

**关于湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债
青城恒深项目收益与融资自求平衡专项审核报告**

湘天会专字[2021]第 020 号



湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：湖南省长沙市韶山北路 86 号鑫天大厦九楼

邮编：410011

电话：0731-82244306 至 82244309 转 169

传真：82244310



湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)

HUNAN TIANPING ZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

关于湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债
青城恒深项目收益与融资自求平衡专项审核报告



湘天会专字[2021]第 020 号

邵阳市财政局:

我们接受邵阳市财政局的委托,对湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#)项目(以下简称“本期债券”)收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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的证据的审核,我们未注意到有任何事项使我们认为这些假设未为预测提供合理的基础。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。

需要提醒报告使用者注意:由于在编制收益与融资自平衡预测方案中运用了一系列假设,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发生,且变动可能性大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本审核报告出具的意见,是对项目预测数据进行合理性、有效性评价,并非对预测数据承担保证责任。

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前提下,本次审核的邵阳市土储债券用途调整专项债青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#)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。

总体审核结果如下:

1、应付本息情况

邵阳市土储债券用途调整专项债青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#)项目,计划融资金额 10,157.69 万元,市本级 2018-2019 年发行土地储备专项债券项目 11 宗,因部分对应项目核算有结余或短期内无法启动,将债券资金 10,157.69 万元调整至青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#),其中:700 万元根据 2019 年 9 月发行债券预测利率 3.82%,票面实际利率 3.24%、2,267.69 万元根据 2019 年 7 月发行债券预测利率 3.99%,实际票面利率 3.26%、6,000.00 万元根据 2019 年 3 月发行债券预测利率 4%,票面利率 3.32%、1,190.00 万元根据 2018 年 9 月发行债券预测利率 4.5%,票面利率 3.89%,期限五年,每年年末支付利息,第五年年末偿还本金。因对外经济贸易土特产品公司、邵阳湘林城建投资有限公司、邵阳湘林城建投资有限公司三个项目未启动,债券资金全部调整至青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#)项目,故该三个项目 2021 以前年度产生的本息由青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#)项目偿还。应还本付息情况如下:

单位: 万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金 额	融资利率	应付利 息
2020 年					3.26%, 3.32%, 3.89%	199.20
2021 年		10,157.69		10,157.69	3.24%, 3.26%, 3.32%, 3.89%	294.05
2022 年	10,157.69			10,157.69	3.24%, 3.26%, 3.32%, 3.89%	342.10
2023 年	8,967.69		1,190.00	8,967.69	3.24%, 3.26%, 3.32%, 3.89%	342.10
2024 年 9 月	8,967.69		8,967.69		3.24%, 3.26%, 3.32%, 3.89%	295.81
合计		10,157.69	10,157.69			1,473.25

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项目名称	区域	四至范围	土地规 划性质	收储面 积(公顷)	计划收 储时间	计划出 让时间
青城恒深(茶	市本级	邵西大道以西,资	住宅兼	19.59	2021 年 1	2022 年 5

项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积(公顷)	计划收储时间	计划出让时间
元新城 2-10#、2-12#、2-13#)		江北路以东	容商业		月	月

参考拟出：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的基准地价水平预测拟出让土地价格。根据邵阳市 2018 年至 2020 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.8%、7.6%和 4.9%（2020 年受疫情影响有所降低，取值为第三季度 GDP 同比增速），近三年的平均增速为 6.8%，政府工作报告明确 2021 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 7.8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2021 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.8%。

（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和预测土地挂牌交易时间，进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 6.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长预测现金流入情况。具体测算请见“项目收益及现金流入审核说明”中土地出让收入预测表。根据上述预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目名称	区域	按预测增速 6.8%的 100%	按预测增速 6.8%的 90%	按预测增速 6.8%的 80%
青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	市本级	88,405.73	87,283.55	86,168.54

3、其他扣除成本

根据《邵阳市人民政府办公室关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（市政办函[2015]123 号）、《邵阳市人民政府办公室关于进一步完善土地出让收支管理的通知》（市政办函[2016]131 号）等相关文件及邵阳市财政局相关会议讨论决定，以出让土地总收入按比例计提的资金（基金），商住包括：农田水利建设资金资金（2.5%）、保障性安居工程建设资金（5%）、农土开发资金（1%）；工业（7%），故按土地总收入的 15.5%扣除相关费用，具体扣除费用如下表：

项目名称	区域	按预测土地总收入 100%的 15.5% 扣除的费用	按预测土地总收入 90%的 15.5% 扣除的费用	按预测土地总收入 80%的 15.5% 扣除的费用
青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	市本级	13,702.89	13,528.95	13,356.12

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，可以足额覆盖。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挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：项目分别按照 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%净收益的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖明细如下：

土地发债项目本息覆盖倍数明细表

单位：万元

项目	本息合计	项目收益		覆盖倍数
青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	11,630.94	100%	74,702.84	6.42
		90%	73,754.60	6.34
		80%	72,812.42	6.26

需要说明的是，根据《湖南省财政厅关于建立专项债券动态调整机制的通知》（湘财预[2020]263 号）和邵阳市土地储备中心“关于申请调整 2019 年政府专项债券项目的请示”，经邵阳市人民政府审批，对 2018 年至 2019 已发行专项债券项目额度进行调整，具体调整情况如下表：

调减项目情况				调减项目情况		
已发行债券报告名称及文号	项目（宗地）名称	项目需求债券发行资金（元）	调减资金	调整项目（宗地）名称	调增金额	备注
关于湖南省邵阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告（湘天会专字[2019]第 216 号）	宝庆新城商区一期 1-15a#	1,200.00	700.00	青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	700.00	原债券于 2019 年 9 月取得。
关于湖南省邵阳市 2019 年第三批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告（湘天会专字[2019]第 176 号）	桃花新城 9-04#	1,100.00	700.00		700.00	原债券于 2019 年 7 月取得。
关于湖南省邵阳市 2019 年第三批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告（湘天会专字[2019]第 176 号）	桃花新城 7-14#	3,000.00	500.00		500.00	原债券于 2019 年 7 月取得。

关于湖南省邵阳市 2019 年第三批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告(湘天会专字[2019]第 176 号)	经开区 8-4#	5,100.00	1,067.69		100.00	原债券于 2019 年 7 月取得。
					967.69	原债券于 2019 年 7 月取得。
关于 2018 年湖南省邵阳市土地储备专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告(湘天会专字[2018]115 号)	余湖新城 D08-1#、 余湖新城 D08-2#、 余湖新城 D08-3#	5,800.00	390.00		390.00	原债券于 2018 年 9 月取得。
关于 2019 年湖南省(邵阳市)土地储备专项债券(一期)—2019 年湖南省政府专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项审核报告(湘天会专字[2019]062 号)	对外经济贸易土特产品公司	1,800.00	1,800.00		1,800.00	原债券于 2019 年 3 月取得。
关于 2019 年湖南省(邵阳市)土地储备专项债券(一期)—2019 年湖南省政府专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项审核报告(湘天会专字[2019]062 号)	邵阳湘林城建投资有限公司	1,200.00	1,200.00		1,200.00	原债券于 2019 年 3 月取得。
关于 2018 年湖南省邵阳市土地储备专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告(湘天会专字[2018]115 号)	余湖新城 D09	2,000.00	800.00		800.00	原债券于 2018 年 9 月取得。
关于 2019 年湖南省(邵阳市)土地储备专项债券(一期)—2019 年湖南省政府专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项审核报告(湘天会专字[2019]062 号)	北塔四期 控规 1-12#	3,000.00	3,000.00		3,000.00	原债券于 2019 年 3 月取得。
合 计		24,200.00	10,157.69		10,157.69	

本报告仅供邵阳市财政局为调整“邵阳市土储债券用途调整专项青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#)项目”专项债券时使用,不得用作任何其他目的。

