

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

湖南省湘潭市 2019 年“两供两治”

（供水供气、污水和生活垃圾治理）专项债券

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2019）第 02031 号



## 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于湖南省湘潭市 2019 年“两供两治”(供水供气、污水和生活垃圾治理)专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2019)第 02031 号

我们接受委托,对 2019 年湖南省“两供两治”(供水供气、污水和生活垃圾治理)专项债券(一期)—2019 年湖南省政府专项债券(十八期)以下简称(“本期债券”)相关两供两治项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设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。

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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的湘潭市两供两治建设项目,预期运营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。

### 一、项目概述

本次申请发行 2019 年湖南省“两供两治”(供水供气、污水和生活垃圾治理)专项债券(一期)—2019 年湖南省政府专项债券(十八期)申报项目的基本情况如下:

(一) 债券名称: 2019 年湖南省“两供两治”(供水供气、污水和生活垃圾治理)专项债券(一期)—2019 年湖南省政府专项债券(十八期)

(二) 债券发行规模: 9,800.00 万元

(三) 付息方式: 每半年支付利息, 到期偿还本金。

(四) 发行主体: 湖南省人民政府

(五) 本次湘潭市两供两治项目包含 6 个项目, 明细如下:

单位: 人民币万元

区域	项目名称	总投资	本次发行金额(万元)	发行期限
市本级	湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目	7,303.00	3,100.00	10 年
市本级	湘潭市河东污水处理厂新增 5 万吨/天处理能力建设项目	8,418.59	1,500.00	10 年
市本级	湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目	1,784.26	900.00	10 年
韶山市	韶山高新区友谊桥污水处理厂项目	4,258.90	500.00	10 年
湘潭县	湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目	6,300.00	1,500.00	10 年
湘乡市	湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目	11,819.60	2,300.00	10 年
	合计	39,884.35	9,800.00	

#### 1. 应付本息情况

(1) 湘潭市本期两供两治建设项目计划融资金额 0.98 亿元, 假设融资利率 3.96%, 期限 10 年, 每半年支付一次利息, 第十年年末偿还本金, 应还本付息情况如下:

单位: 人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年	9,800.00		9,800.00	3.96%	388.08
第 2 年	9,800.00		9,800.00	3.96%	388.08
第 3 年	9,800.00		9,800.00	3.96%	388.08
第 4 年	9,800.00		9,800.00	3.96%	388.08
第 5 年	9,800.00		9,800.00	3.96%	388.08
第 6 年	9,800.00		9,800.00	3.96%	388.08
第 7 年	9,800.00		9,800.00	3.96%	388.08
第 8 年	9,800.00		9,800.00	3.96%	388.08
第 9 年	9,800.00		9,800.00	3.96%	388.08

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 10 年	9,800.00	9,800.00	0.00	3.96%	388.08
合计		9,800.00			3,880.80

## 2. 项目融资期间产生的现金净流入

两供两治的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额营作为项目的收益。

项目	现金流入	现金流出	项目收益
湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目	15,033.60	7,105.21	7,928.39
湘潭市河东污水处理厂新增 5 万吨/天处理能力建设项目	18,067.52	7,732.61	10,334.91
湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目	2,969.60	1,333.19	1,636.41
韶山高新区友谊桥污水处理厂项目	3,882.56	796.50	3,086.06
湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目	3,664.00	434.56	3,229.44
湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目	4,380.00	847.60	3,532.40
合计	47,997.28	18,249.67	29,747.61

## 3. 预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 2.17。具体预测计算见下表。

### (1) 项目整体本息覆盖倍数计算表:

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让收益	项目运营收益	收益小计
第 1 年	-	388.08	388.08	-	-	-
第 2 年	-	388.08	388.08	-	-	-
第 3 年	-	388.08	388.08	-	3,557.18	3,557.18
第 4 年	-	388.08	388.08	-	3,615.66	3,615.66
第 5 年	-	388.08	388.08	-	3,564.90	3,564.90
第 6 年	-	388.08	388.08	-	3,601.51	3,601.51
第 7 年	-	388.08	388.08	-	3,926.32	3,926.32
第 8 年	-	388.08	388.08	-	3,822.02	3,822.02
第 9 年	-	388.08	388.08	-	3,820.43	3,820.43
第 10 年	9,800.00	388.08	10,188.08	-	3,839.59	3,839.59
合计	9,800.00	3,880.80	13,680.80	-	29,747.61	29,747.61

