

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所  
关于湖南省益阳市2019年第二批棚户区改造专  
项债券项目收益与融资自求平衡  
专项报告

CAC湘专字[2019]0095号

审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

430102018

## 目 录

一、报告正文.....	3
二、附件：项目收益与融资自求平衡分析预测说明书	
（一）预测报告编制基础.....	5
（二）项目收益及现金流入预测编制基础.....	5
（三）项目收益及现金流入预测假设.....	5
（四）项目概述.....	5
（五）具体项目分析.....	6
1.汽车路片区棚户区改造（二期）项目.....	6
1.1 资金充足性.....	6
1.1.1 投资估算.....	6
1.1.2 资金筹措.....	7
1.1.3 收入预测.....	7
1.1.4 资金覆盖率.....	7
1.1.5 小结.....	7
1.2 资金稳定性.....	7
汽车路片区棚户区改造（二期）项目投资计划与资金筹措表.....	9
汽车路片区棚户区改造（二期）项目年度现金流分析测算表.....	10
2.竹业城（二期）城市棚户区改造项目.....	11
2.1 资金充足性.....	11
2.1.1 投资估算.....	11
2.1.2 资金筹措.....	11
2.1.3 收入预测.....	11
2.1.4 资金覆盖率.....	12
2.1.5 小结.....	12
2.2 资金稳定性.....	12
竹业城（二期）城市棚户区改造项目投资计划与资金筹措表.....	13
竹业城（二期）城市棚户区改造项目年度现金流分析测算表.....	14
3.桃江县牛潭河垸棚户区改造项目.....	15
3.1 资金充足性.....	15
3.1.1 投资估算.....	15
3.1.2 资金筹措.....	15
3.1.3 收入预测.....	15
3.1.4 资金覆盖率.....	16
3.1.5 小结.....	16
3.2 资金稳定性.....	16
桃江县牛潭河垸棚户区改造项目投资计划与资金筹措表.....	17
桃江县牛潭河垸棚户区改造项目年度现金流分析测算表.....	18
4.沅江市景星寺路棚户区改造项目.....	19
4.1 资金充足性.....	19
4.1.1 投资估算.....	19
4.1.2 资金筹措.....	19

---

4.1.3 收入预测.....	19
4.1.4 资金覆盖率.....	20
4.1.5 小结.....	20
4.2 资金稳定性.....	20
沅江市景星寺路棚户区改造项目投资计划与资金筹措表.....	21
沅江市景星寺路棚户区改造项目年度现金流分析测算表.....	22
(六) 风险分析.....	23
(七) 评估结论.....	23

**中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所**

**关于湖南省益阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目**

**收益与融资自求平衡专项报告**



**CAC 湘专字[2019]0095 号**

益阳市财政局：

我们接受益阳市财政局委托，对湖南省益阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡情况出具专项审核报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关棚改项目实施单位对项目收入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基础上恰当编制的，并按照项目收益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，在相关棚改项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的益阳市四个棚户改造项目，预期项目收入对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。

附件：《关于湖南省益阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡分析预测说明书》



中国注册会计师：    
(项目合伙人)  
中国注册会计师：  

二零一九年六月十七日

## 附件：

# 关于湖南省益阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目

## 收益与融资自求平衡分析预测说明书

### （一）预测报告编制基础

本次预测的湖南省益阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目，以湖南省益阳市财政局提供的项目预期收入为基础，结合项目的建设期和运营期对预测期间的经营环境、经营计划等推测假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了湖南省益阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡分析预测说明书。

### （二）项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以湖南省益阳市棚户区改造项目预期土地出让收入、不动产销售收入、商业租赁收入等专项收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等一般估计假设为前提，编制了湖南省益阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目的现金流预测表及收益与融资自求平衡测算表。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

### （三）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整政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、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；
- 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。

