

关于浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
大信沙专审字【2021】第 00003 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
所长长沙市芙蓉中路三段
Changsha Branch, 7/F, Jianfa·Huijin
380 号建发·汇金国际 9 栋
International Tower No.380 Section 3
银座 7 层邮编 410000
FuRong Middle Road, Changsha, China,
410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85160103
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告



大信沙专审字【2021】第 00003 号

我们接受委托,对 2019 年河东片区储备地一期项目(以下简称“原项目”)专项债券资金调整安排到浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目(以下简称“调整项目”),调整后项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备实施单位对该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,在相关土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目,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

浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目通过 2018 年湖南省(长沙市)土地储备专项债券(一期)——2018 年湖南省政府专项债券(六期)(以下简称“2018 年土储债一期”)融资 25,000.00 万元,融资利率 3.89%,期限 5 年,付息日每年 9 月 21 日,到期日 2023 年 9 月



大信会计师事务所长沙分 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
 所长沙市芙蓉中路三段 Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin
 380 号建发·汇金国际 9 栋 International Tower No.380 Section 3
 银座 7 层邮编 410000 FuRong Middle Road, Changsha, China,
 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85160103
 传真 Fax: +86 (0731) 85164366
 网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

21 日偿还本金，2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）（以下简称“2019 年土储债二期”）调入资金 18,200.00 万元，融资利率 3.31%，期限 5 年，付息日每年 6 月 26 日，到期日 2024 年 6 月 26 日偿还本金。

调入到浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目的 18,200.00 万元资金，第 2 期及之后的利息和本金由浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目形成的基金性收入偿还。调入后应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	2019 年应 付本息	2020 年应 付本息	2021 年应付 本息	2022 年应付 本息	2023 年应付 本息	2024 年应付 本息	合计
浏阳市长兴片区 予倩一和二号统 征用地项目	972.5	972.5	1,574.92	1,574.92	26,574.92	18,802.42	50,472.18

浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目通过 2018 年土储债一期融资 25,000.00 万元，每期应付利息为 972.50 万元，通过 2019 年土储债二期融资 18,200.00 万元，2021-2024 年每年应付利息为 602.42 万元，2023 年及 2024 年应归还到期本金分别为 25,000.00 万元、18,200.00 万元，应付本息合计 50,472.18 万元。

2、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

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地基准地价水平预测拟出让土地价格。

长沙市 2017 年 GDP 为 10,535.51 亿元，2019 年 GDP 为 11,574.22 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.53%，此次预测土地价格增长率按照近三年平均增速 8.53% 计算。

（2）可用于资金平衡土地相关收益情况



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

电话 Telephone: +86 (0731) 85160103
 传真 Fax: +86 (0731) 85164366
 网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

通过对 2019 年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53% 计算土地价格的增长，以地块预期出让时间为现金流入，按照后附“项目收益及现金流入预测说明”中的土地出让收入预测表，预计土地出让收益为 61,429.05 万元。

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入对总融资需求本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对 2019 年以来项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对总融资需求本息的覆盖情况见下表：

单位：人民币万元

项目名称	应付本息合计	项目收益	总融资需求本息覆盖倍数
浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目	50,472.18	61,429.05	1.22

附件：项目收益及现金流入预测说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

中国·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月二十九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目的预测以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、2019 年以来项目周边地块成交情况、2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53%、政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

1. 原项目实施单位为长沙市土地储备中心

单位住所：长沙市雨花区劳动东路 238 号

单位性质：事业单位

法人代表：陈志敏

开办资金：302096.9 万元

宗旨和业务范围：为市政府实施土地储备以及土地出让提供服务。管理储备土地 筹措、管理、使用土地储备资金 储备土地前期开发。

2. 调整项目实施单位为浏阳市土地储备中心

单位住所：浏阳市白沙路

单位性质：事业单位

法人代表：王元平

开办资金：2000 万元

宗旨和业务范围：促进土地的规范化管理。 负责全市城市存量土地的收回、收购以及土地出让前期工作。

（二）项目概况

1、原项目位置、内容与规模

序号	项目名称	地块名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	2019 年河东片区储备地一期	正大公司收回地	天心区暮云绿心区中意三路 8 号	工业	114,920.00	91,936.46	工业用地 91,936.46
2		丽臣公司收回地	开福区黑石渡浏阳河路 1 号	学校、绿地	65,410.00		
3		天悦十二号地	先锋村湖南中烟工业有限责任公司以南、新谷路以北	W1（物流仓储用地），拟调 R2	69,154.35	69,154.35	商住混合用地 69154.35
4		先锋村城改 1	北临桂花坪街道办事处、南临兴荣投资有限公司、西临兴荣投资有限公司、东临芙蓉南路	A1（行政办公）拟调 R2/C12	30,200.15	30,200.15	商住混合用地 30200.15
5		先锋村城改 2	南临长沙贤盛发电器制造有限责任公司、西临中意一路、东临湖南中烟工业有限责任公司	W1（物流仓储用地）拟调 B2	2,240.01	2,240.01	商业服务业设施用地 2240.01
6		天悦十三号地	青山以南，新联路以西	R2、C12（居住、非市属办公用地）	15,496.00	15,496.00	商住混合用地 15496
7		天悦十四号地	新昌路以南、鸿博转业以北，黑石派出所以西，	R21（居住用地）	12,866.75	12,866.75	商住混合用地 12866.75
8		天悦十九号地	临湖南广播电视大学东北角、东临林大陆	B1（商业设施用地）	3,554.40	3,554.40	商住混合用地 3554.4
9		天悦二十号地	东临新开铺路、南临猴子石变电站、北临二环线	R21（居住用地）	10,089.22	10,089.22	商住混合用地 10089.22

序号	项目名称	地块名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
10		暮云1号地	东临樟树路、西临荷塘路、南临南湖路、北临莲馨路	B1（商业设施用地）	50,200.00	50,200.00	商业服务业设施用地 50200
11		暮云2号地	东临兴云路、西临樟树路、南临南湖路、北临莲馨路	B2（商务设施用地）	107,658.21	107,658.21	商业服务业设施用地 107658.21
合计					481,789.09	393,395.55	

2、调整项目位置、内容与规模

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目土地储备项目	浏阳市城区予倩路以北，西北环线以南，李畋路以西	商住及公共设施用地	142,043.00	127,956.25	商住混合用地 95,585.56，公共管理与公共服务设施用地 32,370.69
合计				142,043.00	127,956.25	

3、投资及融资估算与资金筹措方式

（1）原项目总投资、2019年土储债二期债券资金使用情况及拟调整金额

原项目2019年河东片区储备地一期总投资及截止到2020年10月，原项目2019年土储债二期债券资金使用情况及拟调整金额如下：

序号	项目名称	项目总投资	2019年土储债二期融资金额	截止到2020年10月累计使用金额	债券资金未使用金额	拟调整到浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目金额
1	2019年河东片区储备地一期项目	155,589.80	130,000.00	111,183.33	18,816.67	18,200.00

（2）调整项目投资及融资估算

序号	项目实施方	项目名称	项目总投资	2018年土储债一期融资金额	使用2019年土储债二期融资金额
1	浏阳市土地储备中心	浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目	43,200.00	25,000.00	18,200.00

项目总投资成本主要包括土地报批费用、土地征收及拆迁费用等，构成如下表：

序号	项目名称	项目总投资	土地征收、报批及拆迁费用	工程建设费用	其他
----	------	-------	--------------	--------	----

序号	项目名称	项目总投资	土地征收、报批及拆迁费用	工程建设费用	其他
1	浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目	43,200.00	24,700.00	5,400.00	13,100.00

(3) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和湖南省长沙市土地储备专项债券资金。

由 2019 年土储债二期 2019 年河东片区储备地一期项目调入到 2018 年土储债一期浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目的 18,200.00 万元资金（已还息 1 年，剩余债券期限 4 年，债券年利率 3.31%），第 1 期利息由 2019 年河东片区储备地一期项目形成的基金性收入偿还，第 2 期及之后的利息和本金由浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目形成的基金性收入偿还。

3、资金平衡

根据湖南省财政厅、湖南省国土资源厅《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》（湘财综[2007]65 号）、湖南省财政厅、湖南省国土资源厅《关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建[2004]46 号）、《长沙市人民政府关于印发〈长沙市被征地农民就业培训和社会保障办法〉的通知》（长政发〔2014〕48 号）、湖南省财政厅湖南省国土资源厅《关于进一步强化土地出让收支管理的通知》（湘财综〔2016〕47 号）、湖南省人民政府《关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11 号）、《长沙市人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度等事项的通知》（长政办发〔2006〕4 号）等相关文件规定，土地出让收入共有七项扣除项目。土地储备项目出让收益扣除上述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。

(三) 项目收益及现金流入预测编制说明

1、土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2017-2018 年长沙市建设项目周边地块土地出让情况(2017-2018 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目周边出让情况具体如下表所示:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率
----	------	------	----	----	---------------------------	-----

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率
1	[2020]浏阳市 117 号	浏阳南颂置业有限公司	浏阳市	浏阳市水佳片区	11,195.47	2.5
2	[2020]浏阳市 116 号	浏阳南颂置业有限公司	浏阳市	浏阳市水佳片区	55,992.26	3
3	[2020]浏阳市 130 号	浏阳市水利建设投资有限公司	浏阳市	开福区浏阳河街道双河路	55,890.00	2

续表

建筑面积 (m ²)	中标总价(万元)	土地单价(元/m ²)	楼面价格(元/m ²)	出让日期	用途
27,988.68	5,188.00	4,634.02	1,853.61	2020-11-6	居住用地
167,976.78	25,953.00	4,635.10	1,545.03	2020-11-6	住宅、商业
111,780.00	22,350.00	3,998.93	1,999.46	2020-12-17	商务服务用地

(2) 项目区土地出让价格预测

浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目住宅商业用地参考上述土地出让情况进行预测具体计算如下表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	楼面单价 合计	加权平均 楼面价格 (元/m ²)
1	浏阳南颂置业有限公司	11,195.47	27,988.68	5,188.00	1,853.61	5,398.11	1,799.37
2	浏阳南颂置业有限公司	55,992.26	167,976.78	25,953.00	1,545.03		
3	浏阳市水利建设投资有限公司	55,890.00	111,780.00	22,350.00	1,999.46		

2、土地出让计划

序号	项目名称	预计土地出让时间
1	浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目	2022 年

3、土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况,取预期容积率作为项目地块预期容积率。结合上表预测土地价格以及预计土地出让计划,计算得出调整项目预计土地价格增速为 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53%项目土地出让收入情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	预计土地出让收入取值
1	浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目	74,963.84	81,358.26	88,298.12	88,298.12

4、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，按土地出让收入扣减政策提留后的金额为土地出让收益预测。调整项目预计土地价格增速为 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53%项目土地出让收益预测表如下：

序号	项目	计提基数	基数（万元）	计提比例	合计（万元）
一、	土地出让收入				88,298.12
二、	土地出让计提费用（政策提留）				26,869.07
其中：1	国有土地收益基金	总成交价款	88,298.12	5.00%	4,414.91
2	农业土地开发资金	土地出让平均纯收益	45,098.12	15.00%	6,764.72
3	被征地农民社会保障资金	未提及			
4	农田水利建设资金	土地出让收益	45,098.12	10.00%	4,509.81
5	教育资金	土地出让收益	45,098.12	10.00%	4,509.81
6	保障性安居工程建设资金	土地出让总价款	88,298.12	5.00%	4,414.91
7	征地拆迁补偿调节专项资金	土地出让平均收益	45,098.12	5.00%	2,254.91
三、	土地出让收益				61,429.05

根据上述测算，调整项目浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目在按 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 61,429.05 万元。

5、压力测试

考虑到收入、成本（政策提留）因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，假设收入降低 10%及成本（政策提留）增加 10%，分析可用于资金平衡土地相关收益金额，调整后浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本（政策提留）上升 10%
土地出让收入	88,298.12	79,468.31	88,298.12
土地出让计提费用（政策提留）	26,869.07	22,454.17	29,555.98
可用于资金平衡土地相关收益	61,429.05	57,014.14	58,742.14
本息合计	50,472.18	50,472.18	50,472.18

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本（政策提留）上升 10%
本息保障倍数	1.22	1.13	1.16

6、还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目，在土地挂牌出让价格以 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53%的比例计算土地价格的 growth 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。

附表：调整后浏阳市长兴片区予倩一和二号统征用地项目现金流分析测算表

现金流分析测算表

序号	项目	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	108,148.97	25,000.00		1,945.00	19,774.92	61,429.05		
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入	43,200.00	25,000.00			18,200.00			
1.3	其他融资资金流入	3,519.92			1,945.00	1,574.92			
1.4	运营收入	61,429.05					61,429.05		
1.5	回收固定资产余值								
1.6	流动资金回收								
2	现金流出	97,192.10	3,500.00	8,972.50	14,472.50	19,774.92	5,094.84	26,574.92	18,802.42
2.1	建设投资	43,200.00	3,500.00	8,000.00	13,500.00	18,200.00			
2.2	运营成本								
2.3	税金及附加								
2.4	运营期利息	7,272.18		972.50	972.50	1,574.92	1,574.92	1,574.92	602.42
2.5	债券本金	43,200.00						25,000.00	18,200.00
2.6	其他融资资金	3,519.92					3,519.92		
3	净现金流量	10,956.87	21,500.00	-8,972.50	-12,527.50	0.00	56,334.21	-26,574.92	-18,802.42
4	累计净现金流量		21,500.00	12,527.50	0.00	0.00	56,334.21	29,759.29	10,956.87



营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房
负责人 刘曙萍
成立日期 2013年09月10日
营业期限
经营范围

仅供报告使用

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)



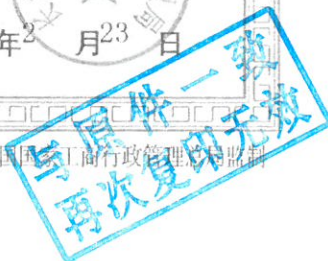
登记机关

2017 年 2 月 23 日

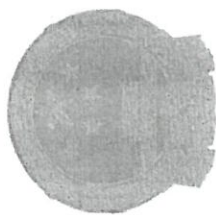


企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.hnair.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 5000966



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: 刘曙萍

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

110101414302

分所执业证书编号:

湘财会函〔2013〕22号

批准执业文号:

2013年08月21日

批准执业日期:



中华人民共和国财政部制





年度检验

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.



姓 名 刘珊珊
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1970-01-29
Date of birth
工作单位 大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所
Working unit
身份证号码 430104197001294649
Identity card No.



仅供报告使用



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： 430100020074
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： 2003 年 02 月 13 日
Date of Issuance

年 月 日





吴昊

男

1988-02-14

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

43102219880214167X

姓 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No



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: 110101410481
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: 2018 年 05 月 08 日
Date of Issuance



与原件一致
再次复印无效

关于 2019 年开福片区储备地一期
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

大信沙专审字【2021】第 00002 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
所长长沙市芙蓉中路三段
380号建发·汇金国际9栋
银座7层邮编410000

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin
International Tower No.380 Section 3
FuRong Middle Road, Changsha, China,
410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85160103
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

关于 2019 年开福片区储备地一期 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告



大信沙专审字【2021】第 00002 号

我们接受委托,对国防科大置换储备地项目及 2018 年捞刀河片区储备地项目(以下统称为“原项目”)专项债券资金调整安排到 2019 年开福片区储备地一期项目(以下简称“调整项目”),调整后项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备实施单位对该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,在相关土地储备实施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 2019 年开福片区储备地一期项目,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

2019 年开福片区储备地一期项目通过 2019 年湖南省(长沙市)土地储备专项债券(三期)—2019 年湖南省政府专项债券(十期)(以下简称“2019 年土储债三期”)融资金额 21,900.00 万元,融资利率 3.26%,期限 5 年,付息日每年 7 月 24 日,到期日 2024 年 7 月 24 日偿还本



大信会计师事务所长沙分 WUYIGE Certified Public Accountants LLP
所长沙市芙蓉中路三段 Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin
380 号建发·汇金国际 9 栋 International Tower No.380 Section 3
银座 7 层邮编 410000 FuRong Middle Road, Changsha, China,
410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85160103
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

金；2018 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（六期）（以下简称“2018 年土储债一期”）调入资金 17,000.00 万元，融资利率 3.89%，期限 5 年，付息日每年 9 月 21 日，到期日 2023 年 9 月 21 日归还本金。

调入到 2019 年开福片区储备地一期项目的 17,000.00 万元资金，第 3 期及之后的利息和本金由 2019 年开福片区储备地一期项目形成的基金性收入偿还。调入后应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	2020 年应 付本息	2021 年应付 本息	2022 年应付 本息	2023 年应付 本息	2024 年应付 本息	合计
2019 年开福片区 储备地一期项目	713.94	1,375.24	1,375.24	18,375.24	22,613.94	44,453.60

2019 年开福片区储备地一期项目通过 2019 年土储债三期融资 21,900.00 万元，每期应付利息为 713.94 万元，通过 2018 年土储债一期融资 17,000.00 万元，2021-2023 年每年应付利息为 661.30 万元，2023 年及 2024 年应归还到期本金分别为 17,000.00 万元、21,900.00 万元，应付本息合计 44,453.60 万元。

2、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

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地基准地价水平预测拟出让土地价格。

长沙市 2017 年 GDP 为 10,535.51 亿元，2019 年 GDP 为 11,574.22 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.53%，此次预测土地价格增长率按照近三年平均增速 8.53% 计算。

（2）可用于资金平衡土地相关收益情况

通过对 2019 年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53% 计算土地价格的的增长，以地块预期出让时间为现金流入，按照后附“项



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
 所长沙市芙蓉中路三段 Changsha Branch, 7/F, Jianfa-Huijin
 380 号建发·汇金国际 9 栋 International Tower No.380 Section 3
 银座 7 层邮编 410000 FuRong Middle Road, Changsha, China,
 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85160103
 传真 Fax: +86 (0731) 85164366
 网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