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

附件:项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年9月16日

附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一)项目基本情况

两供两治项目包括 6 个项目，其中湘潭市本级 3 个、韶山市 1 个、湘潭县 1 个、湘乡市 1 个。湘潭市本级 3 个项目为：湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目；湘潭市河东污水处理厂新增 5 万吨/天处理能力建设项目；湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目；韶山市 1 个项目为：韶山高新区友谊桥污水处理厂项目；湘潭县 1 个项目为：湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目；湘乡市 1 个项目为：湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目。

#### (二)实施主体

本期债券一共有 6 个项目，各项目实施单位基本情况如下：

##### 1. 双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目

机构名称：湘潭市城市管理和综合执法局

统一社会信用代码：11430300MB16053355

机构地址：湘潭市雨湖区雨湖路 251 号

负责人：赵雯纬

##### 2. 湘潭市河东污水处理厂新增 5 万吨/天处理能力建设项目

机构名称：湘潭市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11430300006214472M

机构地址：湘潭市雨湖区解放北路 38 号

负责人：陈荣

##### 3. 湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目

机构名称：湘潭市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11430300006214472M

机构地址：湘潭市雨湖区解放北路 38 号

负责人：陈荣

##### 4. 韶山高新区友谊桥污水处理厂项目

机构名称：韶山高新技术产业开发区管委会

统一社会信用代码：11430382081362256R

机构地址：韶山高新技术产业开发区内

负责人：卿建辉

5. 湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目

机构名称：湖南湘潭天易经济开发区管理委员会

统一社会信用代码：12430321MB05060878

机构地址：湘潭县易俗河镇天易大道 8 号

负责人：王成林

6. 湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目

机构名称：湖南湘乡经济开发区管理委员会

统一社会信用代码：11430381779004442G

机构地址：湖南省湘乡市新湘路街道引凤路 001 号

负责人：付芬萍

(三)融资计划

此次项目计划于 2019 年 9 月融资 0.98 亿元，期限为 10 年期，每半年付息一次，本金到期一次性偿还。

二、项目收入预测

1. 湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目

①湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目收入预测

根据主管部门对项目建成后的安排，本项目设计的垃圾处理规模为 900 吨/天，项目建成后垃圾处理单价为 58 元/吨/天，根据《城市生活垃圾管理办法》（中华人民共和国建设部令第 157 号）、《湖南省城镇生活垃圾处理收费管理办法》（湘发改价服[2017]474 号）、《湘潭市城镇生活垃圾处理收费管理实施办法》的通知（潭发改价服【2019】164 号）等收费标准文件。同时了解湘潭市城区暂无调整垃圾处理收费标准的计划。因此，假定湘潭市生活垃圾处理收费单价在债券存续期内保持不变。垃圾处理收入如下：

单位：万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	金额总计
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	------



项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	金额总计
垃圾处理收入	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20	15,033.60

依上表预测，债券存续期第3-10年期间，湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目取得运营收入为15,033.60万元。

## ②湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目预测评价

湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目，预测收入主要为垃圾处理收入，垃圾处理量及单价根据可行性研究报告、《湘潭市城镇生活垃圾处理收费管理实施办法》的通知（潭发改价服【2019】164号）收费文件信息进行测算。在收入测算过程中采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容项目收入的预测是合理的。

## 2. 湘潭市河东污水处理厂新增5万吨/天处理能力建设项目

### ①湘潭市河东污水处理厂新增5万吨/天处理能力建设项目收入预测

根据主管部门对项目建成后的安排，根据可行性研究报告，污水处理不含税价为1.25元/吨，本项目按照年均总收入2,258.44万元，平均4.95万吨/天的处理量予以确认。根据《财政部、国家税务总局关于污水处理有管增值税政策的通知》（财税【2001】97号）的规定，“对各级政府及主管部门委托自来水厂（公司）随税费收取的污水处理费，免征增值税”。污水处理收入如下：

单位：万元

项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	金额总计
污水处理收入	2,258.44	2,258.44	2,258.44	2,258.44	2,258.44	2,258.44	2,258.44	2,258.44	18,067.52

