

湖南省衡阳市专项债券资金用途调整项目

预期收益与融资自求平衡

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



湖南省衡阳市专项债券资金用途调整项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

利安达专字【2021】京 A3001 号

衡阳市财政局：

我们接受委托，对湖南省衡阳市专项债券资金用途调整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，本次评价的湖南省衡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自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次评价的衡阳市 2 个棚户区改造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 (万元)
1	珠晖区	酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点	27,000.00
2	珠晖区	酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点	25,000.00
合计			52,000.00

二、项目融资情况

本次评价的衡阳市 2 个棚户区改造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			本次申请从已发行项目调整到本项目专项债券额度
		资本金	地方政府专项债券金额	其他融资	
1	酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点	20,000.00	7,000.00	-	7,000.00
2	酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点	9,500.00	15,500.00	-	2,000.00
合计		29,500.00	22,500.00	-	9,000.00

本次申请从衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目已发行的地方政府专项债券资金中调整 9,000.00 万元，分别用于酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目 7,000.00 万元，酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目 2,000.00 万元。

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

因为本次申请发行金额为已发行债券的调整金额，所以本次债券利率根据调整债券的利率确定，即 2019 年 4 月发行的衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目的发行利率确定，据此，本次 5 年期专项债券的测算利率为 3.48%。未来拟申请政府专项债券 4,600.00 万元，根据 2020 年 12 月 7 年期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.90%。

本次评价的衡阳市 2 个棚户区改造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	酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点	10,296.98	7,000.00	7,730.80	1.33
2	酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点	33,224.81	15,500.00	19,138.87	1.74
合计		43,521.79	22,500.00	26,869.67	1.62

四、专项债券发行计划

本次评价的衡阳市 2 个棚户区改造专项债券项目本次申请调整的政府专项债券金额 9,000.00 万元，债券期限为 3 年，利率为 3.48%，还款方式为每年付息一次，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)



中国北京

中国注册会计师  姚永
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

本次测算的湖南省衡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，相关的土地使用权出让收入，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）酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目收益及现金流量编制说明

1.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
酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点	27,000.00

2.项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请从已发行项目调整到本项目政府专项债券额度
	资本金	专项债券金额	
鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点	20,000.00	7,000.00	7,000.00

3.项目经营性收入预测说明

鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点收入主要来源于配套商业门面出售收入、配套商业用房出售收入及停车位出售收入。

（1）配套商业门面出售收入

项目建成后预计可出售商业门面面积 6,555.24 m²，参照当地门面出售价格，按谨慎性原则考虑，出售单价按 7,000.00 元/m² 估算。则项目运营期内配套商业门面出售收入共计 4,588.67 万元。

（2）配套商业用房出售收入

项目建成后预计可出售商业用房面积 13,320.00 m²，参照当地写字楼出售价格，按谨慎性原则考虑，出售单价按 4,000.00 元/m² 估算。则项目运营期内配套商业门面出售收入共计 5,328.00 万元。

（3）停车位出售收入

项目建成后预计可出售停车位 389 个，参照当地停车位出售价格，按谨慎性原则考虑，出售价格按 40,000.00 元每个估算。则项目运营期内停车位出售收入共计 1,556.00 万元。

收入测算如下表：

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	合计
配套商业门面出售	-	2,753.20	1,835.47	4,588.67
配套商业用房出售	-	3,196.80	2,131.20	5,328.00
停车位出售	1,556.00	-	-	1,556.00
小计	1,556.00	5,950.00	3,966.67	11,472.67

4.项目成本及费用预测说明

酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目运营成本主要为销售管理费用。

（1）销售管理费用

根据衡阳地区类似项目，结合本项目实际情况，本项目销售管理费用按照运营收入的 1%进行估算。则项目运营期内销售管理费用共计 114.73 万元。

（2）税金及附加

本项目税金及附加包括 9%的增值税，7%的城市维护建设税、3%的教育费附加，2%的地方教育费附加。

成本及费用测算如下表：

单位：万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	合计
销售管理费费用	15.56	59.50	39.67	114.73
税费	143.89	550.24	366.83	1,060.96
合计	159.45	609.74	406.50	1,175.69

5.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酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目债券存续期内，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
2022 年	1,556.00	159.45	1,396.55
2023 年	5,950.00	609.74	5,340.26
2024 年	3,966.67	406.50	3,560.17
合计	11,472.67	1,175.69	10,296.98

6.还本付息的测算

（1）拟发行地方政府专项债券情况

酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点拟发行专项债券融资

7,000.00 万元。其中：本次拟从衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目已发行的地方政府专项债券（2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（二期））资金中调整 7,000.00 万元到本项目。

