

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于湖南省怀化市 2019 年
第一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

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
2019 年 4 月 12 日

目 录

报告正文	1
附件	1
一、预测报告编制基础	3
二、项目收益及现金流入预测编制基础	3
三、项目收益及现金流入预测假设	3
四、项目概述	4
五、评估分析	5
1、怀化经济开发区花背溪坪片区城中村棚户区改造项目（一期）	6
1.1 资金充足性	6
1.1.1 投资估算	6
1.1.2 资金筹措	6
1.1.3 资金覆盖率	6
1.1.4 小结	6
1.2 资金稳定性	7
2、2018 年怀化高新区城中村棚户区改造项目	8
2.1 资金充足性	8
2.1.1 投资估算	8
2.1.2 资金筹措	8
2.1.3 资金覆盖率	8
2.1.4 小结	9
2.2 资金稳定性	10
3、怀化市城中村棚户区改造项目二期工程	10
3.1 资金充足性	10
3.1.1 投资估算	10
3.1.2 资金筹措	10
3.1.3 资金覆盖率	10
3.1.4 小结	11
3.2 资金稳定性	12
4、2018 年中方县城城中村棚户区改造项目	12
4.1 资金充足性	12
4.1.1 投资估算	12
4.1.2 资金筹措	12
4.1.3 资金覆盖率	12
4.1.4 小结	13
4.2 资金稳定性	14
5、芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目	14

5.1 资金充足性.....	14
5.1.1 投资估算.....	14
5.1.2 资金筹措.....	14
5.1.3 资金覆盖率.....	14
5.1.4 小结.....	15
5.2 资金稳定性.....	16
6、洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目	16
6.1 资金充足性.....	16
6.1.1 投资估算.....	16
6.1.2 资金筹措.....	16
6.1.3 资金覆盖率.....	17
6.1.4 小结.....	17
6.2 资金稳定性.....	18
7、靖州县 2017 年棚户区改造项目.....	18
7.1 资金充足性.....	18
7.1.1 投资估算.....	19
7.1.2 资金筹措.....	19
7.1.3 资金覆盖率.....	19
7.1.4 小结.....	19
7.2 资金稳定性.....	20
8、靖州县渠阳南片区城市棚户区改造项目.....	20
8.1 资金充足性.....	20
8.1.1 投资估算.....	21
8.1.2 资金筹措.....	21
8.1.3 资金覆盖率.....	21
8.1.4 小结.....	21
8.2 资金稳定性.....	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

中审华会计师事务所
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP

湖南长沙市开福区中山路589号开福
万达广场商业综合体B区B座写字楼
23012号房 邮政编码：410000
电话：0731-84450511
传真：0731-88616296
电子信箱：chw0731@sohu.com

Room 23012 Building B Wanda Square B
Section, No. 589 Zhongshan Road, Kaifu
District, Changsha Hunan Post: 410000
Tel: 0731-84450511
Fax: 0731-88616296
Http:// www.hywzllp.com

关于湖南省怀化市 2019 年第一批棚户区改造专 项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告



CAC 湘专字[2019]0076 号

怀化市财政局：

我们接受贵局的委托，对湖南省怀化市 2019 年第一批棚户区改造专项债券（以下简称“本期债券”）项目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 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关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，本次评价的怀化市 2019 年第一批棚户区改造专项债券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。

我们的报告仅为湖南省怀化市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目提供参考，不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项计划有关，并不扩展到其他信息。

附件：关于湖南省怀化市 2019 年第一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：23

(项目合伙人)



中国注册会计师：谭克林



二零一九年四月十二日

附件：

关于湖南省怀化市 2019 年第一批棚户区改造专项 债券项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

湖南省怀化市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目，湖南省怀化市财政局作为委托单位。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

本次预测的湖南省怀化市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目，以湖南省怀化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怀化市 2019 年第一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

本次预测以湖南省怀化市棚户区改造项目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，编制了湖南省怀化市 2019 年第一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

