

湖南省株洲市本级土地储备专项债券  
五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘) [2021] 普字第 00004 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP  
HUNAN BRANCH



中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所  
Jonten Certified Public Accountants Special General Partnership Hunan Branch

# 湖南省株洲市本级土地储备专项债券 五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘) [2021] 普字第 00004 号



我们接受委托,对株洲市五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发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,本次评价的五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目,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:

## 一、 应付本息情况

### (一) 五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目融资金额 20,000.00 万

Add//长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1901 号

Tel// 0731 2852 1188

P.C// 412000



元，由湖南省株洲市土地储备专项债券资金由 2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）-2018 年湖南省政府专项债券（七期）天元区新马 EBD 地块项目调入，期限 5 年，已还息 2 年，剩余债券期限 3 年，债券利率 3.89%，按年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率（%）	应付利息
2018 年				3.89	
2019 年				3.89	778.00
2020 年				3.89	778.00
2021 年			20,000.00	3.89	778.00
2022 年	20,000.00		20,000.00	3.89	778.00
2023 年	20,000.00	20,000.00	20,000.00	3.89	778.00
合计		20,000.00			3,890.00

## 二、 出让产生的净现金流

### （一） 基本假设条件及依据

通过查询株洲市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2020 年与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为参考计算本次五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目地块基准地价。

株洲市 2017—2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8%、7.8%、7.9%，近三年平均增速 7.9%，此次预测接近三年平均增速 7.9% 计算土地价格的增长。

### （二） 出让产生的净现金流入

假设五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目地块，分别以近三年平均增速 7.9% 计算土地价格的增长，以各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评价说明”中的土地出让收入预测表，预计土地出让收益为 128,500.04 万元。

预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

金额单位：人民币万元





年度	债券本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收入	项目建设金	合计
2018 年						
2019 年		778.00	778.00			
2020 年		778.00	778.00			
2021 年		778.00	778.00			
2022 年		778.00	778.00	128,500.04		128,500.04
2023 年	20,000.00	778.00	20,778.00			
合计	20,000.00	3,890.00	23,890.00	128,500.04		128,500.04
本息覆盖倍数						5.38

### 三、附件：项目收益及现金流入评价说明

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月二十八日



附件

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以五云峰东风路、霖云路储备地块前期开发项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 GDP 平均增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制项目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无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目概况

##### 1. 项目基本情况

项目位于天元区东至科技大道、北至武广大道、西至云坡路、南至霖云路，计划收储面积 315.29 亩，预计土地收储成本 28,675.22 万元，发行债券金额 20,000.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，规划用途为居住用地，容积率为 2.5，预计出让居住用地面积 207.70 亩。

##### 2. 投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

五云峰东风路、霖云路储备地块前期开发项目总投资 28,675.22 万元。

#### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目单位自有资金和湖南省株洲市土地储备专项债券资金，其中湖南省株洲市土地储备专项债券资金由 2018 年湖南省（岳阳市、常

德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市)土地储备专项债券(一期)-2018年湖南省政府专项债券(七期)天元区新马 EBD 地块项目调入,已还息 2 年,剩余债券期限 3 年,债券利率 3.89%。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

为加强土地管理,提高建设用地保障能力,大力推进株洲市经济发展,加快城市建设步伐,实施了株洲市土地储备项目。

以上土地储备项目实施,一是有利于提高城市承载力;二是有利于实现土地合理利用,优化和整合土地资源,节约和集约土地使用提升土地资源的内在价值,带动提升周边土地价值,满足本地区经济发展和城市建设用地的需要;三是符合经济发展和城市整体规划的要求,项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展,将成为株洲市经济发展新的增长点;四是有利于提升城市形象,完善城市功能,提高居民的生活质量和生活品位;五是有利于增加就业,优化建设结构,实现经济效益、社会效益的可持续发展。

2. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

序号	挂牌编号	地块	占地面积(亩)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	[2020]网挂第 177 号	天元区响合路以东,炎帝大道以南,栗塘路以西,燕子岭路以北	45.50	75,834.80	21,840.00	2,879.94	2,738.61
2	[2020]网挂第 180 号	天元区栗雨南路以东,南泉东路以南,栗合路以西,响浅路以北	112.24	209,507.34	55,672.00	2,657.28	
3	[2020]网挂第 179 号	天元区栗塘路以东,南泉东路以南,栗雨南路以西,响浅路以北	135.32	252,594.47	67,660.00	2,678.60	

(2) 项目出让土地价格预测表

根据项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况计算出的简单平均计算综

合楼面地价、近三年 GDP 平均增速，预测出各项目的土地价格，项目出让土地价格预测如下表：

金额单位：人民币元

项目	用途	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	居住	2,738.61	2,954.96	3,188.40	3,440.28	3,712.07	4,005.32

### (3) 土地出让收入预测

预计土地价格增速为近三年 GDP 平均增速，土地出让收入测算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	用途	出让面积(亩)	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	居住	207.70	94,802.00	102,291.35	110,372.37	119,091.79	128,500.04

### (4) 土地出让成本预测

根据株洲市有关政策规定，暂无成本。

### (5) 土地出让收益预测

根据各项目预计出让时间计算土地出让收入，土地出让收入测算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	用途	出让土地收益
五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	居住	128,500.04
合计		128,500.04

### (三) 还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划出让土地面积 138,467.36 平方米，项目总投资 28,675.22 万元，其中自有资金 8,675.22 万元，融资金额 20,000.00 万元。上述土地预计在 2022 年完成土地出让工作，预计土地出让收入 128,500.04 万元。项目融资还本付息资金通过该地块土地出让金政府净收益安排，融资成本测算方面，总融资金额 20,000.00 万元，融资利息 3,890.00 万元，本息合计 23,890.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.38。

经上述测算，在相关土地储备实施单位对五云峰东风路、霁云路储备地块



前期开发项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预计土地出让收入对应的政府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：现金流分析测算表

现金流分析测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	现金流入	157,175.26			28,675.22	128,500.04	
1.1	资本金	8,675.22			8,675.22		
1.2	债券资金流入	20,000.00			20,000.00		
1.3	其他融资资金流入						
1.4	运营收入	128,500.04				128,500.04	
1.5	回收固定资产余值						
1.6	流动资金回收						
2	现金流出	52,565.22	778.00	778.00	26,453.22	3,778.00	20,778.00
2.1	建设投资	28,675.22			25,675.22	3,000.00	
2.2	运营成本						
2.3	税金及附加						
2.4	运营期利息	3,890.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00
2.5	债券本金	20,000.00					20,000.00
2.6	其他融资资金						
3	净现金流量	104,610.04	-778.00	-778.00	2,222.00	124,722.04	-20,778.00
4	累计净现金流量		-778.00	-1,556.00	666.00	125,388.04	104,610.04



# 营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 91430103MA4P98RH9D

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 湖南省长沙市天心区友谊路528号万兴大厦1901房

负责人 周金明

成立日期 2017年11月27日

营业期限

经营范围 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业会计报表审计;企业资本验证;会计咨询;企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

再次复印无效



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》第十条规定企业有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2017