此页无正文。

附件：项目收益及现金流入审核说明

湖南天平正大会计师事务所（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:

项目收益及现金流入审核说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以湖南省邵阳市土地储备用途调整专项债青城恒深（茶元新城2-10#、2-12#、2-13#）项目的3个地块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、项目所在的基准地价水平、邵阳市GDP的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2021年邵阳市土地储备项目土地出让收益预测表（出于谨慎性考虑，分别按照2021年及期后土地价格的年预测平均增长率6.8%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅进行预测）。

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整政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净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）项目实施单位规模及建设内容

1、项目实施单位情况：

单位名称：邵阳市土地储备中心

统一社会信用代码：124305004488114260

住所：邵阳市西湖路国土大厦

法定代表人：王廷良

经费来源：财政拨款

开办资金：¥5000万元

举办单位：邵阳市国土资源局

宗旨和业务范围：依法国土储备，规范土地市场秩序。土地储备，土地储备

资金管理。

(三) 投资估算

项目名称	区域	土地 规划 性质	收储 面积 (公 顷)	项目资金 总需求 (万元)	计划 出让 时间	资金来源			预计项目 融资到期 本息
						自有资 金	项目融 资	小计	
青城恒深(茶 元新城 2-10#、 2-12#、2-13#)	市 本 级	住宅 兼容 商业	19.59	14,035.04	2022 年 5 月	3,877.35	10,157.69	14,035.04	11,630.94

(四) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和湖南省邵阳市土地储备专项债券资金。

(五) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

预测采取的方法和原理：根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录，参照项目所在地域的基准地价，再按科学方法，充分考虑容积率、规划用途、年限等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

土地价格指数的确定：根据邵阳市 2018 年至 2020 年的全市生产总值 (GDP) 同比增速分别为 7.8%、7.6% 和 4.9% (2020 年受疫情影响有所降低，取值为第三季度 GDP 同比增速)，近三年的平均增速为 6.8%，政府工作报告明确 2021 年的 GDP 预测增长率为 7.5% 至 7.8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2020 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.8%。以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8% 的 100% 作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	106.80%	114.06%	121.82%	130.10%	138.95%

以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8% 的 90% 作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
--------	--------	--------	--------	--------	--------

100%	106.12%	112.61%	119.51%	126.82%	134.58%
------	---------	---------	---------	---------	---------

以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	105.44%	111.18%	117.22%	123.60%	130.32%

土地出让价格预测

(1) 市本级项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积	成交总价 (万元)	折合(地)面 价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	北塔新城二期 控规 6-09#	北塔区魏源 西路	19,167.61	3	57,502.83	8,210.00	4,283.27	2019/12/18	住宅用地(兼容商 业)
2	北塔新城二期 控规 6-04#	北塔区魏源 西路	56,002.16	3	168,006.48	21,828.00	3,897.71	2019/12/18	住宅用地(兼容商 业)
3	北塔一期控规 A-09#	北塔区资兴 路	17,004.71	3	51,014.13	7,656.00	4,502.28	2019/12/19	住宅用地(兼容商 业)
4	北塔一期控规 A-11#	北塔区资兴 路	17,519.62	3	52,558.86	7,300.00	4,166.76	2019/12/13	住宅用地(兼容商 业)

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估地块的出让价格:

序号	成交地块 名称	位置	占地面 积(m ²)	容 积 率	规划建筑 面积(m ²)	成交总价 格(万元)	折合楼 (地)面综 合价格 (元/m ²)	出让日期	用途	综合 修正 系数	修正后楼 面价格 (元/m ²)	计算 单价 权重	预测综 合地面 价格(元 /m ²)
1	北塔新城 二期控规 6-09#	北塔区 魏源西 路	19,167.61	3	57,52.83	8,210.00	4,283.27	2019/12/18	住宅用地 (兼容商 业)	0.98	4,197.60	100%	3,956.43
2	北塔新城 二期控规 6-04#	北塔区 魏源西 路	56,002.16	3	168,006.48	21,828.00	3,897.71	2019/12/18	住宅用地 (兼容商 业)	1.01	3,936.68	100%	
3	北塔一期 控规 A-09#	北塔区 资兴路	17,004.71	3	51,014.13	7,656.00	4,502.28	2019/12/19	住宅用地 (兼容商 业)	0.90	4,052.05	100%	

序号	成交地块名称	位置	占地面积 (m²)	容积率	规划建筑面积 (m²)	成交总价格 (万元)	折合楼(地)面综合价格 (元/ m²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格 (元/ m²)	计算单价权重	预测综合地面价格 (元/ m²)
									业)				
4	北塔一期 控规 A-11#	北塔区 资兴路	17,519.62	3	52,558.86	7,300.00	4,166.76	2019/12/13	住宅用地 (兼容商业)	0.90	3,750.08	100%	

2、土地出让收益预测

根据上述出让价格的合理预测，以及土地价格指数的确定，合理预测各项目历年的土地出让收入。

以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后价格的年预测平均增长率 6.8%的 100%作为土地增长率时，各项目土地出让金

收入预测如下：

项目名称	计划收储并出让面积 (m²)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价(元/m²)	预计采用的GDP增速	根据采用的GDP增速计算的预测土地出让收入(万元)					合计	
							第一年 (2021年)	第二年 (2022年)	第三年 (2023年)	第四年 (2024年)	第五年 (2025年)		
青城恒深 (茶元新城2-10#、2-12#、2-13#)	19.59	2021年1月	2022年5月	住宅兼容商业	3,956.43	6.80%		88,405.73					88,405.73

土地汇总情况如下:

根据上述测算,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100% 作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 88,405.73 万元,项目土地出让金收入预测如下

单位: 万元

项目名称	区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#)	市本级		88,405.73				88,405.73

同理,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 90%作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 87,283.55 万元,项目土地出让金收入预测如下:

单位: 万元

项目名称	区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#)	市本级		87,283.55				87,283.55

同理,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 80%作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 86,168.54 万元,项目土地出让金收入预测如下:

单位: 万元

项目名称	区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
青城恒深(茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#)	市本级		86,168.54				86,168.54

3、土地出让收益预测

根据上述测算,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100% 作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 74,702.84 万元,明细如下:

单位: 万元

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金(2.5%)	被征地农民社会保障资金(5%)	农土开发资金(1%)	工业(7%)	小计	

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金 (2.5%)	被征地农民社会保障资金 (5%)	农土开发资金 (1%)	工业 (7%)	小计	
青城恒深 (茶元新城 2-10#、 2-12#、 2-13#)	88,405.73	2,210.14	4,420.29	884.06	6,188.40	13,702.89	74,702.84

根据上述测算，按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8% 的 90% 作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 73,754.59 万元，明细如下：

单位：万元

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金 (2.5%)	被征地农民社会保障资金 (5%)	农土开发资金 (1%)	工业 (7%)	小计	
青城恒深 (茶元新城 2-10#、 2-12#、 2-13#)	87,283.55	2,182.09	4,364.18	872.84	6,109.85	13,528.96	73,754.59

根据上述测算，按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8% 的 80% 作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 72,812.41 万元，明细如下：

单位：万元

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金 (2.5%)	被征地农民社会保障资金 (5%)	农土开发资金 (1%)	工业 (7%)	小计	
青城恒深 (茶元新城 2-10#、 2-12#、 2-13#)	86,168.54	2,154.21	4,308.43	861.69	6,031.80	13,356.13	72,812.41

4、还本付息的预测

经上述测算，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8% 的 100%、90%、80% 比例增长时，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。

5、相关风险提示

因土地储备项目投资量大，土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

附表 1

茶元新青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）项目

现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	投资期		回收期		
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	104,914.64		12,198.29	92,716.34		
1.1	自有资本金	3,877.35		2,040.60	1,836.75		
1.2	债券资金流入	10,157.69		10,157.69			
1.3	运营收入	90,879.59			90,879.59		
1.4	回收固定资产余 值	0.00					
1.5	流动资金回收	0.00					
2	现金流出	39,259.08	199.20	11,999.09	16,265.19	1,532.10	9,263.50
2.1	建设投资	13,541.79		11,705.04	1,836.75		
2.2	运营成本	14,086.34			14,086.34		
2.3	税金及附加	0.00					
2.4	运营期利息	1,473.26	199.20	294.05	342.10	342.10	295.81
2.5	债券本金	10,157.69				1,190.00	8,967.69
3	净现金流量	65,655.55	-199.20	199.20	76,451.15	-1,532.10	-9,263.50
4	累计净现金流量	65,655.55	-199.20	0.00	76,451.16	74,919.06	65,655.56

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》。

再复印无效

会计师事务所
执业证书

名称 湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：卓和平
主任会计师：

经营场所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路 078 号鑫天大厦 403 房

组织形式：

执业证书编号 43010004
特殊普通合伙

批准执业文号 湘财会[2020]29 号

批准执业日期：2020 年 12 月 15 日



1954年



姓 名 孙文兵
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1971-02-13
Date of birth
工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身 份 证 号 码 430103197102131594
Identity card No.