### （四）项目概述

本期申请债券发行的益阳市棚户区改造项目为 4 个，具体明细如下：

- 1、汽车路片区棚户区改造（二期）项目
- 2、竹业城（二期）城市棚户区改造项目
- 3、桃江县牛潭河垸棚户区改造项目
- 4、沅江市景星寺路棚户区改造项目

为保障棚户区改造等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）等文件精神，结合益阳市 2019 年棚户区改造计划，益阳市政府决定通过发行地方政府棚户区改造专项债券实施本项目，以满足上述棚户区改造项目的融资需求。

## （五）具体项目分析

### 1.汽车路片区棚户区改造（二期）项目

#### 1.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.42 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

##### 1.1.1 投资估算

本项目从客观、严谨角度出发，确定以 2019 年 5 月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 30.00%作为本期及后期债券发行测算利率，对应本项目发行五年期债券利率为 4.07%。本项目静态总投资为 12,728.00 万元，估算总投资额为 14,686.18 万元，具体估算投资额详见下表列示。

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁及安置补偿费用	12,728.00
二、开发建设费用	
三、土地出让相关费用	
<b>静态投资总额</b>	<b>12,728.00</b>
四、支付的各项税费	
五、2019 年第一批专项债券利息费用	501.12
六、本次及以后申请专项债券利息费用	1,457.06
<b>估算总投资</b>	<b>14,686.18</b>

### 1.1.2 资金筹措

本项目资金筹措总额 14,686.18 万元，项目静态投资 12,728.00 万元，由益阳市资阳区政府筹集 2,688.00 万元，计划申请发行五年期棚户区改造专项债券 10,040.00 万元。本项目已发行湖南省益阳市 2019 年第一批棚户区改造专项五年期债券 2,880.00 万元，实际发行利率 3.48%。

### 1.1.3 收入预测

根据本项目可行性研究报告列示，项目完工后预测可腾空土地 68 亩，以预测腾空土地位置及周边地价为依据，项目预计腾空的 68 亩土地可产生 20,400.00 万元收入，其中债券存续期内预计可产生土地出让收入 17,000.00 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，并以标地的均价作为参考评估本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限 (年)	成交价(万 元)	受让人	成交日期	平均地价 (元/ 平)
银城大道 西侧，梅林 路北侧	3,672.60	商服用地	40.00	2,865.00	益阳银富 石油有限 公司	2019/4/8	7,452.87
益阳市朝 阳街道办 事处龙头 山村，银城 大道东侧	3,183.82	商服用地	40.00	2,245.00	中国石化 销售有限 公司	2019/4/8	

考虑到本项目的土地自 2020 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。但在遵照谨慎性原则下，次棚户区改造项目测算地价低于可比地块交易价格。

### 1.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，汽车路片区棚户区改造（二期）项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.42 倍（系专项收入与本期债券还本付息总额之比率）。详见各年度现金流分析测算表详。

### 1.1.5 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

## 1.2 资金稳定性

汽车路片区棚户区改造（二期）项目专项债券还本付息以专项收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，在本期汽车路片区棚户区改造（二期）项目专项债券存续



期间有稳定的专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的资金支出需求，且在债券偿还本金后仍有 5,001.82 万元的资金结余。

综上所述，针对汽车路片区棚户区改造（二期）项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

汽车路片区棚户区改造（二期）项目投资计划与资金筹措表

年度资金平衡表	以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措										
资本金		2,688.00								2,688.00
2019 年第一批债券筹资		2,880.00								2,880.00
本期及后期债券筹资		7,160.00								7,160.00
上年余额			2,545.60							2,545.60
合计		12,728.00	2,545.60							15,273.60
建设资金使用		10,182.40	2,545.60							12,728.00
资金余额		2,545.60	-							2,545.60

汽车路片区棚户区改造（二期）项目年度现金流分析测算表

年度资金平衡表	以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资本金		2,688.00								2,688.00
专项收入			3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00			17,000.00
其中：土地出让收入			3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00			17,000.00
2019 年第一批债券		2,880.00								2,880.00
本期及后期债券		7,160.00								7160
上年余额			2,545.60	3,008.36	6,016.72	9,025.08	12,033.44			32,629.20
流入小计		12,728.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00			29,728.00
建设资金使用		10,182.40	2,545.60							12,728.00
债券本息			391.64	391.64	391.64	391.64	10,431.62			11,998.18
流出小计		10,182.40	2,937.24	391.64	391.64	391.64	10,431.62			24,726.18
当期项目净流入		2,545.60	462.76	3,008.36	3,008.36	3,008.36	-7,031.62			5,001.82
资金余额		2,545.60	3,008.36	6,016.72	9,025.08	12,033.44	5,001.82			37,631.02