目收益及现金流入预测说明”中的土地出让收入预测表，预计土地出让收益为 459,833.18 万元。

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入对总融资需求本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对 2019 年以来项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对总融资需求本息的覆盖情况见下表：

单位：人民币万元

项目名称	应付本息合计	项目收益	总融资需求本息覆盖倍数
2019 年开福片区储备地一期项目	44,453.60	459,833.18	10.34

附件：项目收益及现金流入预测说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

中国·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月二十九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

2019 年开福片区储备地一期项目的预测以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、2019 年以来项目周边地块成交情况、2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53%、政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

1. 长沙市土地储备中心

单位住所：长沙市雨花区劳动东路 238 号

单位性质：事业单位

法人代表：陈志敏

开办资金：302096.9 万元

宗旨和业务范围：为市政府实施土地储备以及土地出让提供服务。管理储备土地 筹措、管理、使用土地储备资金 储备土地前期开发。

（二）项目概况

1、原项目位置、内容与规模

序号	项目名称	地块名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	国防科大置换储备地项目	国防科大置换地-炮校西院收回地	东临新开设路，南临雀园路，西临京广线北临黑石村	商业用地	272,491.36	261,686.84	商业用地 261,686.84
		国防科大置换地-炮校东院收回地	东北西均为黑石村，南为九峰村，西南为原炮兵学院中院	高等学校用地	57,066.29	56,433.15	高等学校用地 56,433.15
		国防科大置换地-炮校981收回地	东、西为黑石村，南为九峰村，北为长沙市鸿搏置业公司	住宅用地	18,469.43	16,154.88	住宅用地 16,154.88
		国防科大置换地-炮校中院收回地	南北均为黑石村，西临书院路，东邻原炮兵学院东院	住宅用地	92,269.46	66,667.00	住宅用地 66,667.00
		国防科大置换地-科大锦绣西收回地	东临锦绣路，广元路西临，西临金鹰城，北临凉塘西路	住宅用地	18,111.09	17,975.96	住宅用地 17,975.96
		国防科大置换地-科大福元北收回地	东北西均为长沙县，南为新世纪大道	商住用地	19,148.76	11,374.92	商住混合用地 11,374.92
		国防科大置换地-科大福元南收回地	东为长沙县，南、西均为湖南金鹰置业公司，北为新世纪大道	商住用地	45,112.89	34,560.51	商住混合用地 34,560.51
小计					522,669.28	464,853.26	
2	2018年捞刀河片区储备地项目	山河景园统征地	北临兴联路，其它邻捞刀河镇高源村	医疗卫生用地	71,508.36	58,819.16	医疗卫生用地 58,819.16
		开福区捞刀河镇商住及公共设施	南临北二环线，西临双河路	商住用地	124,637.62	99,862.43	商住混合用地 99,862.43
小计					196,145.98	158,681.59	
2、调整项目位置、内容与规模							
序号	项目名称	地块名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细

序号	项目名称	地块名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	2019 年开福片区储备地一期	新港镇商住及公共设施用地	开福区星月路以北、太阳山路以南、青晨路以东、高尔夫路以西	住宅用地、教育用地	450,708.92	272,208.03	二类居住用地 272208.03
		楚家湖统征地	开福区北二环线以南、长捞路以北、捞刀河路以西、京广线以东	住宅用地、教育用地、医院用地	159,220.80	105,887.20	二类居住用地 105887.2
		中岭 1 号统征地	开福区楚家湖以北、彭家巷路以东、东二环路以西、北二环以南	住宅用地、教育用地	270,718.28	250,727.92	二类居住用地 250727.92
合计					880,648.00	628,823.15	

3、投资及融资估算与资金筹措方式

（1）原项目总投资、2018 年土储债一期债券资金使用情况及拟调整金额

原项目总投资及截止到 2020 年 10 月，原项目 2018 年土储债一期债券资金使用情况及拟调整金额如下：

序号	项目名称	项目总投资	2018 年土储债一期融资金额	截止到 2020 年 10 月累计使用金额	债券资金未使用金额	拟调整到 2019 年开福片区储备地一期项目金额
1	国防科大置换储备地	56,448.01	56,448.01	45,952.25	10,495.76	10,000.00
2	2018 年捞刀河片区储备地	30,807.12	30,807.12	22,658.33	8,148.79	7,000.00

（2）调整项目投资及融资估算

序号	项目实施方	项目名称	项目总投资	2019 年土储债三期融资金额	使用 2018 年土储债一期融资金额	自筹金额
1	长沙市土地储备中心	2019 年开福片区储备地一期	137,640.00	21,900.00	17,000.00	98,740.00

项目总投资成本主要包括土地报批费用、土地征收及拆迁费用等，构成如下表：

序号	项目名称	项目总投资	土地报批费用	土地征收及拆迁费用	其他
1	2019 年开福片区储备地一期	137,640.00	14,750.00	122,890.00	

（3）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和湖南省长沙市土地储备专项债券资金。

由 2018 年土储债一期国防科大置换储备地项目及 2018 年捞刀河片区储备地项目调入到 2019 年土储债三期 2019 年开福片区储备地一期项目的 17,000.00 万元资金（已还息 2 年，剩余债券期限 3 年，债券年利率 3.89%），第 1 期及第 2 期的利息分别由国防科大置换储备地项目及 2018 年捞刀河片区储备地项目形成的基金性收入偿还，第 3 期及之后的利息和本金由 2019 年开福片区储备地一期项目形成的基金性收入偿还。

3、资金平衡

根据湖南省财政厅、湖南省国土资源厅《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》（湘财综[2007]65 号）、湖南省财政厅、湖南省国土资源厅《关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建[2004]46 号）、《长沙市人民政府关于印发〈长沙市被征地农民就业培训和社会保障办法〉的通知》（长政发〔2014〕48 号）、湖南省财政厅湖南省国土资源厅《关于进一步强化土地出让收支管理的通知》（湘财综〔2016〕47 号）、湖南省人民政府《关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11 号）、《长沙市人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度等事项的通知》（长政办发〔2006〕4 号）等相关文件规定，土地出让收入共有七项扣除项目。土地储备项目出让收益扣除上述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。

（三）项目收益及现金流入预测编制说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2019 年以来长沙市建设项目周边地块土地出让情况,本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

2019 年开福片区储备地一期项目周边出让情况具体如下表所示:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率
1	[2020]长沙市 084 号	成都其准建材有限公司	开福区	开福区与长沙县交会处	25,959.20	3
2	[2020]长沙市 083 号	湖南澳澜房地产开发有限公司	开福区	开福区秀峰街道兴联社区	16,111.29	3
3	[2020]长沙市 094 号	湖南省振华	开福区	开福区浏阳	4036.48	3.8

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率
		置业有限公司		河街道双河路		

续表

建筑面积 (m ²)	中标总价(万元)	土地单价(元/m ²)	楼面价格(元/m ²)	出让日期	用途
77,877.60	35,825.00	13,800.50	4,600.17	2020-11-2	居住用地
48,333.87	20,400.00	12,661.93	4,220.64	2020-10-28	居住用地
15,338.62	7,820.00	19,373.32	5,098.24	2020-11-25	商务服务用地

(2) 项目区土地出让价格预测

2019 年开福片区储备地一期住宅用地参考上述土地出让情况进行预测具体计算如下表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	楼面单价 合计	加权平均 楼面价格 (元/m ²)
1	成都其准建材有限公司	25,959.20	77,877.60	35,825.00	4,600.17	13,919.05	4,639.68
2	湖南澳澜房地产开发有限公司	16,111.29	48,333.87	20,400.00	4,220.64		
3	湖南省振华置业有限公司	4,036.48	15,338.62	7,820.00	5,098.24		

2、土地出让计划

序号	项目名称	预计土地出让时间
1	2019 年开福片区储备地一期	2022-2023 年

3、土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况,取预期容积率作为项目地块预期容积率。结合上表预测土地价格以及预计土地出让计划,计算得出调整项目预计土地价格增速为 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53%项目土地出让收入情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	预计土地出让收入取值
1	2019 年开福片区储备地一期	633,281.23	687,300.12	745,926.82	809,554.38	809,554.38

4、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，按土地出让收入扣减政策提留后的金额为土地出让收益预测。调整项目以预计土地价格增速为 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53%项目土地出让收益预测表如下：

序号	项目	计提基数	基数（万元）	计提比例	合计（万元）
一、	土地出让收入				809,554.38
二、	土地出让计提费用（政策提留）				349,721.20
其中：1	国有土地收益基金	总成交价款	809,554.38	5.00%	40,477.72
2	农业土地开发资金	土地出让平均纯收益	671,914.38	15.00%	100,787.16
3	被征地农民社会保障资金	未提及			
4	农田水利建设资金	土地出让收益	671,914.38	10.00%	67,191.44
5	教育资金	土地出让收益	671,914.38	10.00%	67,191.44
6	保障性安居工程建设资金	土地出让总价款	809,554.38	5.00%	40,477.72
7	征地拆迁补偿调节专项资金	土地出让平均收益	671,914.38	5.00%	33,595.72
三、	土地出让收益				459,833.18

根据上述测算，调整项目 2019 年开福片区储备地一期项目在按 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速 8.53%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 459,833.18 万元。

5、压力测试

考虑到收入、成本（政策提留）因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，假设收入降低 10%及成本（政策提留）增加 10%，分析可用于资金平衡土地相关收益金额，调整后 2019 年开福片区储备地一期项目分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本（政策提留）上升 10%
土地出让收入	809,554.38	728,598.94	809,554.38
土地出让计提费用（政策提留）	349,721.20	309,243.47	384,693.32
可用于资金平衡土地相关收益	459,833.18	419,355.47	424,861.06
本息合计	44,453.60	44,453.60	44,453.60
本息保障倍数	10.34	9.43	9.56

6、还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年开福片区储备地一期项目在土地挂牌出让价格分别以 2017 年-2019 年长沙市 GDP 三年平均增速

8.53%的比例计算土地价格的增长时，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。

附表：调整后 2019 年开福片区储备地一期项目现金流量分析测算表

现金流量分析测算表

序号	项目	合计	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	622.837.60	14.750.00	21.900.00	47.433.94	64.647.24	14.273.24	459.833.18	
1.1	资本金	120.640.00	14.750.00		46.720.00	46.272.00	12.898.00		
1.2	债券资金流入	38,900.00		21,900.00		17,000.00			
1.3	其他融资资金流入	3,464.42			713.94	1,375.24	1,375.24		
1.4	运营收入	459,833.18						459,833.18	
1.5	回收固定资产余值								
1.6	流动资金回收								
2	现金流出	185.558.02	14.750.00	0.00	47.433.94	64.647.24	14.273.24	21,839.66	22,613.94
2.1	建设投资	137.640.00	14.750.00		46.720.00	63.272.00	12.898.00		
2.2	运营成本								
2.3	税金及附加								
2.4	运营期利息	5,553.60			713.94	1,375.24	1,375.24	1,375.24	713.94
2.5	债券本金	38,900.00						17,000.00	21,900.00
2.6	其他融资资金	3,464.42						3,464.42	
3	净现金流量	437,279.58	0.00	21,900.00	0.00	0.00	0.00	437,993.52	-22,613.94
4	累计净现金流量		0.00	21,900.00	0.00	0.00	0.00	437,993.52	415,379.58



营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房
负责人 刘曙萍
成立日期 2013年09月10日
营业期限
经营范围

仅供报告使用

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)



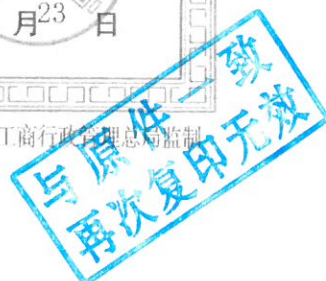
登记机关

2017 年 2 月 23 日



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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 5000966



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: 刘曙萍

经营场所: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9楼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08月21日

与原件一致
再次复印无效

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》。



中华人民共和国财政部制



年度检验

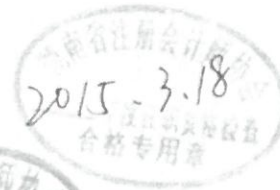
Annual Renewal Registration



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



姓 名 刘耀萍
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1970-01-29
Date of birth
工作单位 大信会计师事务所·特殊普通合伙(长沙分所)
Working unit
身份证号码 430104197001294649
Identity card No.



仅供报告使用



年度检验

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: 430100020074
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: 2003 年 02 月 13 日
Date of Issuance

年 月 日





吴昊

男

1988-02-14

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

43102219880214167X

姓 名 Full name 吴 昊
性 别 Sex 男
出 生 日 期 Date of birth 1988-02-14
工 作 单 位 Working unit 大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所
身 份 证 号 Identity card No. 43102219880214167X



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: 110101410481
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: 2018 年 05 月 08 日
Date of Issuance



芙蓉区文体中心建设项目
收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

大信沙咨字【2021】第 00003 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 FuRong Middle Road,
邮编 410000 Changsha, China, 410000

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

芙蓉区文体中心建设项目 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告



大信沙咨字【2021】第 00003 号

我们接受委托，对芙蓉区文体中心建设项目的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。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，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的芙蓉区文体中心建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

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 FuRong Middle Road,
邮编 410000 Changsha, China, 410000

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

(此页无正文)

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:



二〇二一年一月二十八日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以芙蓉区文体中心建设项目专项债券项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制 2020 年芙蓉区文体中心建设项目收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

项目名称：芙蓉区文体中心建设项目

项目建设单位：长沙市芙蓉区公共工程建设中心

建设地点：本项目位于长沙市芙蓉区，属于长沙市马王堆片区、人民东路片区。拟建场地紧邻浏阳河，距离长沙市芙蓉区政府直线距离约 3 公里。

建设内容及规模：包括图书馆、文化馆、老年活动中心、市民活动中心及其他配套设施。项目净用地面积约为 27099.38 m²（合约 40.65 亩），项目总建筑面积为 49308.43 m²，其中：图书馆建筑面积为 6817.45 m²，文化馆建筑面积为 5813.23 m²，老年活动中心建筑面积为 8569.34 m²，市民活动中心建筑面积为 11162.45 m²，配套建设的地下室建筑面积为

15256.96 m²，架空活动空间 1689.00 m²。项目总停车位 354 个，其中：地下 339 个，地上 15 个。

项目总投资：41,022.62 万元。

（二）项目总投资

项目总投资金额 41,022.62 万元，其中：工程费用 31,613.25 万元，工程建设其他费用 4,880.04 万元，预备费及其他费用 4,529.33 万元。

（三）资金来源

项目总投资 41,022.62 万元，其中：用于项目支出的自有资金 24,022.62 万元，占投资总额的 58.56%；拟申请发行政府专项债券资金 17,000.00 万元，其中使用其他项目已发行的政府专项债券资金 1,100.00 万元。

芙蓉区文体中心建设项目已于 2020 年 10 月发行政府专项债券 7,200.00 万元，发行利率 4.01%。芙蓉区文体中心建设项目本次拟申请调入 1,100.00 万元，该部分资金原为 2020 年湖南省社会事业专项债券（四期）-2020 年湖南省政府专项债券（十七期）中湖南省长沙市芙蓉区养老服务设施建设项目专项债券资金，发行利率为 3.46%，未来拟申请发行 8,700.00 万元。

拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：人民币万元						
序号	地区	项目名称	时间	金额	期限（年）	利率（%）
1	长沙市芙蓉区	芙蓉区文体中心建设项目	2020 年 2 月	1,100.00	20.00	3.46
			2020 年 10 月	7,200.00	20.00	4.01
			2021 年	8,700.00	20.00	4.50

四、项目收入和成本预测

1、收入预测依据

芙蓉区文体中心建设项目收入主要来源于停车位收入、充电桩收入、广告位收入、门面租金收入、物业费收入等。收入的预测依据和单价情况如下：

（1）停车费收入

根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价调〔2019〕217 号），商业场所配套的停车场或停车泊位服务收费实行市场调节

价，收费标准由停车场经营者依据经营成本和市场供求等因素，按照补偿合理成本、依法缴纳税费、获取合理利润的原则自主确定，并保持收费标准相对稳定。并提供了政府定价和政府指导价最高收费标准，部分标准如下。

国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位

机动车停放服务最高收费标准

序号	项目	每小时
1	白天	5 元
2	夜间	1 元

本项目停车场单个车位最高收入估算

序号	项目	收费标准（元/小时）	时长（小时）	车位使用率	日收入合计（元）	折合月收入（元）
1	白天（上班）	5	8	90%	36	1080
2	白天（下班）	5	7	60%	21	630
3	夜间	1	9	30%	2.7	81
合计						1791

本项目建设地点紧邻浏阳河，建设内容主要包括图书馆、文化馆、老年活动中心、市民活动中心等设施，建设完成后将吸引大量的人流，同时周边还建有保利中环广场等商住服务设施，预计在白天上班时，将有大量上班族停于该停车场，故白天（上班）使用率按 90% 估算；到下班时候，本项目将以自身诸多休闲服务设施及浏阳河优美的沿江风光带，吸引众多休闲一族来此休闲游玩，故白天（下班）的使用率按 60% 估算；到夜深人静时，大部分车辆将驶回各自小区，而仍有一部分人由于预算紧张等原因并未配备车位，此时可以停入本项目停车场，因此夜间车位使用率按 30% 估算。

由此估算，经营期第 1 年停车位收入=1791×12×339=728.58 万元。20 年经营期内停车费收入合计为 14,571.6 万元。

（2）充电桩收入

2015 年国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见（国办发〔2015〕73 号）文件指出：原则上，新建住宅配建停车位应 100% 建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%，每 2000 辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。鼓励建设占地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施。