再复印无效

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: 430100040021
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: 2000 年 11 月 27 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

2020年12月改址

修天印



姓 名 邵建辉
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1956-11-18
Date of birth
工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身 份 证 号 430402195611182534
Identity card No.

再复印无效

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: 430100040998
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: 2015 年 04 月 23 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

2020年12月换证

再夏曰天終

关于湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债北塔二期

控规 1-14#项目收益与融资自求平衡专项审核报告

湘天会专字[2021]第 019 号

湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：湖南省长沙市韶山北路 86 号鑫天大厦九楼

邮编：410011

电话：0731-82244306 至 82244309 转 169

传真：82244310



湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)

HUNAN TIANPING ZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

关于湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债北塔二期

控规 1-14#项目收益与融资自求平衡专项审核报告



湘天会专字[2021]第 019 号

邵阳市财政局:

我们接受邵阳市财政局的委托,对湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债北塔二期控规 1-14#项目(以下简称“本期债券”)收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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的证据的审核,我们未注意到有任何事项使我们认为这些假设未为预测提供合理的基础。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。

需要提醒报告使用者注意:由于在编制收益与融资自平衡预测方案中运用了一系列假设,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发生,且变动可能性大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本审核报告出具的意见,是对项目预测数据进行合理性、有效性评价,并非对预测数据承担保证责任。

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前提下,本次审核的湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债北塔二期控规 1-14#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。

总体审核结果如下：

1、应付本息情况

湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债北塔二期控规 1-14#项目，计划总融资金额 2,000.00 万元，市本级 2019 年发行的桃花新城 14-02#地块，因短期内无法启动，将债券资金 2,000.00 万元调整至北塔二期控规 1-14#，具体根据原项目发债期融资利率 3.24%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。因桃花新城 14-02#项目未启动资金分配给宝工区 4-4#项目和北塔二期控规 1-14#项目各 2,000.00 万元，故桃花新城 14-02#项目 2021 以前年度产生的本息由宝工区 4-4#项目和北塔二期控规 1-14#项目共同承担。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
2020 年					3.24%	64.80
2021 年		2,000.00		2,000.00	3.24%	64.80
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.24%	64.80
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.24%	64.80
2024 年 9 月	2,000.00		2,000.00		3.24%	64.80
合计		2,000.00	2,000.00			324.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项目名称	区域	四至范围	土地规 划性质	收储面 积(公顷)	计划收储 时间	计划出 让时间
北塔二期控 规 1-14#	市本级	北塔路以西，云山 路以北	住宅兼 容商业	4.90	2021 年 1 月	2022 年 5 月

参考拟出：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的基准地价水平预测拟出让土地价格。根据邵阳市 2018 年至 2020 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.8%、7.6%和 4.9%（2020 年受疫情影响有所降低，取值为第三季度 GDP 同比增速），近三年的平均增速为 6.8%，政府工作报

告明确 2021 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 7.8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2021 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.8%。

（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和预测土地挂牌交易时间，进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 6.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的年增长预测现金流入情况。具体测算请见“项目收益及现金流入审核说明”中土地出让收入预测表。根据上述预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	区域	按预测增速 6.8%的 100%	按预测增速 6.8%的 90%	按预测增速 6.8%的 80%
1	北塔二期控规 1-14#	市本级	22,112.72	21,832.03	21,553.13

3、其他扣除成本

根据《邵阳市人民政府办公室关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（市政办函[2015]123 号）、《邵阳市人民政府办公室关于进一步完善土地出让收支管理的通知》（市政办函[2016]131 号）等相关文件及财政局相关会议讨论决定，以出让土地总收入按比例计提的资金（基金），商住包括：农田水利建设资金资金（2.5%）、保障性安居工程建设资金（5%）、农土开发资金（1%）、工业（7%），故按土地总收入的 15.5%扣除相关费用，具体扣除费用如下表：

序号	项目名称	区域	按预测土地总收入 100%的 15.5% 扣除的费用	按预测土地总收入 90%的 15.5% 扣除的费用	按预测土地总收入 80%的 15.5% 扣除的费用
2	北塔二期控规 1-14#	市本级	3,427.47	3,383.96	3,340.74

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。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挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：项目分别按照 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%净收益的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖明细如下：

项目本息覆盖倍数明细表

单位：万元

项目	本息合计	项目收益		覆盖倍数
北塔二期控规 1-14#	2,324.00	100%	18,685.25	8.04
		90%	18,448.07	7.94
		80%	18,212.39	7.84

需要说明的是，根据《湖南省财政厅关于建立专项债券动态调整机制的通知》（湘财预[2020]263号）和邵阳市土地储备中心“关于申请调整2019年政府专项债券项目的请示”，经邵阳市人民政府审批，对2019已发行专项债券项目额度进行调整，具体调整情况如下表：

调减项目情况				调增项目情况		
已发行债券报告名称及文号	项目（宗地）名称	项目需求债券发行资金（元）	调减资金	调整项目（宗地）名称	调增金额	备注
关于湖南省邵阳市2019年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告（湘天会专字[2019]第216号）	桃花新城 14-02#	4,000.00	2,000.00	北塔二期控规 1-14#	2,000.00	桃花新城 14-02#债券资金于2019年9月取得

本报告仅供邵阳市财政局为调整“湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债北塔二期控规 1-14#项目”专项债券时使用，不得用作任何其他目的。

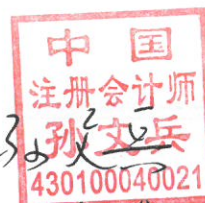
此页无正文。

附件：项目收益及现金流入审核说明

湖南天平正大会计师事务所(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：

项目收益及现金流入审核说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债北塔二期控规 1-14#项目所属地块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、项目所在的基准地价水平、邵阳市 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2021 年邵阳市土地储备项目土地出让收益预测表（出于谨慎性考虑，分别按照 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅进行预测）。

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整政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净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）项目实施单位规模及建设内容

1、项目实施单位情况：

单位名称：邵阳市土地储备中心

统一社会信用代码：124305004488114260

住所：邵阳市西湖路国土大厦

法定代表人：王延良

经费来源：财政拨款

开办资金：¥5000 万元

举办单位：邵阳市国土资源局

宗旨和业务范围：依法国土储备，规范土地市场秩序。土地储备，土地储备

资金管理。

(三) 投资估算

项目名称	区域	土地规划性质	收储面积(公顷)	项目资金总需求(万元)	计划出让时间	资金来源			预计项目融资到期本息
						自有资金	项目融资	小计	
北塔二期控规1-14#	市本级	住宅兼容商业	4.90	2,980.26	2022年5月	980.26	2,000.00	2,980.26	2,324.00

