

岳阳市本级土地储备专项债券
岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心
土地储备项目预期收益与融资平衡方案
专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第 0001 号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市天心区芙蓉中路二段 168 号摩天大厦 2 座 15A

电话：0731-89767893

邮编：410011

岳阳市本级土地储备专项债券 岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心 土地储备项目预期收益与融资平衡方案 专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第 0001 号



岳阳市财政局：

我们接受委托，对岳阳市本级土地储备专项债券-岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心土地储备项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们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，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心土地储备项目的预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心土地储备项目本次拟申请调整政府专项债券 12,700.00 万元，发行利率为 3.89%。原项目已使用的专项债券资金 3,000.00 万元的本息，将由本项目收益进行偿还，5 年债券本息共计 18,753.65 万元。项目还本付息情况如下表所示：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 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
2018						
2019					610.73	610.73
2020					610.73	610.73
2021		15,700.00		15,700.00	610.73	610.73
2022	15,700.00			15,700.00	610.73	610.73
2023	15,700.00		15,700.00		610.73	16,310.73
合计			15,700.00		3,053.65	18,753.65

2、项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心土地储备项目，拟出让土地价格参考与本次预测项目相关的 3 个周边地块近期市场土地交易价格，按照较低成交价格确认此次测算单价，此次按每亩 80 万元的价格进行测算。项目预期成本根据相关文件规定按土地出让成交价款的 3.5% 计算。

（2）出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照项目实施单位拟出让时间、预测土地出让时间和预测现金流入情况，按照保守性原则估计拟出让土地出让收入，减去项目成本后的净额作为项目收益。经测算，项目可用于资金平衡收益的项目收益为 25,615.90 万元，具体测算详见后附的“项目收益与现金流入评价说明”。

（3）预期土地出让收入偿还融资成本和利息情况

本次项目融资收益为土地出让产生的现金流入，因项目实施单位预测的土地出让计划为一次性流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券本息，并可以充足覆盖。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平估测，土地按照项目实施单位预计的时间实现的出让收入，并预期该出让收入对应偿还融资本金和利息计算情况为：本息覆盖率倍数为 1.37。

预计用于资金平衡的 相关收益	项目调整融资本金	项目调整融资本息	项目相关收益对融资成本 覆盖倍数
25,615.90	15,700.00	18,753.65	1.37

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月二十七日

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

本次测算的岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心土地储备项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入测算的，相关标准主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地征收计划、出让计划、可用于偿还债券的土地出让收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、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）项目单位概况

名称	岳阳市土地储备中心
统一社会信用代码	12430600736789884W
住所	岳阳市岳阳大道国土资源局
法定代表人	任军强
经费来源	财政补助(财政补助(全额))
开办资金	33.3 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。
举办单位	岳阳市国土资源局
有效期	自 2018 年 02 月 07 日至 2023 年 02 月 07 日

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围

岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心土地储备项目位于岳阳市岳阳楼区胥家桥村，东至 G353，南至灵感山路，西至海泰路，北至坪田路。

2、项目内容与规模

项目计划 2021 年完成收储，用地性质为工矿仓储用地，依据岳阳市胥家桥综合物流园用地红线图，该地块预计土地储备面积用地面积 221,209.25 平方米（约 331.81 亩）。

3、资金构成与资金筹措方式

项目总投资 18,249.67 万元，岳阳市土地储备中心自有资金 5,549.67 万元，本次拟将“2018 湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土储专项债（一）期——2018 年湖南省政府专项债七期”（债券简称“18 湖南债 17”）中胥家桥片区项目专项债券资金调整到本项目 12,700.00 万元。

4、资金平衡

项目采用自求平衡的模式进行，即岳阳市土地储备交易中心作为项目实施主体，土地的出让收入考虑成本后用于支付专项债券的本金和利息费用。

（三）项目收益与现金流预测项目说明

1、土地出让价格预测

岳阳市本级土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及项目相关的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地中最低价计算本次土地储备项目的地价。

胥家桥综合物流园建设用地收储项目具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	折合 亩数	单价(万 元/亩)	成交价格 (万元)	土地用途	成交时 间	数据来源
岳阳楼区梅溪乡 胥家桥村沅江、谭 家组，西靠海泰 路、北至坪田路	38,889.98	58.3	81.3	4,740.00	仓储用地	2020年	http://ggzy.yueyang.gov.cn/56114/56136/56138/content_1508540.html
岳阳楼区梅溪乡 胥家桥村沅江、谭 家组，西靠海泰 路、北至坪田路	39,664.00	59.5	121.5	7,230.00	仓储用地	2020年	http://ggzy.yueyang.gov.cn/56114/56136/56138/content_1764865.html