2017 年国家能源局在《2017 能源工作指导意见》明确提出了 2017 年内建成 10 万个公

共充电桩，80 万个私人充电桩的目标。国网 2017 将进行 2.9 万个充电桩的建设，较 2016 年的 2.2 万个充电桩提升 31.8%。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”根据长沙市市区域内实际情况，充电服务费按 0.6 元/度计算。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

项目区域内停车位配套建设 203 个充电桩（120kw 快充），按照湖南省对充电桩服务费（不含电费）收费标准，充电服务费 0.6 元/度，每天充电次数保守估计约 5 次，每次充电约 25 度。

根据《国务院办公厅关于加快新能源汽车推广应用的指导意见》（国办发〔2014〕35 号），在未来几年内将大规模推广新能源电动车，为此当地的新能源汽车的用户将大规模增长。另一方面，在 2015 年联合国气候变化大会上，由德国、英国、荷兰、挪威以及美国 18 个州组成了零排放车辆同盟，承诺到 2050 年联盟内每个国家都不再销售燃油车。我国也在逐步开展相关计划，2019 年，海南省发布的《海南省清洁能源汽车发展规划》提出，2030 年开始禁售燃油车。

根据以上因素分析，考虑电动汽车将大力发展的趋势，本项目建设的充电桩的使用率，初期按 60%，此后随着电动车的普及，充电桩的使用率由 60%增长到 95%，往后每年都为 95%，由此估算经营期第 1 年充电桩收入为 333.73 万元，经营期内充电桩收入合计为 9,774.4 万元。

（3）广告收入

传统媒体的成本高及宣传方式不灵活等缺陷，新媒体凭借自身的多重优势，迅速成为市场最看的新媒体形式之一，新媒体通过这些年的发展，紧随地区经济增长的强劲势头，连续几年呈现飙升态势，在整个广告媒体行业中已占有举足轻重的地位。

本项目区域内人口密度高，周边高端小区较多，人流量大。每天在广场活动和路过的人流量巨大，安装在一个大型广场内的媒体，可以充分发挥广告效应；停车场广告位成本投入低，故在文体中心的地下停车场出入口处投入广告位具有可行性和明显的收益性。

拟在建设区域全民健身广场周围布置 4 个大型广告位，在地下停车场出入口布置 4 个广告位，合计 8 个广告位。

1) 大型广告位收入

在全民健身广场周围布置 4 个大型 LED 显示屏广告位，广告位尺寸长约 20-23 米，宽约 6-8 米，广告位扣除成本后的租金保守按 40 万元/年/个估算，租金年增长率为 2.6%，由此估算经营期第一年大型广告位收入=40×4=160 万元，经营期内大型广告位收入合计为 4,128.55 万元。

2) 停车场广告位收入

在建设区域地下停车场入口布置 4 个广告位，面积约 3 m²/个，租金为 2.4 万元/年/个，租金年增长率为 2.6%，估算经营期第 1 年停车场广告位收入=2.4×4=9.6 万元，经营期内停车场广告位收入合计为 247.71 万元。

长沙市区域广告收入情况调查表

序号	案例广告位置	尺寸 (W*H)	面积 (m²)	亮屏时间	频次/天 (次)	年租金 (万元)	广告方式	备注
1	芙蓉路五华大厦	40*10	400	8:00-21:30	200~220	96	显示屏	网络媒体
2	雨花区凯德广场	32*12.5	400	6:30-22:00	200~220	120	显示屏	广告公司询价
3	长沙解放路世纪情	30*12	360	9:30-12:00 14:00-22:00	200~220	72	显示屏	网络媒体
4	步行街中心广场	23*8	185	9:30-12:00 13:00-22:30	200~220	57.6	显示屏	广告公司询价
5	小区车辆进出口车 车快告	2.5*0.6	1.5	整天	/	2.4-3	道闸杆广 告	广告公司询价
6	电梯间/楼梯间广 告位	0.8*0.5	0.4	整天	/	0.2-0.5	四框	网络媒体
7	车库进出口广告位	4*1.2	4.8	整天	/	4.2	灯箱	网络媒体
8	社区公共区域广告 位	2*5	10	整天	/	2.4-3	管灯位	网络媒体

(4) 租金收入

本项目建成后包含出租能力的场所，有文化中心和市民活动中心。其中文化中心包含图书馆、文化馆和老年活动中心，总建筑面积 21,200.02 m²，市民活动中心建筑面积 11,162.45 m²。

1) 文化中心租金收入

文化中心建成后，除了必要的学习、教室、会议室等外，其余可以用于出租作为图书销售、市民休息、咖啡厅等经营场所，出租面积约 7,300 m²，按照区域平均租金价格为 48 元/m²/月，租金年增长率为 2.6%，经营期第一年租金为=7,300×60%×48×12=252.29 万元，经营期内总租金为 9,602.27 万元。

2) 市民活动中心租金收入

市民活动中心建成后,除去公益性场地外,活动中心大部分地方可以用于出租,出租面积约为 8,400 m²,按照区域平均租金价格为 48 元/m²/月,租金年增长率为 2.6%,经营期第一年租金为=8,400×60%×48×12=290.3 万元,经营期内门面总租金为 11,049.18 万元。

芙蓉区文体中心建设项目可比租金案列调查表

地址	面积 (m ²)	租金 (元/月)	单位租金 (元/月/m ²)	来源
新桥村沁园小区-B 区	130	7000	53.85	58 同城
浏阳河畔-5 栋	200	9000	45	58 同城
新桥村沁园小区	70	3300	47.14	58 同城

芙蓉区文体中心建设项目租金收费案例修正表.

名称	案例 1	案例 2	案例 3
位置	新桥村沁园小区-B 区	浏阳河畔-5 栋	新桥村沁园
面积	130	200	70
租金 (元/月)	7,000	9,000	3,300
单位租金 (元/月/m ²)	53.85	45	47.14
修正系数	0.85	1.15	1
修正后单价 (元/月/m ²)	45.7725	51.75	47.14
文体中心租金单价 (元/月/m ²)	48		

2、项目预期收入预测

芙蓉区文体中心建设项目建设期为 2017 年 7 月至 2021 年 6 月,测算运营期为 2021 年 7 月至 2041 年 6 月,按照前述收入测算依据,芙蓉区文体中心建设项目收入具体情况如下:

芙蓉区文体中心建设项目经营收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2021. 7	2022. 7	2023. 7	2024. 7	2025. 7	2026. 7	2027. 7	2028. 7	2029. 7	2030. 7
一	经营收入	49,373.71	1,774.50	1,910.55	2,049.26	2,193.07	2,291.78	2,342.58	2,393.51	2,443.34	2,466.52	2,489.82
(一)	运营收入	49,373.71	1,774.50	1,910.55	2,049.26	2,193.07	2,291.78	2,342.58	2,393.51	2,443.34	2,466.52	2,489.82
1	停车位收入	14,571.60	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58
1.1	停车位数量（个）	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339
1.2	单位收入（元/个/月）		1791	1791	1791	1791	1791	1791	1791	1791	1791	1791
2	充电桩收入	9,774.40	333.73	361.75	388.54	416.56	444.57	472.58	500.60	527.39	527.39	527.39
2.1	充电桩数量（个）	203	203	203	203	203	203	203	203	203	203	203
2.2	充电服务费（元/度）		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
2.3	年充电量（万 kwh/个）		2.74	2.97	3.19	3.42	3.65	3.88	4.11	4.33	4.33	4.33
2.3.1	日使用次数（次）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2.3.2	每次充电量（度/次）		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
2.3.3	充电桩使用概率（%）		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
3	大型广告位收入	4,128.55	160.00	164.16	168.43	172.81	177.30	181.91	186.64	191.49	196.47	201.58
3.1	大型广告位数量（个）	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

序号	项目	合计	2021.7	2022.7	2023.7	2024.7	2025.7	2026.7	2027.7	2028.7	2029.7	2030.7
3.2	单位收入（元/个/年）		400000	410400	421070	432018	443250	454775	466599	478731	491178	503949
4	停车场广告位收入	247.71	9.6	9.85	10.11	10.37	10.64	10.91	11.2	11.49	11.79	12.09
4.1	广告位数量（个）	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4.2	单位收入（元/个/年）		24000	24624	25264	25921	26595	27286	27995	28723	29470	30236
5	文化中心租金收入	9,602.27	252.29	300.47	350.40	402.08	432.74	441.07	449.39	457.71	466.03	474.35
	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5.1	可出租经营面积（m²）	7300	4380	5110	5840	6570	6935	6935	6935	6935	6935	6935
5.2	单位收入（含物管费、空调使用费等）（元/m²/月）		48	49	50	51	52	53	54	55	56	57
6	市民活动中心租金收入	11,049.18	290.30	345.74	403.20	462.67	497.95	507.53	517.10	526.68	536.26	545.83
	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.1	可出租的经营面积（m²）	8400	5040	5880	6720	7560	7980	7980	7980	7980	7980	7980
6.2	单位收入（含物管费、空调使用费等）（元/m²/月）		48	49	50	51	52	53	54	55	56	57

芙蓉区文体中心建设项目经营收入预测表（续）

序号	项目	2031.7	2032.7	2033.7	2034.7	2035.7	2036.7	2037.7	2038.7	2039.7	2040.7
一	经营收入	2,513.29	2,554.78	2,596.42	2,638.22	2,680.17	2,722.29	2,764.57	2,807.00	2,849.62	2,892.42
(一)	运营收入	2,513.29	2,554.78	2,596.42	2,638.22	2,680.17	2,722.29	2,764.57	2,807.00	2,849.62	2,892.42
1	停车位收入	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58	728.58
1.1	停车位数量（个）	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339
1.2	单位收入（元/个/月）	1791	1791	1791	1791	1791	1791	1791	1791	1791	1791
2	充电桩收入	527.39	527.39	527.39	527.39	527.39	527.39	527.39	527.39	527.39	527.39
2.1	充电桩数量（个）	203	203	203	203	203	203	203	203	203	203
2.2	充电服务费（元/度）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
2.3	年充电量（万 kwh/个）	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33
2.3.1	日使用次数（次）	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2.3.2	每次充电量（度/次）	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
2.3.3	充电桩使用概率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	大型广告位收入	206.82	212.20	217.72	223.38	229.18	235.14	241.26	247.53	253.96	260.57
3.1	大型广告位数量（个）	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3.2	单位收入（元/个/年）	517052	530495	544288	558439	572958	587855	603139	618821	634910	651418

序号	项目	2031.7	2032.7	2033.7	2034.7	2035.7	2036.7	2037.7	2038.7	2039.7	2040.7
4	停车场广告位收入	12.41	12.73	13.06	13.4	13.75	14.11	14.48	14.85	15.24	15.63
4.1	广告位数量 (个)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4.2	单位收入 (元/个/年)	31022	31829	32657	33506	34377	35271	36188	37129	38094	39084
5	文化中心租金收入	482.68	499.32	515.96	532.61	549.25	565.90	582.54	599.18	615.83	632.47
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5.1	可出租经营面积 (m²)	6935	6935	6935	6935	6935	6935	6935	6935	6935	6935
5.2	单位收入(含物管费、空调使用费等) (元/m²/月)	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76
6	市民活动中心租金收入	555.41	574.56	593.71	612.86	632.02	651.17	670.32	689.47	708.62	727.78
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.1	可出租的经营面积 (m²)	7980	7980	7980	7980	7980	7980	7980	7980	7980	7980
6.2	单位收入(含物管费、空调使用费等) (元/m²/月)	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76

按照上述测算，芙蓉区文体中心建设项目在债券存续期内，预计可产生收入 49,373.71 万元。

3、项目预期成本预测

本项目的主要成本包括经营成本、增值税和税金及附加，债券存续期内，项目预计总成本为 4,767.70 万元。具体如下：

（1）经营成本

本项目总成本费用包括：工资及福利费、维修费用、管理费用等。

1) 工资及福利费

项目配备管理与安保人员 8 人，人均工资及福利按 6 万元/人·年考虑。

芙蓉区文体中心建设项目运营期人工成本构成

部门	岗位	人数	年收入（万元/人）	年收入（万元）	备注
负责人	总经理	1	14	14	基本工资+ 绩效提成
	副总经理	1	7	7	
运营部	水电、安保等	3	5	15	
其他人员	员工	3	4	12	
小计		8		48	
人均年收入				6	

2) 管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按营业收入的 2%估算。

3) 维修费用

维修费用一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用资产原值的 0.1%估算，维修费用中所含增值税进项税率按 13%估算。

初步估算，经营成本费用估算合计为 2,710.09 万元。

（2）相关税费

根据可行性研究报告，本项目应交纳增值税、城市维护建设税及教育费附加、房产税等。

1) 增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通

知》（财税〔2018〕32号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），本项目充电桩收入、物业费收入征收增值税税率为6%，停车位收入、广告位收入、门面租金收入征收增值税税率为9%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

2) 增值税抵扣

销项税额

销项税额是指增值税纳税人销售货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，按照销售额和适用税率计算并向购买方收取的增值税税额。本项目的销项税额计算公式为：

销项税额=应缴增值税—返还增值税

进项税额与抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

本项目建设期进项税来自各类资产所含的增值税额，经营期进项税来自修理费所含的增值税额。

芙蓉区文体中心建设项目进项税估算表

序号	项目	金额(万元)	进项税率	进项税	入帐净值(万元)	备注
一	固定资产	39,396.62		2,889.47	36,507.15	
1	建筑工程费	24,142.52	9%	1,993.42	22,149.10	
2	安装工程费	4,545.24	9%	375.30	4,169.94	
3	设备购置费	2,925.49	13%	336.56	2,588.93	
4	工程其他费用	3,254.04	6%	184.19	3,069.85	不含土地费用
6	预备费	3,649.33	0%	0.00	3,649.33	
7	建设期利息	880.00	0%	0.00	880.00	
二	无形资产	1,626.00		0.00	1,626.00	
1	土地费用	1,626.00	0%	0.00	1,626.00	
三	其他资产	0.00	0%	0.00	0.00	
	合计	41,022.62		2,889.47	38,133.15	

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

进项税额=当期进项税+从上期转入的可抵扣进项税。

从上期转入的可抵扣进项税=上年结转下期抵扣进项税

结转下期抵扣进项税=进项税—销项税

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

3) 税金及附加

附加税包括：城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为市的，税率为 7%；教育附加费(含地方教育费附加)征收 5%。

出租不动产应缴纳房产税，税率按 12%缴纳。

综合以上分析，以此计算本项目税金及附加合计为 1,249.28 万元。

运营期内各年成本费用如下表：

芙蓉区文体中心建设项目经营成本费用估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	合计	2021.7	2022.7	2023.7	2024.7	2025.7	2026.7	2027.7	2028.7	2029.7	2030.7
1	人工工资及福利费	960.00	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
1.1	职工数量 (人)		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
1.2	平均工资与福利 (万元/人)		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
2	管理费用 (2%)	987.49	35.49	38.21	40.99	43.86	45.84	46.85	47.87	48.87	49.33	49.80
3	维修费用 (0.1%)	762.60	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13
4	流通过程中的进项税	87.80	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39
4.1	进项税 $[(1+13\%)*13\%]$	87.80	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39
5	经营成本合计 $(1+...+3)$	2,710.09	121.62	124.34	127.12	129.99	131.97	132.98	134.00	135.00	135.46	135.93

芙蓉区文体中心建设项目经营成本费用估算表 (续)

单位: 人民币万元

序号	项目	2031.7	2032.7	2033.7	2034.7	2035.7	2036.7	2037.7	2038.7	2039.7	2040.7
1	人工工资及福利费	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
1.1	职工数量 (人)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
1.2	平均工资与福利 (万元/人)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
2	管理费用 (2%)	50.27	51.10	51.93	52.76	53.60	54.45	55.29	56.14	56.99	57.85
3	维修费用 (0.1%)	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13	38.13
4	流通过程中的进项税	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39
4.1	进项税 $[(1+13\%)*13\%]$	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39
5	经营成本合计 $(1+...+3)$	136.40	137.23	138.06	138.89	139.73	140.58	141.42	142.27	143.12	143.98

芙蓉区文体中心建设项目相关税费估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	合计	2021.7	2022.7	2023.7	2024.7	2025.7	2026.7	2027.7	2028.7	2029.7	2030.7
二	增值税	808.33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1	销项税	3785.6	137.85	148.36	159.11	170.26	177.68	181.15	184.64	188.05	189.96	191.89
1.1.1	销项税 $[(1+6\%)*6\%]$	634.55	18.89	20.48	21.99	23.58	25.16	26.75	28.34	29.85	29.85	29.85
1.1.2	销项税 $[(1+9\%)*9\%]$	3151.05	118.96	127.88	137.12	146.68	152.52	154.4	156.3	158.2	160.11	162.04
1.1.3	销项税 $[(1+13\%)*13\%]$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	进项税额	2977.27	137.85	148.36	159.11	170.26	177.68	181.15	184.64	188.05	189.96	191.89
1.2.1	固定资产抵扣进项税	2889.47	133.46	143.97	154.72	165.87	173.29	176.76	180.25	183.66	185.57	187.5
1.2.2	流通过程产生进项税	87.8	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39
1.3	进项税额留抵		2756.01	2612.04	2457.32	2291.45	2118.16	1941.4	1761.15	1577.49	1391.92	1204.42
三	税金及附加	1249.28	30.27	36.06	42.05	48.25	51.93	52.93	53.93	54.93	55.92	56.92
1	城市建设维护税(7%)	56.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	教育费附加(3%+2%)	40.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	房产税(12%)	1152.28	30.27	36.06	42.05	48.25	51.93	52.93	53.93	54.93	55.92	56.92