(四) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和湖南省邵阳市土地储备专项债券资金。

(五) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

预测采取的方法和原理：根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录，参照项目所在地域的基准地价，再按科学方法，充分考虑容积率、规划用途、年限等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

土地价格指数的确定：根据邵阳市 2018 年至 2020 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 7.8%、7.6%和 4.9% (2020 年受疫情影响有所降低，取值为第三季度 GDP 同比增速)，近三年的平均增速为 6.8%，政府工作报告明确 2021 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 7.8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2021 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.8%。以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	106.80%	114.06%	121.82%	130.10%	138.95%

以 2021 年 12 月 31 日作为基期，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
--------	--------	--------	--------	--------	--------

100%	106.12%	112.61%	119.51%	126.82%	134.58%
------	---------	---------	---------	---------	---------

以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	105.44%	111.18%	117.22%	123.60%	130.32%

土地出让价格预测：

(1) 市本级项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积 (m ²)	容积率	规划建筑面积	成交总价 (万元)	折合(地)面 价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	北塔新城二期 控规 6-09#	北塔区魏源 西路	19,167.61	3	57,502.83	8,210.00	4,283.27	2019/12/18	住宅用地(兼容商 业)
2	北塔新城二期 控规 6-04#	北塔区魏源 西路	56,002.16	3	168,006.48	21,828.00	3,897.71	2019/12/18	住宅用地(兼容商 业)
3	北塔一期控规 A-09#	北塔区资兴 路	17,004.71	3	51,014.13	7,656.00	4,502.28	2019/12/19	住宅用地(兼容商 业)
4	北塔一期控规 A-11#	北塔区资兴 路	17,519.62	3	52,558.86	7,300.00	4,166.76	2019/12/13	住宅用地(兼容商 业)

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估地块的出让价格:

序号	成交地块 名称	位置	占地面 积(m ²)	容 积 率	规划建筑 面积(m ²)	成交总价 格(万元)	折合楼 (地)面综 合价格 (元/m ²)	出让日期	用途	综合 修正 系数	修正后楼 面价格 (元/m ²)	计算 单价 权重	预测综 合地面 价格(元 /m ²)
1	北塔新城 二期控规 6-09#	北塔区 魏源西 路	19,167.61	3	57,502.83	8,210.00	4,283.27	2019/12/18	住宅用地 (兼容商 业)	0.98	4,197.60	100%	3,956.43
2	北塔新城 二期控规 6-04#	北塔区 魏源西 路	56,002.16	3	168,006.48	21,828.00	3,897.71	2019/12/18	住宅用地 (兼容商 业)	1.01	3,936.68	100%	
3	北塔一期 控规 A-09#	北塔区 资兴路	17,004.71	3	51,014.13	7,656.00	4,502.28	2019/12/19	住宅用地 (兼容商 业)	0.90	4,052.05	100%	

序号	成交地块名称	位置	占地面积 (m²)	容积率	规划建筑面积 (m²)	成交总价格 (万元)	折合楼(地)面综合价格 (元/ m²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格 (元/ m²)	计算单价权重	预测综合地面价格 (元/ m²)
4	北塔一期 控规 A-11#	北塔区 资兴路	17,519.62	3	52,558.86	7,300.00	4,166.76	2019/12/13	住宅用地 (兼容商业)	0.90	3,750.08	100%	

2、土地出让收益预测

根据上述出让价格的合理预测，以及土地价格指数的确定，根据案例地块修正后平均价格，合理预测各项目历年的土地出让收入。

以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后价格的年预测平均增长率 6.8% 的 100% 作为土地增长率时，各项目土地出让金

收入预测如下：

项目名称	计划收储并出让面积 (万 m ²)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价(元/m ²)	预计采用的GDP增速	根据采用的GDP增速计算的预测土地出让收入(万元)					
							第一年 (2021年)	第二年 (2022年)	第三年 (2023年)	第四年 (2024年)	第五年 (2025年)	合计
北塔二期 控规 1-14#	4.90	2021年1月	2023年5月	住宅兼容商业	3,956.43	6.80%		22,112.72				22,112.72

土地汇总情况如下:

根据上述测算,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100% 作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 22,112.72 万元,项目土地出让金收入预测如下:

单位: 万元

项目名称	区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
北塔二期控规 1-14#	市本级		22,112.72				22,112.72

同理,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 90%作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 21,832.03 万元,项目土地出让金收入预测如下:

单位: 万元

项目名称	区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
北塔二期控规 1-14#	市本级		21,832.03				21,832.03

同理,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 80%作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 21,553.13 万元,项目土地出让金收入预测如下:

单位: 万元

项目名称	区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
北塔二期控规 1-14#	市本级		21,553.13				21,553.13

3、土地出让收益预测

根据上述测算,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100% 作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 18,685.24 万元,明细如下:

单位: 万元

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金 (2.5%)	被征地农民社会保障资金 (5%)	农土开发资金 (1%)	工业 (7%)	小计	
北塔二期控规 1-14#	22,112.72	552.82	1,105.64	221.13	1,547.89	3,427.48	18,685.24

根据上述测算,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 90%

作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 18,448.07 万元，明细如下：

单位：万元

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金 (2.5%)	被征地农民社会保障资金 (5%)	农土开发资金 (1%)	工业 (7%)	小计	
北塔二期控规 1-14#	21,832.03	545.80	1,091.60	218.32	1,528.24	3,383.96	18,448.07

根据上述测算，按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8% 的 80% 作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 18,212.39 万元，明细如下：

单位：万元

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金 (2.5%)	被征地农民社会保障资金 (5%)	农土开发资金 (1%)	工业 (7%)	小计	
北塔二期控规 1-14#	21,553.13	538.83	1,077.66	215.53	1,508.72	3,340.74	18,212.39

4、还本付息的预测

经上述测算，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8% 的 100%、90%、80% 比例增长时，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。

5、相关风险提示

因土地储备项目投资量大，土地出让价格收到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

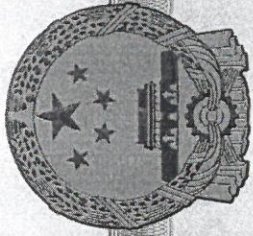
本报告以规划地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

附表 1

北塔二期控规 1-14#项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	投资期		回收期		
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	25,092.98	-	2,980.26	22,112.72	-	-
1.1	自有资本金	980.26		980.26			
1.2	债券资金流入	2,000.00		2,000.00			
1.3	运营收入	22,112.72		-	22,112.72	-	-
1.4	回收固定资产 余值	0.00					
1.5	流动资金回收	0.00					
2	现金流出	8,602.13	64.80	2,915.46	3,492.27	64.80	2,064.80
2.1	建设投资	2,850.66		2,850.66			
2.2	运营成本	3,427.47			3,427.47		
2.3	税金及附加	0.00					
2.4	运营期利息	324.00	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80
2.5	债券本金	2,000.00			-		2,000.00
3	净现金流量	16,490.85	-64.80	64.80	18,620.45	-64.80	-2,064.80
4	累计净现金流 量	16,490.85	-64.80	0.00	18,620.45	18,555.65	16,490.85



统一社会信用代码
91430102MA4RTYT63E

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

名称 湖南天平正会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 卓和平

经营范围

会计、审计及税务服务;企业会计报表审计;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计;会计咨询;司法会计鉴定;税务顾问;税务咨询;企业资本验证;企业资产的重组并购及债权债务重组咨询服务;税收策划;涉税鉴证;涉税服务;涉税司法鉴证;代理记账服务。(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,未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务)

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,不另行通知;2、《企业信息公示暂行条例》“国家企业信用信息公示系统”



了解更多信息、
备案、许可、监
管信息。

成立日期 2020年11月06日

合伙期限 2020年11月06日至2070年11月05日

主要经营场所 湖南省长沙市芙蓉区文艺街道韶山路078号鑫天大厦403房

登记机关



2020年11月6日

西曆一千九百零五年

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》。

无效印章

会计师事务所
执业证书

名称 湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：卓和平
主任会计师：

经营场所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路 078 号鑫天大厦 403 房

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：43010004
批准执业文号：湘财会[2020]29号
批准执业日期：2020年12月15日

发证机关：湖南省财政厅
二〇二〇年十二月十五日
中华人民共和国财政部制



姓 名 孙文兵
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1971-02-13
Date of birth
工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身 份 证 号 码 430103197102131594
Identity card No.