岳阳楼区胥家桥村域内，海泰路以西，春阳路以北	7,437.00	11.15	108.50	1,210.00	公共管理与公共服务（供燃气）用地	2019年	http://ggzy.yueyang.gov.cn/56114/56136/56138/content_1753999.html
------------------------	----------	-------	--------	----------	------------------	-------	---

2、土地出让收入预测

考虑到本项目的土地将于2021年出让，参照上述周边土地出让情况，从谨慎考虑，本项目土地按80万元每亩计算出让收入。胥家桥综合物流园建设用地收储项目预计可出让土地331.81亩，预测收入26,544.97万元，预计用于资金平衡的相关收益26,544.97万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2021年	合计
岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心土地储备项目	土地出让收入	26,544.97	26,544.97
	小计	26,544.97	26,544.97

3、项目预期成本预测

根据《岳阳市人民政府关于进一步加强和规范市城区国有土地使用权出让收支管理工作的通知》（岳政发〔2018〕6号）文件和岳阳市人民政府相关文件规定，市财政需对胥家桥综合物流园土地出让按土地出让成交价款的3.5%统筹计提，该项目预期成本为929.07万元。

4、还本付息的测算

经上述测算，在土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期收入为26,544.97万元，预期项目成本929.07万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为25,615.90万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.37。本次评价的岳阳市土地储备交易中心岳阳市胥家桥综合物流园城市配送中心土地储备项目地块的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。

5、压力测试

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：

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	1.22	1.37	1.51
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.37	1.36

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 1.22，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 1.36，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

6、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年
一	现金流入	44,794.64		44,794.64
1	资本金流入	5,549.67		5,549.67
2	融资资金流入	12,700.00		12,700.00
3	运营期现金流入	26,544.97		26,544.97
二	现金流出	37,932.39		37,932.39
1	建设期资金流出	18,249.67		18,249.67
2	运营期资金流出	929.07		929.07
3	融资还本付息	18,753.65		18,753.65
三	现金净流量	6,862.25		6,862.25
四	期末累计现金结存	6,862.25		6,862.25

22



姓名 邓春玲
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-05-03
Date of birth
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 432902197405030925
Identity card No.

再次复印无效



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: 430200140046
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: 2007 年 10 月 29 日
Date of Issuance



再次复印无效

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

湖南鹏程会计师事务所有限公司
CPAs
CPA
转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007 年 7 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南南经协会计师事务所
CPAs
CPA
转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007 年 7 月 13 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南南经协会计师事务所
CPAs
CPA
转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007 年 7 月 31 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南南经协会计师事务所
CPAs
CPA
转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007 年 7 月 31 日



再次复印无效



姓 名 周 俊
Full name _____
性 别 男
Sex _____
出 生 日 期 1977-04-10
Date of birth _____
工 作 单 位 湖南友谊联合会计师事务所
Working unit _____
身 份 证 号 码 430423197704105811
Identity card No. _____



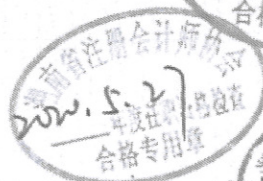
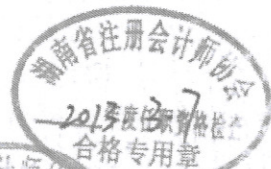
证书编号: 430100270051
No. of Certificate

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

发证日期: 2011 年 7 月 26 日
Date of Issuance



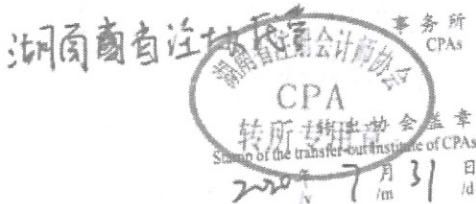
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



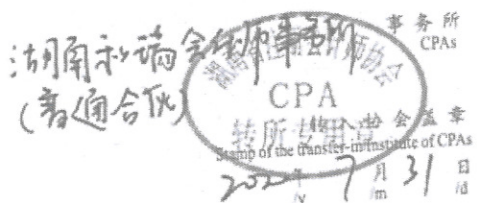
再次复印无效

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

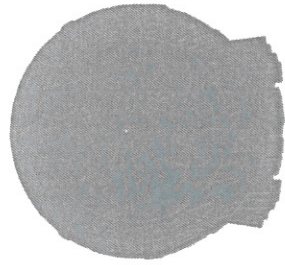


注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让, 涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



会计师事务所 执业证书

名称：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段168-1号
摩天大厦1430-1431房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年07月30日



再次复印无效

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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制