11

27

年

月

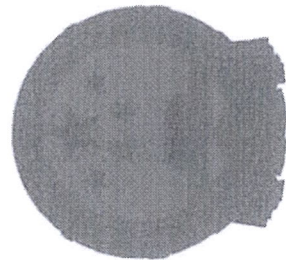
日

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

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





会计师事务所分所  
执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：周金明

经营场所：长沙市天心区友谊路528号湘咸万兴1901号

分所执业证书编号：110002044301

批准执业文号：湘财会函〔2017〕3号

批准执业日期：2018/1/8

再次复印无效

证书序号：5000953

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



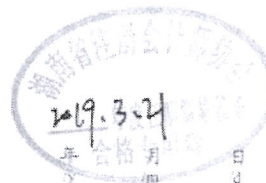
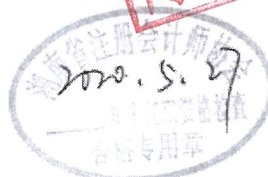
姓名	周金明
Sex	男
Date of birth	1974-02-22
Working unit	中天运会计师事务所(普通合伙)湖南分所
Identity card No	43022419740222487X



### 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: 430300020049  
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: 2002 12 29  
Date of Issuance y /m d

2018年换发新证

证书编号: 430100840007  
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 07 月 28 日  
Date of Issuance

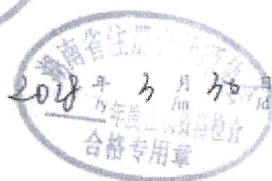
姓名: 文思  
Full name  
性别: 女  
Sex  
出生日期: 1986-08-11  
Date of birth  
工作单位: 湖南中天华会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码: 430202198608112028  
Identity card No.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



### 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

湖南中天华会计师事务所  
(普通合伙)  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018 年 9 月 11 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中天汇会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018 年 9 月 11 日



湖南省株洲市本级土地储备专项债券  
长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块  
前期开发项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘) [2021] 普字第 00003 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP  
HUNAN BRANCH



中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所  
Jonten Certified Public Accountants Special General Partnership Hunan Branch

# 湖南省株洲市本级土地储备专项债券 长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块 前期开发项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘) [2021] 普字第 00003 号



我们接受委托,对株洲市长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发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,本次评价的长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

## 一、 应付本息情况

Add//长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1901 号

Tel// 0731 2852 1188

P.C// 412000

（一）长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目融资金额 10,000.00 万元，由湖南省株洲市土地储备专项债券资金，其中湖南省株洲市土地储备专项债券资金由 2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）-2018 年湖南省政府专项债券（七期）长江西路储备地块 2 项目调入，已还息 2 年，剩余债券期限 3 年，债券利率 3.89%，期限 5 年，按年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率（%）	应付利息
2018 年				3.89	
2019 年				3.89	389.00
2020 年				3.89	389.00
2021 年			10,000.00	3.89	389.00
2022 年	10,000.00		10,000.00	3.89	389.00
2023 年	10,000.00	10,000.00	10,000.00	3.89	389.00
合计		10,000.00			1,945.00

## 二、 出让产生的净现金流

### （一） 基本假设条件及依据

通过查询株洲市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2020 年与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为参考计算本次长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目地块基准地价。

株洲市 2017—2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8%、7.8%、7.9%，近三年平均增速 7.9%，此次预测接近三年平均增速 7.9% 计算土地价格的生长。

### （二） 出让产生的净现金流入

假设长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目，分别以近三年平均增速 7.9% 计算土地价格的生长，以各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评价说明”中的土地出让收入预测表，预计土地出让收益为 72,195.32 万元。

预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：





金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收入	项目建设金	合计
2018 年						
2019 年		389.00	389.00			
2020 年		389.00	389.00			
2021 年		389.00	389.00	72,195.32		72,195.32
2022 年		389.00	389.00			
2023 年	10,000.00	389.00	10,389.00			
合计	10,000.00	1,945.00	11,945.00	72,195.32		72,195.32
本息覆盖倍数						6.04

### 三、附件：项目收益及现金流入评价说明

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月二十八日

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以株洲市长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 GDP 平均增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制项目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无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目概况

##### 1. 项目基本情况

项目位于蜈蚣形路以南、响合路以西、祠堂路以东、长江西路以北，计划收储面积 295.54 亩，预计土地收储成本 23,884.17 万元，发行债券金额 10,000.00 万元。项目计划于 2021 年完成土地出让，规划用途为商住用地，容积率为 2.50，预计出让商住用地面积 131.50 亩。

##### 2. 投资估算与资金筹措方式

###### (1) 投资估算

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目总投资 23,884.17 万元。

###### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目单位自有资金和湖南省株洲市土地储备专项债券

资金，其中湖南省株洲市土地储备专项债券资金由 2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）-2018 年湖南省政府专项债券（七期）长江西路储备地块 2 项目调入，已还息 2 年，剩余债券期限 3 年，债券利率 3.89%。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进株洲市经济发展，加快城市建设步伐，实施了株洲市土地储备项目。

以上土地储备项目实施，一是有利于提高城市承载力；二是有利于实现土地合理利用，优化和整合土地资源, 节约和集约土地使用提升土地资源的内在价值，带动提升周边土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的需要；三是符合经济发展和城市整体规划的要求，项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为株洲市经济发展新的增长点；四是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品位；五是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

2. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

序号	挂牌编号	地块	占地面积(亩)	建筑面积(m²)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	[2020]网挂第164号	嵩山街道办事处隆兴管理处、黑龙江路以东、火炬一街以北、佳兆业路以西、火炬二街以南	57.95	96,575.95	20,860.00	2,159.96	2,622.21
2	[2020]网挂第183号	天元区株洲大道南侧	276.04	487,667.36	144,369.00	2,960.40	
3	[2020]网挂第182号	天元区株洲大道南侧	202.23	366,717.47	100,711.00	2,746.28	

(2) 项目出让土地价格预测表

根据项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况计算出的简单平均计算综



合楼面地价、近三年 GDP 平均增速，预测出各项目的土地价格，项目出让土地价格预测如下表：

金额单位：人民币元

项目	用途	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目	商住	2,622.21	2,829.37	3,052.89	3,294.07	3,554.30	3,835.09

### (3) 土地出让收入预测

预计土地价格增速为近三年 GDP 平均增速 7.9%，土地出让收入测算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	用途	出让面积(亩)	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目	商住	131.50	57,470.46	62,010.63	66,909.47	72,195.32	77,898.75

### (4) 土地出让成本预测

根据株洲市有关政策规定，暂无成本。

### (5) 土地出让收益预测

根据各项目预计出让时间计算土地出让收入，土地出让收入测算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	用途	出让土地收益
长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目	商住	72,195.32
合计		72,195.32

### (三) 还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划出让土地面积 87,667.11 平方米，项目总投资 23,884.17 万元，其中自有资金 13,884.17 万元，融资金额 10,000.00 万元。上述土地预计在 2021 年完成土地出让工作，预计土地出让收入 72,195.32 万元。项目融资还本付息资金通过该地块土地出让金政府净收益安排，融资成本测算方面，总融资金额 10,000.00 万元，融资利息 1,945.00 万元，本息合计 11,945.00