## 2.竹业城（二期）城市棚户区改造项目

### 2.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.43 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

#### 2.1.1 投资估算

本项目从客观、严谨角度出发，确定以 2019 年 5 月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 30.00%作为本期及后期债券测算利率，对应本项目发行五年期债券利率为 4.07%。本项目静态总投资为 14,300.00 万元，估算总投资额为 16,397.54 万元，具体估算投资额详见下表列示。

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁及安置补偿费用	
二、开发建设费用	14,300.00
三、土地出让相关费用	
<b>静态投资总额</b>	<b>14,300.00</b>
四、支付的各项税费	
五、2019 年第一批专项债券利息费用	1,218.00
六、本次及以后申请专项债券利息费用	879.54
<b>估算总投资</b>	<b>16,397.54</b>

#### 2.1.2 资金筹措

本项目资金筹措总额 16,397.54 万元，项目静态投资 14,300.00 万元，由益阳市桃江县政府筹集 2,977.94 万元，计划申请发行五年期棚改专项债券筹集资金 11,322.06 万元。本项目已发行湖南省益阳市 2019 年第一批棚户区改造专项五年期债券 7,000.00 万元，实际发行利率 3.48%。

#### 2.1.3 收入预测

根据项目可行性研究报告列示，本项目的收入来源

①商业门面销售收入，其中可销售商业门面按照预期完工状态确定，预测商业门面均价按照益阳市桃江县城区商业门面销售均价确定。

②土地出让收入

根据本项目可行性研究报告列示，项目完工后预测可腾空土地 189 亩，以预测腾空土地位置及周边地价为依据，项目预计腾空的 189 亩土地可产生 49,200.00 万元收入，其中债券存续期内预计可产生土地出让收入 15,475.84 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，并以标地的均价作为参考评估本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限 (年)	成交价(万 元)	受让人	成交日期	平均地价 (元/平)
桃江县桃花江镇桃花江大道以北、金盆大道以西	44,561.92	城镇住宅用地，商服用地	商服 40 年、住宅 70 年	20,850.00	贺新貌	2019/1/24	4,678.89

考虑到本项目的土地自 2021 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。但在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目测算地价低于可比地块交易价格。

#### 2.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，竹业城（二期）城市棚户区改造项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.43 倍（系专项收入与本期债券还本付息总额之比）。详见各年度现金流分析测算表详。

#### 2.1.5 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

#### 2.2 资金稳定性

竹业城（二期）城市棚户区改造项目专项债券还本付息以专项收入为基础，按照预估的土地出让价格、商业租赁价格及成本费用支出等，在本期竹业城（二期）城市棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的资金支出需求，且在债券偿还本金后仍有 5,739.90 万元的资金结余。

综上所述，针对竹业城（二期）城市棚户区改造项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

竹业城（二期）城市棚户区改造项目投资计划与资金筹措表

年度资金平衡表	以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措										
资本金		1,000.00	1,977.94							2,977.94
2019 年第一批债券筹资		7,000.00								7,000.00
本期及后期债券筹资		4,322.06								4,322.06
上年余额			3,882.06							3,882.06
合计		12,322.06	5,860.00							18,182.06
建设资金使用		8,440.00	5,860.00							14,300.00
资金余额		3,882.06	-							3,882.06