（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。

四、项目概述

本次申请发行湖南省怀化市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目的基本情况如下：

（一）债券名称：湖南省岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券

（二）债券发行规模：14.07 亿元

（三）期限：5 年

（四）付息方式：每年支付付息，到期偿还本金。

（五）发行主体：湖南省人民政府

（六）本期怀化市棚户区改造项目包含 8 个项目，明细如下：

- 1、怀化经济开发区花背溪坪片区城中村棚户区改造项目（一期）
- 2、2018 年怀化高新区城中村棚户区改造项目
- 3、怀化市城中村棚户区改造项目二期工程
- 4、2018 年中方县城城中村棚户区改造项目
- 5、芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目
- 6、洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目
- 7、靖州县 2017 年棚户区改造项目
- 8、靖州县渠阳南片区城市棚户区改造项目

怀化市位于湖南省西南部，东经 109° 45'—110° 29'，北纬 27° 16'—29° 53'，地理特征正处云贵高原与湘桂丘陵的过渡地带。

湘黔、焦柳、渝怀铁路在市区交汇，沪昆高铁怀化段建成通车，怀邵衡铁路怀化段有序推进，为全国 72 个铁路交通枢纽城市之一；沪昆、杭瑞、吉通、娄怀、绕城高速建成通车，高速公路通车里程达到 612 公里，居全省首位；芷江机场已开通至长沙、广州、北京、上海、昆明、深圳、成都、西安、海口等地的航线，并正在进行改扩建；水运体系通江达海，西进东出、北上南下十分便捷。

地处武陵、雪峰两大山脉之间，溪河密布，雨水充沛，全市森林覆盖率达到 68.8%，是全国 9 大生态良好区域之一，有原始次生林 30 多处，国家级、省级自然保护区、风景名胜区、地质公园、森林公园和工农业旅游示范点 27 个，处处都是“天然氧吧”，被誉为“会呼吸的城市”。2011 年国家环保部正式命名怀化为湖南省首个市级“国家生态示范区”。

怀化属中亚热带季风气候区，四季分明，冬无严寒，夏无酷暑，光热资源丰富，雨量充沛，且雨热同步，对农作物生长有利。但受地形影响，地域差异和垂直差异明显，气候类型多种多样，旱涝等自然灾害时有发生。

怀化物产资源丰富，素有“广木之乡”、“水果之乡”、“药材之乡”的美誉。全市有活立木蓄积量 6690 万立方米，居湖南首位。有中药材 26 万亩，1900 多个品种，其中 175 种为国家重点中药材保护品种，茯苓和天麻产量居全国第一。年产水果 90 多万吨。其中靖州的杨梅、溆浦的蜜枣、麻阳的冰糖橙久负盛名。探明矿藏 11 类 45 种，黄金、铜、磷储量分居湖南第一、三、四位，石煤、硅砂、重晶石储量居全国前列。水能理论蕴藏量 500 万千瓦，现已开发 450 万千瓦，为全国十大水电基地的主体地带之一。

怀化历史悠久，古称“荆楚之地”。早在新石器时代，这里的先民们就进入了原始农业和家畜饲养经济为主的定居生活。秦朝统一中国后，在此地设黔中郡，开始了国家的行政管理，距今已有 2200 多年的历史。1998 年撤地设地级市，现辖 12 个县（市、区），是个多民族聚居的地区，现有侗、苗、土家、瑶等 31 个少数民族。2017 年末人口为 521.82 万人。

怀化市 2016 年至 2018 年，分别实现地区生产总值 1,388.23 亿元、1,503.97 亿元、1,513.27 亿元，一般公共预算收入 78.91 亿元、81.11 亿元和 89.72 亿元，政府性基金收入分别为 69.87 亿元、42.80 亿元和 76.21 亿元。

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，结合湖南省改造计划，怀化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，以满足棚户区改造的融资需求。

五、评估分析

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年财政部、住建部联合公布《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），提出地方政府棚户区改造专项债券作为地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资

自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预【2017】89号及财预【2018】28号文件的要求，地方政府发行棚户区改造专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

1、怀化经济开发区花背溪坪片区城中村棚户区改造项目（一期）

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 1.51 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

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%确定。据此，本次债券七年期的预测利率为 4.1%。本项目静态总投资为 42,000.00 万元，据此估算总投资为 51,643.20 万元，详见表 1-1。