万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.04。

经上述测算，在相关土地储备实施单位对长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预计土地出让收入对应的政府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：现金流量分析测算表

现金流量分析测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	现金流入	96,079.49	13,884.17			82,195.32		
1.1	资本金	13,884.17	13,884.17					
1.2	债券资金流入	10,000.00				10,000.00		
1.3	其他融资资金流入							
1.4	运营收入	72,195.32				72,195.32		
1.5	回收固定资产余值							
1.6	流动资金回收							
2	现金流出	35,829.17	11,174.17	389.00	389.00	10,825.80	1,869.40	11,181.80
2.1	建设投资	23,884.17	11,174.17		-	10,436.80	1,480.40	792.80
2.2	运营成本							
2.3	税金及附加							
2.4	运营期利息	1,945.00		389.00	389.00	389.00	389.00	389.00
2.5	债券本金	10,000.00						10,000.00
2.6	其他融资资金							
3	净现金流量	60,250.32	2,710.00	-389.00	-389.00	71,369.52	-1,869.40	-11,181.80
4	累计净现金流量		2,710.00	2,321.00	1,932.00	73,301.52	71,432.12	60,250.32





# 营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 91430103MA4P98RH9D

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 湖南省长沙市天心区友谊路528号万兴大厦1901房

负责人 周金明

成立日期 2017年11月27日

营业期限

经营范围 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业会计报表审计;企业资本验证;会计咨询;企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



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》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2017

11

27

年

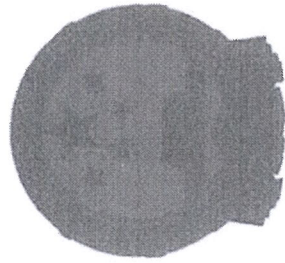
月

日

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

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所  
执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：周金明

经营场所：长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1901号

分所执业证书编号：110002044301

批准执业文号：湘财会函〔2017〕3号

批准执业日期：2018/1/8



证书序号：5000953

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

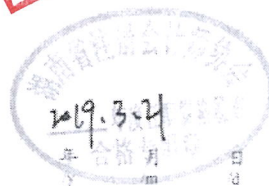
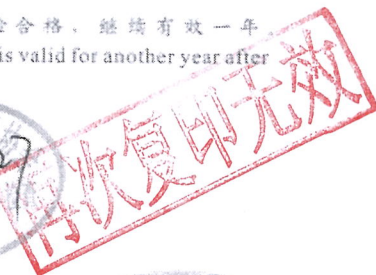
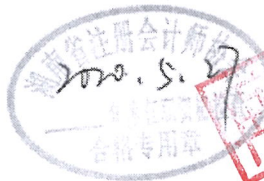


姓名	周金明
Sex	男
Date of birth	1974-02-22
Working unit	中天运会计师事务所(普通合伙)湖南分所
Identity card No	43022419740222487X



### 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: 430300020049  
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: 2002 12 28 日  
Date of Issuance /y /m /d

2018年换发新证



证书编号: 430100040007  
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 07 月 28 日  
Date of Issuance

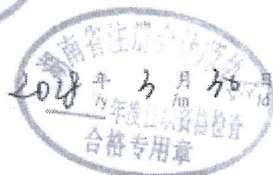
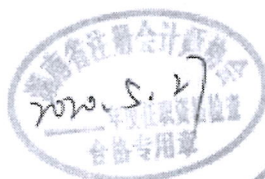
姓名	文思
性别	女
出生日期	1988-08-11
工作单位	湖南中天华会计师事务所(普通合伙)
身份证号	430202198808112028



### 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

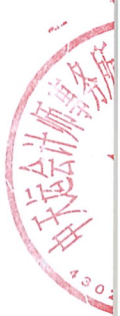
湖南中天华会计师事务所 事务所  
(普通合伙) CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中天华会计师事务所 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  
2018 年 9 月 11 日

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018 年 9 月 11 日



湖南省株洲市本级其他项目收益专项债券  
清水塘环湖科创园一期工程项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘)[2021]普字第 00002 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP



中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所  
Jonten Certified Public Accountants Special General Partnership Hunan Branch

# 湖南省株洲市本级其他项目收益专项债券 清水塘环湖科创园一期工程项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘)[2021]普字第 00002 号



我们接受委托,对株洲清水塘环湖科创园一期工程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,本次评价的株洲清水塘环湖科创园一期工程项目预期收益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:

## 一、财务评价假设

### (一) 一般假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政

Add//长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1901 号

Tel// 0731 2852 1188

P.C// 412000





策无重大变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 对项目有影响的相关法律法规无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## （二）特殊假设

1. 政府制定的土地出让计划能够顺利执行；
2. 土地出让价格在正常范围内变动；
3. 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

4. 项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

5. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

6. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

## 二、应付本息情况

株洲清水塘环湖科创园一期工程项目融资金额为 40,000.00 万元，其中期限 10 年的融资金额为 25,000.00 万元，期限 20 年的融资金额为 15,000.00 万元。

（一）期限为 10 年的融资金额为 25,000.00 万元，利率为 3.29%，按半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率（%）	应付利息
2019 年			25,000.00	3.29	
2020 年	25,000.00		25,000.00	3.29	822.50
2021 年	25,000.00		25,000.00	3.29	822.50
2022 年	25,000.00		25,000.00	3.29	822.50
2023 年	25,000.00		25,000.00	3.29	822.50
2024 年	25,000.00		25,000.00	3.29	822.50
2025 年	25,000.00		25,000.00	3.29	822.50
2026 年	25,000.00		25,000.00	3.29	822.50
2027 年	25,000.00		25,000.00	3.29	822.50
2028 年	25,000.00		25,000.00	3.29	822.50



年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率（%）	应付利息
2029 年	25,000.00	25,000.00	-	3.29	822.50
合计		25,000.00			8,225.00

（二）期限为 20 年的融资金额为 15,000.00 万元，由 2020 年湖南省园区建设专项债券（九期-十二期）-2020 年湖南省政府专项债券（二十五期-二十八期）株洲（省级）经济开发区清水塘应急安全产业园项目调入，利率为 3.57%，按半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率（%）	应付利息
2020 年				3.57	267.75
2021 年			15,000.00	3.57	535.50
2022 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2023 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2024 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2025 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2026 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2027 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2028 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2029 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2030 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2031 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2032 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2033 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2034 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2035 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2036 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2037 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2038 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2039 年	15,000.00		15,000.00	3.57	535.50
2040 年	15,000.00	15,000.00		3.57	267.75
合计		15,000.00			10,710.00

### 三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 74,851.51 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