证书序号：0008635

湖南省岳阳市专项债券资金用途调整项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二一年一月二十八日

湖南省岳阳市专项债券资金用途调整项目 预期收益与融资平衡专项评价报告

利安达专字【2021】京 A3002 号

岳阳市财政局：

我们接受委托，对湖南省岳阳市专项债券资金用途调整项目的预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到我们认为的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，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湖南省岳阳市专项债券资金用途调整项目的预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次评价的岳阳市 1 个园区建设专项债券项目总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	市本级	湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目	500,217.54
合计			500,217.54

二、项目融资情况

本次评价的岳阳市 1 个园区建设专项债券项目融资情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请调整的政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券期限
		资本金	地方政府专项债券金额	其他融资		
1	湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目	200,217.54	300,000.00	-	33,000.00	15 年
合计		200,217.54	300,000.00	-	33,000.00	-

本次申请从岳阳城陵矶新港区配套公共基础设施项目已发行的地方政府专项债券资金中调整 33,000.00 万元用于湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目。

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次申请调整的政府专项债券利率根据 2020 年 3 月发行的岳阳城陵矶新港区配套公共基础设施项目的发行利率确定，据此，本次 15 年期专项债券的测算利率为 3.33%；未来拟申请发行政府专项债券资金的发行利率根据 2020 年 12 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20%确定，未来发行 20 年期的预测利率为 4.50%。

本次评价的岳阳市 1 个园区建设专项债券项目的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	融资本息覆盖倍数
1	湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目	764,341.27	300,000.00	556,234.05	1.37
合计		764,341.27	300,000.00	556,234.05	1.37

四、专项债券发行计划

本次评价的岳阳市 1 个园区建设专项债券项目本次申请调整的政府专项债券金额 33,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.33%，还款方式为半年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)



中国注册会计师姚永涛
110002960034

中国注册会计师姚亮
110001540566

二零二一年一月二十八日

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

本次评价的湖南省岳阳市专项债券资金用途调整项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关产品（服务）的销售数量、收费标准等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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、相关法律法规无重大变化；

4、价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量编制说明

（一）投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	总投资
湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目	500,217.54

（二）项目融资情况

项目融资情况详见下表：

序号	项目名称	资金来源			本次申请调整的政府专项债券金额
		资本金	地方政府专项债券金额	其他融资	

1	湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目	200,217.54	300,000.00	-	33,000.00
合计		200,217.54	300,000.00	-	33,000.00

(三) 项目经营性收入预测说明

湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目收入包括标准厂房出租收入、办公楼出租收入、公寓出租收入、食堂出租收入、商铺出租收入、停车位出租收入、物业管理费收入、用电差价收入、广告收入。

(1) 标准厂房出租收入：标准厂房的出租价格按 35 元/m²/月，出租价格每年上涨幅度为 1%。出租面积 469284.50 平方米，运营期前 4 年出租率分别为 30%、70%、90%、95%，第 5 年及以后保持 95% 不变。

(2) 办公楼出租收入：办公楼出租价格按 45 元/m²/月，出租价格每年上涨幅度为 1%。办公楼出租面积 222850.45 平方米，运营期前 4 年出租率分别为 30%、70%、90%、95%，第 5 年及以后保持 95% 不变。

(3) 公寓出租收入：公寓的出租价格按 40 元/m²/月，出租价格每年上涨幅度为 1%。公寓出租面积 389580.35 平方米，运营期前 4 年出租率分别为 30%、70%、90%、95%，第 5 年及以后保持 95% 不变。

(4) 食堂出租收入：食堂的出租价格按 40 元/m²/月，出租价格每年上涨幅度为 1%。食堂出租面积 25865.68 平方米，运营期前 4 年出租率分别为 30%、70%、90%、95%，第 5 年及以后保持 95% 不变。

(5) 商铺出租收入：商铺的出租价格为 45 元/m²/月进行测算，考虑经济增长，出租价格每年上涨幅度为 1%。商铺出租面积 21256.6 平方米，运营期前 4 年出租率分别为 30%、70%、90%、95%，第 5 年及以后保持 95% 不变。

(6) 停车位出租收入

本项目设地下停车位 225 个，地上停车位 3223 个（其中：小车位 3201 个，货车车位 22 个，货车位免费），合计车位 3448 个，其中：收费车位为 3426 个。考虑 50% 车位，即 1713 个为固定出租车位，每月租金 200 元。

其余 1713 个车位为临时出租车位，根据目前云溪区停车位收费指导价格，按 5 元/次，其日周转台次确定为 5 次。运营期前 4 年出租率分别为 30%、70%、90%、95%，第 5 年后保持 95% 不变。