1.1.2 资金筹措

怀化经济开发区花背溪坪片区城中村棚户区改造项目（一期）资金筹措总额 51,643.20 万元。其中：静态总投资为 42,000.00 万元，由怀化经济开发区足额筹集资金 8,400.00 万元，并计划于 2019 年申请本期发行七年期棚户区改造专项债券 11,660.00 万元，期后拟申请发行七年期棚户区改造专项债券 21,940.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 1-2。

1.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，怀化经济开发区花背溪坪片区城中村棚户区改造项目（一期）全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.51 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 1-3。

1.1.4 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。

表1-1项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	
一、静态总投资	
征拆安置及工程建设	41,220.00
预备费	780.00
静态总投资合计	42,000.00
二、其他专项费用	
建设期利息	9,643.20
其他专项费用合计	9,643.20
估算总额	51,643.20

注：建设期利息含银行融资资金成本

表1-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
资金筹措										
资本金	5,999.00	2,401.00								
其他融资										
债券发行		11,660.00	21,940.00							
房屋销售收入、国有土地使用证 出让收入、项目运营专项收入等						6,540.00	32,700.00	26,160.00		
上年余额		-	-	-	-	-	6,540.00	39,240.00	65,400.00	65,400.00
合计	5,999.00	14,061.00	21,940.00	-	-	6,540.00	39,240.00	65,400.00	65,400.00	65,400.00
资金使用										
建设资金使用金额合计	5,999.00	14,061.00	21,940.00							
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	-	-	6,540.00	39,240.00	65,400.00	65,400.00	65,400.00

表1-3现金流分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
现金流入										
资本金流入	5,999.00	2,401.00	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	11,660.00	21,940.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	6,540.00	32,700.00	26,160.00	-	-
现金流入总额	5,999.00	14,061.00	21,940.00	-	-	6,540.00	32,700.00	26,160.00	-	-
现金流出										
建设资金流出	5,999.00	14,061.00	21,940.00							
运营期现金流出										
债券还本付息			478.06	1,377.60	1,377.60	1,377.60	1,377.60	1,377.60	13,037.60	22,839.54
其他融资还本付息										
现金流出总额	5,999.00	14,061.00	22,418.06	1,377.60	1,377.60	1,377.60	1,377.60	1,377.60	13,037.60	22,839.54
当年项目现金净流入	-	-	-478.06	-1,377.60	-1,377.60	5,162.40	31,322.40	24,782.40	-13,037.60	-22,839.54
期末项目累计现金结存额	-	-	-478.06	-1,855.66	-3,233.26	1,929.14	33,251.54	58,033.94	44,996.34	22,156.80

1.2 资金稳定性

怀化经济开发区花背溪坪片区城中村棚户区改造项目（一期）专项债券还本付息以国有

土地使用权出让收入、房屋销售收入、其他收入（门面租赁、停车位销售）为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期怀化经济开发区花背溪坪片区城中村棚户区改造项目（一期）专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2027 年项目本金偿还后仍有 22,156.80 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 1-3 所示。

综上，针对怀化经济开发区花背溪坪片区城中村棚户区改造项目（一期）在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。

2、2018 年怀化高新区城中村棚户区改造项目

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 1.21 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

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券七年期的预测利率为 4.1%。本项目静态总投资为 28,000.00 万元，据此估算总投资为 34,428.80 万元，详见表 2-1。

2.1.2 资金筹措

2018 年怀化高新区城中村棚户区改造项目资金筹措总额 34,428.80 万元。其中：静态总投资为 28,000.00 万元，由怀化高新区足额筹集资金 5,600.00 万元，并计划于 2019 年申请本期发行七年期棚户区改造专项债券 5,901.00 万元，期后拟申请发行七年期棚户区改造专项债券 16,499.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2-2。

2.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，2018 年怀化高新区城中村棚户区改造项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.21 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收

入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 2-3。

2.1.4 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。

表2-1项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	
一、静态总投资	
征拆安置及工程建设	27,440.00
预备费	560.00
静态总投资合计	28,000.00
二、其他专项费用	
建设期利息	6,428.80
其他专项费用合计	6,428.80
估算总额	34,428.80