依上表预测，债券存续期第3-10年期间，湘潭市河东污水处理厂新增5万吨/天处理能力建设项目取得运营收入18,067.52万元。

### ②湘潭市河东污水处理厂新增5万吨/天处理能力建设项目预测评价

湘潭市河东污水处理厂新增5万吨/天处理能力建设项目，预测收入主要为污水处理收入，污水处理量、年均营业收入根据可行性研究报告确认，污水处理单价则依据发改价格【2015】119号（关于制定和调整污水处理收费标准的有管问题的通知）相关信息并结合当前的市场情况进行确定。在收入测算过程中参考了邻近项目并采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于湘潭市河东污水处理厂新增5万吨/天处理能力建设项目收入的预测是合理的。



### 3. 湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目

#### ①湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目收入预测

根据主管部门对项目建成后的安排,本项目本次建设 4640.00 米,项目建成后,单价依据签订的合作协议确定,不含税单价 800 元/米,管网租赁收入如下:

单元: 万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	金额总计
管网租赁收入	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	371.20	2,969.60

依上表预测,债券存续期第 3-10 年期间,湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目取得运营收入 2,969.60 万元。

#### ②湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目预测评价

湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目,预测收入主要为管网租赁收入,管网长度和单价根据可行性研究批复和租赁协议确定。在收入测算过程中采取了保守、谨慎的测算态度,综上所述,我们认定关于湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目收入的测算是合理的。

### 4. 韶山高新区友谊桥污水处理厂项目

①韶山高新区友谊桥污水处理厂项目收入预测,预测收入主要为污水处理收入。

根据主管部门对项目建成后的安排,根据可行性研究报告,项目设计日污水处理量为 1.2 万 m<sup>3</sup>/d,污水处理单价则依据发改价格【2015】119 号(关于制定和调整污水处理收费标准的有管问题的通知)相关信息并结合当前的市场情况进行确定,污水处理单价取 1.5 元/m<sup>3</sup>,并以每 3 年 3%的增长率上涨。

单元: 万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	金额总计
污水处理收入	197.10	262.80	295.65	338.36	676.71	697.01	697.01	717.92	3,882.56

依上表预测,债券存续期第 3-10 年期间,韶山高新区友谊桥污水处理厂项目取得运营收入 3,882.56 万元。

#### ②韶山高新区友谊桥污水处理厂项目预测评价

韶山高新区友谊桥污水处理厂项目,预测收入主要为污水处理收入,污水处理量和单价根据可行性研究报告、发改价格【2015】119 号(关于制定和调整污

水处理收费标准的有管问题的通知)相关信息并结合当前的市场情况进行确定进行测算。在收入测算过程中采取了保守、谨慎的测算态度,综上所述,我们认定关于韶山高新区友谊桥污水处理厂项目收入的测算是合理的。

#### 5. 湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目

##### ①湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目收入预测

根据主管部门对项目建成后的安排,本次项目设置4个污水提升泵、1个调节池,铺设11200m污水管道。项目建成后,单价依据签订的合作协议确定,不含税单价408.93元/米,管网租赁收入如下:

单元: 万元

项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	金额总计
管网租赁收入	458.00	458.00	458.00	458.00	458.00	458.00	458.00	458.00	3,664.00

依上表预测,债券存续期第3-10年期间,湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目取得运营收入3,664.00万元。

##### ②湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目预测评价

湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目,预测收入主要为管网租赁收入,租赁单价根据与租赁方签订的租赁协议进行测算。在收入测算过程中采取了保守、谨慎的测算态度,综上所述,我们认定关于湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目收入的预测是合理的。

#### 6. 湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目

##### ①湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目收入预测

根据主管部门对项目建成后的安排,一期建设总规模为5000m<sup>3</sup>/d,项目建成后,单价及供水量根据可行性研究报告批复、管委会对本项目收益情况说明确定,不含税单价为3元/吨,运营收入以不含税单价计算。污水处理收入如下:

单元: 万元

项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	金额总计
污水处理收入	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	4,380.00

依上表预测,债券存续期第3-10年期间,湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目取得运营收入4,380.00万元。