(7) 物业管理费收入

根据项目物业管理市场情况，项目区入驻企业物业管理费暂按每月每平方米 1.5 元收取；考虑经济增长，每年上涨幅度为 1%。按照项目招租率同步计算物业管理费。

(8) 广告收入。

园区房屋、电梯等广告位收入按 200 万/年估算，考虑经济增长，每年按 1% 增长。

运营期开始后项目经营性收入见下表：

单位：万元

类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
标准厂房出租收入	5,912.99	13,934.93	17,916.34	18,911.70	19,100.82
办公楼出租收入	3,610.18	8,507.98	10,938.83	11,546.55	11,662.02
公寓出租收入	5,609.96	13,220.80	16,998.17	17,942.52	18,121.95
食堂出租收入	372.47	877.78	1,128.57	1,191.27	1,203.18
商铺出租收入	344.36	811.53	1,043.40	1,101.37	1,112.38
停车位出租收入	585.87	1,366.95	1,757.61	1,855.10	1,855.10
物业管理费收入	609.57	1,436.56	1,847.00	1,949.62	1,969.12
广告收入	200.00	202.00	204.02	206.06	208.12
合计	17,245.40	40,358.53	51,833.94	54,704.19	55,232.69

类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
标准厂房出租收入	19,291.83	19,484.75	19,679.60	19,876.40	20,075.16

办公楼出租收入	11,778.64	11,896.43	12,015.39	12,135.54	12,256.90
公寓出租收入	18,303.17	18,486.20	18,671.06	18,857.77	19,046.35
食堂出租收入	1,215.21	1,227.36	1,239.63	1,252.03	1,264.55
商铺出租收入	1,123.50	1,134.74	1,146.09	1,157.55	1,169.13
停车位出租收入	1,855.10	1,855.10	1,855.10	1,855.10	1,855.10
物业管理费收入	1,988.81	2,008.70	2,028.79	2,049.08	2,069.57
广告收入	210.20	212.30	214.42	216.56	218.73
合计	55,766.46	56,305.58	56,850.08	57,400.03	57,955.49

类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
标准厂房出租收入	20,275.91	20,478.67	20,683.46	20,890.29	21,099.19
办公楼出租收入	12,379.47	12,503.26	12,628.29	12,754.57	12,882.12
公寓出租收入	19,236.81	19,429.18	19,623.47	19,819.70	20,017.90
食堂出租收入	1,277.20	1,289.97	1,302.87	1,315.90	1,329.06
商铺出租收入	1,180.82	1,192.63	1,204.56	1,216.61	1,228.78
停车位出租收入	1,855.10	1,855.10	1,855.10	1,855.10	1,855.10
物业管理费收入	2,090.27	2,111.17	2,132.28	2,153.60	2,175.14
广告收入	220.92	223.13	225.36	227.61	229.89
合计	58,516.50	59,083.11	59,655.39	60,233.38	60,817.18

类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
标准厂房出租收入	21,310.18	21,523.28	21,738.51	1,829.66	344,013.67
办公楼出租收入	13,010.94	13,141.05	13,272.46	1,117.10	210,037.72
公寓出租收入	20,218.08	20,420.26	20,624.46	1,735.89	326,383.70
食堂出租收入	1,342.35	1,355.77	1,369.33	115.25	21,669.75
商铺出租收入	1,241.07	1,253.48	1,266.01	106.56	20,034.57
停车位出租收入	1,855.10	1,855.10	1,855.10	154.59	31,691.52
物业管理费收入	2,196.89	2,218.86	2,241.05	186.75	35,462.83
广告收入	232.19	234.51	236.86	19.94	3,942.82
合计	61,406.80	62,002.31	62,603.78	5,265.74	993,236.58

（四）项目成本及费用预测说明

湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目的主要成本包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维修及其他费用。

（1）外购燃料及动力费：本项目水、电、气消耗量主要为自用办公生活水、电、气消耗。根据本项目定员及能耗测算，预计年消耗燃料动力成本按出租收入的 1.5%估算。

（2）工资及福利：本项目在运营期职工人数为 48 人，年均工资及福利按 42000 元/人/年估算；

（3）维修及其他费用：维修及其他费用按年运营收入的 1.5%计提。

（4）税费：本项目税费按照国家有关财税政策，不动产租赁收入增值税率为 9%，物业管理费收入、用电差价收入、广告收入增值税率为 6%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税税率分别为 7%、3%、2%，房产税税率为 12%。

运营期开始后项目经营成本及费用见下表：

单位：万元

类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
外购燃料及动力费	246.54	580.80	746.74	788.23	795.83
工资及福利费	201.60	203.62	205.66	207.72	209.80
维修及其他费用	258.68	605.38	777.51	820.56	828.49
税费	3,380.71	7,947.34	10,214.49	10,781.36	10,885.42
合计	4,087.53	9,337.14	11,944.40	12,597.87	12,719.54