芙蓉区文体中心建设项目相关税费估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	2031.7	2032.7	2033.7	2034.7	2035.7	2036.7	2037.7	2038.7	2039.7	2040.7
二	增值税	0	0	0	0	0	0	194	213.68	198.8	201.85
1.1	销项税	193.82	197.25	200.69	204.14	207.6	211.08	214.57	218.07	203.19	206.24
1.1.1	销项税 $[(1+6\%)*6\%]$	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85	69.96	71.05
1.1.2	销项税 $[(1+9\%)*9\%]$	163.97	167.4	170.84	174.29	177.75	181.23	184.72	188.22	133.23	135.19
1.1.3	销项税 $[(1+13\%)*13\%]$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	进项税额	193.82	197.25	200.69	204.14	207.6	211.08	20.57	4.39	4.39	4.39
1.2.1	固定资产抵扣进项税	189.43	192.86	196.3	199.75	203.21	206.69	16.18	0	0	0
1.2.2	流通过程产生进项税	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39
1.3	进项税额留抵	1014.99	822.13	625.83	426.08	222.87	16.18	0	0	0	0
三	税金及附加	57.92	59.92	61.92	63.91	65.91	67.91	93.18	97.54	97.76	100.12
1	城市建设维护税(7%)	0	0	0	0	0	0	13.58	14.96	13.92	14.13
2	教育费附加(3%+2%)	0	0	0	0	0	0	9.7	10.68	9.94	10.09
3	房产税(12%)	57.92	59.92	61.92	63.91	65.91	67.91	69.9	71.9	73.9	75.9

综上所述，芙蓉区文体中心建设项目在债券存续期内预期总收入 49,373.71 万元，预期总成本 4,767.70 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 44,606.01 万元。

五、项目融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 49,373.71 万元，预期总成本 4,767.70 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 44,606.01 万元。

（二）项目融资还本付息情况

现申请调整 2020 年湖南省社会事业专项债券（四期）-2020 年湖南省政府专项债券（十七期）湖南省长沙市芙蓉区养老服务设施建设项目的 1,100.00 万元，发行利率 3.46%，已付息 19.03 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2021 年度前的本息偿还责任由湖南省长沙市芙蓉区养老服务设施建设项目承担。

芙蓉区文体中心建设项目，已发行政府专项债券 7,200.00 万元，发行利率为 4.01%，本次拟申请调整政府专项债券 1,100.00 万元，发行利率为 3.46%，未来拟申请政府专项债券 8,700.00 万元，根据 2020 年 12 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 4.50%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

芙蓉区文体中心建设项目还本付息情况如下表所示：

芙蓉区文体中心建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 /调整本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
芙蓉区文体 中心建设项 目	2020 年 10 月		7,200.00		7,200.00		
	2021 年 1 月	7,200.00	1,100.00		8,300.00		
	2021 年 2 月	8,300.00			8,300.00	19.03	19.03
	2021 年 4 月	8,300.00	8,700.00		17,000.00	144.36	144.36
	2021 年 8 月	17,000.00			17,000.00	19.03	19.03
	2021 年 10 月	17,000.00			17,000.00	340.11	340.11
	2022 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2023 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2024 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2025 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2026 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 /调整本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2027 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2028 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2029 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2030 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2031 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2032 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2033 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2034 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2035 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2036 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2037 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2038 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2039 年	17,000.00			17,000.00	718.28	718.28
	2040 年 2 月	17,000.00		1,100.00	15,900.00	19.03	1,119.03
	2040 年 4 月	15,900.00			15,900.00	340.11	340.11
	2040 年 10 月	15,900.00		7,200.00	8,700.00	340.11	7,540.11
	2041 年 4 月	8,700.00		8,700.00		195.75	8,895.75
	合计		17,000.00	17,000.00		14,346.57	31,346.57

（三）项目融资平衡情况

1、融资平衡情况

芙蓉区文体中心建设项目偿债资金来源为停车位收入、充电桩收入、广告位收入、门面租金收入、物业费收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 44,606.01 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.42。

芙蓉区文体中心建设项目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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
芙蓉区文体中心建设项目	44,606.01	17,000.00	31,346.57	1.42

2、敏感性分析

考虑到收入、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：

芙蓉区文体中心建设项目敏感性分析表

单位：万元

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	1.27	1.42	1.58
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.42	1.41

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 1.27，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 1.41，仍然能通过敏感性分析。

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。

3、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

芙蓉区文体中心建设项目现金流预测表

年度	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	净现金流量	累计净现金流量
2017 年 7 月		-2,007.13	2,007.13		
2018 年 7 月		-2,007.13	2,007.13		
2019 年 7 月		-20,271.31	20,008.36	-262.95	-262.95
2020 年 7 月		-16,737.05	16,836.61	99.56	-163.39
2021 年 7 月	1,622.61		-359.14	1,263.47	1,100.08
2022 年 7 月	1,750.15		-718.28	1,031.87	2,131.95
2023 年 7 月	1,880.09		-718.28	1,161.81	3,293.76
2024 年 7 月	2,014.83		-718.28	1,296.55	4,590.31
2025 年 7 月	2,107.88		-718.28	1,389.60	5,979.91
2026 年 7 月	2,156.67		-718.28	1,438.39	7,418.30
2027 年 7 月	2,205.58		-718.28	1,487.30	8,905.60
2028 年 7 月	2,253.41		-718.28	1,535.13	10,440.73
2029 年 7 月	2,275.14		-718.28	1,556.86	11,997.59
2030 年 7 月	2,296.97		-718.28	1,578.69	13,576.28
2031 年 7 月	2,318.97		-718.28	1,600.69	15,176.97
2032 年 7 月	2,357.63		-718.28	1,639.35	16,816.32
2033 年 7 月	2,396.44		-718.28	1,678.16	18,494.48
2034 年 7 月	2,435.42		-718.28	1,717.14	20,211.62

年度	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	净现金流量	累计净 现金流量
2035 年 7 月	2,474.53		-718.28	1,756.25	21,967.87
2036 年 7 月	2,513.80		-718.28	1,795.52	23,763.39
2037 年 7 月	2,335.97		-718.28	1,617.69	25,381.08
2038 年 7 月	2,353.51		-718.28	1,635.23	27,016.31
2039 年 7 月	2,409.94		-718.28	1,691.66	28,707.97
2040 年 7 月	2,446.47		-17,895.00	-15,448.53	13,259.44
合计	44,606.01	-41,022.62	9,676.05	13,259.44	279,803.62

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细。上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

八、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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、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。

九、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。



营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房
负责人 刘曙萍
成立日期 2013年09月10日
营业期限
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)



登记机关

2017

年2月23日



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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000966

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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。

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: 刘曙萍

住所: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739号房

110101414302

湘财会函〔2013〕22号

2013年08月21日



中华人民共和国财政部制



姓名 宋光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010005

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

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日补发

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 the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

与原件再次复印无效



姓名: 杨斌
Full name: 杨斌
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1971-05-14
Date of birth: 1971-05-14
工作单位: 湖南华信会计师事务所有限责任公司
Working unit: 湖南华信会计师事务所有限责任公司
身份证号: 430303197105144019
Identity card No: 430303197105144019

430100652501

证书编号:
No. of Certificate

湖南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2014 04 29

发证日期:
Date of issuance

年 月 日
4 29

仅供报告使用

年度检验合格
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 the Change of Working Unit by a CPA

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

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
湖南分所
CPAs

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

2016 年 9 月 20 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



湖南华辉会计师事务所有限责任公司

Hunan HuaHui Certified Public Accountants Co.,Ltd

关于长沙高新区真人桥家园 项目收益与融资自求平衡专项评价报告 华辉专审字〔2021〕第 001 号

项 目	页 次
一、专项评价报告	1-2
二、评价说明	3-31
三、附件	
1、会计师事务所执业证书复印件	
2、会计师事务所企业法人营业执照复印件	
3、注册会计师执业证书复印件	

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

HUNAN HUAHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

华辉专审字（2021）第 001 号



湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 长沙高新区真人桥家园 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对长沙高新区真人桥家园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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡预算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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、有效性评价，并非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的专项债券要求，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期

净收益基本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。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



张辉

中国注册会计师：



陈永

二〇二一年一月二十八日

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，以应对的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对长沙高新区真人桥家园（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）项目概况

（1）项目名称：长沙高新区真人桥家园

（2）项目建设单位：长沙高新控股集团有限公司

（3）建设地点：长沙高新区，许龙路以西，枫林路以北，山杏路以南，银杏路以东

(4) 项目主要建设内容和建设规模：本项目总用地面积 99,315.00 平方米，净用地面积 83,731.00 平方米，总建筑面积 299,495.40 平方米，其中地上建筑面积 236,620.04 平方米、地下建筑面积 62,875.36 平方米，建筑密度 21.31%，绿地率 36.20%，计容建筑面积 229,848.13 平方米，容积率 2.745，停车位 2,012 辆（地下 1990 辆，地上 22 辆）。

项目包含高层住宅、商铺、商业、物业管理用房、社区用房、幼儿园，以及为住宅配套的功能用房。项目建成后可安置 6605 人。

(二) 项目总投资

项目总投资 175,178.35 万元，工程建设费 111,492.11 万元、工程建设其他费 12,230.64 万元、基本预备费 20,333.86 万元、征地拆迁及报批费 27,559.45 万元、其他利息 3,562.28 万元。

(三) 资金筹资方案

本项目计划筹集资金 175,178.35 万元，其中项目资本金 54,136.69 万元，占总投资的 30.90%；发行地方政府专项债券 121,041.66 万元，占总投资的 69.10%。

地方政府专项债券拟分七期发行，债券年利率根据 2020 年 12 月相同待偿期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 3.69%。第一期已发行 25,119.00 万元，债券期限为 5 年，已发行债券利率 3.48%；第二期已发行 10,000.00 万元，债券期限为 5 年，已发行债券利率 3.26%；第三期已发行 30,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率 3.33%；第四期 5,000.00 万元由 2019 年第三批棚改债券金南家园三期调入，已还息 1 年，剩余债券期限为 4 年，债券利率 3.26%；第五期拟发行 26,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率 3.69%；第六期拟发行 9,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率 3.69%；第七期拟发行 15,922.66 万元，债券期限为 5 年，债券利率 3.69%。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期	
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	总投资	175,178.35	62,000.00	35,000.00	45,000.00	28,178.35	5,000.00
1.1	建设投资	171,616.07	62,000.00	33,799.86	42,637.86	28,178.35	5,000.00
1.2	建设期利息	3,562.28		1,200.14	2,362.14		
2	资金筹措	175,178.35	62,000.00	35,000.00	45,000.00	28,178.35	5,000.00
2.1	项目资本金	54,136.69	26,881.00	5,000.00	5,000.00	12,255.69	5,000.00
2.1.1	用于建设投资	50,574.41	26,881.00	3,799.86	2,637.86	12,255.69	5,000.00
2.1.2	用于建设期利息	3,562.28		1,200.14	2,362.14		
2.2	债务资金	121,041.66	35,119.00	30,000.00	40,000.00	15,922.66	
2.2.1	银行贷款						
2.2.2	债券融资借款	121,041.66	35,119.00	30,000.00	40,000.00	15,922.66	

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

（一）项目收入

（1）收入预测分类

本项目具体收入主要来源于住宅及配套商业销售收入、土地使用权出让收入。

（2）收入预测数据评价

①住宅及配套商业销售收入

腾出地块需安置人数约 2000 人，计划内购买面积约为 160000 平方米，计划外富余其他建筑面积纳入住房保障建设征地拆迁办公室协调分配。

本项目预计 2020 年年末竣工交房，为尽快解决人员安置问题，提前完成安置分配工作，2023 年完成全部住宅和商业的出让。

本项目为保障性住房项目，根据《长沙市人民政府关于明确长沙市征地补偿安置有关问题的通知》（长政发〔2020〕14 号）的相关规定，住宅出售价格按 1200 元/m²考虑，配套商业出售价格按 1400 元/m²考虑。项目范围内安置计划外富余建筑面积销售参考保障房建设成本、拆迁安置成本以及项目周边市场价格，住宅按 3,500.00 元/平方米、商业按 4,500.00 元/平方米，可售地下室按 800 元/平方米。

项目房产收入估算表

序号	类别	面积(m²)	出售价格(元)	金额(万元)	备注
1	住宅 1	160000	1200	19200.00	腾出地块计划内安置面积
2	住宅 2	48807.66	3500	17082.68	腾出地块计划外安置面积, 区域统筹管理
3	商业 1	12614.14	1400	1765.98	计划外安置面积
4	商业 2	4151.91	4500	1868.36	成本价估算
5	可售地下室	52902.34	800	4232.19	车库需有偿使用暂估价
*	合计	278476.05		44149.21	

②土地使用权出让收入

本项目预计可出让用地 217.79 亩, 具体出让地块详细信息如下:

项目概况	规划用途	可出让面积(平方米)	出让土地用途	换算成亩	土地单价(万元/亩)	换算土地单价(元/平方米)	对应成交案例
合欢路以南、红枫路以北、三环线以西、松柏路以东(和润园一期东侧)地块	商业、住宅	30,456.00	住宅	45.68	620.00	9,300.00	[2018]长沙市 063 号
		25,479.00	商业	38.22	600.00	9,000.00	
		89,258.00	住宅	133.89	620.00	9,300.00	

对应成交案例:

挂牌编号	区位	位置	出让面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	中标地价(万元)	土地单价(元/平方米)	出让日期	用途	地价(万元/亩)
[2018]长沙市 063 号	高新区	高新区长川路与麓开路交汇处西南角	64,566.20	2.5	161,415.50	62,558.00	9,689.00	2018/8/23	住宅(R2)	645.93

本项目第一期政府专项债券于 2019 年 4 月发行, 土地单价参考 2018 年相似地块成交案例及项目周边地块土地出让情况, 按住宅 620 万元/亩、商业 600 万元/亩计算。

周边可参考情况如下：

序号	摘牌单位	挂牌编号	成交日期	总面积 (亩)	出让面积 (亩)	成交总 价(万 元)	成交单价 (万元/亩)	规划用途	容积率
1	长沙麓谷实业发展股份有限公司(保税仓商业)	[2018]长沙市 051 号	2018.8.21	37.744	21.641	10821	500.02	商业	≤3.0
2	长沙市兰海购绿建房地产开发有限公司	[2020]长沙市 015 号	2020.4.8	75.519	31.579 43.940	72345	957.97	L04-C30 商住(4:6)	≤4.0
3	湖南东方红房地产开发有限公司	[2020]长沙市 016 号	2020.4.8	21.296	21.296	19437	912.71	L04-C38 商住(4:6)	≤3.8
4	长沙中海融城房地产开发有限公司	[2020]长沙市 020 号	2020.4.24	221.334	37.850 42.375 82.885 33.849 24.375	158151	714.54	商住(3:7)	≤3.7
5	长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	[2020]长沙市 061 号	2020.8.18	199.338	199.338	133955	672.00	L09-B63 住宅	≤2.5
6	A-75 加油加气站	[2020]长沙市 089 号	2020.11.10	4.974	4.974	3507	705.07	L09-B73 住宅	≤2.5
7	长沙房产(集团)有限公司	[2020]长沙市 098 号	2020.11.24	80.613	80.613	60236	747.22	L09-B67 教育科研用地(A3)	≤1.2

根据近期项目周边地块成交情况可知,2020 年土地成交单价均值为 784.92 万元,较 2018 年年平均增速 10%左右。

棚改项目的土地出让价格结合现有已成交出让土地的价格、项目的建设期、近期项目周边地块成交情况、GDP 增速等因素最终确定。本项目土地计划 2023 年实现出让,项目腾空地块将随着 GDP 的增长实现相应的增值,长沙市 2017-2019 年 GDP 增长速度分别为 9%、8.5%、8.5%,以长沙市 GDP 增速为基础,本项目测算土地价格的增长率取三年平均数 8.67%,分别以 GDP 增长实现的概率 100%、90%、80%为调整系数。

2023 年住宅土地出让地价=9300*(1+8.67%)⁴=12,969.45 万元

2023 年商业土地出让地价=9000*(1+8.67%)⁴=12,551.08 万元

土地出让成本结合政策要求及当地实际情况计提基金或费用，如国有土地收益基金、农业土地开发资金、征地拆迁补偿调节专项资金、保障性安居工程建设资金、教育资金、地铁建设基金等。但结合当地实际情况，土地出让业务暂无成本，实际操作中不计提基金或费用。

收入预测详见附表：收入、增值税及附加税金估算表。

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（二）项目支出

（1）项目投资支出评价

项目总投资 175,178.35 万元，工程建设费 111,492.11 万元、工程建设其他费 12,230.64 万元、基本预备费 20,333.86 万元、征地拆迁及报批费 27,559.45 万元、其他利息 3,562.28 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目成本预测及评价

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出包括：财务费用、税费。

①财务费用

运营期利息计入财务费用。项目拟申请债券融资 121,041.66 万元，期限为 5 年。

②税费预测

本项目涉及税费为增值税及其附加税、印花税、土地使用税。

项目按增值税 9%，城市维护建设税、教育费附加分别按增值税的 7%、5%，印花税 0.05%，土地使用税为 12 元/m²。

房建工程施工增值税率按 9%计，设备增值税率按 13%计。经计算，项目建设期可抵扣增值税进项税额为 9,336.74 万元。本项目经营期增值税的销项税额为 3,973.43 万元，因此本项目不需要缴纳增值税及其附加税。

本项目保障房出售不考虑所得税。

根据上述测算结果，项目总成本费用 17,480.65 万元。

明细数据详见附表：总成本费用估算表。

（三）项目债券发行期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目债券发行期以 GDP 增长实现概率 100%为调整系数预计产生收入 231,390.60 万元，产生净利润 209,872.17 万元；以 GDP 增长实现概率 90%为调整系数预计产生收入 225,486.28 万元，产生净利润 203,967.84 万元；以 GDP 增长实现概率 80%为调整系数预计产生收入 219,722.70 万元，产生净利润 198,204.26 万元。

项目损益表详见附表。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

以 GDP 增长实现概率 100%、90%、80%为调整系数，该项目债券发行期内经营性资金净流入分别为 231,326.25 万元、225,421.92 万元、219,658.35 万元，债券融资本息合计均为 142,084.60 万元，本息保障倍数分别为 1.63 倍、1.59 倍、1.55 倍，项目预期收益均可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表：资金测算平衡表。