### 四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况





本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		1,090.25	1,090.25	
2021 年		1,358.00	1,358.00	15,218.56
2022 年		1,358.00	1,358.00	12,259.81
2023 年		1,358.00	1,358.00	6,282.28
2024 年		1,358.00	1,358.00	7,100.88
2025 年		1,358.00	1,358.00	4,970.47
2026 年		1,358.00	1,358.00	1,497.23
2027 年		1,358.00	1,358.00	1,567.03
2028 年		1,358.00	1,358.00	1,640.10
2029 年	25,000.00	1,358.00	26,358.00	1,716.78
2030 年		535.50	535.50	1,797.44
2031 年		535.50	535.50	1,901.80
2032 年		535.50	535.50	1,990.84
2033 年		535.50	535.50	2,084.30
2034 年		535.50	535.50	2,182.29
2035 年		535.50	535.50	2,285.37
2036 年		535.50	535.50	2,413.02
2037 年		535.50	535.50	2,526.57
2038 年		535.50	535.50	2,645.77
2039 年		535.50	535.50	2,770.97
2040 年	15,000.00	267.75	15,267.75	
合计	40,000.00	18,935.00	58,935.00	74,851.51
本息覆盖倍数				1.27

#### 五、附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

中国注册会计师：

中国·长沙

中国注册会计师：

二〇二一年一月二十八日

附件

## 项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的株洲市本级其他项目共 1 个，具体明细如下：

株洲清水塘环湖科创园一期工程项目

二、项目评价假设

（一）一般假设

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

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3. 对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 政府制定的土地出让计划能够顺利执行；

2. 土地出让价格在正常范围内变动；

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

4. 项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

5. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

6. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）株洲清水塘环湖科创园一期工程项目

1. 项目概况

（1）项目基本信息

项目位于株洲市石峰区清水塘环湖科创园核心板块，观湖路与霞湾路交界东南角。项目通过打造总部经济综合体、产业功能聚集区，来承接园区公共服务功能，发挥产业示范带动作用。



项目建设内容为新建 1 栋 5 层服务中心楼，1 栋 22 层企业总部办公大楼，1 栋 25 层产业服务大厦，裙房配套商务办公、会议中心，地下配套餐饮、零售商业，地下车库、人防地下室、配套设备用房以及园区内给排水、供配电、道路、绿化的配套设施等。项目建设期两年。

## (2) 建设规模

项目规划总建筑面积为 116182.76 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积约 87870.34 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约 28312.42 m<sup>2</sup>。

## 2. 项目投资估算及融资计划

### (1) 编制依据

➤ 根据国家及有关部、委关于建设项目投资估算编制要求；  
➤ 参照株洲市类似项目单位造价资料及《株洲建设工程造价信息》（最新）估算；

➤ 《湖南省 2014 年建筑工程消耗量标准》；  
➤ 《湖南省 2014 年建筑装饰装修工程消耗量标准》；  
➤ 《湖南省 2014 年安装工程消耗量标准》；  
➤ 《湖南省 2014 年仿古建筑及园林景观工程消耗量标准》；  
➤ 《关于印发〈湖南省建设工程计价办法〉及〈湖南省建设工程消耗量标准〉的通知》（湘建价〔2014〕113 号）；

➤ 《关于发布 2017 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2017〕165 号）；

➤ 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定〉及〈关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定〉的通知》（湘建价〔2016〕72 号）；

➤ 《湖南省关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160 号）；

➤ 《湖南省住房和城乡建设厅关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价〔2016〕134 号）；

➤ 工程建设其他费用：

1) 建设单位管理费根据财建〔2016〕504 号文；

2) 勘察费、设计费根据计价格(2002)10号;

3) 监理费根据湘监协[2016]2号;

4) 前期咨询费根据计价格(1999)1283号、湘价房字(2000)第95号、发改价格(2015)299号、湘政办发(2015)82号;

5) 环境影响评价费根据计价格(2002)125号、湘价服(2013)131号、发改价格(2015)299号;

6) 质量检测费根据湘建价(2009)3号;

7) 交易服务费根据湘发改价服(2016)711号;

8) 工程量清单及清单计价编制费根据湘建价协(2016)25号;

9) 招标代理服务费根据湘招协(2015)6号;

➤ 根据建设单位提供的数据,土地费用为6,157.72万元;

➤ 相关报建费按株洲市规定;

➤ 基本预备费率、涨价预备费率均取5%;

➤ 建设单位提供的有关资料。

## (2) 项目投资估算

项目总投资72,982.31万元,其中:工程费用47,001.90万元,工程建设其他费用19,223.97万元(其中土地费用14,234.49万元),预备费用5,191.64万元,其他费用1,564.80万元。

## (3) 融资计划

项目总投资72,982.31万元,其中自有资金32,982.31万元,融资金额为40,000.00万元。融资金额中,期限为10年的融资金额为25,000.00万元,期限为20年的融资金额为15,000.00万元,其中期限为20年的融资资金由2020年湖南省园区建设专项债券(九期-十二期)-2020年湖南省政府专项债券(二十五期-二十八期)株洲(省级)经济开发区清水塘应急安全产业园项目调入。

## 3. 项目收益预测

### (1) 项目收入预测情况

根据项目可行性研究报告,项目收入为销售收入及出租收入。项目收入构成明细详见下表:

名称		数量 (m <sup>2</sup> )	销售比例	2021 年起始 售价 (元/m <sup>2</sup> )	年期上涨 率	租赁比 例	2021 年起始 租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)
A 塔	企业孵化中心	1,889.59	100%	7,571.00	/		
	招商配套	2,252.00	100%	12,979.00	/		
	清水塘集团总部	8,686.64	100%	9,734.00	/		
	科研办公	36,536.18	60%	9,734.00	/	40.00%	30.00
C 塔	500 人会议中心	694.30	0%	/	/	100.00%	35.00
	C 塔二至四层	1,932.34	100%	10,383.00	4.00%		
	连廊办公	636.36	100%	10,383.00	4.00%		
	配套	3,854.00	100%	12,979.00	4.00%		
B 塔	总部办公	1,649.49	-	/	4.00%	100.00%	30.00
	人才公寓	7,599.68	-	/	4.00%	100.00%	25.00
	科研办公	18,725.61	-	9,734.00	4.00%	100.00%	30.00
地下层	食堂	2,568.44	100%	10,383.00			
	地下层广场	600.36	100%	10,383.00			
地下车库面积		685.00					350.00

### ① 销售收入

项目销售收入包括清水塘集团总部、科研办公、企业孵化中心、招商配套、连廊办公、地下层等；预计项目从 2021 年起开始销售，价格按每年上涨 4% 考虑。项目可销售的面积合计 44,341.44 m<sup>2</sup>，经测算，项目销售收入 47,442.90 万元。

收入预测依据如下表：

项目周边办公类房产出售价格信息表

序号	地址	销售价格 (元/m <sup>2</sup> )	来源
1	红旗路红港路云龙大道附近	7,179.00	58 同城
2	芦淞商圈火车站前附近	9,021.00	58 同城
3	天虹商场附近	9,508.00	58 同城
4	神龙文化休闲街附近	8,732.00	58 同城

项目周边商业出售价格信息表

序号	地址	销售价格 (元/m <sup>2</sup> )	来源
1	石峰区建设北路	13,309.00	58 同城
2	石峰区响石广场	15,215.00	58 同城
3	石峰区红旗北路	14,285.00	58 同城

销售收入估算如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一	总销售收入	16,827.30	13,416.49	6,445.51	6,703.23	4,050.37	47,442.90
1	清水塘集团总部、科	8,455.58	6,197.58	6,445.51	6,703.23	4,050.37	31,852.27