印章无效

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: 430100040021
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: 2000 年 11 月 27 日
Date of Issuance

2020年12月改证

年 月 日
/y /m /d

再复旧天



姓 名 邵建辉
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1956-11-18
Date of birth
工作单位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身份证号码 430402195611182534
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: 430100040998
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: 2015 年 04 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d

2020年12月换证

年 月 日
/y /m /d

麻天田景科

关于湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债
宝工区 4-4#项目收益与融资自求平衡专项审核报告

湘天会专字[2021]第 018 号



湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：湖南省长沙市韶山北路 86 号鑫天大厦九楼

邮编：410011

电话：0731-82244306 至 82244309 转 169

传真：82244310





湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)

HUNAN TIANPING ZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

关于湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债 宝工区 4-4#项目收益与融资自求平衡专项审核报告



湘天会专字[2021]第 018 号

邵阳市财政局:

我们接受邵阳市财政局的委托,对湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债宝工区 4-4#项目(以下简称“本期债券”)的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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的证据的审核,我们未注意到有任何事项使我们认为这些假设未为预测提供合理的基础。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。

需要提醒报告使用者注意:由于在编制收益与融资自平衡预测方案中运用了一系列假设,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发生,且变动可能性大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本审核报告出具的意见,是对项目预测数据进行合理性、有效性评价,并非对预测数据承担保证责任。

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前提下,本次审核的湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债宝工区 4-4#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。

总体审核结果如下:

1、应付本息情况

湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债宝工区 4-4#项目, 计划总融资金额 2,000.00 万元。市本级 2019 年发行桃花新城 14-02#地块土地储备专项债券项目, 因短期内无法启动, 将债券资金 2,000.00 万元调整至宝工区 4-4#项目。宝工区 4-4#项目计划总融资金额 10,000.00 万元, 2018 年已融资金额 8,000.00 万元, 本次融资金额 2,000.00 万元。2018 年已融资利率为 4.50%, 本次根据 2019 年 8 月已发行债券预测利率 3.82%, 实际票面利率为 3.24%, 期限五年, 每年年末支付利息, 第五年年末偿还本金。因桃花新城 14-02#项目未启动, 资金分配给宝工区 4-4#项目和北塔二期控规 1-14# 项目各 2000.00 万元, 故桃花新城 14-02#项目 2021 年以前年度产生的本息由宝工区 4-4#项目和北塔二期控规 1-14#项目共同承担。宝工区 4-4#项目应还本付息情况如下:

单位: 万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2018 年		8,000.00		8,000.00		
2019 年	8,000.00			8,000.00	4.5%	360.00
2020 年	8,000.00			8,000.00	3.24%, 4.5%	424.80
2021 年	8,000.00	2,000.00		10,000.00	3.24%, 4.5%	424.80
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.24%, 4.5%	424.80
2023 年	10,000.00		8,000.00	2,000.00	3.24%, 4.5%	424.80
2024 年 9 月	2,000.00		2,000.00		3.24%, 4.5%	64.80
合计		10,000.00	10,000.00			2,124.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积(公顷)	计划收储时间	计划出让时间
宝工区 4-4#	市本级	东临曙光一路, 南临曙光一路, 西临大坡路, 北临邵阳大道	商业兼容住宅	11.60	2021 年 1 月	2021 年 12 月

参考拟出: 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的基准地价水平预测拟出让土地价格。根据邵阳市 2018 年至 2020 年的全市生产总值 (GDP) 同比增速分别为 7.8%、7.6% 和 4.9% (2020 年受疫情影响有所降低,

取值为第三季度 GDP 同比增速), 近三年的平均增速为 6.8%, 政府工作报告明确 2021 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 7.8%。综合考虑上述信息后, 按稳健原则预测 2021 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.8%。

(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和预测土地挂牌交易时间, 进行敏感性分析, 分别以预测的土地价格的年平均增长率 6.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长预测现金流入情况。具体测算请见“项目收益及现金流入审核说明”中土地出让收入预测表。根据上述预测表的数据计算, 可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

单位: 万元

项目名称	区域	按预测增速 6.8% 的 100%	按预测增速 6.8% 的 90%	按预测增速 6.8% 的 80%
宝工区 4-4#	市本级	49,015.42	48,703.34	48,391.25

3、其他扣除成本

根据《邵阳市人民政府办公室关于进一步加强土地出让收支管理的通知》(市政办函[2015]123 号)、《邵阳市人民政府办公室关于进一步完善土地出让收支管理的通知》(市政办函[2016]131 号)等相关文件及邵阳市财政局相关会议讨论决定, 以出让土地总收入按比例计提的资金(基金), 商住包括: 农田水利建设资金资金(2.5%)、保障性安居工程建设资金(5%)、农土开发资金(1%); 工业(7%), 故按土地总收入的 15.5%扣除相关费用, 具体扣除费用如下表:

序号	项目名称	区域	按预测土地总收入 100%的 15.5% 扣除的费用	按预测土地总收入 90%的 15.5% 扣除的费用	按预测土地总收入 80%的 15.5% 扣除的费用
3	宝工区 4-4#	市本级	7,597.39	7,549.02	7,500.64

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息, 并可以足额覆盖。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挂牌收入, 并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为: 项目分别按照 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%净收益的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖明细如下:

土地发债项目本息覆盖倍数明细表

单位：万元

项目	本息合计	项目收益		覆盖倍数
宝工区 4-4#	12,124.00	100%	41,418.03	3.42
		90%	41,154.32	3.39
		80%	40,890.61	3.37

需要说明的是,根据《湖南省财政厅关于建立专项债券动态调整机制的通知》(湘财预[2020]263号)和邵阳市土地储备中心“关于申请调整 2019 年政府专项债券项目的请示”,经邵阳市人民政府审批,对 2019 年已发行专项债券项目额度进行调整,因此关于 2018 年湖南省邵阳市土地储备专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告(湘天会专字[2018]第 115 号)中关于宝工区 4-4#地块内容作废,以本次报告披露为准。具体调整情况如下表:

调减项目情况				调增项目情况		
已发行债券报告名称及文号	项目(宗地)名称	项目取得债券发行资金(元)	调减资金	调整项目(宗地)名称	调增金额	备注
关于湖南省邵阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告(湘天会专字[2019]第 216 号)	桃花新城 14-02#	4,000.00	2,000.00	宝工区 4-4#	2,000.00	宝工区 4-4#于 2018 年已在“关于 2018 年湖南省邵阳市土地储备专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告(湘天会专字[2018]第 115 号)”申请发行债券 8,000.00 万元。桃花新城 14-02#项目于 2019 年 9 月取得债券资金。

本报告仅供邵阳市财政局为调整“湖南省邵阳市土地储备专项债券用途调整专项债券宝工区 4-4#项目”专项债券时使用,不得用作任何其他目的。

此页无正文。

附件：项目收益及现金流入审核说明

湖南天平正太会计师事务所(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:

项目收益及现金流入审核说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债宝工区 4-4#项目所属地块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、项目所在的基准地价水平、邵阳市 GDP 的增速等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制 2021 年邵阳市土地储备项目土地出让收益预测表(出于谨慎性考虑,分别按照 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅进行预测)。

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整政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)相关法律法规无重大变化;

(四)政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净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)项目实施单位规模及建设内容

1、项目实施单位情况:

单位名称:邵阳市土地储备中心

统一社会信用代码:124305004488114260

住所:邵阳市西湖路国土大厦

法定代表人:王廷良

经费来源:财政拨款

开办资金:¥5000 万元

举办单位:邵阳市国土资源局

宗旨和业务范围:依法国土储备,规范土地市场秩序。土地储备,土地储备资金管理。

(三) 投资估算

序号	项目名称	区域	土地规划性质	收储面积(公顷)	项目资金总需求(万元)	计划出让时间	资金来源			预计项目融资到期本息
							自有资金	项目融资	小计	
3	宝工区4-4#	市本级	商业兼容住宅	11.60	10,650.63	2021年12月	650.63	10,000.00	10,650.63	12,124.00

(四) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和湖南省邵阳市土地储备专项债券资金。

(五) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

预测采取的方法和原理：根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录，参照项目所在地域的基准地价，再按科学方法，充分考虑容积率、规划用途、年限等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

土地价格指数的确定：根据邵阳市 2018 年至 2020 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.8%、7.6%和 4.9%（2020 年受疫情影响有所降低，取值为第三季度 GDP 同比增速），近三年的平均增速为 6.8%，政府工作报告明确 2021 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 7.8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2021 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.8%。以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	106.80%	114.06%	121.82%	130.10%	138.95%

以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	106.12%	112.61%	119.51%	126.82%	134.58%

以 2021 年 1 月 1 日作为基期，在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增

长率 6.8%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	106.12%	112.61%	119.51%	126.82%	134.58%

土地出让价格预测情况如下：

(1) 市本级项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积	成交总价 (万元)	折合(地)面 价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	北塔新城二期 控规 6-09#	北塔区魏源 西路	19,167.61	3	57,502.83	8,210.00	4,283.27	2019/12/18	住宅用地(兼容商 业)
2	北塔新城二期 控规 6-04#	北塔区魏源 西路	56,002.16	3	168,006.48	21,828.00	3,897.71	2019/12/18	住宅用地(兼容商 业)
3	北塔一期控规 A-09#	北塔区资兴 路	17,004.71	3	51,014.13	7,656.00	4,502.28	2019/12/19	住宅用地(兼容商 业)
4	北塔一期控规 A-11#	北塔区资兴 路	17,519.62	3	52,558.86	7,300.00	4,166.76	2019/12/13	住宅用地(兼容商 业)

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估地块的出让价格:

序号	成交地块 名称	位置	占地面 积(m ²)	容 积 率	规划建筑 面积(m ²)	成交总价 格(万元)	折合楼 (地)面综 合价格 (元/m ²)	出让日期	用途	综合 修正 系数	修正价格 (元/m ²)	计算 单价 权重	预测综 合地面 价格(元 /m ²)
1	北塔新城 二期控规 6-09#	北塔区 魏源西 路	19,167.61	3	57,502.83	8,210.00	4,283.27	2019/12/18	住宅用地(兼 容商业)	0.98	4,197.60	100%	
2	北塔新城 二期控规 6-04#	北塔区 魏源西 路	56,002.16	3	168,006.48	21,828.00	3,897.71	2019/12/18	住宅用地(兼 容商业)	1.01	3,936.68	100%	3,956.43
3	北塔一期 控规 A-09#	北塔区 资兴路	17,004.71	3	51,014.13	7,656.00	4,502.28	2019/12/19	住宅用地(兼 容商业)	0.90	4,052.05	100%	

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m2)	容积率	规划建筑面积(m2)	成交总价格(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m2)	出让日期	用途	综合修正系数	修正价格(元/m2)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m2)
4	北塔一期控规 A-11#	北塔区资兴路	17,519.62	3	52,558.86	7,300.00	4,166.76	2019/12/13	住宅用地(兼容商业)	0.90	3,750.08	100%	

2、土地出让收益预测

根据上述出让价格的合理预测，以及土地价格指数的确定，按修正后平均价格合理预测各项目历年的土地出让收入。

以 2021 年 12 月 31 日作为基期，在按 2021 年及期后价格的年预测平均增长率 6.8%的 100%作为土地增长率时，各项目土地出让金收入预测如下：

项目名称	计划收储并出让面积 (万 m²)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地 价(元 /m²)	预计采 用的 GDP 增 速	根据采用的 GDP 增速计算的预测土地出让收入(万元)					
							第一年 (2021 年)	第二年 (2022 年)	第三年 (2023 年)	第四年 (2024 年)	第五年 (2025 年)	合计
宝 工 区 4-4#	11.60	2021 年 1 月	2021 年 12 月	商业兼 容住宅	3,956.43	6.80%	49,015.42					49,015.42
合计	11.60						49,015.42					49,015.42

土地汇总情况如下:

根据上述测算,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100%作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 49,015.42 万元,项目土地出让金收入预测如下

单位: 万元

项目名称	区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
宝工区 4-4#	市本级	49,015.42					49,015.42

同理,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 90%作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 48,703.34 元,项目土地出让金收入预测如下:

单位: 万元

项目名称	区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
宝工区 4-4#	市本级	48,703.34					48,703.34

同理,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 80%作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 48,391.25 万元,项目土地出让金收入预测如下:

单位: 万元

项目名称	区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
宝工区 4-4#	市本级	48,391.25					48,391.25

3、土地出让收益预测

根据上述测算,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100%作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 41,418.03 万元,明细如下:

单位: 万元

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金 (2.5%)	被征地农民社会保障资金 (5%)	农土开发资金 (1%)	工业 (7%)	小计	
宝工区 4-4#	49,015.42	1,225.39	2,450.77	490.15	3,431.08	7,597.39	41,418.03

根据上述测算,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 90%作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 41,154.33 万元,明细

如下:

单位: 万元

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金 (2.5%)	被征地农民社会保障资金 (5%)	农土开发资金 (1%)	工业 (7%)	小计	
宝工区 4-4#	48,703.34	1,217.58	2,435.17	487.03	3,409.23	7,549.01	41,154.33

根据上述测算,按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 80% 作为土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收益为 40,890.61 万元,明细如下:

单位: 万元

项目名称	土地出让收入	扣除项目					可用于偿还债券净收益
		农田水利建设资金 (2.5%)	被征地农民社会保障资金 (5%)	农土开发资金 (1%)	工业 (7%)	小计	
宝工区 4-4#	48,391.25	1,209.78	2,419.56	483.91	3,387.39	7,500.64	40,890.61

4、还本付息的预测

经上述测算,在按 2021 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.8%的 100%、90%、80%比例增长时,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。

5、相关风险提示

因土地储备项目投资量大,土地出让价格收到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响,现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

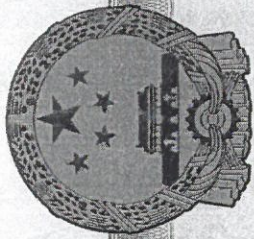
本报告以规划地性质作为测算依据,可能因用地性质的变动,使项目收益产生一定的变动风险。

附表 1

宝工区 4-4#项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	投资期			回款期			
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	59,666.05	8,000.00	350.63	300.00	51,015.42			
1.1	自有资本金	650.63		350.63	300.00				
1.2	债券资金流入	10,000.00	8,000.00			2,000.00			
1.3	运营收入	49,015.42				49,015.42			
1.4	回收固定资产余值	0.00							
1.5	流动资金回收	0.00							
2	现金流出	29,587.22		2,291.42	6,000.00	10,381.40	424.80	8,424.80	2,064.80
2.1	建设投资	9,865.83		1,931.42	5,575.20	2,359.21			
2.2	运营成本	7,597.39				7,597.39			
2.3	税金及附加	0.00							
2.4	运营期利息	2,124.00		360.00	424.80	424.80	424.80	424.80	64.80
2.5	债券本金	10,000.00						8,000.00	2,000.00
3	净现金流量	30,078.83	8,000.00	-1,940.79	-5,700.00	40,634.02	-424.80	-8,424.80	-2,064.80
4	累计净现金流量	30,078.83	8,000.00	6,059.21	359.21	40,993.23	40,568.43	32,143.63	30,078.83