注：建设期利息含银行融资资金成本

表2-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
资金筹措										
资本金	4,200.00	1,400.00								
其他融资										
债券发行		5,901.00	16,499.00							
房屋销售收入、国有土地使用证 出让收入等					3,500.00	7,500.00	10,000.00	14,000.00		
上年余额		-	-	-	-	3,500.00	11,000.00	21,000.00	35,000.00	35,000.00
合计	4,200.00	7,301.00	16,499.00	-	3,500.00	11,000.00	21,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
资金使用										
建设资金使用金额合计	4,200.00	7,301.00	16,499.00							
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	-	3,500.00	11,000.00	21,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00

表2-3现金流分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
现金流入										
资本金流入	4,200.00	1,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	5,901.00	16,499.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	3,500.00	7,500.00	10,000.00	14,000.00	-	-
现金流入总额	4,200.00	7,301.00	16,499.00	-	3,500.00	7,500.00	10,000.00	14,000.00	-	-
现金流出										
建设资金流出	4,200.00	7,301.00	16,499.00							
运营期现金流出										
债券还本付息			241.94	918.40	918.40	918.40	918.40	918.40	6,819.40	17,175.46
其他融资还本付息										
现金流出总额	4,200.00	7,301.00	16,740.94	918.40	918.40	918.40	918.40	918.40	6,819.40	17,175.46
当年项目现金净流入	-	-	-241.94	-918.40	2,581.60	6,581.60	9,081.60	13,081.60	-6,819.40	-17,175.46
期末项目累计现金结存额	-	-	-241.94	-1,160.34	1,421.26	8,002.86	17,084.46	30,166.06	23,346.66	6,171.20

2.2 资金稳定性

2018 年怀化高新区城中村棚户区改造项目专项债券还本付息以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、停车位销售）为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期 2018 年怀化高新区城中村棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2027 年项目本金偿还后仍有 6,171.20 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 2-3 所示。

综上，针对 2018 年怀化高新区城中村棚户区改造项目在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。

3、怀化市城中村棚户区改造项目二期工程

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 1.22 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

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券七年期的预测利率为 4.1%。本项目静态总投资为 81,472.00 万元，据此估算总投资为 126,538.34 万元，详见表 3-1。

3.1.2 资金筹措

怀化市城中村棚户区改造项目二期工程资金筹措总额 126,538.34 万元。其中：静态总投资为 81,472.00 万元，由怀化市本级足额筹集资金 16,294.50 万元，银行借款 52,961.00 万元，并计划于 2019 年申请本期发行七年期棚户区改造专项债券 9,939.00 万元，期后拟申请发行七年期棚户区改造专项债券 2,277.50 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3-2。

3.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，怀化市城中村棚户区改造项目二期工程全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.22 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、

项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 3-3。

3.1.4 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。

表3-1项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	
一、静态总投资	
征拆安置及工程建设	79,930.24
预备费	1,541.76
静态总投资合计	81,472.00
二、其他专项费用	
建设期利息	45,066.34
其他专项费用合计	45,066.34
估算总额	126,538.34

注：建设期利息含银行融资资金成本

表3-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后
资金筹措										
资本金	1,400.00	14,894.50								
其他融资	5,800.00	47,361.00								
债券发行		9,939.00	2,277.50							
房屋销售收入、国有土地使用证 出让收入等				27,000.00	27,500.00	30,500.00	24,500.00	25,500.00		
上年余额		-	-	-	27,000.00	54,500.00	85,000.00	109,500.00	135,000.00	135,000.00
合计	7,000.00	72,194.50	2,277.50	27,000.00	54,500.00	85,000.00	109,500.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00
资金使用										
建设资金使用金额合计	7,000.00	72,194.50	2,277.50							
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	27,000.00	54,500.00	85,000.00	109,500.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00