竹业城（二期）城市棚户区改造项目年度现金流分析测算表

年度资金平衡表	以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资本金		1,000.00	1,977.94							2,977.94
专项收入			3,724.96	3,868.96	3,868.96	3,868.96	3,868.96			19,200.80
1、土地出让收入				3,868.96	3,868.96	3,868.96	3,868.96			15,475.84
2、不动产销售			3,724.96							3,724.96
2019 年第一批债券		7,000.00								7000
本期及后期债券		4,322.06								4,322.06
上年余额			3,882.06	3,305.45	6,754.90	10,204.35	13,653.80			37,800.56
流入小计		12,322.06	5,702.90	3,868.96	3,868.96	3,868.96	3,868.96			33,500.80
建设资金使用		8,440.00	5,860.00							14,300.00
债券本息			419.51	419.51	419.51	419.51	11,741.56			13,419.60
流出小计		8,440.00	6,279.51	419.51	419.51	419.51	11,741.56			27,719.60
当期项目净流入		3,882.06	-576.61	3,449.45	3,449.45	3,449.45	-7,913.90			5,739.90
资金余额		3,882.06	3,305.45	6,754.90	10,204.35	13,653.80	5,739.90			43,540.46

### 3.桃江县牛潭河垸棚户区改造项目

#### 3.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.48 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

##### 3.1.1 投资估算

本项目从客观、严谨角度出发，确定以 2019 年 5 月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 30.00%作为本期及后期债券发行测算利率，对应本项目发行五年期债券利率为 4.07%。本项目静态总投资为 7,150.00 万元，估算总投资额为 8,160.40 万元，具体估算投资额详见下表列示。

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁及安置补偿费用	4,697.31
二、开发建设费用	2,452.69
三、土地出让相关费用	
<b>静态投资总额</b>	<b>7,150.00</b>
四、支付的各项税费	
五、2019 年第一批专项债券利息费用	522.00
六、本次及以后申请专项债券利息费用	488.40
<b>估算总投资</b>	<b>8,160.40</b>

##### 3.1.2 资金筹措

本项目资金筹措总额 8,160.40 万元，项目静态投资 7,150.00 万元，由益阳市桃江县政府筹集 1,750.00 万元，计划通过发行五年期棚改专项债券筹集资金 5,400.00 万元。本项目已发行湖南省益阳市 2019 年第一批棚户区改造专项五年期债券 3,000.00 万元，实际发行利率 3.48%。

##### 3.1.3 收入预测

根据项目可行性研究报告列示，本项目的收入来源

①商业门面租赁收入，按照项目预计建设规划，项目将附带建设部分商业设施，该商业设施预计予以出租，出租价格按照桃江城区一般商业租赁均价确定。

②土地出让收入



根据本项目可行性研究报告列示，项目完工后预测可腾空土地 78.50 亩，以预测腾空土地位置及周边地价为依据，项目预计腾空的 78.50 亩土地可产生 15,700.00 万元收入，其中债券存续期内预计可产生土地出让收入 9,354.60 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，并以标地的均价作为参考评估本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限 (年)	成交价(万 元)	受让人	成交日期	平均地价 (元/平)
桃江县桃 花江镇桃 花江大道 以北、金盆 大道以西	44,561.92	城镇住宅 用地，商服 用地	商服 40 年、住宅 70 年	20,850.00	贺新貌	2019/1/24	4,678.89

考虑到本项目的土地自 2020 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。但在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目测算地价低于可比地块交易价格。

### 3.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，桃江县牛潭河垸棚户区改造项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.48 倍（系专项收入与本期债券还本付息总额之比率）。详见各年度现金流分析测算表详。

### 3.1.5 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

## 3.2 资金稳定性

桃江县牛潭河垸棚户区改造项目专项债券还本付息以专项收入为基础，按照预估的土地出让价格、商业租赁价格及成本费用支出等，在本期桃江县牛潭河垸棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的资金支出需求，且在债券偿还本金后仍有 3,059.40 万元的资金结余。

综上所述，针对桃江县牛潭河垸棚户区改造项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

桃江县牛潭河垸棚户区改造项目投资计划与资金筹措表

年度资金 平衡表	以前 年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措										
资本金		1,250.00	500.00							1,750.00
2019 年第一批 债券筹资		3,000.00								3,000.00
本期及后期债 券筹资		2,400.00								2,400.00
上年余额			930.00							930.00
合计		6,650.00	1,430.00							8,080.00
建设资金使用		5,720.00	1,430.00							7,150.00
资金余额		930.00	-							930.00