类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
外购燃料及动力费	803.51	811.27	819.10	827.02	835.01
工资及福利费	211.90	214.02	216.16	218.32	220.50
维修及其他费用	836.50	844.58	852.75	861.00	869.33
税费	10,990.49	11,096.66	11,203.87	11,312.13	11,421.51
合计	12,842.40	12,966.53	13,091.88	13,218.47	13,346.35

类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
外购燃料及动力费	843.08	851.23	859.47	867.78	876.18
工资及福利费	222.71	224.94	227.19	229.46	231.75
维修及其他费用	877.75	886.25	894.83	903.50	912.26

税费	11,531.96	11,643.53	11,756.20	11,870.01	11,984.95
合计	13,475.50	13,605.95	13,737.69	13,870.75	14,005.14

类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
外购燃料及动力费	884.67	893.23	901.89	75.89	14,307.47
工资及福利费	234.07	236.41	238.77	20.10	3,974.70
维修及其他费用	921.10	930.03	939.06	78.99	14,898.55
税费	12,101.05	12,218.29	12,336.71	1,037.91	195,714.59
合计	14,140.89	14,277.96	14,416.43	1,212.89	228,895.31

（五）项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2023 年	17,245.40	4,087.53	13,157.87
2024 年	40,358.53	9,337.14	31,021.39
2025 年	51,833.94	11,944.40	39,889.54
2026 年	54,704.19	12,597.87	42,106.32
2027 年	55,232.69	12,719.54	42,513.15
2028 年	55,766.46	12,842.40	42,924.06
2029 年	56,305.58	12,966.53	43,339.05
2030 年	56,850.08	13,091.88	43,758.20
2031 年	57,400.03	13,218.47	44,181.56
2032 年	57,955.49	13,346.35	44,609.14
2033 年	58,516.50	13,475.50	45,041.00
2034 年	59,083.11	13,605.95	45,477.16
2035 年	59,655.39	13,737.69	45,917.70
2036 年	60,233.38	13,870.75	46,362.63
2037 年	60,817.18	14,005.14	46,812.04
2038 年	61,406.80	14,140.89	47,265.91
2039 年	62,002.31	14,277.96	47,724.35
2040 年	62,603.78	14,416.43	48,187.35
2041 年	5,265.74	1,212.89	4,052.85
合计	993,236.58	228,895.31	764,341.27

（六）还本付息的测算

（1）拟发行地方政府专项债券情况

本项目本次拟申请调整政府专项债券 33,000.00 万元，发行利率为 3.33%，未来拟申请政府专项债券 267,000.00 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。专项债券融资情况如下表：

时间	地方政府专项债金额 (万元)	债券期限	利率
2020 年	33,000.00	15 年	3.33%
2021 年	267,000.00	20 年	4.50%

（2）地方政府专项债券还本付息测算

湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目还本付息情况如下表所示：

单位：万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期调整或偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年	-	300,000.00	-	300,000.00	7,106.40	7,106.40
2022 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2023 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2024 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2025 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2026 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2027 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2028 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2029 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2030 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2031 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2032 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2033 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2034 年	300,000.00	-	-	300,000.00	13,113.90	13,113.90
2035 年	300,000.00	-	33,000.00	267,000.00	12,564.45	45,564.45
2036 年	267,000.00	-	-	267,000.00	12,015.00	12,015.00
2037 年	267,000.00	-	-	267,000.00	12,015.00	12,015.00
2038 年	267,000.00	-	-	267,000.00	12,015.00	12,015.00
2039 年	267,000.00	-	-	267,000.00	12,015.00	12,015.00

2040 年	267,000.00	-	-	267,000.00	12,015.00	12,015.00
2041 年	267,000.00	-	267,000.00	-	6,007.50	273,007.50
合计	-	300,000.00	300,000.00	-	256,234.05	556,234.05

(七) 本息覆盖倍数

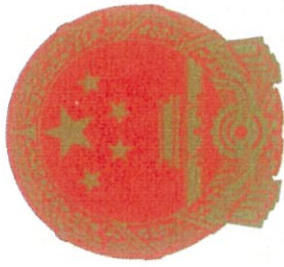
项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	融资本息覆盖倍数
湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目	764,341.27	300,000.00	556,234.05	1.37

考虑到收入、成本变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，本项目敏感性分析详见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析（成本保持不变）			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.37	1.55
成本变动敏感性分析（收入保持不变）			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.37	1.33

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，湖南城陵矶新港区集成电路及先进半导体功率器产业园项目在考虑敏感性分析后，未有证据表明，预期项目净收益不能合理保障偿还融资本金和利息，未有证据表明，不能实现项目预期收益和融资平衡。