表3-3现金流分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后
现金流入										
资本金流入	1,400.00	14,894.50	-	-	-	-	-	-	-	
其他融资流入	5,800.00	47,361.00	-	-	-	-	-	-	-	
债券资金流入	-	9,939.00	2,277.50	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流入	-	-	-	27,000.00	27,500.00	30,500.00	24,500.00	25,500.00	-	
现金流入总额	7,000.00	72,194.50	2,277.50	27,000.00	27,500.00	30,500.00	24,500.00	25,500.00	-	-
现金流出										
建设资金流出	7,000.00	72,194.50	2,277.50							
运营期现金流出										
债券还本付息			407.50	500.88	500.88	500.88	500.88	500.88	10,439.88	2,370.88
其他融资还本付息		302.40	2,859.89	2,859.89	2,859.89	2,859.89	2,859.89	2,859.89	2,859.89	74,199.56
现金流出总额	7,000.00	72,496.90	5,544.89	3,360.77	3,360.77	3,360.77	3,360.77	3,360.77	13,299.77	76,570.43
当年项目现金净收入	-	-302.40	-3,267.39	23,639.23	24,139.23	27,139.23	21,139.23	22,139.23	-13,299.77	-76,570.43
期末项目累计现金结存额	-	-302.40	-3,569.79	20,069.44	44,208.67	71,347.90	92,487.13	114,626.36	101,326.59	24,756.16

3.2 资金稳定性

怀化市城中村棚户区改造项目二期工程专项债券还本付息以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、停车位销售）为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期怀化市城中村棚户区改造项目二期工程专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2027 年及以后项目本金偿还后仍有 24,756.16 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 3-3 所示。

综上，针对怀化市城中村棚户区改造项目二期工程在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。

4、2018 年中方县城村棚户区改造项目

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 1.86 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

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券七年期的预测利率为 4.1%。本项目静态总投资为 62,000.00 万元，据此估算总投资为 98,631.00 万元，详见表 4-1。

4.1.2 资金筹措

2018 年中方县城村棚户区改造项目资金筹措总额 98,631.00 万元。其中：静态总投资为 62,000.00 万元，由中方县足额筹集资金 12,600.00 万元，银行借款 32,400.00 万元，并计划于 2019 年申请本期发行七年期棚户区改造专项债券 6,480.00 万元，期后拟申请发行七年期棚户区改造专项债券 10,520.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 4-2。

4.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，2018 年中方县城村棚户区改造项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.86 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、

项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 4-3。

4.1.4 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。

表4-1项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	
一、静态总投资	
征拆安置及工程建设	59,691.59
预备费	2,308.41
静态总投资合计	62,000.00
二、其他专项费用	
建设期利息	36,631.00
其他专项费用合计	36,631.00
估算总额	98,631.00

注：建设期利息含银行融资资金成本

表4-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后
资金筹措										
资本金	6,986.00	5,614.00								
其他融资	32,400.00									
债券发行		6,480.00	10,520.00							
房屋销售收入、国有土地使用证出让收入等				25,000.00	30,000.00	51,702.00	31,925.00	21,000.00		
上年余额		-	-	-	25,000.00	55,000.00	106,702.00	138,627.00	159,627.00	159,627.00
合计	39,386.00	12,094.00	10,520.00	25,000.00	55,000.00	106,702.00	138,627.00	159,627.00	159,627.00	159,627.00
资金使用										
建设资金使用金额合计	39,386.00	12,094.00	10,520.00							
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	25,000.00	55,000.00	106,702.00	138,627.00	159,627.00	159,627.00	159,627.00

表4-3现金流分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后
现金流入										
资本金流入	6,986.00	5,614.00	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资流入	32,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	6,480.00	10,520.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	25,000.00	30,000.00	51,702.00	31,925.00	21,000.00	-	-
现金流入总额	39,386.00	12,094.00	10,520.00	25,000.00	30,000.00	51,702.00	31,925.00	21,000.00	-	-
现金流出										
建设资金流出	39,386.00	12,094.00	10,520.00							
运营期现金流出										
债券还本付息			265.68	697.00	697.00	697.00	697.00	697.00	7,177.00	10,851.32
其他融资还本付息		1,587.60	1,587.60	1,587.60	1,587.60	1,587.60	1,587.60	1,587.60	1,587.60	51,451.20
现金流出总额	39,386.00	13,681.60	12,373.28	2,284.60	2,284.60	2,284.60	2,284.60	2,284.60	8,764.60	62,402.52
当年项目现金净流入	-	-1,587.60	-1,853.28	22,715.40	27,715.40	49,417.40	29,640.40	18,715.40	-8,764.60	-62,402.52
期末项目累计现金结存额	-	-1,587.60	-3,440.88	19,274.52	46,989.92	96,407.32	126,047.72	144,763.12	135,998.52	73,596.00