单位：万元

时间	地方政府专项债金额 (万元)	债券期限	利率
2020 年	7,000.00	3 年	3.48%

(2) 地方政府专项债券还本付息测算

本项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

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
2021 年	-	7,000.00	-	7,000.00	-	-
2022 年	7,000.00	-	-	7,000.00	243.60	243.60
2023 年	7,000.00	-	-	7,000.00	243.60	243.60
2024 年	7,000.00	-	7,000.00	7,000.00	243.60	7,243.60
合计	-	7,000.00	7,000.00	-	730.80	7,730.80

7.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
酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点	10,296.98	7,000.00	7,730.80	1.33

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：

单因素敏感性分析	-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	1.18	1.33	1.48
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	1.35	1.33	1.32
---------------	------	------	------

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，酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点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自求平衡。

（二）酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目收益及现金流量编制说明

1.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
酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点	25,000.00

2.项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		已发行政府 专项债券金 额	本次申请从已发行 项目调整到本项目 政府专项债券额度	未来拟发行的政府债券 金额
	资本金	地方政府专 项债券金额			
酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点	9,500.00	15,500.00	8,900.00	2,000.00	4,600.00

3.项目经营性收入预测说明

酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点收入主要来源于土地使用权出让收入。

本项目的土地出让单价取可比地块出让地价的平均值为 503.33 万元/亩，可供出让的土地面积为 44,003.63 平方米（合计 66.01 亩）。

收入测算如下表：

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
土地使用权 出让收入	-	-	18,124.91	-
小计	-	-	18,124.91	-

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地使用权 出让收入	-	15,099.90	-	33,224.81
小计	-	15,099.90	-	33,224.81

4.项目成本及费用预测说明

因为酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目仅为土地使用权出让收入，所以不存在相关成本，成本费用为 0 元。

5.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，酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点债券存续期内，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
2022 年	-	-	-
2023 年	-	-	-
2024 年	18,124.91	-	18,124.91
2025 年	-	-	-
2026 年	-	-	-
2027 年	15,099.90	-	15,099.90
2028 年	-	-	-
合计	33,224.81	-	33,224.81

6.还本付息的测算

（1）拟发行地方政府专项债券情况

酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点拟发行专项债券融资 15,500.00 万元，其中：2020 年已发行专项债券 8,900.00 万元，本次拟从衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点

项目已发行的地方政府专项债券（2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（二期））资金中调整 2,000.00 万元到本项目。2021 年拟发行 4,600.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

时间	地方政府专项债金额 (万元)	债券期限	利率
2020 年 10 月	8,900.00	5 年	3.49%
2020 年 12 月	2,000.00	3 年	3.48%
2021 年	4,600.00	7 年	3.90%

（2）地方政府专项债券还本付息测算

本项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

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
2020 年	-	8,900.00	-	8,900.00	-	-
2021 年	8,900.00	6,600.00	-	15,500.00	310.61	310.61
2022 年	15,500.00	-	-	15,500.00	559.61	559.61
2023 年	15,500.00	-	-	15,500.00	559.61	559.61
2024 年	15,500.00	-	2,000.00	13,500.00	559.61	2,559.61
2025 年	13,500.00	-	-	13,500.00	490.01	490.01
2026 年	13,500.00	-	-	13,500.00	490.01	490.01
2027 年	13,500.00	-	8,900.00	4,600.00	490.01	9,390.01
2028 年	4,600.00	-	4,600.00	-	179.40	4,779.40
合计	-	15,500.00	15,500.00	15,500.00	3,638.87	19,138.87

7.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
酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点	33,224.81	15,500.00	19,138.87	1.74

考虑到收入变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，收入敏

感性分析详见下表：

单因素敏感性分析	-20%	0%	20%
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	1.39	1.74	2.08

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，鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡东湖村安置点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自求平衡。



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码

911101050805090096



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

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 黄锦辉

经营范围

审查企业会计报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、年度财务决算审计；代理记账；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；经营法律规定的其它业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；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；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；不得从事业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年10月22日

合伙期限 2013年10月22日至 长期

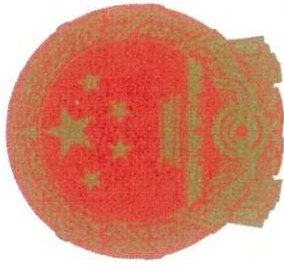
主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室



登记机关



2021年01月05日



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》。



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师



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



2016 This is valid for another year after this renewal.



姓名: 姚永涛
证书编号: 110002960034



2017 This is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 /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 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 08th 21st /d

年 月 日
/y /m /d