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券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进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

以 GDP 增长实现概率 100%为调整系数

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初净现金				19,713.47	25,092.09	223,431.42	179,071.24
期内现金变动			19,713.47	5,378.62	198,339.33	-44,360.19	-32,878.05
期末净现金			19,713.47	25,092.09	223,431.42	179,071.24	146,193.19

续表：

项目	2026 年	2027 年					
期初净现金	146,193.19	109,314.14					
期内现金变动	-36,879.05	-16,510.21					
期末净现金	109,314.14	92,803.94					

以 GDP 增长实现概率 90%为调整系数

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初净现金				19,713.47	25,092.09	217,527.09	173,166.91
期内现金变动			19,713.47	5,378.62	192,435.01	-44,360.19	-32,878.05
期末净现金			19,713.47	25,092.09	217,527.09	173,166.91	140,288.86

续表：

项目	2026 年	2027 年					
期初净现金	140,288.86	103,409.81					
期内现金变动	-36,879.05	-16,510.21					
期末净现金	103,409.81	86,899.61					

以 GDP 增长实现概率 80%为调整系数

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初净现金				19,713.47	25,092.09	211,763.52	167,403.33
期内现金变动			19,713.47	5,378.62	186,671.43	-44,360.19	-32,878.05
期末净现金			19,713.47	25,092.09	211,763.52	167,403.33	134,525.28

续表：

项目	2026 年	2027 年					
期初净现金	134,525.28	97,646.24					
期内现金变动	-36,879.05	-16,510.21					
期末净现金	97,646.24	81,136.03					

根据上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内以 GDP 增长实现概率 100%、90%、80%为调整系数，共产生可用于还本付息金额的经营性资金净流入分别为 231,326.25 万元、225,421.92 万元、219,658.35 万元，债券融资本息合计均为 142,084.60 万元，本息保障倍数分别为 1.63 倍、1.59 倍、1.55 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（五）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。债券发行期内经营性现金流相关测试数据如下：

以 GDP 增长实现概率 100%为调整系数

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	231,390.60	208,251.54	231,390.60
累计现金流出	64.35	64.35	70.79
累计净现金	231,326.25	208,187.19	231,319.82
本息合计	142,084.60	142,084.60	142,084.60
本息保障倍数	1.63	1.47	1.63

以 GDP 增长实现概率 90%为调整系数

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	225,486.28	202,937.65	225,486.28
累计现金流出	64.35	64.35	70.79
累计净现金	225,421.92	202,873.30	225,415.49
本息合计	142,084.60	142,084.60	142,084.60
本息保障倍数	1.59	1.43	1.59

以 GDP 增长实现概率 80%为调整系数

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	219,722.70	197,750.43	219,722.70
累计现金流出	64.35	64.35	70.79
累计净现金	219,658.35	197,686.08	219,651.91
本息合计	142,084.60	142,084.60	142,084.60
本息保障倍数	1.55	1.39	1.55

由上分析可见，本项目的抗风险能力较强。

四、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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、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。

五、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、本评价报告只能有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评价机构及执业注册会计师无关。

六、报告附表

- 1、收入、增值税及附加税金估算表
- 2、总成本费用估算表
- 3、项目损益表
- 4、资金测算平衡表
- 5、借款还本付息计划表

收入、增值税及附加估算表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期			运营期	
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一	营业收入		231,390.60			19,715.82	9,051.57	202,623.22
1	住宅及配套商业销售收入		44,149.21			19,715.82	9,051.57	15,381.82
1.1	住宅 1		19,200.00			17,280.00	1,920.00	
	面积 (m ²)		160,000.00			144,000.00	16,000.00	
	出售价格 (元/m ²)					1,200.00	1,200.00	
1.2	住宅 2		17,082.68				5,124.80	11,957.88
	面积 (m ²)		48,807.66				14,642.30	34,165.36
	出售价格 (元/m ²)					3,500.00	3,500.00	3,500.00
1.3	商业 1		1,765.98			1,589.38	176.60	
	面积 (m ²)		12,614.14			11,352.73	1,261.41	
	出售价格 (元/m ²)					1,400.00	1,400.00	
1.4	商业 2		1,868.36				560.51	1,307.85
	面积 (m ²)		4,151.91				1,245.57	2,906.34
	出售价格 (元/m ²)					4,500.00	4,500.00	4,500.00
1.5	可售地下室		4,232.19			846.44	1,269.66	2,116.09
	面积 (m ²)		52,902.34			10,580.47	15,870.70	26,451.17
	出售价格 (元/m ²)					800.00	800.00	800.00
2	土地使用权出让收入(以 GDP 增长实现概率 100%为调整系数)		187,241.40					187,241.40

收入、增值税及附加估算表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期			运营期	
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一	营业收入		225,486.28			19,715.82	9,051.57	196,718.89
1	住宅及配套商业销售收入		44,149.21			19,715.82	9,051.57	15,381.82
1.1	住宅 1		19,200.00			17,280.00	1,920.00	
	面积 (m ²)		160,000.00			144,000.00	16,000.00	
	出售价格 (元/m ²)					1,200.00	1,200.00	
1.2	住宅 2		17,082.68				5,124.80	11,957.88
	面积 (m ²)		48,807.66				14,642.30	34,165.36
	出售价格 (元/m ²)					3,500.00	3,500.00	3,500.00
1.3	商业 1		1,765.98			1,589.38	176.60	
	面积 (m ²)		12,614.14			11,352.73	1,261.41	
	出售价格 (元/m ²)					1,400.00	1,400.00	
1.4	商业 2		1,868.36				560.51	1,307.85
	面积 (m ²)		4,151.91				1,245.57	2,906.34
	出售价格 (元/m ²)					4,500.00	4,500.00	4,500.00
1.5	可售地下室		4,232.19			846.44	1,269.66	2,116.09
	面积 (m ²)		52,902.34			10,580.47	15,870.70	26,451.17
	出售价格 (元/m ²)					800.00	800.00	800.00
2	土地使用权出让收入(以 GDP 增长实现概率 90%为调整系数)		181,337.07					181,337.07

收入、增值税及附加估算表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期			运营期	
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一	营业收入		219,722.70			19,715.82	9,051.57	190,955.31
1	住宅及配套商业销售收入		44,149.21			19,715.82	9,051.57	15,381.82
1.1	住宅 1		19,200.00			17,280.00	1,920.00	
	面积 (m ²)		160,000.00			144,000.00	16,000.00	
	出售价格 (元/m ²)					1,200.00	1,200.00	
1.2	住宅 2		17,082.68				5,124.80	11,957.88
	面积 (m ²)		48,807.66				14,642.30	34,165.36
	出售价格 (元/m ²)					3,500.00	3,500.00	3,500.00
1.3	商业 1		1,765.98			1,589.38	176.60	
	面积 (m ²)		12,614.14			11,352.73	1,261.41	
	出售价格 (元/m ²)					1,400.00	1,400.00	
1.4	商业 2		1,868.36				560.51	1,307.85
	面积 (m ²)		4,151.91				1,245.57	2,906.34
	出售价格 (元/m ²)					4,500.00	4,500.00	4,500.00
1.5	可售地下室		4,232.19			846.44	1,269.66	2,116.09
	面积 (m ²)		52,902.34			10,580.47	15,870.70	26,451.17
	出售价格 (元/m ²)					800.00	800.00	800.00
2	土地使用权出让收入(以 GDP 增长实现概率 80%为调整系数)		175,573.49					175,573.49

总成本费用估算表（附表）

单位：万元

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	财务费用	17,480.65				3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55	
2	总成本费用	17,480.65				3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55	

项目损益表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
1	营业收入(以 GDP 增长实现概率 100%为调整系数)	227,417.18			17,941.40	8,236.93	201,238.85					
2	税金及附加	64.35			2.35	19.31	42.70					
3	总成本费用	17,480.65				3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55	
3.1	经营成本											
3.2	财务费用	17,480.65				3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55	
4	贴补收入											
5	利润总额(1-2-3+4)	209,872.17			17,939.05	4,563.98	196,954.97	-4,241.19	-2,878.05	-1,879.05	-587.55	
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额(5-6)	209,872.17			17,939.05	4,563.98	196,954.97	-4,241.19	-2,878.05	-1,879.05	-587.55	
8	所得税											
9	净利润(5-8)	209,872.17			17,939.05	4,563.98	196,954.97	-4,241.19	-2,878.05	-1,879.05	-587.55	
10	息税前利润	227,352.82			17,939.05	8,217.62	201,196.16					
11	息税折旧摊销前利润	227,352.82			17,939.05	8,217.62	201,196.16					

项目损益表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	营业收入(以 GDP 增长实现概率 90%为调整系数)	221,512.85			17,941.40	8,236.93	195,334.53					
2	税金及附加	64.35			2.35	19.31	42.70					
3	总成本费用	17,480.65				3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55	
3.1	经营成本											
3.2	财务费用	17,480.65				3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55	
4	贴补收入											
5	利润总额(1-2-3+4)	203,967.84			17,939.05	4,563.98	191,050.64	-4,241.19	-2,878.05	-1,879.05	-587.55	
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额(5-6)	203,967.84			17,939.05	4,563.98	191,050.64	-4,241.19	-2,878.05	-1,879.05	-587.55	
8	所得税											
9	净利润(5-8)	203,967.84			17,939.05	4,563.98	191,050.64	-4,241.19	-2,878.05	-1,879.05	-587.55	
10	息税前利润	221,448.49			17,939.05	8,217.62	195,291.83					
11	息税折旧摊销前利润	221,448.49			17,939.05	8,217.62	195,291.83					

项目损益表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	营业收入(以 GDP 增长实现概率 80%为调整系数)	215,749.27			17,941.40	8,236.93	189,570.95					
2	税金及附加	64.35			2.35	19.31	42.70					
3	总成本费用	17,480.65				3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55	
3.1	经营成本											
3.2	财务费用	17,480.65				3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55	
4	贴补收入											
5	利润总额(1-2-3+4)	198,204.26			17,939.05	4,563.98	185,287.06	-4,241.19	-2,878.05	-1,879.05	-587.55	
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额(5-6)	198,204.26			17,939.05	4,563.98	185,287.06	-4,241.19	-2,878.05	-1,879.05	-587.55	
8	所得税											
9	净利润(5-8)	198,204.26			17,939.05	4,563.98	185,287.06	-4,241.19	-2,878.05	-1,879.05	-587.55	
10	息税前利润	215,684.92			17,939.05	8,217.62	189,528.25					
11	息税折旧摊销前利润	215,684.92			17,939.05	8,217.62	189,528.25					

资金测算平衡表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目\年份	合计	建设期			运营期						
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
1	经营活动净现金流量	231,326.25			19,713.47	9,032.26	202,580.52					
1.1	现金流入(以 GDP 增长实现概率 100%为调整系数)	231,390.60			19,715.82	9,051.57	202,623.22					
1.1.1	营业收入	231,390.60			19,715.82	9,051.57	202,623.22					
1.2	现金流出	64.35			2.35	19.31	42.70					
1.2.1	经营成本											
1.2.3	营业税金及附加	64.35			2.35	19.31	42.70					
1.2.4	增值税											
1.2.5	所得税											
2	投资活动净现金流量	-171,616.07	-62,000.00	-33,799.86	-42,637.86	-28,178.35	-5,000.00					
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	171,616.07	62,000.00	33,799.86	42,637.86	28,178.35	5,000.00					
2.2.1	建设投资	171,616.07	62,000.00	33,799.86	42,637.86	28,178.35	5,000.00					
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动投资											
3	筹资活动净现金流量	33,093.75	62,000.00	33,799.86	42,637.86	24,524.71	758.81	-44,360.19	-32,878.05	-36,879.05	-16,510.21	

3.1	现金流入	175,178.35	62,000.00	35,000.00	45,000.00	28,178.35	5,000.00						
3.1.1	项目资本金投入	54,136.69	26,881.00	5,000.00	5,000.00	12,255.69	5,000.00						
3.1.2	银行贷款												
3.1.3	其他银行贷款(债券)	121,041.66	35,119.00	30,000.00	40,000.00	15,922.66							
3.2	现金流出	142,084.60		1,200.14	2,362.14	3,653.64	4,241.19	44,360.19	32,878.05	36,879.05		16,510.21	
3.2.3	利息支出 (债券)	21,042.94		1,200.14	2,362.14	3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05		587.55	
3.2.4	偿还债务本金	121,041.66						40,119.00	30,000.00	35,000.00		15,922.66	
4	净现金流量 (1+2+3)	92,803.94			19,713.47	5,378.62	198,339.33	-44,360.19	-32,878.05	-36,879.05		-16,510.21	
5	累计盈余资金	92,803.94			19,713.47	25,092.09	223,431.42	179,071.24	146,193.19	109,314.14		92,803.94	
	本金覆盖率	1.91											
	本息覆盖率	1.63											

资金测算平衡表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目\年份	合计	建设期			运营期					
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量	225,421.92			19,713.47	9,032.26	196,676.19				
1.1	现金流入	225,486.28			19,715.82	9,051.57	196,718.89				
1.1.1	营业收入(以 GDP 增长实现概率 90%为调整系数)	225,486.28			19,715.82	9,051.57	196,718.89				
1.2	现金流出	64.35			2.35	19.31	42.70				
1.2.1	经营成本										
1.2.3	营业税金及附加	64.35			2.35	19.31	42.70				
1.2.4	增值税										
1.2.5	所得税										
2	投资活动净现金流量	-171,616.07	-62,000.00	-33,799.86	-42,637.86	-28,178.35	-5,000.00				
2.1	现金流入										
2.2	现金流出	171,616.07	62,000.00	33,799.86	42,637.86	28,178.35	5,000.00				
2.2.1	建设投资	171,616.07	62,000.00	33,799.86	42,637.86	28,178.35	5,000.00				
2.2.2	维持运营投资										
2.2.3	流动投资										
3	筹资活动净现金流量	33,093.75	62,000.00	33,799.86	42,637.86	24,524.71	758.81	-44,360.19	-32,878.05	-36,879.05	-16,510.21

3.1 现金流入	175,178.35	62,000.00	35,000.00	45,000.00	28,178.35	5,000.00				
3.1.1 项目资本金投入	54,136.69	26,881.00	5,000.00	5,000.00	12,255.69	5,000.00				
3.1.2 银行贷款										
3.1.3 其他银行贷款(债券)	121,041.66	35,119.00	30,000.00	40,000.00	15,922.66					
3.2 现金流出	142,084.60		1,200.14	2,362.14	3,653.64	4,241.19	44,360.19	32,878.05	36,879.05	16,510.21
3.2.3 利息支出(债券)	21,042.94		1,200.14	2,362.14	3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55
3.2.4 偿还债务本金	121,041.66						40,119.00	30,000.00	35,000.00	15,922.66
4 净现金流量(1+2+3)	86,899.61			19,713.47	5,378.62	192,435.01	-44,360.19	-32,878.05	-36,879.05	-16,510.21
5 累计盈余资金	86,899.61			19,713.47	25,092.09	217,527.09	173,166.91	140,288.86	103,409.81	86,899.61
本金覆盖率	1.86									
本息覆盖率	1.59									

资金测算平衡表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目\年份	合计	建设期			运营期						
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	经营活动净现金流量	219,658.35			19,713.47	9,032.26	190,912.62					
1.1	现金流入	219,722.70			19,715.82	9,051.57	190,955.31					
1.1.1	营业收入(以 GDP 增长实现概率 80%为调整系数)	219,722.70			19,715.82	9,051.57	190,955.31					
1.2	现金流出	64.35			2.35	19.31	42.70					
1.2.1	经营成本											
1.2.3	营业税金及附加	64.35			2.35	19.31	42.70					
1.2.4	增值税											
1.2.5	所得税											
2	投资活动净现金流量	-171,616.07	-62,000.00	-33,799.86	-42,637.86	-28,178.35	-5,000.00					
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	171,616.07	62,000.00	33,799.86	42,637.86	28,178.35	5,000.00					
2.2.1	建设投资	171,616.07	62,000.00	33,799.86	42,637.86	28,178.35	5,000.00					
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动投资											
3	筹资活动净现金流量	33,093.75	62,000.00	33,799.86	42,637.86	24,524.71	758.81	-44,360.19	-32,878.05	-36,879.05	-16,510.21	

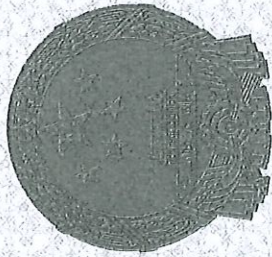
3.1	现金流入	175,178.35	62,000.00	35,000.00	45,000.00	28,178.35	5,000.00					
3.1.1	项目资本金投入	54,136.69	26,881.00	5,000.00	5,000.00	12,255.69	5,000.00					
3.1.2	银行贷款											
3.1.3	其他银行贷款(债券)	121,041.66	35,119.00	30,000.00	40,000.00	15,922.66						
3.2	现金流出	142,084.60		1,200.14	2,362.14	3,653.64	4,241.19	44,360.19	32,878.05	36,879.05	16,510.21	
3.2.3	利息支出(债券)	21,042.94		1,200.14	2,362.14	3,653.64	4,241.19	4,241.19	2,878.05	1,879.05	587.55	
3.2.4	偿还债务本金	121,041.66						40,119.00	30,000.00	35,000.00	15,922.66	
4	净现金流量(1+2+3)	81,136.03			19,713.47	5,378.62	186,671.43	-44,360.19	-32,878.05	-36,879.05	-16,510.21	
5	累计盈余资金	81,136.03			19,713.47	25,092.09	211,763.52	167,403.33	134,525.28	97,646.24	81,136.03	
	本金覆盖率	1.81										
	本息覆盖率	1.55										