4.2 资金稳定性

2018 年中方县城中村棚户区改造项目专项债券还本付息以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、停车位销售）为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期 2018 年中方县城中村棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2027 年及以后项目本金偿还后仍有 73,596.00 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 4-3 所示。

综上，针对 2018 年中方县城中村棚户区改造项目在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。

5、芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目

5.1 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 1.19 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：

5.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券七年期的预测利率为 4.1%。本项目静态总投资为 20,300.00 万元，据此估算总投资为 24,960.88 万元，详见表 5-1。

5.1.2 资金筹措

芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目资金筹措总额 24,960.88 万元。其中：静态总投资为 20,300.00 万元，由芷江县足额筹集资金 4,060.00 万元，并计划于 2019 年申请本期发行七年期棚户区改造专项债券 7,000.00 万元，期后拟申请发行七年期棚户区改造专项债券 9,240.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 5-2。

5.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.19 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、

项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 5-3。

5.1.4 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。

表5-1项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	
一、静态总投资	
征拆安置及工程建设	19,341.00
预备费	959.00
静态总投资合计	20,300.00
二、其他专项费用	
建设期利息	4,660.88
其他专项费用合计	4,660.88
估算总额	24,960.88

注：建设期利息含银行融资资金成本

表5-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2018年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
资金筹措										
资本金	959.00	3,101.00								
其他融资										
债券发行		7,000.00	9,240.00							
房屋销售收入、国有土地使用证出让收入等				3,100.00	4,000.00	5,400.00	6,286.00	6,100.00		
上年余额		-	-	-	3,100.00	7,100.00	12,500.00	18,786.00	24,886.00	24,886.00
合计	959.00	10,101.00	9,240.00	3,100.00	7,100.00	12,500.00	18,786.00	24,886.00	24,886.00	24,886.00
资金使用										
建设资金使用金额合计	959.00	10,101.00	9,240.00							
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	3,100.00	7,100.00	12,500.00	18,786.00	24,886.00	24,886.00	24,886.00

表5-3 现金流分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
现金流入										
资本金流入	959.00	3,101.00	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	7,000.00	9,240.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	3,100.00	4,000.00	5,400.00	6,286.00	6,100.00	-	-
现金流入总额	959.00	10,101.00	9,240.00	3,100.00	4,000.00	5,400.00	6,286.00	6,100.00	-	-
现金流出										
建设资金流出	959.00	10,101.00	9,240.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	287.00	665.84	665.84	665.84	665.84	665.84	7,665.84	9,618.84
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	959.00	10,101.00	9,527.00	665.84	665.84	665.84	665.84	665.84	7,665.84	9,618.84
当年项目现金净流入	-	-	-287.00	2,434.16	3,334.16	4,734.16	5,620.16	5,434.16	-7,665.84	-9,618.84
期末项目累计现金结存额	-	-	-287.00	2,147.16	5,481.32	10,215.48	15,835.64	21,269.80	13,603.96	3,985.12

5.2 资金稳定性

芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目专项债券还本付息以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、停车位销售）为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2027 年项目本金偿还后仍有 3,985.12 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 5-3 所示。

综上，针对芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目在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。

6、洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目

6.1 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 1.59 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：

6.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券七年期的预测利率为 4.1%。本项目静态总投资为 10,462.00 万元，据此估算总投资为 12,184.00 万元，详见表 6-1。

6.1.2 资金筹措

洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目资金筹措总额 12,184.00 万元。其中：静态总投资为 10,462.00 万元，由洪江市足额筹集资金 4,462.00 万元，并计划于 2019 年申请本期发行七年期棚户区改造专项债券 6,000.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资

计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 6-2。

6.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.59 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 6-3。

6.1.4 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。

表6-1项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	
一、静态总投资	
征拆安置及工程建设	9,964.00
预备费	498.00
静态总投资合计	10,462.00
二、其他专项费用	
建设期利息	1,722.00
其他专项费用合计	1,722.00
估算总额	12,184.00