序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
	研办公销售收入						
	销售比例	28.38%	20.00%	20.00%	20.00%	11.62%	100.00%
	销售量(m²)	8,686.64	6,121.67	6,121.67	6,121.67	3,556.70	30,608.35
	单价(元/m²)	9,734.00	10,124.00	10,529.00	10,950.00	11,388.00	
2	企业孵化中心销售收入	1,430.61					1,430.61
	销售比例	100.00%					100.00%
	销售量(m²)	1,889.59					1,889.59
	单价(元/m²)	7,571.00					
3	C 塔二至四层销售收入	1,003.17	1,043.37				2,046.54
	销售比例	50.00%	50.00%				100.00%
	销售量(m²)	966.17	966.17				1,932.34
	单价(元/m²)	10,383.00	10,799.00				
4	连廊办公、地下层销售收入	1,975.45	2,054.60				4,030.05
	销售比例	50.00%	50.00%				100.00%
	销售量(m²)	1,902.58	1,902.58				3,805.16
	单价(元/m²)	10,383.00	10,799.00				
5	配套物业销售收入	3,962.49	4,120.94				8,083.43
	销售比例	50.00%	50.00%				100.00%
	销售量(m²)	3,053.00	3,053.00				6,106.00
	单价(元/m²)	12,979.00	13,498.00				

## ② 出租收入

预计项目从 2021 年起开始出租,包括人才公寓、会议中心、科研办公租赁收入、车库出租收入,经测算,项目总出租收入为 39,012.99 万元。出租价格按照株洲市其他地区同类物业可比价格进行测算,具体如下:

序号	区域位置	出租单价 (元/m²·月)	价格来源
1	天易科技城	18.00-28.00	株洲 58 同城网
2	中国动力谷自主创新园	18.00-25.00	株洲 58 同城网
3	大汉惠普产业园(写字楼)	40.00-60.00	株洲 58 同城网

出租收入估算如下表:

单位:人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	出租收入合计	422.46	512.58	602.91	1,355.59	1,595.31
1	人才公寓租金	57.00	68.40	79.80	182.39	205.19
1.1	出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
1.2	租赁面积(m²)	3,799.84	4,559.81	5,319.78	6,079.74	6,839.71

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.3	市场月租金(元/m²)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2	会议中心租金	7.29	8.75	10.21	24.49	28.94
2.1	出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
2.2	租赁面积	347.15	416.58	486.01	555.44	624.87
2.3	市场月租金(元/m²)	35.00	35.00	35.00	36.75	38.59
3	科研办公租金	314.91	377.89	440.87	1,058.08	1,250.05
3.1	出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
3.2	租赁面积(m²)	17,494.79	20,993.74	24,492.70	27,991.66	31,490.61
3.3	市场月租金(元/m²)	30.00	30.00	30.00	31.50	33.08
4	车库出租收入	43.26	57.54	72.03	90.63	111.13
4.1	租赁单价	350.00	350.00	350.00	367.50	385.88
4.2	出租率	30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%
4.3	数量	206.00	274.00	343.00	411.00	480.00

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	出租收入合计	1,761.49	1,849.69	1,942.06	2,039.00	2,140.97
1	人才公寓租金	227.42	238.77	250.73	263.29	276.46
1.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	租赁面积(m²)	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70
1.3	市场月租金(元/m²)	26.25	27.56	28.94	30.39	31.91
2	会议中心租金	32.07	33.68	35.36	37.13	38.99
2.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	租赁面积	659.59	659.59	659.59	659.59	659.59
2.3	市场月租金(元/m²)	40.52	42.55	44.68	46.91	49.26
3	科研办公租金	1,385.31	1,454.72	1,527.32	1,603.50	1,683.68
3.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.2	租赁面积(m²)	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09
3.3	市场月租金(元/m²)	34.73	36.47	38.29	40.20	42.21
4	车库出租收入	116.69	122.52	128.65	135.08	141.84
4.1	租赁单价	405.17	425.43	446.70	469.04	492.49
4.2	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.3	数量	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	出租收入合计	2,248.03	2,360.63	2,478.78	2,602.62	2,732.92
1	人才公寓租金	290.32	304.87	320.12	336.15	352.96
1.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	租赁面积(m²)	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70



序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.3	市场月租金(元/m²)	33.51	35.19	36.95	38.80	40.74
2	会议中心租金	40.94	42.99	45.14	47.40	49.76
2.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	租赁面积	659.59	659.59	659.59	659.59	659.59
2.3	市场月租金(元/m²)	51.72	54.31	57.03	59.88	62.87
3	科研办公租金	1,767.84	1,856.39	1,949.33	2,046.66	2,149.17
3.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.2	租赁面积(m²)	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09
3.3	市场月租金(元/m²)	44.32	46.54	48.87	51.31	53.88
4	车库出租收入	148.93	156.38	164.19	172.41	181.03
4.1	租赁单价	517.11	542.97	570.12	598.63	628.56
4.2	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.3	数量	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	出租收入合计	2,869.43	3,012.96	3,163.65	3,321.91	39,012.99
1	人才公寓租金	370.63	389.17	408.66	429.11	5,051.44
1.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
1.2	租赁面积(m²)	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70	
1.3	市场月租金(元/m²)	42.78	44.92	47.17	49.53	
2	会议中心租金	52.25	54.86	57.61	60.49	708.35
2.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2.2	租赁面积	659.59	659.59	659.59	659.59	
2.3	市场月租金(元/m²)	66.01	69.31	72.78	76.42	
3	科研办公租金	2,256.47	2,369.35	2,487.82	2,612.27	30,591.63
3.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
3.2	租赁面积(m²)	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09	
3.3	市场月租金(元/m²)	56.57	59.40	62.37	65.49	
4	车库出租收入	190.08	199.58	209.56	220.04	2,661.57
4.1	租赁单价	659.99	692.99	727.64	764.02	
4.2	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
4.3	数量	480.00	480.00	480.00	480.00	

### ③ 物业管理收入

项目的物业管理将由建设单位进行管理，物业服务费定价根据《湖南省物业服务收费管理办法》参考市场行情定价，为 5.00 元/m²/月；经测算，项目物业收入为 11,410.21 万元。

物业收入估算如下表：



单位：人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	物业收入	228.84	327.07	389.77	452.47	478.44
1	物业单价（元/m <sup>2</sup> .月）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1	房屋面积	38,139.76	54,511.53	64,961.56	75,411.58	79,739.94

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	物业收入	589.71	589.71	589.71	589.71	589.71
1	物业单价（元/m <sup>2</sup> .月）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.1	房屋面积	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	物业收入	687.99	687.99	687.99	687.99	687.99
1	物业单价（元/m <sup>2</sup> .月）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
1.1	房屋面积	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	物业收入	786.28	786.28	786.28	786.28	11,410.21
1	物业单价（元/m <sup>2</sup> .月）	8.00	8.00	8.00	8.00	
1.1	房屋面积	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11	