统一社会信用代码
91430102MA4RTYT63E

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

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, 不另行通知; 2、《企业信息公示暂行条例》有关规定。
“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 湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 卓和平
经营范围 会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 会计咨询; 司法会计鉴定; 税务顾问; 税务咨询; 企业资本验证; 企业资产的重组并购及债权债务重组咨询服务; 税收策划; 涉税鉴证; 涉税服务; 涉税司法鉴定; 代理记账服务。(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, 不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务)

成立日期 2020年11月06日
合伙期限 2020年11月06日至2070年11月05日
主要经营场所 湖南省长沙市芙蓉区文艺街道韶山路078号鑫天大厦403房

登记机关



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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

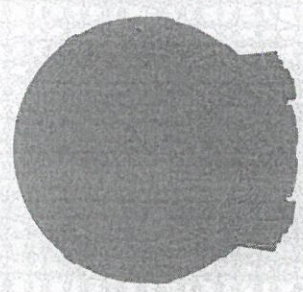
国家市场监督管理总局监制

再印天效

证书序号: 0008693

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

再复印无效

名称 湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：卓和平
主任会计师：

经营场所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路 078 号鑫天大厦 403 房

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号 43010004

批准执业文号 湘财会〔2020〕29 号

批准执业日期：2020 年 12 月 15 日

再復叩天



姓 名 孙文兵
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1971-02-13
Date of birth
工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身 份 证 号 码 430103197102131594
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: 430100040021
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: 2000 年 11 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

2020年12月改证

年 月 日
/y /m /d

再復印天



姓 名 邵建辉
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1956-11-18
Date of birth
工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身 份 证 号 码 430402195611182534
Identity card No.

再复印无效

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: 430100040998
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: 2015 年 04 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d

2020年12月换证

年 月 日
/y /m /d

**关于湖南省邵阳市新邵县 2021 年水务建设专项债券
新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目
预期收益与融资自求平衡专项审核报告**

湘公会司专审字[2021]第 007 号

湖南公众会计师事务所有限公司

二〇二一年一月

目 录

专项债券收益与融资自求平衡审核报告·····	2
项目收益及现金流量预测说明·····	4
一、项目收益及现金流入预测编制基础·····	4
二、项目收益及现金流入预测假设·····	4
三、项目收益及现金流量预测编制说明·····	4
（一）项目概况·····	4
（二）项目收益及现金流量预测说明·····	5
（三）项目成本预测·····	6
四、项目收益与融资自求平衡性评价·····	7
（一）项目平衡性预测·····	7
（二）项目平衡性评价·····	7
五、总体评价·····	8

湖南公众会计师事务所有限公司

HUNAN GONGZHONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

湘公会司专审字〔2021〕第 007 号

关于湖南省邵阳市新邵县 2021 年水务建设专项债券 新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目 预期收益与融资自求平衡专项审核报告



新邵县财政局：

我们接受新邵县财政局的委托，对湖南省邵阳市新邵县 2021 年水务建设专项债券新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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》。湖南省邵阳市水务建设项目实施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：由于在编制收益与融资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发生，并且变动可能性大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本审核报告出具的意见，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。

经审核，我们认为，在湖南省邵阳市水务建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目，预期污水处理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。其本息覆盖倍数具体如下表（金额单位：万元）：

本息覆盖倍数表

市州	县市区	项目名称	计划融资金额	本息和	预计可用于偿还债务的收益	覆盖倍数
邵阳市	新邵县	新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目	10,100.00	16,961.75	22,100.89	1.30

本专项评价报告仅供新邵县财政局为申报“2021年水务建设项目”融资时使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益及现金流量预测说明

湖南公众会计师事务所有限公司



地址：中国·湖南

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年1月28日

附件:

项目收益及现金流量预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以污水处理收入为基础,参考新邵县污水处理收费标准文件、新邵县污水处理厂实际收费情况、建设项目预期收益与融资平衡方案及项目的可行性研究报告等资料,对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提,编制水务建设项目收入预测表。

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、本期债券筹集资金投资项目实施方案顺利建设、投产运营;
- 5、可行性研究报告和水利建设项目预期收益与融资平衡方案提出的发展目标按照要求持续推进实施;
- 6、项目各项收费价格在正常范围内变动;
- 7、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预测编制说明

(一) 项目概况

本期发债项目为新邵县湘商产业园污水处理厂(一期)及配套管网工程项目。项目具体情况如下:

1、项目主要建设内容及规模

本污水处理工程建筑物主要由粗格栅及污水提升泵房,高效沉淀池,深床滤池,鼓风机房及变配电间,加药间、机修间及仓库,污泥处理间,综合楼,门卫组成,厂区总用地面积 102128.91 m² (约 153.19 亩),总建筑面积 5669.92 m²,一期工程建筑面积 4030.92m²,其中高效沉淀池、深床滤池、污泥处理间、综合楼为二层建筑,其余均

为单层建筑，建筑物耐火等级均为二级，本工程属于地震设防区，建筑物防水等级均为二级防水。

总规模 $4.0 \times 10^4 \text{ m}^3/\text{d}$ ，一期规模 $2.0 \times 10^4 \text{ m}^3/\text{d}$ ，配套管网建设 45km。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

经估算，项目总投资为 24246.31 万元，其中：工程费用 18133.36 万元，占总投资的 74.79%；工程建设其他费用为 4108.75 万元（土地费用 2297.85 万元），占总投资的 16.95%；预备费为 1422.5 万元，占总投资的 5.87%；建设期利息 581.70 万元，占总投资的 2.40%。

(2) 资金筹措方式

项目建设所需资金 24,246.31 万元，资金来源为：建设单位自筹资金 14,146.31 元，占总投资的 58.34%；申请发行政府专项债券资金 10,100.00 万元，共分二批，第一批已发行政府专项债券资金 2,100.00 万元，第二批已申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元。

(二)项目收益及现金流量预测说明

1、项目应付本息情况

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目拟申请政府专项债券资金 10,100.00 万元，每半年付一次利息。2019 年已发行的 15 年期政府专项债券资金 2,100.00 万元于 2019 年 9 月到位，后续申请发行的 20 年期政府专项债券资金 8,000.00 万元于 2020 年 5 月到位，本金在债券到期时一次性偿还，15 年期债券利率为 3.65%，20 年期债券利率为 3.57%，债券存续期内本息共计 6,861.75 万元。还本付息情况如下表：

表 1-新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目还本付息表

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
2019 年		2,100.00		2,100.00		
2020 年	2,100.00			2,100.00	219.45	219.45
2021 年	2,100.00	8,000.00		10,100.00	362.25	362.25
2022 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2023 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2024 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25

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
2025 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2026 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2027 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2028 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2029 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2030 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2031 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2032 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2033 年	10,100.00			10,100.00	362.25	362.25
2034 年	10,100.00		2,100.00	8,000.00	362.25	2,462.25
2035 年	8,000.00			8,000.00	285.60	285.60
2036 年	8,000.00			8,000.00	285.60	285.60
2037 年	8,000.00			8,000.00	285.60	285.60
2038 年	8,000.00			8,000.00	285.60	285.60
2039 年	8,000.00			8,000.00	285.60	285.60
2040 年	8,000.00		8,000.00		142.80	8,142.80
合计		10,100.00	10,100.00		6,861.75	16,961.75

2、项目收益预测

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目收入主要来源于污水处理收入。本工程投产第一年负荷按 80%，第二年负荷按 90%，第三年及以后年度按满负荷运营预计。污水处理收费价格参照目前新邵县县城污水处理厂（大坪肖家湾）BOT 项目特许经营收费的实际情况，按综合单价 2.05 元/吨。

（三）项目成本预测

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目的主要运营成本为外购原材料（药剂费）、外购燃料及动力、直接工资及福利费、修理费和管理及其他费用等。