注：建设期利息含银行融资资金成本

表6-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
资金筹措									
资本金	2,962.00	1,500.00							
其他融资									
债券发行		6,000.00							
房屋销售收入、国有土地使用权出让收入等			1,700.00	2,008.00	2,082.93	2,050.00	2,150.00	2,300.00	
上年余额		-	-	1,700.00	3,708.00	5,790.93	7,840.93	9,990.93	12,290.93
合计	2,962.00	7,500.00	1,700.00	3,708.00	5,790.93	7,840.93	9,990.93	12,290.93	12,290.93
资金使用									
建设资金使用金额合计	2,962.00	7,500.00							
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	1,700.00	3,708.00	5,790.93	7,840.93	9,990.93	12,290.93	12,290.93

表6-3现金流分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
现金流入									
资本金流入	2,962.00	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-
其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	6,000.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	1,700.00	2,008.00	2,082.93	2,050.00	2,150.00	2,300.00	
现金流入总额	2,962.00	7,500.00	1,700.00	2,008.00	2,082.93	2,050.00	2,150.00	2,300.00	-
现金流出									
建设资金流出	2,962.00	7,500.00	-						
运营期现金流出									
债券还本付息			246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	6,246.00
其他融资还本付息									
现金流出总额	2,962.00	7,500.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	6,246.00
当年项目现金净流入	-	-	1,454.00	1,762.00	1,836.93	1,804.00	1,904.00	2,054.00	-6,246.00
期末项目累计现金结存额	-	-	1,454.00	3,216.00	5,052.93	6,856.93	8,760.93	10,814.93	4,568.93

6.2 资金稳定性

洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目专项债券还本付息以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、停车位销售）为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2026 年项目本金偿还后仍有 4,568.93 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 6-3 所示。

综上，针对洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目在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。

7、靖州县 2017 年棚户区改造项目

7.1 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 1.10 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：

7.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券七年期的预测利率为 4.1%。本项目静态总投资为 4,880.00 万元，据此估算总投资为 5,720.91 万元，详见表 7-1。

7.1.2 资金筹措

靖州县 2017 年棚户区改造项目资金筹措总额 5,720.91 万元。其中：静态总投资为 4,880.00 万元，由靖州县足额筹集资金 1,950.00 万元，并计划于 2019 年申请本期发行十年期棚户区改造专项债券 1,560.00 万元，期后拟申请发行十年期棚户区改造专项债券 1,370.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 7-2。

7.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，靖州县 2017 年棚户区改造项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.10 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 7-3。

7.1.4 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

表 7-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	
一、静态总投资	
征拆安置及工程建设	4,392.00
预备费	488.00
静态总投资合计	4,880.00
二、其他专项费用	
建设期利息	840.91
其他专项费用合计	840.91
估算总额	5,720.91

注：建设期利息含银行融资资金成本

付息要求的情况。

表7-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
资金筹措										
资本金	1,950.00									
其他融资										
债券发行		1,560.00	1,370.00							
房屋销售收入、国有土地使用证 出让收入等				510.00	1,175.00	945.00	690.00	810.00		
上年余额		-	-	-	510.00	1,685.00	2,630.00	3,320.00	4,130.00	4,130.00
合计	1,950.00	1,560.00	1,370.00	510.00	1,685.00	2,630.00	3,320.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00
资金使用										
建设资金使用金额合计	1,950.00	1,560.00	1,370.00							
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	510.00	1,685.00	2,630.00	3,320.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00

表7-3现金流分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
现金流入										
资本金流入	1,950.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	1,560.00	1,370.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	510.00	1,175.00	945.00	690.00	810.00	-	-
现金流入总额	1,950.00	1,560.00	1,370.00	510.00	1,175.00	945.00	690.00	810.00	-	-
现金流出										
建设资金流出	1,950.00	1,560.00	1,370.00							
运营期现金流出										
债券还本付息			63.96	120.13	120.13	120.13	120.13	120.13	1,680.13	1,426.17
其他融资还本付息										
现金流出总额	1,950.00	1,560.00	1,433.96	120.13	120.13	120.13	120.13	120.13	1,680.13	1,426.17
当年项目现金净流入	-	-	-63.96	389.87	1,054.87	824.87	569.87	689.87	-1,680.13	-1,426.17
期末项目累计现金结存额	-	-	-63.96	325.91	1,380.78	2,205.65	2,775.52	3,465.39	1,785.26	359.09