借款还本付息计划表（附表）

编制单位：长沙高新控股集团有限公司

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	建设期			运营期							
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年		
二	专项债券融资借款													
1	专项债券融资借款（第一期）	3.48	4,370.71											
1.1	年初债券本金				25,119.00	25,119.00	25,119.00	25,119.00	25,119.00	25,119.00				
1.2	当年新增债券本金		25,119.00	25,119.00										
1.3	当年偿还债券本金		25,119.00						25,119.00					
1.4	当年借款债券余额			25,119.00	25,119.00	25,119.00	25,119.00	25,119.00						
1.5	本年应付利息		4,370.71		874.14	874.14	874.14	874.14	874.14					
2	专项债券融资借款（第二期）	3.26	1,630.00											
2.1	年初债券本金				10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00				
2.2	当年新增债券本金		10,000.00	10,000.00										
2.3	当年偿还债券本金		10,000.00							10,000.00				
2.4	当年借款债券余额			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00					
2.5	本年应付利息		1,630.00		326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00				
3	专项债券融资借款（第三期）	3.33	4,995.00											
3.1	年初债券本金					30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00			
3.2	当年新增债券本金		30,000.00		30,000.00									
3.3	当年偿还债券本金		30,000.00									30,000.00		
3.4	当年借款债券余额				30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00				



会计师事务所 执业证书

名称：湖南华辉会计师事务所有限责任公司

主任会计师：

张辉

办公场所：

长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号
栋1326、1327、1328房

组织形式：

有限责任

会计师事务所编号：

43010065

注册资本(出资额)：

300万元

批准设立文号：

湘财会函【2008】19号

批准设立日期：

2008-10-10



说明

证书序号：NO. 022926

- 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一六

年九月十二日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码 914301036803241121

名称 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号栋1326、1327、1328房
法定代表人 张辉
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2008年10月21日
营业期限 2008年10月21日 至 2028年10月20日
经营范围 企业会计报表审计, 企业资本验证, 企业合并、分立、清算、
事宜审计, 会计咨询, 会计服务等法律法规规定的业务。
(湖南省财政厅湘财会函[2008]19号)(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)



登记机关

2018



8 20 月 日

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
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定: 有关信息形成后20个工作日内需向



<http://hn.gsxt.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



张辉

姓 名 Full name 男

性 别 Sex 1968-10-19

出生日期 Date of birth 湖南华辉会计师事务所有限公司

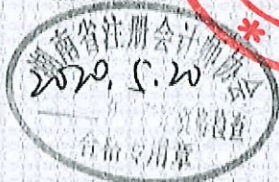
工作单位 Working unit 430202681019403

身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 430200080008

No. of Certificate

湖南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2000 11 27

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

2018.12.27 更新新证





姓名: 陈志丹
 Full name: 男
 Sex: 1980-08-14
 Date of birth: 湖南华舜会计师事务所有限公司
 Working unit: 43252419800814003X
 Identity card No.



年度检验合格
 Annual Renewal Registration

本证书自公告之日起有效一年。
 This certificate is valid for one year after this renewal.



证书编号: 430100650009
 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: 2020 年 03 月 17 日
 Date of Issuance y m d

年 月 日
 y m d

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

Hunan HuaHui Certified Public Accountants Co.,Ltd

关于长沙市花桥污水处理厂改扩建工程（三期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告 华辉专审字（2021）第 002 号

项 目	页 次
一、专项评价报告	1-2
二、评价说明	3-25
三、附件	
1、会计师事务所执业证书复印件	
2、会计师事务所企业法人营业执照复印件	
3、注册会计师执业证书复印件	

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

HUNAN HUAHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

华辉专审字（2021）第 002 号



湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 长沙市花桥污水处理厂改扩建工程（三期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对长沙市花桥污水处理厂改扩建工程（三期）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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡预算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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、有效性评价，并非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的专项债券要求，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期净收益基本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。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



张辉军

中国注册会计师：



陈丹

二〇二一年一月二十八日

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，以应对的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对长沙市花桥污水处理厂改扩建工程（三期）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）项目概况

（1）项目名称：长沙市花桥污水处理厂改扩建工程（三期）

（2）项目建设单位：长沙市排水有限责任公司

（3）污水处理厂建设地点：长沙市雨花区黎托乡花桥村，现状花桥污水处理厂西南侧。

（二）项目总投资及资金来源

项目总投资 115,687.27 万元，其中建安工程费 69,744.44 万元，工程建设其他费 6,520.03 万元，预备费 8,443.05 万元，建设期利息 4,729.75 万元，征地拆迁费 26,250.00 万元（最终以征地拆迁主管部门审定为准）。项目建设资金来源为项目单位自筹和其他方式融资。

（三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 115,687.27 万元，其中项目资本金 55,687.27 万元，占总投资的 48.14%，项目资本金中包含拟发行的地方政府专项债券 10,000.00 万元，占项目资本金的 17.96%；发行地方政府专项债券 60,000.00 万元（不含用于项目资本金的地方政府专项债券 10,000.00 万元），占总投资的 51.86%。

地方政府专项债券拟分七期发行。债券利率根据 2020 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，设定 10 年期债券利率 3.89%。第一期已发行 12,500.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率 3.36%；第二期已发行 10,000.00 万元，债券年利率 3.45%，债券期限为 15 年；第三期已发行 5,000.00 万元，债券年利率 3.36%，债券期限为 10 年，全部用于项目资本金；第四期已发行 10,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率 4.01%；第五期已发行 2,500.00 万元（该专项债券为望城三期项目短期内无法支付的专项债资金 2500 万元 2021 年 1 月 25 后调整至花桥三期改扩建工程），债券期限为 20 年，债券利率 3.69%；第六期拟于 2021 年拟发行 5,000.00 万元，债券期限 10 年，债券利率 3.89%，全部用于项目资本金；第七期拟于 2021 年发行 25,000.00 万元，债券期限 10 年，债券利率 3.89%。债券利息每半年支付一次，本金到期一次性偿还。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		生产期	
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	总投资	115,687.27	34,917.01	30,893.91	32,270.26	17,606.09
1.1	建设投资	110,957.52	34,707.01	30,301.41	30,306.64	15,642.47
1.2	建设期利息	4,729.75	210.00	592.50	1,963.63	1,963.63
2	资金筹措	115,687.27	34,917.01	30,893.91	32,270.26	17,606.09

2.1	项目资本金	55,687.27	22,417.01	10,893.91	4,770.26	17,606.09
2.1.1	用于建设投资	50,957.52	22,207.01	10,301.41	2,806.64	15,642.47
2.1.2	用于建设期利息	4,729.75	210.00	592.50	1,963.63	1,963.63
2.2	地方政府专项债资金	60,000.00	12,500.00	20,000.00	27,500.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	60,000.00	12,500.00	20,000.00	27,500.00	0.00
2.3	地方政府专项债资金-用于项目资本金	10,000.00		5,000.00	5,000.00	

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

（一）项目收入

（1）收入预测分类

本项目具体收入为污水处理服务收入。

（2）收入预测数据评价

根据可行性研究报告结果,本项目达产年污水处理服务可收费水量为 7300 万吨/年,生产负荷率分别按照 60%、80%、100%计算,污水收费价格依据《长沙水业集团有限公司重组上市实施方案》(长政办函〔2013〕247 号)按 2.47 元/吨计算。收入预测详见附表:收入估算表。

通过查阅可研报告数据,并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该预测收入的依据存在明显不合理之处;未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（二）项目支出

（1）项目投资支出评价

项目总投资 115,687.27 万元,其中建安工程费 69,744.44 万元,工程建设其他费 6,520.03 万元,预备费 8,443.05 万元,建设期利息 4,729.75 万元,征地拆迁费 26,250.00 万元(最终以征地拆迁主管部门审定为准)。

经检查《可行性研究报告》及有关批复,总投资数据来源可靠,未发现明显不合理之处。

（2）项目成本预测及评价

项目建成后,影响本次债券还本付息的支出包括:营业成本、折旧摊销、修理费、财务费用及其他费用。

①营业成本测算

依据可研报告及《长沙水业集团有限公司重组上市实施方案》(长政办函

[2013]247号)相关内容,营业成本主要包括电费、药剂及污泥外运、职工工资及福利,其中明细成本数据如下:

序号	项目名称	单位	单价(元)	数量	合价(万元)
1	电费	度	0.83	1,854.20	1,539
2	聚合铝 10%	吨	800	2,117	169
3	聚丙烯酰胺	吨	23,700	63.145	150
4	乙酸钠	吨	2,600	365	95
5	污泥外运	吨	52.80	85,775	453
6	工资福利	万元/人	13	20	260

②折旧摊销

固定资产折旧按照工程建设成本的 3.84% 计算,测算得出年折旧额 3,434.00 万元;无形资产摊销主要为土地使用权摊销,以征地拆迁成本为基础,按工业用地 50 年进行摊销,年摊销额 525.00 万元。

③修理费及其他费用

修理费按照年折旧额的 4% 计算,测算得出年修理费 137.00 万元。

其他费用按照年营业成本的 1% 计算,测算得出年其他费用 24.00 万元。

④财务费用

运营期发行债券利率按期限不同分别为 3.36%、3.45%、3.69%、4.01%、3.89%。

⑤税率

本项目涉及税费为增值税及其附加税、所得税。

本项目为公用事业项目,只计取增值税、城市建设维护税、教育费附加,增值税按收入的 13% 计取,城市建设维护税、教育费附加税率(含地方附加)分别按增值税的 7% 和 5% 计取。所得税按 25% 计提。

根据上述测算结果,项目总成本费用 158,530.25 万元,明细数据详见附表。

(三)项目运营期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出,该项目具有较好的收益,项目运营期预计产生收入 331,770.40 万元,产生净利润 103,612.06 万元。

项目损益表详见附表。

(四)项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

该项目运营期内经营性资金净流入 233,822.31 万元，债券融资本息合计 102,497.75 万元，本息保障倍数为 2.28 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表：资金测算平衡表。

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券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进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

单位：万元

项目/年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
期初净现金				8,241.15	18,262.85	28,573.67
期内现金变动			8,241.15	10,021.69	10,310.83	10,310.83
期末净现金			8,241.15	18,262.85	28,573.67	38,884.50

续表：

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
期初净现金	38,884.50	49,195.33	59,506.15	69,816.98	80,127.80	78,096.13
期内现金变动	10,310.83	10,310.83	10,310.83	10,310.83	-2,031.67	5,625.83
期末净现金	49,195.33	59,506.15	69,816.98	80,127.80	78,096.13	83,721.96

续表：

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初净现金	83,721.96	64,911.41	76,538.48	88,165.56	99,792.63	101,549.09
期内现金变动	-18,810.55	11,627.08	11,627.08	11,627.08	1,756.45	11,863.09
期末净现金	64,911.41	76,538.48	88,165.56	99,792.63	101,549.09	113,412.17

续表：

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
期初净现金	113,412.17	125,275.26	137,138.35	149,001.43		
期内现金变动	11,863.09	11,863.09	11,863.09	-12,947.13		
期末净现金	125,275.26	137,138.35	149,001.43	136,054.31		

根据上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得

到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 233,822.31 万元，债券融资本息合计 102,497.75 万元，本息保障倍数为 2.28 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（五）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：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	331,770.40	298,593.36	331,770.40
累计现金流出	97,948.09	97,948.09	107,742.90
累计净现金	233,822.31	200,645.27	224,027.50
本息合计	102,497.75	102,497.75	102,497.75
本息保障倍数	2.28	1.96	2.19

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

四、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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、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。

五、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、本评价报告只能有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评价机构及执业注册会计师无关。

六、报告附表

- 1、收入、增值税及附加估算表
- 2、总成本费用估算表
- 3、项目损益表
- 4、资金测算平衡表
- 5、借款还本付息计划表

收入、增值税及附加估算表(附表)

编制单位：长沙市排水有限责任公司														单位：万元			
序号	项目	税率	合计	建设期		运营期											
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年			
1	年处理水费收入		331,770.40			10,818.60	14,424.80	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00		
	生产负荷					60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
	平均日处理水量（万 m³/d）		368.00			12.00	16.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00		
	年处理水量（万 m³）		134,320.00			4,380.00	5,840.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00		
	年计费水量（万 m³）		134,320.00			4,380.00	5,840.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00		
	综合水价（元/m³）				2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47		
2	税金及附加		11,395.74			358.70	478.23	597.76	597.76	597.76	597.76	597.76	597.76	597.76	597.76		
2.1	增值税（销项税-进项税）	13%	10,174.77			320.27	426.99	533.71	533.71	533.71	533.71	533.71	533.71	533.71	533.71		
	销项税（13%）		38,168.28			1,244.62	1,659.49	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36		
	进项税（13%）		4,252.38			177.05	236.19	295.32	295.32	295.32	295.32	295.32	295.32	295.32	295.32		
2.2	城市建设维护费（7%）	7%	712.23			22.42	29.89	37.36	37.36	37.36	37.36	37.36	37.36	37.36	37.36		
2.3	教育费附加（3%）	3%	305.24			9.61	12.81	16.01	16.01	16.01	16.01	16.01	16.01	16.01	16.01		
2.4	地方教育费附加（2%）	2%	203.50			6.41	8.54	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67		

收入、增值税及附加估算表（续表）

编制单位：长沙市排水有限责任公司														单位：万元	
序号	项目	税率	合计	运营期											
				2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
1	年处理水费收入		331,770.40	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00		
	生产负荷			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
	平均日处理水量（万 m³/d）		368.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00		
	年处理水量（万 m³）		134,320.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00		
	年计费水量（万 m³）		134,320.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00		
	综合水价（元/m³）			2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47		
2	税金及附加		11,395.74	597.76	597.76	597.76	597.76	597.76	597.76	696.99	696.99	696.99	696.99		
2.1	增值税（销项税-进项税）	13%	10,174.77	533.71	533.71	533.71	533.71	533.71	533.71	622.31	622.31	622.31	622.31		
	销项税（13%）		38,168.28	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36	2,074.36		
	进项税（13%）		4,252.38	295.32	295.32	295.32	295.32	295.32	295.32	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2	城市建设维护费（7%）	7%	712.23	37.36	37.36	37.36	37.36	37.36	37.36	43.56	43.56	43.56	43.56		
2.3	教育费附加（3%）	3%	305.24	16.01	16.01	16.01	16.01	16.01	16.01	18.67	18.67	18.67	18.67		
2.4	地方教育费附加（2%）	2%	203.50	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	12.45	12.45	12.45	12.45		

总成本费用估算表（附表）

编制单位：长沙市排水有限责任公司														单位：万元
序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
	生产负荷（%）				60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业成本	44,269.00			1,443.00	1,924.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00
1.1	电费	28,317.00			923.00	1,231.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
1.2	药剂费	7,617.00			248.00	331.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
1.3	污泥外运费	8,335.00			272.00	362.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00
2	工资福利	4,784.00			156.00	208.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
3	基本折旧费	65,246.00			3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00
4	无形资产摊销费	9,975.00			525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
5	修理费	2,521.00			82.00	110.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00
6	财务费用	31,248.13			1,963.63	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,383.25
7	其他费用	441.00			14.00	19.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
8	总成本费用	158,484.13			7,617.63	8,813.25	9,379.25	9,379.25	9,379.25	9,379.25	9,379.25	9,379.25	9,379.25	9,169.25

总成本费用估算表（续表）

编制单位：长沙市排水有限责任公司

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	生产负荷（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业成本	44,269.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00	2,406.00
1.1	电费	28,317.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
1.2	药剂费	7,617.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
1.3	污泥外运费	8,335.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00
2	工资福利	4,784.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
3	基本折旧费	65,246.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,434.00
4	无形资产摊销费	9,975.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
5	修理费	2,521.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00	137.00
6	财务费用	31,248.13	2,173.25	1,421.75	838.25	838.25	838.25	665.75	493.25	493.25	493.25	493.25
7	其他费用	441.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
8	总成本费用	158,484.13	8,959.25	8,207.75	7,624.25	7,624.25	7,624.25	7,451.75	7,279.25	7,279.25	7,279.25	7,279.25

项目损益表（附表）

编制单位：长沙市排水有限责任公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期										
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年		
1	总收入	293,602.12	-	-	9,573.98	12,765.31	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64
2	税金及附加	1,220.97	-	-	38.43	51.24	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05
3	总成本费用	154,231.74	-	-	7,440.57	8,577.06	9,083.93	9,083.93	9,083.93	9,083.93	9,083.93	9,083.93	9,083.93	9,083.93	8,873.93
3.1	经营成本	47,762.62	-	-	1,517.95	2,024.81	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,531.68
3.2	折旧摊销	75,221.00	-	-	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00
3.3	利息	31,248.13	-	-	1,963.63	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,383.25
4	利润总额	138,149.41	-	-	2,094.98	4,137.01	6,808.66	6,808.66	6,808.66	6,808.66	6,808.66	6,808.66	6,808.66	6,808.66	7,018.66
5	所得税（25%）	34,537.35	-	-	523.74	1,034.25	1,702.17	1,702.17	1,702.17	1,702.17	1,702.17	1,702.17	1,702.17	1,702.17	1,754.67
6	净利润	103,612.06	-	-	1,571.23	3,102.75	5,106.50	5,106.50	5,106.50	5,106.50	5,106.50	5,106.50	5,106.50	5,106.50	5,264.00
7	息税前利润	169,397.53	-	-	4,058.60	6,730.26	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,401.91
8	息税折旧摊销前利润	244,618.53	-	-	8,017.60	10,689.26	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,360.91