桃江县牛潭河垅棚户区改造项目年度现金流分析测算表

年度资金平衡表	以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资本金		1,250.00	500							1,750.00
专项收入			1,870.92	1,899.72	1,899.72	1,899.72	1,899.72			9,469.80
其中：土地出让			1,870.92	1,870.92	1,870.92	1,870.92	1,870.92			9,354.60
商业租赁				28.80	28.80	28.80	28.80			115.20
2019 年第一批债券		3,000.00								3,000.00
本期及后期债券		2,400.00								2,400.00
上年余额			930.00	1,668.84	3,366.48	5,064.12	6,761.76			17,791.20
流入小计		6,650.00	2,370.92	1,899.72	1,899.72	1,899.72	1,899.72			16,619.80
建设资金使用		5,720.00	1,430.00							7,150.00
债券本息			202.08	202.08	202.08	202.08	5,602.08			6,410.40
流出小计		5,720.00	1,632.08	202.08	202.08	202.08	5,602.08			13,560.40
当期项目净流入		930.00	738.84	1,697.64	1,697.64	1,697.64	-3,702.36			3,059.40
资金余额		930.00	1,668.84	3,366.48	5,064.12	6,761.76	3,059.40			20,850.60

#### 4.沅江市景星寺路棚户区改造项目

##### 4.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.25 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

##### 4.1.1 投资估算

本项目从客观、严谨角度出发，确定以 2019 年 5 月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 30.00%作为本期及后期债券发行测算利率，对应本项目发行五年期债券利率为 4.07%。本项目静态总投资为 12,760.00 万元，估算总投资额为 14,706.86 万元，具体估算投资额详见下表列示。

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁及安置补偿费用	10,909.96
二、开发建设费用	1,850.04
三、土地出让相关费用	
<b>静态投资总额</b>	<b>12,760.00</b>
四、支付的各项税费	
五、2019 年第一批专项债券利息费用	696.00
六、本次及以后申请专项债券利息费用	1,250.86
<b>估算总投资</b>	<b>14,706.86</b>

##### 4.1.2 资金筹措

本项目资金筹措总额 14,706.86 万元，项目静态投资 12,760.00 万元，由沅江市政府筹集 2,613.25 万元，计划通过发行棚改专项债券筹集资金 10,146.75 万元。本项目已发行湖南省益阳市 2019 年第一批棚户区改造专项五年期债券 4,000.00 万元，实际发行利率 3.48%。

##### 4.1.3 收入预测

根据本项目可行性研究报告列示，项目完工后预测可腾空土地 65 亩，以预测腾空土地位置及周边地价为依据，项目预计腾空的 65 亩土地可产生 18,197.64 万元收入，其中债券存续期内预计可产生土地出让收入 15,164.70 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，并以标地的均价作为参考评估本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限 (年)	成交价(万 元)	受让人	成交日期	平均地价 (元/平)
沅江市桔城大道以西、青年路以北	26,576.3	商业、住宅用地	商业用地 40 年、住宅用地 70 年	14,725.00	湖南中建置业有限公司	2018/5/10	5,540.07

考虑到本项目的土地自 2020 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。但在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目测算地价低于可比地块土地交易价格。

#### 4.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，沅江市景星寺路棚户区改造项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.25 倍（系专项收入与本期债券还本付息总额之比率）。详见各年度现金流分析测算表详。

#### 4.1.5 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

#### 4.2 资金稳定性

沅江市景星寺路棚户区改造项目专项债券还本付息以专项收入为基础，按照预估的土地出让价格、商业租赁价格及成本费用支出等，在本期沅江市景星寺路棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的资金支出需求，且在债券偿还本金后仍有 3,071.09 万元的资金结余。

综上所述，针对沅江市景星寺路棚户区改造项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

沅江市景星寺路棚户区改造项目投资计划与资金筹措表

年度资金平衡表	以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措										
资本金		2,613.25								2,613.25
专项收入										
2019 年第一批债券		4,000.00								4,000.00
本期及后期债券		6,146.75								6,146.75
上年余额										
合计		12,760.00								12,760.00
建设资金使用		12,760.00								12,760.00
资金余额		-								-