## （2）运营成本费用预测情况

根据项目可行性研究报告，项目运营成本参照同行业的情况，主要包括销售费用、租赁运营费用与物业运营费，项目总运营成本费用为 12,282.54 万元。具体分析如下：

- ①销售费用：主要为项目经营过程中广告、宣传，按销售收入 4%计取；
- ②租赁运营费用：主要为租赁过程中产生的管理费、维修费等；
- ③物业运营费：主要为物业管理过程中产生的相关管理费用，按物业服务收入的 8%计取。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	销售费用	504.82	402.49	193.37	201.10	121.51	
2	租赁运营费用	18.07	21.67	25.28	60.23	70.68	78.33
3	物业运营费	183.07	261.66	311.82	361.98	382.75	471.77

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
4	合计	705.96	685.82	530.47	623.31	574.94	550.10

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	销售费用							
2	租赁运营费用	82.24	86.35	90.66	95.20	99.95	104.97	110.23
3	物业运营费	471.77	471.77	471.77	471.77	550.40	550.40	550.40
	合计	554.01	558.12	562.43	566.97	650.35	655.37	660.63

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1	销售费用							1,423.29
2	租赁运营费用	115.71	121.51	127.59	133.98	140.68	147.71	1,731.04
3	物业运营费	550.40	550.40	629.02	629.02	629.02	629.02	9,128.21
	合计	666.11	671.91	756.61	763.00	769.70	776.73	12,282.54

### (3) 相关税费

根据项目可行性研究报告，项目相关税费主要包括增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加），房产税，土地增值税等，项目相关税费为 10,732.05 万元。

(1) 销售房地产税收：在销售过程中支出的税费及销售费用主要有：增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加）、土地增值税。

增值税：

① 销项税额的计算：

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号附件 2）第十条规定“房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外），以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。”以及《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第四、五条的相关规定、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》[财税（2018）32 号]第一条：

销售额 = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) ÷ (1 + 9%)

当期允许扣除的土地价款 = (当期销售房地产项目建筑面积 ÷ 房地产项目可供销售建筑面积) × 支付的土地价款



根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件1）第十五条第二款、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》〔财税〔2018〕32号〕第一条规定“提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为10%”的规定，根据《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》（公告2019年第39号），增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

销项税额=[房地产开发的销售收入-（当期销售房地产项目建筑面积÷房地产项目可供销售建筑面积）×地价]÷（1+9%）×9%

#### ② 进项税额的计算：

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件1）及《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》〔财税〔2018〕32号〕，建造成本的进项税率为10%，专业费、销售费用税率均为6%；根据《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》（公告2019年第39号），增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

#### ③ 增值税附加

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）第四条：城市维护建设税税率如下：纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。本次宗地位于株洲市区范围，根据《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省政府令第218号）、《湖南省财政厅湖南省地方税务局关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2011〕5号）。综合确定房地产销售的城市维护建设税为增值税的7%、教育费附加为增值税的3%、地方教育附加为增值税的2%，合计总税率为：7%+3%+2%=12%。

#### ④ 土地增值税

土地增值税是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，实行四级超率累进税率，增值额大于20%未超过50%的部分，税率为30%；增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%，增值



额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%，增值额超过 200%的部分，税率为 60%；

(2) 对外出租税收

增值税及附加：

① 增值税

根据《湖南省财政厅湖南省国家税务局湖南省地方税务局转发财政部国家税务局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（湘财税[2016]7 号）及国家税务局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 16 号）第八条，其他个人出租非住房，按照以下公式计算应纳税款：

$$\text{增值税} = \text{含税销售额} \div (1+5\%) \times 5\% = \text{有效毛收入} \times 4.76\%$$

② 增值税附加

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号）第四条：城市维护建设税税率如下：纳税人所在地在市区的，税率为 7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为 5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为 1%。本次宗地位于株洲市区范围，根据《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省政府令第 218 号）、《湖南省财政厅湖南省地方税务局关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2011〕5 号）。综合确定房地产销售的城市维护建设税为增值税的 7%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%，合计总税率为： $7\%+3\%+2\%=12\%$ 。

③ 房产税：

以有效毛收入计征（税率 12%）依据税法规定进行估算；

项目相关税费估算如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	土地增值税	784.27	625.30	300.40	312.42	188.77		
2	增值税	623.07	542.20	214.21	272.37	172.16	78.33	82.24
3	增值税附加	74.77	65.06	25.71	32.68	20.66	9.40	9.86
4	房产税	48.51	58.91	69.30	155.45	182.94	201.96	212.08
5	城镇土地使用税	23.46	19.04	15.82	14.18	14.18	14.18	14.18
	合计	1,554.08	1,310.51	625.44	787.10	578.71	303.87	318.36

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	土地增值税							
2	增值税	86.35	90.67	95.20	99.95	104.97	110.22	115.73
3	增值税附加	10.36	10.87	11.42	11.99	12.60	13.23	13.89
4	房产税	222.66	233.78	245.47	257.75	270.66	284.21	298.41
5	城镇土地使用税	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18
	合计	333.55	349.50	366.27	383.87	402.41	421.84	442.21

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1	土地增值税						2,211.16
2	增值税	121.52	127.59	133.97	140.67	147.70	3,359.12
3	增值税附加	14.58	15.31	16.07	16.89	17.73	403.08
4	房产税	313.35	329.00	345.45	362.72	380.88	4,473.49
5	城镇土地使用税	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18	285.20
	合计	463.63	486.08	509.67	534.46	560.49	10,732.05

#### 4. 项目融资平衡情况

本次融资项目收入为销售收入、出租收入、物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，在考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为 74,851.51 万元；融资成本测算方面，总融资金额 40,000.00 万元，融资利息 18,935.00 万元，本息合计 58,935.00 万元，其中项目已融资 25,000.00 万元，利息为 8,225.00 万元，本息合计 33,225.00 万元；由 2020 年湖南省园区建设专项债券（九期-十二期）-2020 年湖南省政府专项债券（二十五期-二十八期）株洲（省级）经济开发区清水塘应急安全产业园项目调入融资金额 15,000.00 万元，利息为 10,710.00 万元，融资本息合计为 25,710.00 万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.27。

预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

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
1	现金流入	170,848.41	25,000.00		65,460.91	14,256.14	7,438.19	8,511.29	6,124.12	2,351.20	2,439.40	2,531.77
1.1	资本金	32,982.31			32,982.31							
1.2	债券资金流入	40,000.00	25,000.00		15,000.00							
1.3	运营收入	97,866.10			17,478.60	14,256.14	7,438.19	8,511.29	6,124.12	2,351.20	2,439.40	2,531.77
1.4	回收固定资产余值	-										
1.5	流动资金回收	-										
2	现金流出	154,931.90	25,000.00	1,090.25	51,600.35	3,354.33	2,513.91	2,768.41	2,511.65	2,211.97	2,230.37	2,249.67
2.1	建设投资	72,982.31	25,000.00		47,982.31	-						
2.2	运营成本	12,282.54			705.96	685.82	530.47	623.31	574.94	550.10	554.01	558.12
2.3	税金及附加	10,732.05			1,554.08	1,310.51	625.44	787.10	578.71	303.87	318.36	333.55
2.4	运营期利息	18,935.00		1,090.25	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00
2.5	债券本金	40,000.00										
3	净现金流量	15,916.51	-	-1,090.25	13,860.56	10,901.81	4,924.28	5,742.88	3,612.47	139.23	209.03	282.10
4	累计净现金流量		-	-1,090.25	12,770.31	23,672.12	28,596.40	34,339.28	37,951.75	38,090.98	38,300.01	38,582.11