项目损益表（续表）

单位：万元

编制单位：长沙市排水有限责任公司

序号	项目	合计	运营期									
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	总收入	293,602.12	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64	15,956.64
2	税金及附加	1,220.97	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05	74.68	74.68	74.68	74.68
3	总成本费用	154,231.74	8,663.93	7,912.43	7,328.93	7,328.93	7,328.93	7,156.43	7,279.25	7,279.25	7,279.25	7,279.25
3.1	经营成本	47,762.62	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,531.68	2,827.00	2,827.00	2,827.00	2,827.00
3.2	折旧摊销	75,221.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00	3,959.00
3.3	利息	31,248.13	2,173.25	1,421.75	838.25	838.25	838.25	665.75	493.25	493.25	493.25	493.25
4	利润总额	138,149.41	7,228.66	7,980.16	8,563.66	8,563.66	8,563.66	8,736.16	8,602.71	8,602.71	8,602.71	8,602.71
5	所得税（25%）	34,537.35	1,807.17	1,995.04	2,140.92	2,140.92	2,140.92	2,184.04	2,150.68	2,150.68	2,150.68	2,150.68
6	净利润	103,612.06	5,421.50	5,985.12	6,422.75	6,422.75	6,422.75	6,552.12	6,452.03	6,452.03	6,452.03	6,452.03
7	息税前利润	169,397.53	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,401.91	9,095.96	9,095.96	9,095.96	9,095.96
8	息税折旧摊销前利润	244,618.53	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,360.91	13,054.96	13,054.96	13,054.96	13,054.96

资金测算平衡表（附表）

编制单位：长沙市排水有限责任公司

单位：万元

序号	项目\年份	合计	建设期		运营期									
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
一	经营活动净现金流量	233,822.31			8,241.15	10,651.32	12,904.08	12,904.08	12,904.08	12,904.08	12,904.08	12,904.08	12,851.58	
1	现金流入	331,770.40			10,818.60	14,424.80	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	
1.1	营业流入	331,770.40			10,818.60	14,424.80	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	
1.2	补贴收入													
2	现金流出	97,948.09			2,577.45	3,773.48	5,126.92	5,126.92	5,126.92	5,126.92	5,126.92	5,126.92	5,179.42	
2.1	经营成本	47,231.00			1,539.00	2,053.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	
2.2	工资福利	4,784.00			156.00	208.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
2.3	上缴税金	45,933.09			882.45	1,512.48	2,299.92	2,299.92	2,299.92	2,299.92	2,299.92	2,299.92	2,352.42	
二	投资活动净现金流量	-110,957.52	-34,707.01	-30,301.41	-30,306.64	-15,642.47								
1	现金流入													
2	现金流出	110,957.52	34,707.01	30,301.41	30,306.64	15,642.47								
2.1	建设投资	110,957.52	34,707.01	30,301.41	30,306.64	15,642.47								
三	筹资活动净现金流量	13,189.52	34,707.01	30,301.41	30,306.64	15,012.84	-2,593.25	-2,593.25	-2,593.25	-2,593.25	-2,593.25	-2,593.25	-14,883.25	
1	现金流入	115,687.27	34,917.01	30,893.91	32,270.26	17,606.09								

1.1	资本金投入	55,687.27	22,417.01	10,893.91	4,770.26	17,606.09												
1.2	建设投资借款	60,000.00	12,500.00	20,000.00	27,500.00													
2	现金流出	102,497.75	210.00	592.50	1,963.63	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	14,883.25	
2.1	偿还本金	70,000.00															12,500.00	
2.2	支付利息	32,497.75	210.00	592.50	1,963.63	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,383.25	
3	净现金流量	136,054.31			8,241.15	10,021.69	10,310.83	10,310.83	10,310.83	10,310.83	10,310.83	10,310.83	10,310.83	10,310.83	10,310.83	10,310.83	-2,031.67	
4	累计净现金流量	136,054.31			8,241.15	18,262.85	28,573.67	38,884.50	49,195.33	59,506.15	69,816.98	80,127.80	80,127.80	80,127.80	80,127.80	80,127.80	78,096.13	
5	本金覆盖率	2.46																
6	本息覆盖率	2.28																

资金测算平衡表（续表）

单位：万元

编制单位：长沙市排水有限责任公司		运营期											
序号	项目\年份	合计	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	经营活动净现金流量	233,822.31	12,799.08	12,611.20	12,465.33	12,465.33	12,465.33	12,422.20	12,356.34	12,356.34	12,356.34	12,356.34	
1	现金流入	331,770.40	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	
1.1	营业流入	331,770.40	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	18,031.00	
1.2	补贴收入												
2	现金流出	97,948.09	5,231.92	5,419.80	5,565.67	5,565.67	5,565.67	5,608.80	5,674.66	5,674.66	5,674.66	5,674.66	
2.1	经营成本	47,231.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	2,567.00	
2.2	工资福利	4,784.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
2.3	上缴税金	45,933.09	2,404.92	2,592.80	2,738.67	2,738.67	2,738.67	2,781.80	2,847.66	2,847.66	2,847.66	2,847.66	
二	投资活动净现金流量	-110,957.52											
1	现金流入												
2	现金流出	110,957.52											
2.1	建设投资	110,957.52											
三	筹资活动净现金流量	13,189.52	-7,173.25	-31,421.75	-838.25	-838.25	-838.25	-10,665.75	-493.25	-493.25	-493.25	-493.25	-12,947.13
1	现金流入	115,687.27											

借款还本付息计划表（附表）

编制单位：长沙排水有限公司															单位：万元			
序号	项目	利率%	合计	建设期		运营期												
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年				
1	专项债券融资借款（第一期）	3.36%																
1.1	年初债券本金				12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00
1.2	当年新增债券本金		12,500.00	12,500.00														
1.3	当年偿还债券本金		12,500.00															12,500.00
1.4	当年借款债券余额			12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00		
1.5	本年应付利息		4,200.00	210.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	210.00	
2	专项债券融资借款（第二期）	3.45%																
2.1	年初债券本金					10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
2.2	当年新增债券本金		10,000.00															
2.3	当年偿还债券本金		10,000.00															
2.4	当年借款债券余额				10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
2.5	本年应付利息		5,175.00		172.50	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00
3	专项债券融资借款（第三期）	3.36%																
3.1	年初债券本金					5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
3.2	当年新增债券本金		5,000.00		5,000.00													
3.3	当年偿还债券本金		5,000.00															
3.4	当年借款债券余额				5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
3.5	本年应付利息		1,680.00			168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
4	专项债券融资借款（第四期）	4.01%																
4.1	年初债券本金					10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

[illegible]

8.2	当年新增借款本金			70,000.00	12,500.00	25,000.00	32,500.00												
8.3	当年偿还借款本金			70,000.00															12,500.00
8.4	当年借款余额				12,500.00	37,500.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	57,500.00
8.5	本年应付利息			32,497.75	210.00	592.50	1,963.63	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,593.25	2,383.25

借款还本付息计划表（续表）

编制单位：长沙排水有限公司

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	运营期										
				2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	专项债券融资借款（第一期）	3.36%												
1.1	年初债券本金													
1.2	当年新增债券本金		12,500.00											
1.3	当年偿还债券本金		12,500.00											
1.4	当年借款债券余额													
1.5	本年应付利息		4,200.00											
2	专项债券融资借款（第二期）	3.45%												
2.1	年初债券本金			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00					
2.2	当年新增债券本金		10,000.00											
2.3	当年偿还债券本金		10,000.00						10,000.00					
2.4	当年借款债券余额			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00						
2.5	本年应付利息		5,175.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	172.50					
3	专项债券融资借款（第三期）	3.36%												
3.1	年初债券本金			5,000.00										
3.2	当年新增债券本金		5,000.00											
3.3	当年偿还债券本金		5,000.00	5,000.00										
3.4	当年借款债券余额													
3.5	本年应付利息		1,680.00	168.00										
4	专项债券融资借款（第四期）	4.01%												
4.1	年初债券本金			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00



会计师事务所 执业证书

名称：湖南华辉会计师事务所有限责任公司

主任会计师：张辉
办公场所：长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号
栋326、1327、1328房

组织形式：有限责任
会计师事务所编号：43010065
注册资本(出资额)：300万元

批准设立文号：湘财会函【2008】19号

批准设立日期：2008-10-10



证书序号：NO. 022926

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

副本编号: 2 - 1

统一社会信用代码 914301036803241121

名称 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号栋1326、1327、1328房
法定代表人 张辉
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2008年10月21日
营业期限 2008年10月21日 至 2028年10月20日
经营范围 企业会计报表审计, 企业资本验证, 企业合并、分立、清算、
事宜审计, 会计咨询, 会计服务等法律法规规定的业务。
(湖南省财政厅湘财会函[2008]19号)(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
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定, 有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2018

8 月 29 日



<http://hn.gsxt.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



张辉
姓 名 Full name 男
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-10-19
工作单位 Working unit 湖南华辉会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 430202561019403



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

430200080009

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

2000 11 27
年 月 日

2020.11 更新证书





姓名: 陈志丹
 Full name: 男
 Sex: 1980-08-14
 Date of birth: 湖南华群会计师事务所有限公司
 Working unit: 43252419800814003X
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 430100650009
 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: 2020 年 03 月 17 日
 Date of Issuance

年 月 日
 y m d

长沙经开区“腾笼换鸟”一期项目收益
与融资资金自求平衡
专项审计报告

大信沙咨字【2021】第 00004 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 FuRongMiddle Road,
邮编 410000 Changsha, China, 410000

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

关于长沙经开区“腾笼换鸟”一期项目

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告



大信沙咨字【2021】第 00004 号

我们接受委托，对长沙经开区“腾笼换鸟”一期项目的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。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，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长沙经开区“腾笼换鸟”一期项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

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 FuRongMiddle Road,
邮编 410000 Changsha,China, 410000

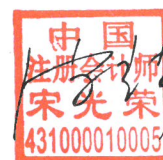
电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(此页无正文)

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月二十八日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制本项目收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目运营计划、可实现收益等能够顺利执行；

（五）营运价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：长沙经开区“腾笼换鸟”一期项目

2、项目建设单位：长沙经济技术开发区投资控股有限公司

3、建设地点：项目位于长沙经开区范围内。星沙大道沿线及以西，京港澳高速以东，盼盼路以北，长浏高速以南。

4、建设内容及规模：

本项目经批准建设内容及规模发生变更，具体如下：

(1) 原范围及规模如下:

为响应长江经济带发展战略,实现长沙经开区绿色转型发展,长沙经开区结合产业升级发展目标,提出清退高污染高能耗企业、改造工业旧厂房设施的计划,其实施内容如下:

①高污染、高能耗企业清退

项目清退收回高污染、高能耗企业土地 298,166.07 m²(合 447.25 亩),厂房 118,368.51 平方米。

②工业旧厂房改造

工业旧厂房改造主要实施内容为厂房修缮以及厂区道路、绿化等基础设施的修整。涉及房屋修缮面积 118,368.51 平方米。

③停车场改造

停车场改造主要实施内容为停车场内场地平整、路面硬化工程、绿化工程、充电桩(按车位 20%比例建设)建设工程,涉及面积为 48000 m²(合 72 亩)。

(2) 调整后各子项目名称及建设规模如下:

为响应长江经济带发展战略,实现长沙经开区绿色转型发展,长沙经开区结合产业升级发展目标,提出清退高污染高能耗企业、改造工业旧厂房设施的计划,其实施内容如下:

①高污染、高能耗企业清退

项目清退收回高污染、高能耗企业土地 297,362.71 m²(合 446.04 亩),厂房 125,663.15 平方米。

②工业旧厂房改造

工业旧厂房改造主要实施内容为厂房修缮以及厂区道路、绿化等基础设施的修整。涉及房屋修缮面积 125,663.15 平方米。

③停车场改造

停车场改造主要实施内容为停车场内场地平整、路面硬化工程、绿化工程、充电桩(按车位 20%比例建设)建设工程,涉及面积为 48000 m²(合 72 亩)。

5、项目原计划总投资 81,710.79 万元,调整后项目总投资 83,653.16 万元,建设工期 24 个月,本项目从 2019 年 10 月开工至 2021 年 9 月竣工。项目分年投资计划如下:

金额单位:人民币万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	合计
资金投入	10,031.00	16,641.36	56,980.80	83,653.16

（二）项目总投资及资金来源

调整后的项目总投资估算为 83,653.16 万元，其中：工程费用 12,958.40 万元，工程建设其他费用 951.07 万元，清退企业回购费用 65,118.74 万元，预备费及建设期利息 4,624.95 万元。

项目资金来源 83,653.16 万元，其中：项目政府资本金 17,953.16 万元，剩余资金 60,000.00 万元通过发行专项债券筹集，5,700.00 万元通过银行贷款筹集。

本项目第一期已于 2019 年 8 月发行 25,000.00 万元；2021 年 1 月经批准，从长沙县经开区配套公共基础设施项目 2020 年 2 月已发行专项债券资金中调整 10,000.00 万元到本项目，发行利率为 3.43%，发行期限 15 年；未来发行专项债券 25,000.00 万元。各期发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	发行期状况	金额	期限 (年)	利率 (%)
1	长沙县	长沙经开区“腾笼换鸟”一期项目	一期已发行	25,000.00	10	3.29
			本期调入已发行	10,000.00	15	3.43
			未来拟发行	25,000.00	15	4.36
合计				60,000.00		

四、应付本息情况

（一）发行专项债应付本息

长沙经开区“腾笼换鸟”一期项目建设，第一期已于 2019 年 8 月发行 25,000.00 万元；2021 年 1 月经批准，从长沙县经开区配套公共基础设施项目 2020 年 2 月已发行专项债券资金中调整 10,000.00 万元到本项目，发行利率为 3.43%，发行期限 15 年；未来发行专项债券 25,000.00 万元，发行期限十五年期。根据 2020 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定债券利率为 4.36%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清。本项目专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 89,548.50 万元。

金额单位：人民币万元

序 号	地区	项目名称	拟发债年份	发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	长沙县	长沙经开区“腾笼 换鸟”一期项目	2019 年	25,000.00	8,225.00	33,225.00
2			2021 年	10,000.00	4,973.50	14,973.50
3			2021 年	25,000.00	16,350.00	41,350.00
合 计				60,000.00	29,548.50	89,548.50

具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期调入或发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2019 年		25,000.00		25,000.00	411.25	411.25
2020 年	25,000.00			25,000.00	822.50	822.50
2021 年 1 月	25,000.00	10,000.00		35,000.00		
2021 年 2 月	35,000.00			35,000.00	171.50	171.50
2021 年 3 月	35,000.00	25,000.00		60,000.00		
2021 年 6 月	60,000.00			60,000.00	411.25	411.25
2021 年 8 月	60,000.00			60,000.00	171.50	171.50
2021 年 9 月	60,000.00			60,000.00	545.00	545.00
2021 年 12 月	60,000.00			60,000.00	411.25	411.25
2022 年	60,000.00			60,000.00	2,255.50	2,255.50
2023 年	60,000.00			60,000.00	2,255.50	2,255.50
2024 年	60,000.00			60,000.00	2,255.50	2,255.50
2025 年	60,000.00			60,000.00	2,255.50	2,255.50
2026 年	60,000.00			60,000.00	2,255.50	2,255.50
2027 年	60,000.00			60,000.00	2,255.50	2,255.50
2028 年	60,000.00			60,000.00	2,255.50	2,255.50
2029 年	60,000.00		25,000.00	35,000.00	1,844.25	26,844.25
2030 年	35,000.00			35,000.00	1,433.00	1,433.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	1,433.00	1,433.00
2032 年	35,000.00			35,000.00	1,433.00	1,433.00
2033 年	35,000.00			35,000.00	1,433.00	1,433.00
2034 年	35,000.00			35,000.00	1,433.00	1,433.00
2035 年	35,000.00		10,000.00	25,000.00	1,261.50	11,261.50
2036 年	25,000.00		25,000.00		545.00	25,545.00
合计		60,000.00	60,000.00		29,548.50	89,548.50

（二）银行借款应付本息

本项目已于 2019 年取得银行借款 6,100.00 万元，其中，中国农业发展银行借款 6,000.00 万元，借款期限 15 年，利率为 4.9%；国家开发银行湖南省分行借款 100.00 万元，借款期限 8 年，利率为 4.655%，应付本息具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期借款	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2019 年		6,100.00		6,100.00	104.72	104.72
2020 年	6,100.00		200.00	5,900.00	303.63	503.63
2021 年	5,900.00		400.00	5,500.00	281.51	681.51
2022 年	5,500.00		400.00	5,100.00	261.91	661.91
2023 年	5,100.00		400.00	4,700.00	242.31	642.31
2024 年	4,700.00		400.00	4,300.00	222.71	622.71
2025 年	4,300.00		400.00	3,900.00	203.11	603.11
2026 年	3,900.00		400.00	3,500.00	183.51	583.51
2027 年	3,500.00		500.00	3,000.00	159.90	659.90
2028 年	3,000.00		400.00	2,600.00	134.75	534.75
2029 年	2,600.00		400.00	2,200.00	115.15	515.15
2030 年	2,200.00		400.00	1,800.00	95.55	495.55
2031 年	1,800.00		400.00	1,400.00	75.95	475.95
2032 年	1,400.00		600.00	800.00	51.45	651.45
2033 年	800.00		800.00		17.15	817.15
小计		6,100.00	6,100.00		2,453.28	8,553.28

（三）应付本息汇总情况

本项目应付本息情况汇总如下：

年度	期初余额	本期调入或发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2019 年		31,100.00		31,100.00	515.97	515.97
2020 年	31,100.00		200.00	30,900.00	1,126.13	1,326.13
2021 年	30,900.00	35,000.00	400.00	65,500.00	1,992.01	2,392.01
2022 年	65,500.00		400.00	65,100.00	2,517.41	2,917.41
2023 年	65,100.00		400.00	64,700.00	2,497.81	2,897.81
2024 年	64,700.00		400.00	64,300.00	2,478.21	2,878.21
2025 年	64,300.00		400.00	63,900.00	2,458.61	2,858.61
2026 年	63,900.00		400.00	63,500.00	2,439.01	2,839.01
2027 年	63,500.00		500.00	63,000.00	2,415.40	2,915.40
2028 年	63,000.00		400.00	62,600.00	2,390.25	2,790.25
2029 年	62,600.00		25,400.00	37,200.00	1,959.40	27,359.40
2030 年	37,200.00		400.00	36,800.00	1,528.55	1,928.55