##### ②湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目预测评价

湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目，预测收入主要为工业园污水处理收入，供水量及单价依据可行性研究报告批复、管委会对本项目收益情况说明确定，在收入测算过程中采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目收入的预测是合理的。

### 三、项目资金支出预测

#### 1、项目总体投资概算

序号	项目名称	建筑工程费	购置费	设备安装费	工程建设其他费用	基预备费	土地取得费用	建设期利息	合计
1	湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容工程	5,916.51	-	-	1,038.73	347.76			7,303.00
2	湘潭市河东污水处理厂新增5万吨/天处理能力建设工程	305.46	6,200.90	481.44	1,430.79	-			8,418.59
3	湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目	1,367.02	-	-	262.18	155.06			1,784.26
4	韶山高新区友谊桥污水处理厂项目	2,608.90	-	-	302.09	291.10	900.00	156.81	4,258.90
5	湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目	5,442.68	-	-	390.66	466.66	-		6,300.00
6	湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目	7,726.21	-	-	3,673.41	419.98	-		11,819.60
	合计	23,366.78	6,200.90	481.44	7,097.86	1,680.57	900.00	156.80	39,884.35

#### 2. 项目运营期间营业成本

①项目运营期间营业成本主要为药剂费、燃料动力费等，预测如下：

成本项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	金额总计
------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------

成本项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	金额总计
湘潭市双马垃圾填埋场临时过渡场应急扩容工程	751.68	751.68	751.68	751.68	751.68	751.68	751.68	751.68	6,013.44
湘潭市河东污水处理厂新增 5 万吨/天处理能力建设工程	849.15	849.15	849.15	849.15	849.15	849.15	849.15	849.15	6,793.20
湘潭市本级保障性安居工程配套排水管网建设项目	148.48	148.48	148.48	148.48	148.48	148.48	148.48	148.48	1,187.84
韶山高新区友谊桥污水处理厂项目	56.44	61.03	63.33	65.64	65.64	88.63	88.63	88.63	577.97
湘潭县县城第二污水厂配套管网工程建设项目	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	288.00
湘乡经济开发区红仑新型产业园污水处理及配套管网建设项目	84.05	84.05	84.05	84.05	84.05	84.05	84.05	84.05	672.40
<b>运营成本合计</b>	<b>1,925.80</b>	<b>1,930.39</b>	<b>1,932.69</b>	<b>1,935.00</b>	<b>1,935.00</b>	<b>1,957.99</b>	<b>1,957.99</b>	<b>1,957.99</b>	<b>15,532.85</b>

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 15,532.85 万元。

## ②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，固本报告仅考虑付现成本、不考虑折旧摊销等非付现成本，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。项目营业成本主要为药剂费、燃料动力费、污泥处置费、大修理检修维护费以及管网维护费等，按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

## 3、项目运营期间需支付的相关税费

### ①相关税费预测

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
营业收入	5,711.44	5,777.14	5,809.99	5,852.70	6,191.05	6,211.35	6,211.35	6,232.26
其中：污水处理收入	3,003.04	3,068.74	3,101.59	3,144.30	3,482.65	3,502.95	3,502.95	3,523.86
管网租赁收入	829.20	829.20	829.20	829.20	829.20	829.20	829.20	829.20
垃圾处理收入	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20	1,879.20
销项税额	717.61	726.15	730.42	735.98	779.96	782.60	782.60	785.32
进项税额	717.61	726.15	492.32	491.68	535.66	238.30	233.56	233.56
应纳增值税金额	-	-	238.11	244.30	244.30	544.30	549.04	551.76
退税额	-	-	-166.67	-171.01	-171.01	-381.01	-384.33	-386.23
城建市维护建设税	-	-	5.00	5.13	5.13	11.43	11.53	11.59
教育费附加	-	-	3.57	3.66	3.66	8.16	8.24	8.28
合计	-	-	80.00	82.08	82.08	182.89	184.48	185.39

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次债券存续期内，项目运营相关税费(包括增值税)支出预测金额为 796.92 万元。

## ②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:销项税额根据财税(2018)第 32 号文规定,不动产租赁的增值税销项税额按租金收入的 10%计算;垃圾处理的销项税额按收入的 13%计算;污水处理的销项税额按照销售收入的 13%计算,文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中:进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务,根据财税(2018)第 32 号文规定其增值税率为 10%,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)x 增值税税率