(续)

单位: 人民币万元

序号	项目	运营期											
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	2,628.71	2,730.68	2,936.02	3,048.62	3,166.77	3,290.61	3,420.91	3,655.71	3,799.24	3,949.93	4,108.19	-
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	2,628.71	2,730.68	2,936.02	3,048.62	3,166.77	3,290.61	3,420.91	3,655.71	3,799.24	3,949.93	4,108.19	
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	27,269.93	1,468.74	1,569.72	1,593.28	1,617.97	1,643.82	1,671.04	1,778.19	1,808.17	1,839.66	1,872.72	15,267.75
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	562.43	566.97	650.35	655.37	660.63	666.11	671.91	756.61	763.00	769.70	776.73	
2.3	税金及附加	349.50	366.27	383.87	402.41	421.84	442.21	463.63	486.08	509.67	534.46	560.49	
2.4	运营期利息	1,358.00	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	267.75
2.5	债券本金	25,000.00											15,000.00
3	净现金流量	-24,641.22	1,261.94	1,366.30	1,455.34	1,548.80	1,646.79	1,749.87	1,877.52	1,991.07	2,110.27	2,235.47	-15,267.75
4	累计净现金流量	13,940.89	15,202.83	16,569.13	18,024.47	19,573.27	21,220.06	22,969.93	24,847.45	26,838.52	28,948.79	31,184.26	15,916.51



# 营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本) 统一社会信用代码 91430103MA4P98RH9D

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

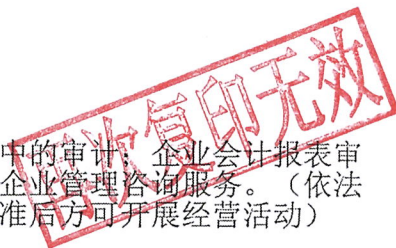
营业场所 湖南省长沙市天心区友谊路528号万兴大厦1901房

负责人 周金明

成立日期 2017年11月27日

营业期限

经营范围 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业会计报表审计;企业资本验证;会计咨询;企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



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》第十条规定企业有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

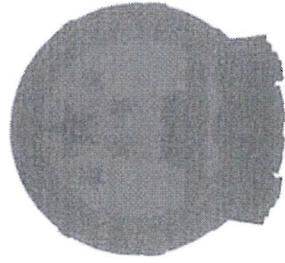
2017

11 27  
年 月 日

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

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所  
执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：周金明

经营场所：长沙市天心区友谊路528号湘减万兴1901号

分所执业证书编号：110002044301

批准执业文号：湘财会函〔2017〕3号

批准执业日期：2018/1/8



证书序号：5000953

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





姓名	周金明
Sex	男
Date of birth	1974-02-22
Working unit	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Identity card No	43022419740222487X



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格者有效期为一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

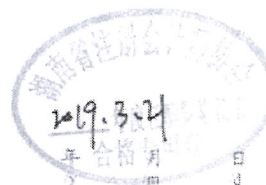


证书编号: 430300020049  
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 12 29 日  
Date of Issuance y m d

2018年换发新证



证书编号: 430100840007  
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 07 月 28 日  
Date of issuance

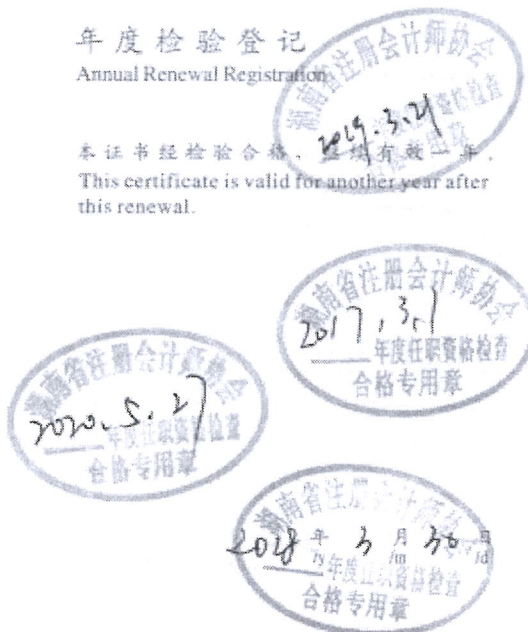
姓名	文龙
性别	男
出生日期	1985-08-11
工作单位	湖南中天华会计师事务所(普通合伙)
身份证号	430202198508112028



### 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

湖南中天华会计师事务所 事务所  
(普通合伙) CPAs

再次复印无效  
2018 年 9 月 11 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中天华会计师事务所 事务所  
(普通合伙) CPAs

再次复印无效  
2018 年 9 月 11 日

醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）  
项目收益与融资资金自求平衡  
专项评价报告

湘恒业会审字[2021]第 0022 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司





# 醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村） 项目收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

湘恒业会审字[2021]第 0022 号

我们接受委托，对醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）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。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，本次评价的醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）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

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



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

本次预测以醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）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，并编制醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）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：醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目

项目建设单位：醴陵市房产管理局

建设地点：醴陵市长庆路以北，醴陵大道以南，西至彰仙岭路南段，东临珊田学堂组

建设内容及规模：项目用地面积 131620 m<sup>2</sup>（约合 197.43 亩），拟拆迁房屋总建筑面积 9400 m<sup>2</sup>，涉及拆迁户数 30 户，涉及拆迁人口数 145 人，征地面积 131620 m<sup>2</sup>（约合 197.43 亩）。

本项目估算总投资 15,000.00 万元，建设期为 2 年，2021 年 1 月至 2022 年 12 月

#### （二）项目总投资及资金来源

醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目的资金来源主要为自有资金、拟申请发行政府专项债券资金和其他融资。项目总投资金额为 15,000.00 万元，项目资本金 8,640.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 6,360.00 万元，债券期限为 5 年，每年付息，在债券到期时一次性偿还本金。





## 项目资金筹措表:

单位: 人民币万元

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券金额	拟申请发行政府专项债券期限
	自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
醴陵市长庆梧桐山棚户区(城中村)项目	8,640.00	6,360.00	-	2019 年湖南省棚户区改造专项债(五期)-2019 年湖南省政府专项债券(八期)	6,360.00	5 年

## 四、应付本息情况

## (一) 债券应付本息情况

1、项目拟申请发行政府专项债券资金 6,360.00 万元, 设定五年期, 其中 3,860.00 万元, 债券利率为 3.81%, 2,500.00 万元债券利率为 3.51%。债券偿付方式均为每年付息一次, 到期本息付清, 在债券存续期债券利息情况如下:

单位: 人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省株洲醴陵市	醴陵市长庆梧桐山棚户区(城中村)项目	2021 年	6,360.00	1,408.92	7,768.92
合 计				6,360.00	1,408.92	7,768.92