7.2 资金稳定性

靖州县 2017 年棚户区改造项目专项债券还本付息以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、停车位销售）为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期靖州县 2017 年棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2027 年项目本金偿还后仍有 359.09 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 7-3 所示。

综上，针对靖州县 2017 年棚户区改造项目在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。

8、靖州县渠阳南片区城市棚户区改造项目

8.1 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 1.10 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：

8.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30%确定。据此，本次债券七年期的预测利率为 4.1%。本项目静态总投资为 3,120.00 万元，据此估算总投资为 3,834.63 万元，详见表 8-1。

8.1.2 资金筹措

靖州县渠阳南片区城市棚户区改造项目资金筹措总额 3,834.63 万元。其中：静态总投资为 3,120.00 万元，由靖州县足额筹集资金 630.00 万元，并计划于 2019 年申请本期发行十年期棚户区改造专项债券 1,160.00 万元，期后拟申请发行十年期棚户区改造专项债券 1,330.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 8-2。

8.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，靖州县渠阳南片区城市棚户区改造项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.10 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 8-3。

8.1.4 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。

表8-1项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	
一、静态总投资	
征拆安置及工程建设	2,808.00
预备费	312.00
静态总投资合计	3,120.00
二、其他专项费用	
建设期利息	714.63
其他专项费用合计	714.63
估算总额	3,834.63

注：建设期利息含银行融资资金成本

表8-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
资金筹措										
资本金	630.00									
其他融资										
债券发行		1,160.00	1,330.00							
房屋销售收入、国有土地使用权出让收入等					768.00	720.00	852.00	1,200.00		
上年余额		-	-	-	-	768.00	1,488.00	2,340.00	3,540.00	3,540.00
合计	630.00	1,160.00	1,330.00	-	768.00	1,488.00	2,340.00	3,540.00	3,540.00	3,540.00
资金使用										
建设资金使用金额合计	630.00	1,160.00	1,330.00							
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	-	768.00	1,488.00	2,340.00	3,540.00	3,540.00	3,540.00

表8-3现金流分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
现金流入										
资本金流入	630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	1,160.00	1,330.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	768.00	720.00	852.00	1,200.00	-	-
现金流入总额	630.00	1,160.00	1,330.00	-	768.00	720.00	852.00	1,200.00	-	-
现金流出										
建设资金流出	630.00	1,160.00	1,330.00							
运营期现金流出										
债券还本付息			47.56	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	1,262.09	1,384.53
其他融资还本付息										
现金流出总额	630.00	1,160.00	1,377.56	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	1,262.09	1,384.53
当年项目现金净流入	-	-	-47.56	-102.09	665.91	617.91	749.91	1,097.91	-1,262.09	-1,384.53
期末项目累计现金结存额	-	-	-47.56	-149.65	616.26	1,134.17	1,884.08	2,981.99	1,719.90	335.37

8.2 资金稳定性

靖州县渠阳南片区城市棚户区改造项目专项债券还本付息以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、停车位销售）为基础，按照预估的出让单价、出让计

划及成本费用，本期靖州县渠阳南片区城市棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2027 年项目本金偿还后仍有 335.37 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 8-3 所示。

综上，针对靖州县渠阳南片区城市棚户区改造项目在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。

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，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、停车位销售）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，满足怀化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）



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示。

2016 年 10 月 13 日

<http://gsxt.hnadic.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



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8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



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

证书编号: 430100070040
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
发证日期: 2000 年 4 月 11 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.



姓名: 邓建华
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.



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 the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 11 月 20 日
转入协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 11 月 20 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, 应将本证书缴还至省注册会计师协会。
 - 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, 办理补发手续。

- NOTES
1. When practicing, the CPA shall show the client the 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 new paper.
- 2014.1.10

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: 潘安林
 Full name: 潘安林
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1989-10-24
 Date of birth: 1989-10-24
 工作单位: 中审华英会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Working unit: 中审华英会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 身份证号码: 430524198910241570
 Identity card No: 430524198910241570

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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: 120100114837
 No. of Certificate: 120100114837

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

发证日期: 2015 年 10 月 16 日
 Date of Issuance: 2015 / 10 / 16