B、城市维护建设税和教育费附加的预测,此次项目均位于保定高新区内,

城市维护建设税按 7%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

注：财政部和国家税务总局在 2015 年 6 月 12 日印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》(财税〔2015〕78 号，以下简称“78 号文”)。它规定污水处理、再生水和污泥处理劳务，自 2015 年 7 月 1 日起征收增值税；污水、垃圾及污泥处理劳务在缴税后返还 70%

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

#### 4. 项目期间支付的其他直接费用

##### ①其他直接费用的预测

单位：万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
管理费用	57.11	57.77	58.10	58.53	61.91	62.11	62.11	62.32	479.97
销售费用	171.34	173.31	174.30	175.58	185.73	186.34	186.34	186.97	1,439.92
合计	228.46	231.09	232.40	234.11	247.64	248.45	248.45	249.29	1,919.89

备注：管理费按照营业收入的 1%预测，销售费用按照营业收入的 3%预测。

本次债券存续期内，销售费用的预测金额为 1,919.89 万元。

##### ②其他直接费用预测评价本

项目必须支付的其他直接费用主要为销售费用，主要是在经营过程中发行的与销售有关的费用，包括广告费、宣传费、中介费、差旅费等支出，我们认定测算数据合理。

③专项债券项目收益与自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本、不考虑折旧摊销等非付现成本，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。

#### 四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 2.17，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金 9,800.00 万元，利息 3,880.80 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 2.17，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	土地出让收益	运营收益	减:其他融资支出	收益小计
2019 年	-	388.08	388.08	-	-	-	-
2020 年	-	388.08	388.08	-	-	-	-
2021 年	-	388.08	388.08	-	3,557.18	-	3,557.18
2022 年	-	388.08	388.08	-	3,615.66	-	3,615.66
2023 年	-	388.08	388.08	-	3,564.90	-	3,564.90
2024 年	-	388.08	388.08	-	3,601.51	-	3,601.51
2025 年	-	388.08	388.08	-	3,926.32	-	3,926.32
2026 年	-	388.08	388.08	-	3,822.02	-	3,822.02
2027 年	-	388.08	388.08	-	3,820.43	-	3,820.43
2028 年	9,800.00	388.08	10,188.08	-	3,839.59	-	3,839.59
合计	9,800.00	3,880.80	13,680.80	-	29,747.61	-	29,747.61
本息覆盖倍数							2.17





# 营业执照

副本编号: 1-1

(副)统一社会信用代码 914301110959150342

名称 中兴财光华会计师事务所(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 长沙市雨花区芙蓉中路三段417号星城旺座618号

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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、清算事宜中的审计业务,出具相关报告;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务。(不含未经审批的前置许可项目,涉及行政许可的,凭许可证经营)



提示:

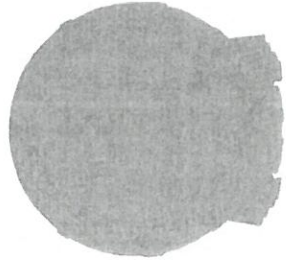
- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

登记机关

2018

年 月 日





会计师事务所分所  
执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通  
合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区芙蓉中路三段  
417号星城旺座6楼

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函〔2013〕2号

批准执业日期：2013/2/1



证书序号：5000954

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

中华人民共和国财政部制





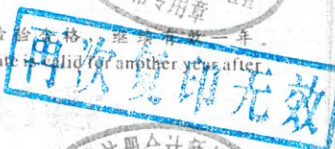
姓名 邹文华  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1970-01-14  
Date of birth  
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 432524197001144033  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2018.3.27  
合格专用章

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



证书编号: 43010012042  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日  
Date of Issuance



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.



月 /m 日 /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

众环海华会计师事务所  
（特殊普通合伙）湖南分所

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2015年12月28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015年12月28日

同意调出  
众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所  
（注）湖南分所  
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。

同意调入  
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所  
2015.12.29

再发无效

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.



姓名 Full name 罗娟  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1988-06-26  
 工作单位 Working unit 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
 身份证号码 Identity card No. 4301181108806266473



年度检验合格  
 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: 110102050093  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 05 月 06 日  
 Date of Issuance /y /m /d