沅江市景星寺路棚户区改造项目年度现金流分析测算表

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资本金	2,613.25										2,613.25
专项收入		3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94					15,164.70
其中：土地出让		3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94					15,164.70
2019 年第一批债券	4,000.00										4,000.00
本期及后期债券	6,146.75										6146.75
上年余额		-	2,643.57	5,287.14	7,930.71	10,574.28					26,435.70
流入小计	12,760.00	3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94					27,924.70
建设资金使用	12,760.00										12,760.00
债券本息		389.37	389.37	389.37	389.37	10,536.13					12,093.61
流出小计	12,760.00	389.37	389.37	389.37	389.37	10,536.13					24,853.61
当期项目净流入	-	2,643.57	2,643.57	2,643.57	2,643.57	-7,503.19					3,071.09
资金余额	-	2,643.57	5,287.14	7,930.71	10,574.28	3,071.09					29,506.79

## （六）风险分析

根据上述项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当专项收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1.00，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计国有土地使用权出让收入、房屋销售收入、其他收入（门面租赁）对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目土地实际出让价格、出让进度、房屋销售收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。若土地出让收入及房屋销售收入等暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

## （七）评估结论

基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，上述项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以棚户区改造整理土地出让收入及其他专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足益阳市棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91430100051659075E

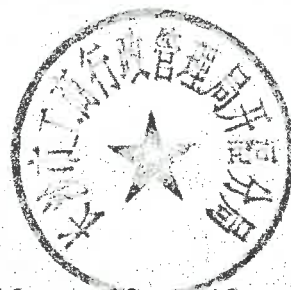
名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
类型 特殊普通合伙企业分支机构  
营业场所 长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房  
负责人 姚运海  
成立日期 2012年08月03日  
营业期限  
经营范围 经总所授权:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



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示。

登记机关



2016 年 10 月 13 日

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

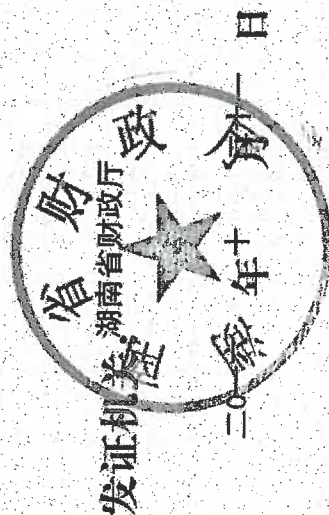
企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO.503717

## 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,准予设立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,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

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 姚运海

办公场所: 长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房

分所编号: 120100114301

批准设立文号: 湘财会函[2012] 13 号

批准设立日期: 2012-07-20





姓名 环建华  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1968-01-20  
Date of birth  
工作单位 湖南开元有限责任会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 430104680120254  
Identity card No.

证书编号: 4301000270040  
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 4 月 11 日  
Date of Issue

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
This certificate is valid for another year after this renewal.



5



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA  
同意调出  
Agree to be transferred from

中国注册会计师协会湖南分会  
CPA

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2015 年 11 月 20 日

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015 年 11 月 20 日

注意 事项  
一、注册会计师执业业务，必须经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，应将本证书交还主管注册会计师协会。  
四、本证书如遗失，应在何处主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

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 to the newspaper.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书有效期一年，期满前换发。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书有效期一年，期满前换发。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



6

7





姓 名 \_\_\_\_\_  
 Full name 邱 斌  
 性 别 \_\_\_\_\_  
 Sex 男  
 出 生 日 期 \_\_\_\_\_  
 Date of birth 1985-08-18  
 工 作 单 位 长沙市五洲会计师事务所(特  
 Working unit 殊普通合伙)湖南分所  
 身 份 证 号 码 \_\_\_\_\_  
 Identity card No. 430102198508182014

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 月 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.

年 月 日  
 /y /m /d