①外购原材料（药剂费）：即污水处理成本，根据新邵县已建污水处理厂——新邵县大坪污水处理有限公司近三年成本统计分析，污水处理平均需药水费约 0.10 元/吨，本项目按 0.10/吨进行估算，本项目日处理污水量 2 万吨，达产年污水处理成本 73.00 万元；

②外购燃料及动力费：即水电能源消耗费用，本项目预计年耗电量 89.24 万 kWh，年耗水量 0.66 万吨，电价根据《湖南省发展和改革委员会关于降低一般工商业及其他用电价格有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕298 号）文件，电度电价按 0.5627

元/kWh，基本电价按 8000 元/月计算；水价按 3 元/ m³ 预测，本项目达产年能源消耗费约为 61.80 万元；

③直接工资及福利：根据项目运营情况，污水处理厂需要专门的技术人员，按每吨/人预测，需工作人员 12 人，工资及福利按人均 36000 元/年考虑，项目期内达产年人员工资及福利 43.20 万元；

④修理费：年修理费按设备类固定资产原值的 1.0%计算，年修理费 46.43 万元；

⑤管理及其他费用：按当年收入的 2%计算，达产年为 29.93 万元。

（详细情况见后附表 2：新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目预期运营成本及税费测算表）

四、项目收益与融资自求平衡评价

（一）项目平衡性预测

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目债券存续期内可实现总收入共计 26,637.70 万元，扣除营业成本 4,536.81 万元，可用于偿还债务的资金共计 22,100.89 万元，债券存续期内可还款资金对债券本息 16,961.75 万元（含建设期利息）的覆盖倍数为 1.30，能够完全覆盖债券本息。（详见后附表 3：新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目融资平衡表）

（二）项目平衡性评价

根据《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》（财预[2017]89 号文件要求，专项债券需要满足政府专项债券限额的前提下，重复考虑筹措资金的充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）和稳定性（持续稳定的净现金流）。

1、充足性

根据项目数据的合理预测，在债券存续期内，新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目可产生经营现金流入 26,637.70 万元，扣除营业成本 4,536.81 万元后，可用于偿还债务的资金共计 22,100.89 万元，能够完全覆盖本息 16,961.75（含建设期利息），覆盖倍数为 1.30，充足性得到保障。

2、稳定性

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流

出进行编制。项目现金收入支出平衡表中累计现金净流量为 5,720.84 万元，大于 0 元，表明不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息的需要，具有一定抗风险能力。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发展项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本费用预测等进行分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能够满足项目投资运营融资需要，一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益与融资自平衡。

附件：

附表 1：新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目预期收入测算表

附表 2：新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目预期运营成本及税费测算表

附表 3：新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目预期融资平衡表

附表 1 新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
污水处理收入											
生产负荷			80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
销售收入（万元）			598.60	1346.85	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50
日处理污水量（万吨/年）			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
年处理污水量（万吨/年）			365.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
收费单价（元/吨）			2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
合计			598.60	1,346.85	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50

收入类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
污水处理收入											
生产负荷	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
销售收入（万元）	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50	1496.50	748.25	26,637.70
日处理污水量（万吨/年）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
年处理污水量（万吨/年）	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	365.00	
收费单价（元/吨）	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	
合计	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	748.25	26,637.70

附表 2 新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目预期运营成本及税费测算表

单位：万元

类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营成本			106.39	233.56	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36
外购原材料费(药剂费)			29.20	65.70	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
外购燃料及动力费			24.72	55.62	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80
工资及福利费			17.28	38.88	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20
修理费			23.22	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43
管理及其他费用			11.97	26.94	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93
二、税金												
增值税（免）												
进项税额												
抵扣税金												
应交增值税												
城建税(5%)												
教育费(5%)												
合计	-	-	106.39	233.56	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36

(续表) 附表 2 新邵县湘商产业园污水处理厂(一期)及配套管网工程项目预期运营成本及税费测算表

单位: 万元

类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营成本	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	127.18	4,536.81
外购原材料费(药剂费)	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	36.50	1,299.40
外购燃料及动力费	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	30.90	1,099.96
工资及福利费	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	21.60	768.96
修理费	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	23.22	835.74
管理及其他费用	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	14.97	532.75
二、税金		-	-	-	-	-	-	-	-	-
增值税(免)										
进项税额										
抵扣税金										
应交增值税					-	-	-	-	-	-
城建税(5%)					-	-	-	-	-	-
教育费(5%)					-	-	-	-	-	-
合计	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	127.18	4,536.81

附表 3

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目预期预期融资平衡表

单位：万元

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动净现金流量				492.21	1,113.29	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14
经营现金流入				598.60	1,346.85	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50
经营现金流出				106.39	233.56	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36
支付的税费				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、筹资活动净现金流量	2,100.0	10,900.0	10,664.6	-362.25	-362.25	-362.25	-362.25	-362.25	-362.25	-362.25	-362.25	-362.25
三、现金净流入	2,100.00	10,900.00	10,664.61	129.96	751.04	879.89	879.89	879.89	879.89	879.89	879.89	879.89

类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动净现金流量	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14	1,242.14	621.07	22,100.89
经营现金流入	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	748.25	26,637.70
经营现金流出	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	127.18	4,536.81
支付的税费	0.00	0.00	0.00	0.00							-
二、筹资活动净现金流量	-362.25	-362.25	-362.25	-2,462.25	-285.60	-285.60	-285.60	-285.60	-285.60	-8,142.80	5,184.56
三、现金净流入	879.89	879.89	879.89	-1,220.11	956.54	956.54	956.54	956.54	956.54	-7,521.73	27,285.45



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430602186080159C

名称 湖南公众会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 湖南省岳阳市岳阳楼区求索东路16号碧瀨花园4楼
法定代表人 雷智茗
注册资本 壹佰万元整
成立日期 1999年10月13日
营业期限 2001年04月27日至 2024年04月27日
经营范围 审计年度会计报表; 验证资本金; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务; 承办司法、工商行政管理等机关和个人委托的服务事项; 为委托单位和个人提供财务服务和经济管理咨询服务; 应聘担任会计顾问; 代理企业纳税; 接受委托、办理资产评估; 基建预决算审查; 培训审计、财务人员等。



登记机关

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, 不另行通知;

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个工作日内需向社会公开。

2016

9

6

日

证书序号: NO. 015595

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



会计师事务所 执业证书

名称: 湖南公众会计师事务所有限公司

主任会计师: 雷智茗

办公场所: 岳阳市求索东路16号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 43070004

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 湘财注协字[1999]38号

批准设立日期: 1999-10-13

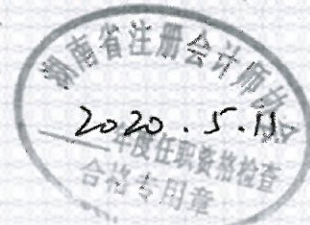




姓名: 乐耀洲
 Full name: 乐耀洲
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-29
 Date of birth: 1974-04-29
 工作单位: 湖南公众会计师事务所有限公司
 Working unit: 湖南公众会计师事务所有限公司
 身份证号: 430602197404290110
 Identity card No.: 430602197404290110



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

430700040008

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

2008 /y /m /d
 2008 08 04



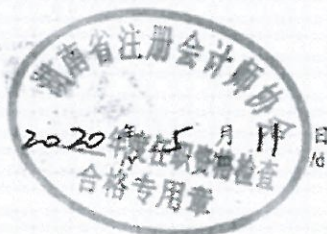
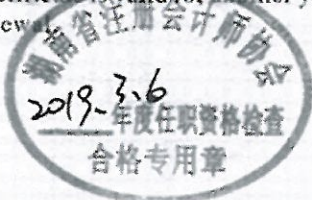
再复印无效

姓名	包群燕
性别	女
出生日期	1950-12-12
工作单位	湖南公众会计师事务所有限公司
身份证号	430603195012123046
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.



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