会计师事务所

执业证书



名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

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》。



发证机关

二〇一八年十月

中华人民共和国财政部制



姓名 Name 姚永涛
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1972-10-29
 工作单位 Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
 身份证号码 Identity card No. 32124721029193



年度检验登记 Annual Renewal Registration

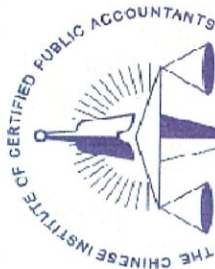
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 姚永涛
 证书编号: 110002960034

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



中国注册会计师协会

姓名 姚亮
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1980-04-29
 Date of birth
 工作单位 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 320981198004290710
 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 110001540566


批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2020 /y 08 /m 21 /d

年 /y 月 /m 日 /d

岳阳市岳阳县园区建设专项债券
岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目
预期收益与融资平衡专项评价报告

中证天通（2021）特审字第 1700006 号

 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
中国·长沙



岳阳县财政局:

一、编制者的责任

岳阳高新技术产业园区管理委员会贵按照相关规定编制岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目预期收益与融资平衡报告,对项目收益预测及其所依据的各项假设负责,以使岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目预期收益与融资平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目预期收益与融资平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、 审核意见

我们认为,该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益

预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目，预期的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平衡。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供委托方申请调整发行政府专项债券之目而使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为专项债券调整申报所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：岳阳市岳阳县园区建设专项债券岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目预期收益与融资平衡报告



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年1月27日

岳阳市岳阳县园区建设专项债券

岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目

预期收益与融资平衡报告

（除特别说明外金额单位为人民币万元）

一、项目基本情况

岳阳高新技术产业园区创新创业基地配套基础设施建设项目于 2020 年 5 月 28 日发行 2020 年湖南省园区建设专项债券（十一期）-2020 年湖南省政府专项债券（二十七期）17,500.00 万元，现申请调整 7,000.00 万元至岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目，具体如下：

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
岳阳高新技术产业园区创新创业基地配套基础设施建设项目	岳阳高新技术产业园区管理委员会	17,500.00	15	3.45%	岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目	岳阳高新技术产业园区管理委员会	7,000.00	14

（一）项目基本情况表

项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
项目总投资为11,146.69万元。本项目建设地点为岳阳县荣湾镇东方村（京广高铁西侧地块）。建设期限12个月。	该项目主要按《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级A标准，采用“预处理+调节池+pH调节+水解酸化+AAO+二沉池+高密度沉淀+反硝化深床滤池+消毒”处理工艺，建设污水处理厂及相关配套设施。项目规划用地面积38750平方米（折合58.125亩，含远期预留用地27亩），污水处理能力按近期（至2022年）10000m ³ /d，远期（至2030年）30000m ³ /d规模建设。	岳阳高新技术产业园区管理委员会	1、《关于岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目可行性研究报告的批复》岳发改审[2019]145号； 2、《关于岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目用地预审意见》（岳县自然预审字[2019]5号）； 3、《建设项目选址意见书》（建规[选]字第2019009号）； 4、《岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目建设场地地质灾害危险性评估报告》评审意见书； 5、《建设用地项目压覆矿产资源查询结果表》（湘压矿查[2019]628号）； 6、《关于岳阳高新技术产业园污水处理厂（1万m ³ /d）环境影响报告书的批复》（岳环评[2020]88号）。

二、项目融资计划

(一) 项目融资计划

本项目申请调整 2020 年 5 月 28 日发行 2020 年湖南省园区建设专项债券（十一期）-2020 年湖南省政府专项债券（二十七期）中岳阳高新技术产业园区创新创业基地配套基础设施建设项目的 7,000.00 万元，发行利率 3.45%，已付息 352.19 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岳阳高新技术产业园区创新创业基地配套基础设施建设项目承担。

(二) 项目还本付息安排

岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目本次拟申请调入政府专项债券 7,000.00 万元，发行利率为 3.45%，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。项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

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
岳阳高新技术产业园区污水处理厂项目	2021 年	0.00	7,000.00		7,000.00	241.50	241.50
	2022 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2023 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2024 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2025 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2026 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2027 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2028 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2029 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2030 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2031 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2032 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2033 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50
	2034 年	7,000.00			7,000.00	241.50	241.50

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
	2035 年 1-5 月	7,000.00		7,000.00	0.00	100.63	7,100.63
	合计					3,481.63	10,481.63

三、项目收益预测

（一）项目收益预测编制基础

本次预测以岳阳高新技术产业园区管理委员会提供的项目资料为基础，结合项目的建设期、当地项目行业现状，对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提，编制本项目收益预测表。