年度	期初余额	本期调入或发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2031 年	36,800.00		400.00	36,400.00	1,508.95	1,908.95
2032 年	36,400.00		600.00	35,800.00	1,484.45	2,084.45
2033 年	35,800.00		800.00	35,000.00	1,450.15	2,250.15
2034 年	35,000.00			35,000.00	1,433.00	1,433.00
2035 年	35,000.00		10,000.00	25,000.00	1,261.50	11,261.50
2036 年	25,000.00		25,000.00		545.00	25,545.00
合计		66,100.00	66,100.00		32,001.78	98,101.78

五、项目债券存续期产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告及实际情况预测出项目期间收益。

（二）产生的经营性净现金流

1、现金流入

本项目收入主要包含厂房出租收入、物业费收入、停车费收入、充电服务费收入。

（1）出租收入

本项目改造工业厂房共 125,663.15 平方米，全部用于出租。租金按 45 元/平·月收取（含税价）。同时租金每三年增长 10%。

项目运营期首年出租率 75%、运营期第 2 年出租率为 85%，正常运营期出租率为 100%。根据市场调研及询价显示，长沙经开区现有厂房主要租金水平见下表。

租金情况表

位置	结构	租金情况（元/平/天）	月租金元/平	信息来源	备注
德普企业公园（长沙市黄兴大道与螺丝塘路交汇处东北侧）	钢混结构	1.93	58	已收集租赁合同	含税
新长海数码中心（长沙县星沙镇板仓南路 26 号）	钢混结构	1.7	51	已收集租赁合同	含税
中部智谷产业园（长沙县人民东路与黄兴大道交汇处）	钢混结构	1.33	42	已收集租赁合同	含税

（2）物业管理收入

本项目定位于新兴产业用房，建设单位将打造专业化物业服务团队，根据物业具体情况（低密度、工业用途等特点）参照市场水平确定物业收费按 3.00 元/平方米/月测算；每 3 年增长 10%。考虑扣除物业挂靠资质、维护成本（5%），本项目物业收入按 2.85 元/平方米/月计取，收取面积按当年物业出租面积计取。本项目定位于智慧科技园区。根据市场调研及询价显示，长沙经开区现有厂房主要物业费水平见下表。

物业费情况表

序号	物业公司名称	企业名称	物业收费标准（元/m ² ）	备注
1	爱迪物业管理有限公司	龙丰产业园	2.37	物业外包
2	开发商物业	物丰产业园	5	开发商自管物业
3	开发商物业	湖南纽曼数码科技园	4	开发商自管物业
4	湖南精诚物业	中国铁建	按岗位编制核算费用	外包
5	开发商物业	创芯园	按岗位编制人头核算费用	开发商物业
6	德普物业	德普工业园	备案 5 元/m ² ，实收 3 元/m ²	开发商自管物业

星沙区域工业厂房类型收费情况：

工业型为主：1.5 元/m²左右；

企业型园区为主：2.3 元/m²左右；

科技型园区为主：35 元/m²左右

（3）停车费收入

根据规划，项目配建停车场主要用于园区工业企业停车、企业物流货物转运场地，可兼作交通肇事违章停车场地等其他用途。

项目停车场面积为 48000 平方米，配建车位个数为 1200 个。其中超大型车位占比 10%，约 120 个；大型车位占比 15%，约 180 个；小型车车位个数为 900 个。

根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）机动车停放服务最高收费标准如下：

收费标准情况表

方式时间	每小时（元）	每次（元）
白天	5	10
夜 间（夜间是指晚上 22：00 至第二天早上 7：00）	1	5
备注：		
[1]停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。		
[2]办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。		
[3]鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过 20 元。		
[4]不足 1 小时按 1 小时计算，每次按 12 小时计算。		

根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》，结合长沙经开区主城区当前实际停车收费标准，本项目停车收费采用分段计时收费的方式，具体如下：

收费标准：15 分钟以内不收费；0.53 小时收费 5 元；3-6 小时收费 10 元；6-12 小时收费 15 元；12-24 小时收费 20 元；

机动车停放服务收费按占用的停车泊位数收取，不同车型按以下标准计算停车泊位。小车（载重 2 吨以下含 2 吨或载客 20 座以下含 20 座机动车）按一个车位收取；大车（载重 2 吨以上至 10 吨含 10 吨或载客 20 座以上 40 座以下含 40 座机动车）按二个车位收取；超大型车（载重 10 吨以上的货车或载客 40 座以上的机动车）按三个车位收取。

根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据经开区实际情况估算各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算如下：

小型车

序号	停车时段	小型车分段收费标准（元）	停车位数量占比	日周转次数（次）	加权平均收入（元）
1	15 分钟以内	0	5%	5	22
2	0.5-3h	5	40%	4	
3	3-6h	10	35%	3	
4	6-12h	15	15%	1	
5	12-24h	20	5%	1	

中型车

序号	停车时段	分段收费（元）	停车位数量占比	日周转次数（次）	加权平均收费（元）
1	15 分钟以内	0	0%	0	45
2	0.5-3h	10	20%	3	
3	3-6h	20	60%	2.7	
4	6-12h	30	15%	1	
5	12-24h	40	5%	1	

大型车

序号	停车时段	分段收费（元）	停车位数量占比	日周转次数（次）	加权平均收费（元）
----	------	---------	---------	----------	-----------

1	15 分钟以内	0	0%	0	56
2	0.5-3h	15	0%	0	
3	3-6h	30	10%	2	
4	6-12h	45	60%	1.2	
5	12-24h	60	30%	1	

根据小型车、中车、大型车收费标准，中型车位收入为 45 元/天，车位，大型车位收入为 56 元/天，车位。根据停车位配比确定：

停车场日均停车收入= $(22 \times 900 + 45 \times 180 + 56 \times 120) / 1200 = 29$ 元/天，车位（取整）。

根据市场发展，机动车数量增加，停车收入也将随之增加，停车费水平也将定期调整；本项目按每 3 年收入增长 10% 计算。到第 14 年按 42 元/天，车计并不在增长。

考虑到目前市场上充电桩的停车位不收取停车费，因此本项目收费停车位为 960 个。运营期首年出租率 75%，营期第 2 年出租率为 85%，正常运营期出租率为 100%。

（4）充电服务费收入

按照关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》的通知（湘政办发〔2016〕59 号）要求，社会公共停车场按照不低于车位数量 20% 的比例配建充电设施。本项目 1200 个车位中有 240 个带充电桩的停车位。（充电标准按 90W、120W 配置）调查长沙经开区公共充电桩充电服务费（扣除电费）收入为 0.8 元/度，平均每辆车一次充电数量为 40 度，每辆车每次充电服务费收入为 32 元。

充电桩利用率根据项目建设进度及长沙经开区当前充电桩利用状况，综合预计为：运营期首年平均每天每个充电桩充电服务 1.3 台汽车，之后每年充电桩利用率增长 10%，第 10 年期起按每天每个充电桩充电服务 2.79 台汽车保持不变。每年收入估算详见附表。

本项目债券存续期内现金流入测算如下：

金额单位：人民币万元

年度	租金收入	停车费收入	充电服务费收入	物业费收入	合计
2021 年	5,089.00	762.00	364.00	322.00	6,537.00
2022 年	5,768.00	864.00	401.00	365.00	7,398.00
2023 年	6,786.00	1,016.00	441.00	430.00	8,673.00
2024 年	7,464.00	1,118.00	534.00	473.00	9,589.00
2025 年	7,464.00	1,118.00	587.00	473.00	9,642.00
2026 年	7,464.00	1,118.00	646.00	473.00	9,701.00
2027 年	8,211.00	1,230.00	781.00	520.00	10,742.00

年度	租金收入	停车费收入	充电服务费收入	物业费收入	合计
2028 年	8,211.00	1,230.00	859.00	520.00	10,820.00
2029 年	8,211.00	1,230.00	945.00	520.00	10,906.00
2030 年	9,032.00	1,353.00	1,040.00	572.00	11,997.00
2031 年	9,032.00	1,353.00	1,040.00	572.00	11,997.00
2032 年	9,032.00	1,353.00	1,040.00	572.00	11,997.00
2033 年	9,935.00	1,488.00	1,144.00	629.00	13,196.00
2034 年	9,935.00	1,488.00	1,144.00	629.00	13,196.00
2035 年	9,935.00	1,488.00	1,144.00	629.00	13,196.00
2036 年	10,929.00	1,488.00	1,258.00	692.00	14,367.00
合计	132,498.00	19,697.00	13,368.00	8,391.00	173,954.00

2、现金流出

根据项目特点，本项目专项债存续期间成本费用现金流出主要为运营成本(包括人员工资、维护费用、管理费用、营销费用)及税费。

(1) 人员工资

本项目工作人员按行业平均水平配置，正常年工资及福利费按210.00万元/年估算。本项目工作人员配置及工资及福利费见下表。

工资及福利费统计表

岗位	人员数量	薪酬(万元/人)	合计薪酬(万元)	服务区域
项目经理	1	8	8	综合服务
办公室	2	6	12	综合服务
工程人员	6	5	30	综合服务
卫生、绿化人员	17	4	68	综合服务
保安人员	23	4	92	综合服务
合计	49		210	

考虑薪资每年上涨 5%。

(2) 维护费用

每年按工程费用的 1.5%估算。

(3) 管理费用

本项目日常管理费用按营业收入 1%估算。

(4) 营销费用

本项目营销费用按营业收入 1%估算。

本项目债券存续期内成本费用现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年度	人员工资	维护费用	管理费	营销费用	合计
2021 年	210.00	194.00	65.00	65.00	534.00
2022 年	221.00	194.00	74.00	74.00	563.00
2023 年	232.00	194.00	87.00	87.00	600.00
2024 年	243.00	194.00	96.00	96.00	629.00
2025 年	255.00	194.00	96.00	96.00	641.00
2026 年	268.00	194.00	97.00	97.00	656.00
2027 年	281.00	194.00	107.00	107.00	689.00
2028 年	295.00	194.00	108.00	108.00	705.00
2029 年	310.00	194.00	109.00	109.00	722.00
2030 年	326.00	194.00	120.00	120.00	760.00
2031 年	342.00	194.00	120.00	120.00	776.00
2032 年	359.00	194.00	120.00	120.00	793.00
2033 年	377.00	194.00	132.00	132.00	835.00
2034 年	396.00	194.00	132.00	132.00	854.00
2035 年	416.00	194.00	132.00	132.00	874.00
2036 年	437.00	194.00	144.00	144.00	919.00
合计	4,968.00	3,104.00	1,739.00	1,739.00	11,550.00

3、影响本项目债权还本付息的净现金流量

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流量
		运营成本	税费	合计	
2021 年	6,537.00	534.00	898.00	1,432.00	5,105.00
2022 年	7,398.00	563.00	1,018.00	1,581.00	5,817.00
2023 年	8,673.00	600.00	1,499.00	2,099.00	6,574.00
2024 年	9,589.00	629.00	1,931.00	2,560.00	7,029.00
2025 年	9,642.00	641.00	1,996.00	2,637.00	7,005.00
2026 年	9,701.00	656.00	2,063.00	2,719.00	6,982.00
2027 年	10,742.00	689.00	2,470.00	3,159.00	7,583.00
2028 年	10,820.00	705.00	2,556.00	3,261.00	7,559.00
2029 年	10,906.00	722.00	2,643.00	3,365.00	7,541.00
2030 年	11,997.00	760.00	3,084.00	3,844.00	8,153.00
2031 年	11,997.00	776.00	3,148.00	3,924.00	8,073.00
2032 年	11,997.00	793.00	3,211.00	4,004.00	7,993.00
2033 年	13,196.00	835.00	3,688.00	4,523.00	8,673.00
2034 年	13,196.00	854.00	3,812.00	4,666.00	8,530.00
2035 年	13,196.00	874.00	3,807.00	4,681.00	8,515.00
2036 年	14,367.00	919.00	4,216.00	5,135.00	9,232.00

年度	现金流入	现金流出			净现金流量
		运营成本	税费	合计	
合计	173,954.00	11,550.00	42,040.00	53,590.00	120,364.00

经测算，本项目债券存续期经营性净现金流量金额为 120,364.00 万元。

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测算结果，长沙经开区“腾笼换鸟”一期工程项目建设专项债券项目可用于融资平衡的资金 120,364.00 万元，明细如下表：

金额单位：人民币万元

地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
长沙县	长沙经开区“腾笼换鸟”一期工程	173,954.00	53,590.00	120,364.00

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

长沙经开区“腾笼换鸟”一期工程项目还本付息的净现金流量 120,364.00 万元，融资还款本息合计 98,101.78 万元，本息保障倍数为 1.23 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	经营性净现金流	本息和	本息覆盖率
1	长沙县	长沙经开区“腾笼换鸟”一期	120,364.00	98,101.78	1.23

(二) 项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券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进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

本项目债券存续期现金流测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合 计	建设期			经营期						
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	现金流入	258,007.16	36,122.80	503.63	53,963.73	7,398.00	8,673.00	9,589.00	9,642.00	9,701.00	10,742.00	
1.1	资本金	17,953.16	5,022.80	503.63	12,426.73							
1.2	债券资金流入	60,000.00	25,000.00		35,000.00							
1.3	借款流入	6,100.00	6,100.00									
1.4	营业收入	173,954.00			6,537.00	7,398.00	8,673.00	9,589.00	9,642.00	9,701.00	10,742.00	
2	现金流出	231,710.84	10,031.00	16,841.36	58,812.80	4,498.41	4,996.81	5,438.21	5,495.61	5,558.01	6,074.40	
2.1	建设投资	80,019.06	9,515.03	15,515.23	54,988.80							
2.2	运营成本	11,550.00			534.00	563.00	600.00	629.00	641.00	656.00	689.00	
2.3	税金	42,040.00			898.00	1,018.00	1,499.00	1,931.00	1,996.00	2,063.00	2,470.00	
2.4	还本付息	98,101.78	515.97	1,326.13	2,392.01	2,917.41	2,897.81	2,878.21	2,858.61	2,839.01	2,915.40	
3	项目现金净流量	26,296.32	26,091.80	-16,337.73	-4,849.07	2,899.60	3,676.20	4,150.80	4,146.40	4,143.00	4,667.60	
4	项目累计现金净流量	26,296.32	26,091.80	9,754.07	4,905.00	7,804.59	11,480.79	15,631.59	19,777.98	23,920.98	28,588.57	

(续表)

序号	项 目	合 计	经营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
1	现金流入	258,007.16	10,820.00	10,906.00	11,997.00	11,997.00	11,997.00	13,196.00	13,196.00	13,196.00	14,367.00	
1.1	资本金	17,953.16										
1.2	债券资金流入	60,000.00										
1.3	借款流入	6,100.00										
1.4	营业收入	173,954.00	10,820.00	10,906.00	11,997.00	11,997.00	11,997.00	13,196.00	13,196.00	13,196.00	14,367.00	
2	现金流出	231,710.84	6,051.25	30,724.40	5,772.55	5,832.95	6,088.45	6,773.15	6,099.00	5,942.50	40,680.00	
2.1	建设投资	80,019.06										
2.2	运营成本	11,550.00	705.00	722.00	760.00	776.00	793.00	835.00	854.00	874.00	919.00	
2.3	税金	42,040.00	2,556.00	2,643.00	3,084.00	3,148.00	3,211.00	3,688.00	3,812.00	3,807.00	4,216.00	
2.4	还本付息	98,101.78	2,790.25	27,359.40	1,928.55	1,908.95	2,084.45	2,250.15	1,433.00	1,261.50	35,545.00	
3	项目现金净流量	26,296.32	4,768.75	19,818.40	6,224.45	6,164.05	5,908.55	6,422.85	7,097.00	7,253.50	26,313.00	
4	项目累计现金净流量	26,296.32	33,357.32	13,538.92	19,763.37	25,927.42	31,835.97	38,258.82	45,355.82	52,609.32	26,296.32	

2. 充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，影响本项目债券还本付息的净现金流量 120,364.00 万元，融资还款本息合计 98,101.78 万元，本息保障倍数为 1.23 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、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：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	173,954.00	156,558.60	173,954.00
累计现金流出	53,590.00	53,590.00	58,949.00
累计净现金	120,364.00	102,968.60	115,005.00
本息合计	98,101.78	98,101.78	98,101.78
本息保障倍数	1.23	1.05	1.17

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、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，并根据我们对项目收益、投资支出、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。

九、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。



营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房
负责人 刘曙萍
成立日期 2013年09月10日
营业期限
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)

与原件一致
再次复印无效

仅供报告使用



登记机关

2017 年 3 月 23 日



证书序号: 5000966

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》。

会计师事务所分所

执业证书

立信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负责人：薛

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号正金苑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08月21日

与原件一致
再次复印无效



中华人民共和国财政部制



姓名 宋光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分公司
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号: 431000010005

No. of Certificate

湖南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 11 日
2011 年 5 月 3 日补发

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 the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所有限公司

事务所
CPAs

湖南分公司

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)

事务所
CPAs

长沙分所

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日



姓名: 杨晓慧
Full name: 杨晓慧
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1975-02-16
Date of birth: 1975-02-16
工作单位: 立信会计师事务所有限公司
Working unit: 立信会计师事务所有限公司
身份证号码: 430103197502160029
Identity card No: 430103197502160029

证书编号:
No. of Certificate

430100130031

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
2017年11月21日

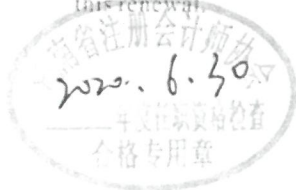
仅供报告使用



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 the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖南南信协代章

同意调入

Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所
长沙分所