具体情况如下:

单位: 人民币万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
醴陵市长庆梧桐山棚户区(城中村)项目	2021 年		6,360.00		6,360.00	234.82	234.82
	2022 年	6,360.00			6,360.00	234.82	234.82
	2023 年	6,360.00			6,360.00	234.82	234.82
	2024 年	6,360.00			6,360.00	234.82	234.82
	2025 年	6,360.00			6,360.00	234.82	234.82
	2026 年	6,360.00		6,360.00		234.82	6,594.82
	合计		6,360.00	6,360.00		1,408.92	7,768.92



## 五、项目产生的收益

### (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) 产生的运营净现金流

#### 1. 现金流入

醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目收入主要来源于土地使用权出让收入。

通过选取与本项目周边的 3 个地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目可比地价信息

序号	地块	土地位置	出让日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	占地面积 (亩)	土地总价 (万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	简单平均计算综合土地单价
1	醴陵大道 A-1	醴陵市来龙门街道	2019.04	85,875.20	51.52	18,400.00	2,142.64	1,786.85 元/m <sup>2</sup> 119.12 万元/亩
2	醴陵大道 A-2	醴陵市来龙门街道	2020.04	82,118.15	49.27	15,800.00	1,924.06	
3	东岸村储备土地	醴陵市来龙门街道	2020.07	150,031.20	81.98	19,800.00	1,293.85	

醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目，建设期为 2021 年 1 月至 2022 年 12 月，测算运营期为 2023 年至 2025 年，按照前述收入测算依据，预计可产生收入 25,344.18 万元，具体情况如下：

项目经营收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	土地出让收入			8,231.19	8,887.64	8,225.27	25,344.10
2	土地面积（亩）			69.10	69.10	59.23	197.43
3	土地出让价格（万元/亩）			119.12	128.62	138.87	

#### 2. 现金流出

本项目的主要成本包括管理费用和上缴政府性基金和专项资金支出，债券存续期内，项目预计成本为 3,041.29 万元。具体如下：

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》，本项目根据项目经营内容，按项目土地出让收入 2% 考虑，项目期内合计 506.88 万元。



根据国家及当地实际情况，因本项目土地交易内容是项目建设单位代表政府进行的土地一级市场交易，本项目暂按土地出让总收入的 10% 缴纳政府性基金和专项资金，项目期内合计 2,534.41 万元。

本项目债券存续期内现金流出测算如下：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	管理费用（2%）			164.62	177.75	164.51	506.88
2	上缴支出（10%）			823.12	888.76	822.53	2,534.41
合计				987.74	1,066.52	987.03	3,041.29

### 3. 运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	净现金流量
2023 年	8,231.19	987.74	7,243.45
2024 年	8,887.64	1,066.52	7,821.12
2025 年	8,225.27	987.03	7,238.24
合计	25,344.10	3,041.29	22,302.81

### （三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测算结果，醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目可用于融资平衡的资金为 22,302.81 万元，明细如下表：

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	株洲醴陵市	醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目	25,344.10	3,041.29	22,302.81

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目运营期内经营性净现金流 22,302.81 万元，融资还款本息合计 7,768.92 万元，本息保障倍数为 2.87 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，详见下表：

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	净现金流	本息和	本息覆盖率
1	株洲醴陵市	醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目	22,302.81	7,768.92	2.87

### （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、经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零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。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

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	累计盈余资金
2021 年		-9,000.00	15,000.00	6,000.00	6,000.00
2022 年		-6,000.00		-6,000.00	
2023 年	7,243.45		-234.82	7,008.63	7,008.63
2024 年	7,821.12		-234.82	7,586.30	14,594.93
2025 年	7,238.24		-234.82	7,003.42	21,598.35
2026 年			-234.82	-234.82	21,363.53
合计	22,302.81	-15,000.00	14,060.72	21,363.53	

## 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，在债券存续期间内运营期经营性净现金流 22,302.81 万元，融资还款本息合计 7,768.92 万元，本息保障倍数为 2.87 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。运营期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：人民币万元

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	25,344.10	22,809.69	25,344.10
累计现金流出	3,041.29	3,041.29	3,345.419
累计净现金	22,302.81	19,768.40	21,998.68
本息合计	7,768.92	7,768.92	7,768.92
本息保障倍数	2.87	2.54	2.83



由上表分析可见，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

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 9143048179913958XW

名称 湖南恒业腾飞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 湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房  
法定代表人 曹瑞成  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2000年01月06日  
营业期限 2000年01月06日至 2050年01月05日  
经营范围 审计会计报表;验证企业资本;办理企业合并、分立、破产、清算事宜中的审计业务;培训财务人员;协助鉴别经济案件证据;办理会计咨询服务业务;法律、法规规定的其他审计业务;基建审计业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



提示:

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



登记机关

2018

1 18  
年 月 日

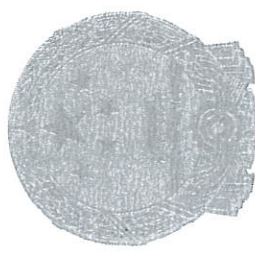
<http://hn.gsxt.gov.cn>

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



证书序号: 0002516



说明

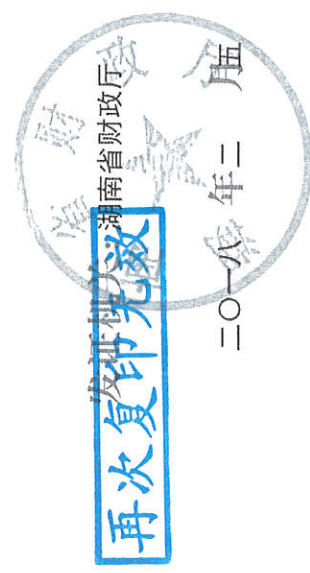
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所  
执业证书



名称: 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司  
首席合伙人:  
主任会计师: 曹瑞成  
经营场所: 湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式: 有限责任  
执业证书编号: 43050006  
批准执业文号: 湘财注协字[1999]83号  
批准执业日期: 2000年07月30日



二〇一八年二月 日

中华人民共和国财政部制



姓名 曹瑞文  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1956-10-29  
Date of birth  
工作单位 天津腾飞会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 4304195610290059  
Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号：  
No. of Certificate

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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.

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

2012.2.23

2012年3月12日  
/y /m /d

2011.3.18

2019.3.28

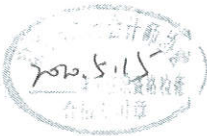
2010年3月18日  
/y /m /d



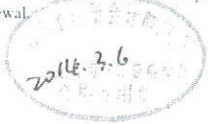
姓名  
Full name  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No.



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.



2006 年 6 月 17 日  
/y /m /d

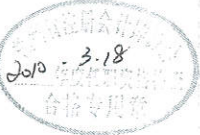
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2005 年 4 月 00 日  
/y /m /d  
2017.3.10  
年度检验合格  
合格专用章

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.

2011.3.18



2006 年 4 月 28 日  
/y /m /d

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.

2008.4.21

2012.2.23

2007 年 4 月 28 日  
/y /m /d