（二）项目收益预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
- 4、对项目实施主体制定的营业计划等能够顺利实现；项目收入的回款率为 100%；
- 5、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）项目收益预测编制方法及过程

1、收入预测依据

项目完成后，新增污水处理能力近期（至 2022 年）10000m³/d，远期（至 2030 年）30000m³/d，主要经营收入来源为生活、工业及其他污水处理费收入，其中生活污水占比 25%，工业及其他污水占比 75%。年运行天数按 365 天计算，污水总预测见下表所示：

污水总量预测表

名称	建设期	运营期														
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
生活污水 处理（万吨）		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
工业及其他污水 处理（万吨）		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25

污水处理单价依据岳阳市人民政府办公室印发《岳阳市城乡污水处理收费改革试点实

施方案》的通知（岳政办发[2019]2号）文件确定，其中：生活污水处理费单价按 1.10 元/吨计算，工业及其他污水处理费单价按 1.80 元/吨计算，运营期第 3 年以后单价增长 20%。

2、项目收入预测

经估算，本项目建成后，项目债券存续期内收入合计为 17,615.81 万元，其中：生活污水处理费收入 2,981.14 万元，工业及其他污水处理费收入 14,634.68 万元。

项目预期收入测算表

序号	收入类别	建设期	运营期					
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	生活污水处理费		100.38	100.38	100.38	120.45	120.45	120.45
2	工业及其他污水处理费		492.75	492.75	492.75	591.30	591.30	591.30
	小计		593.13	593.13	593.13	711.75	711.75	711.75

（续）

序号	收入类别	运营期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	生活污水处理费	120.45	120.45	120.45	361.35	361.35
2	工业及其他污水处理费	591.30	591.30	591.30	1,773.90	1,773.90
	小计	711.75	711.75	711.75	2,135.25	2,135.25

（续）

序号	收入类别	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年 (1-5 月)	合计
1	生活污水处理费	361.35	361.35	361.35	150.56	2,981.14
2	工业及其他污水处理费	1,773.90	1,773.90	1,773.90	739.13	14,634.68
	小计	2,135.25	2,135.25	2,135.25	889.69	17,615.81

3、项目预期成本预测

本项目的主要成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包括直接运营成本、外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等，项目成本在债券存续期内合计为 3,763.64 万元。

（1）运营成本

①直接运营成本

本项目直接运营成本包括药剂费、污泥处置费。

药剂费：根据本项目污水处理工艺，使用的化学药剂包括 PAM（聚丙烯酰胺）和 PAC（聚合氯化铝），通过同类污水处理工艺的单位药剂成本费用经验数据，每处理 1 万吨污水需耗量 PAM（聚丙烯酰胺）0.0084 吨，PAC（聚合氯化铝药）0.82 吨，按照市场价格 PAM（聚丙烯酰胺）8,000.00 元/吨，PAC（聚合氯化铝药）1,250.00 元/吨估算；

2) 污泥处置费：包括污泥运输费和维护费，根据本项目设计方案，预计每处理 1 万吨污水产泥率为 5 吨，一般污泥处置费按 200 元/吨计算，但本项目结合实际情况污泥处置费按 300 元/吨估算。

②外购燃料和动力费

本项目运营期内主要能耗包括电力、水等。其中项目用水是指办公生活用水，费用按湖南省自来水水价计取，即 3 元/㎡³ 计算；电价按湖南省发展和改革委员会《关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号），一般工商业及其他用电电价按 0.7003 元/千瓦時計取。

③工资及福利费

本项目负荷定员共 12 人，其中：工人按 8 人计算，工资按 5 万元/人/年计算；技术人员 2 人，工资按 6 万元/人/年计算；管理人员 2 人，按 6 万元/人/年计算；福利费按工资总额的 14% 计算。

④修理费

本项目修理费按固定资产折旧额的 2% 计算。

⑤其他费用

其他费用包括管理费用、营业费用。其中：1) 管理费用：按照营业收入的 0.3% 计取；2) 营业费用：按照营业收入的 0.2% 计算。

（2）税金及附加

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）、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号），增值税税率分别为 6%、9%、13%；根据财政部和国家税务总局印发的《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》（财税〔2015〕78 号）规定：

“污水、垃圾及污泥处理劳务在缴税后返还 70%”。城市维护建设税 5%，教育费附加 5%。

项目运营成本及税费测算表

项目名称	类别	建设期	运营期					
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
岳阳高新技术产业园区污水处理厂	直接运营成本		94.62	94.62	94.62	94.62	94.62	94.62
	外购燃料和动力费		5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
	工资及福利费		61.56	61.56	61.56	61.56	61.56	61.56
	修理费		4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88
	其他费用		2.97	2.97	2.97	3.56	3.56	3.56
	税金及附加		7.89	7.89	7.89	10.10	10.10	10.10
	合计		177.21	177.21	177.21	180.02	180.02	180.02

（续）

项目名称	类别	运营期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
岳阳高新技术产业园区污水处理厂	直接运营成本	94.62	94.62	94.62	283.85	283.85
	外购燃料和动力费	5.30	5.30	5.30	5.65	5.65
	工资及福利费	61.56	61.56	61.56	61.56	61.56
	修理费	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88
	其他费用	3.56	3.56	3.56	10.68	10.68
	税金及附加	10.10	10.10	10.10	30.67	30.67
	合计	180.02	180.02	180.02	397.28	397.28

（续）

项目名称	类别	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年（1-5 月）	合计
岳阳高新技术产业园区污水处理厂	直接运营成本	283.85	283.85	283.85	118.27	2389.04
	外购燃料和动力费	5.65	5.65	5.65	2.35	78.30
	工资及福利费	61.56	61.56	61.56	25.65	887.49
	修理费	4.88	4.88	4.88	2.03	70.35

其他费用	10.68	10.68	10.68	4.45	88.08
税金及附加	30.67	30.67	30.67	12.78	250.39
合计	397.28	397.28	397.28	165.53	3,763.64

4、项目净收益的预测

项目净收益等于每年项目总收益扣除项目运营成本，债券存续期内，项目预期总收入 17,615.81 万元，预期总成本 3,763.64 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,852.17 万元。详见下表：

项目净收益预测表

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
岳阳高新技术产业园区创新创业基地配套基础设施建设 项目	415.92	415.92	415.92	531.73	531.73	531.73	531.73	531.73

（续）

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年 (1-5 月)	合计
岳阳高新技术产业园区创新创业基地配套基础设施建设 项目	531.73	1,737.97	1,737.97	1,737.97	1,737.97	1,737.97	724.16	13,852.17

5、不同情景分析/单因素压力测试

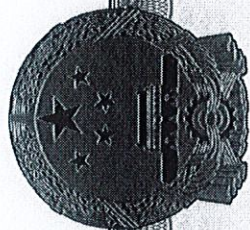
假定项目的实际项目净收益分别为预期项目净收益的 100%、95%、90%三种情况，对上述三种情况进行不同情景分析。

项目	项目收益 (100%)	项目收益 (95%)	项目收益 (90%)
岳阳高新技术产业园区创新创业基地配套基础设施建设项目	13,852.17	13,159.56	12,466.95

四、项目收益与融资平衡结论

（一）预期项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述项目融资计划、项目收益预测都预期实现的前提下，项目预期收益对融资本息的覆盖情况如下表：



营业执照

统一社会信用代码

91430100329326858U



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

(副本)

副本编号: 1-1



名称 中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 周传金

经营范围 会计、审计及税务服务。(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)

成立日期 2014年12月29日

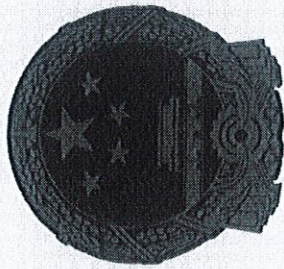
营业期限

营业场所 长沙市雨花区万家丽中路36号喜盈门商业广场1、2栋及地下室14004、14005房



登记机关

2019 年11 月25 日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：周传金

经营场所：长沙市万家丽路喜盈门范城1404-1405室

110002674301

分所执业证书编号：

湘财会函〔2015〕10号

批准执业文号：

2015年07月15日

批准执业日期：



证书序号：5003010

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



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 周传全

性别: 男

出生日期: 1974-10-18

工作单位: 湖南公众会计师事务所

Working unit: 湖南公众会计师事务所

身份证号码: 430602197410181519

Identity card No.:





证书编号:
No. of Certificate

430700040031

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

2012年 3月 1日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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





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

湖南公众会计师事务所
有限公司

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年8月5日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中德天通会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年8月5日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

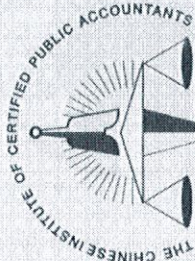
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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





中国注册会计师协会

姓名 严效军
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-02-28
Date of birth
工作单位 湖南公众会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 430603197502285418
Identity card No.



年度检验登记 2013.3.27
Annual Renewal Registration 年度任职资格检查
合格专用章

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

证书编号: 430700040028
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: 2009年 08月 11日
Date of Issuance /y /m /d



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南公众会计师事务所有限公司 事务所
CPAs

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

2015年9月11日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中汇大通会计师事务所 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

2015年9月11日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

