

利安达会计师事务所关于湖南省娄底市
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

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一九年六月十五日

附件 1:

关于涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目 收益与融资自求平衡分析预测说明书

涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目，涟源市房地产管理局作为主管单位。此说明书是在最佳估计假设的基础上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

本次预测以涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目预期土地出让收入为基础，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关于涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡分析预测说明书。

二、项目收益及自求平衡测算编制基础

关于涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡分析预测说明书结合建设期与运营期以预测期间经济环境等推测性假设为前提，编制了2019年至2029年涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目收益预测表及收益与融资自求平衡测算表（以下简称“项目收益及自求平衡测算”）。

项目收益及自求平衡测算的编制基础：假设罗涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目收入、支出都能按照涟源市房地产管理局设定的各项假设实现。

经专项审核,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下,本次评价的 2019 年娄底市涟源市新建街、光文片区棚户区改造专项债券项目,预期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。

我们的报告仅为发行本报告附件所列示的 2019 年娄底市涟源市新建街、光文片区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。本报告仅与上述项目有关,并不扩展到其他信息。

附件 1: 关于涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

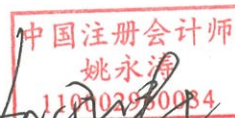


中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一九年六月十五日



利安达会计师事务所关于湖南省娄底市 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

利安达专字[2019]京 A2189 号

娄底市财政局：

我们接受湖南省娄底市财政局的委托，对 2019 年娄底市相关棚户区改造专项债券项目的收益与融资自求平衡情况进行评价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。

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) 项目涉及的土地出让收入能够按照涟源市房地产管理局的预期顺利实现并合理增长；

(4) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、资金筹措方案

本项目总投入为 31,404.00 万元，资金构成情况如下表所示：

项目总投入构成表

单位：万元

项目总投入	其中：自有资金	其中：发债
31,404.00	11,104.00	20,300.00
	35.36%	64.64%

本项目发行债券 20,300.00 万元，其中已发行 9,000 万元，发行利率为 3.89%；本次拟发行 11,300 万元。具体情况详见下表：

涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目债券拟发行计划表

单位：万元

项目	涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目
债券拟发行额度	11,300.00
债券拟发行期限	10 年
利率	4.32%
备注	每年付息，到期还本

五、专项债券应付本息情况

本项目发行债券金额累计为 20,300.00 万元，其中已发行 9,000 万元，发行利率为 3.89%；本次拟发行 11,300 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 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 10 年期的预测利率为 4.32%，采用按年付息、到期还本的方式偿还。在债券存续期内，每年的应付本息情况如下表所示：

债券还本付息表

单位：万元

项目	债券期初余额	债券发行	债券还本	债券期末余额	付息	支付本息合计
2019 年		20,300.00		20,300.00	-	-
2020 年	20,300.00	-		20,300.00	838.26	838.26
2021 年	20,300.00			20,300.00	838.26	838.26
2022 年	20,300.00			20,300.00	838.26	838.26
2023 年	20,300.00			20,300.00	838.26	838.26
2024 年	20,300.00			20,300.00	838.26	838.26
2025 年	20,300.00			20,300.00	838.26	838.26
2026 年	20,300.00			20,300.00	838.26	838.26
2027 年	20,300.00			20,300.00	838.26	838.26
2028 年	20,300.00			20,300.00	838.26	838.26
2029 年	20,300.00		20,300.00	-	838.26	21,138.26
合计					8,382.60	28,682.60

六、项目收益覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

1、项目收益预测表编制说明

本项目的收益来自 216.30 亩土地出让收入，通过选取近期与本次拟出让地块近似的土地成交价格作为参考依据，预测本项目土地出让收益。土地出让单价按照每年 5% 的增速保守预估，在预测期内本项目的土地出让收益共计 35,761.07 万元。具体明细如下表所示：

具体可比地块信息表

土地坐落	土地面积(m ²)	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(万元/亩)
涟源高新区人和新村	967	其他普通商品住房用地	70	150.00	吴选华、吴县阳、谭曙光、吴寿昌、汤玉连、吴艳阳、姚吉娥、阙银辉、谭纯先、周秋君	2017.08.29	103.41
涟源市体育中心西侧、城市主干道人民路和福源路之间	70000	城镇住宅用地	城镇住宅用地 70 年; 其他商服用地 40 年	17,220.00	涟源市君天发展有限公司	2019.03.25	164.00
涟源市体育中心西侧、城市主干道人民路和福源路之间	70000	城镇住宅用地	城镇住宅用地 70 年; 其他商服用地 40 年	10,840.00	涟源市君天发展有限公司	2019.02.02	103.24
涟源市龙塘镇上石村	376.70	其他普通商品住房	其他商服用地 40 年; 其他普	68.00	王交平、吴望东	2017.01.06	120.34

		用地	通商品 住房用 地 70 年；				
--	--	----	-----------------------	--	--	--	--

项目收益预测表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让面积 (亩)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.30	216.30
出让单 价	134.91	141.65	148.73	156.17	163.98	172.18	180.79	189.83	199.32	
收益	3,237.75	3,399.64	3,569.62	3,748.10	3,935.51	4,132.28	4,338.90	4,555.84	4,843.43	35,761.07

2、项目成本预测表编制说明

本项目总投资共 31,404.00 万元，具体明细请见下表：

项目成本预测表

单位：万元

货币安置费	18,232.00	58.06%
搬家奖励、临时安置补偿、搬迁补偿	4,744.50	15.11%
征地费用	1,575.80	5.02%
房屋拆除及其他工程费用	2,022.20	6.44%
土地报批费	3,334.10	10.62%
预备费	1,495.40	4.76%
总投资	31,404.00	100.00%

七、项目收益与融资自求平衡测算

经测算，本项目土地出让收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.25，可以实现收益与融资自求平衡。详细情况请看下表：

收益与融资自求平衡测算表

单位：万元

项目	债券期初余额	发行债券	归还债券	债券期末余额	偿还本息合计	土地出让收益
2019 年	-	20,300.00		20,300.00	-	-
2020 年	20,300.00	-		20,300.00	838.26	3,237.75
2021 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,399.64
2022 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,569.62
2023 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,748.10
2024 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,935.51
2025 年	20,300.00			20,300.00	838.26	4,132.28
2026 年	20,300.00			20,300.00	838.26	4,338.90
2027 年	20,300.00			20,300.00	838.26	4,555.84
2028 年	20,300.00			20,300.00	838.26	4,843.43
2029 年	20,300.00		20,300.00	-	21,138.26	-
合计	-			-	28,682.60	35,761.07
本息覆盖倍数	1.25					

八、风险分析

依据当前的市场情况和数据，对未来的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。本着保守原则，下面对项目收入向下波动进行敏感性分析。

当项目收益比预测下降 5%时，对债券融资本息覆盖倍数等于 1.18。详细情况请看下表：

收益与融资自求平衡测算表-收入下降 5%

单位：万元

项目	债券期初余额	发行债券	归还债券	债券期末余额	偿还本息合计	土地出让收益
2019 年	-	20,300.00		20,300.00	-	-
2020 年	20,300.00	-		20,300.00	838.26	3,075.87
2021 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,229.66
2022 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,391.14
2023 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,560.70
2024 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,738.73
2025 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,925.67
2026 年	20,300.00			20,300.00	838.26	4,121.95
2027 年	20,300.00			20,300.00	838.26	4,328.05
2028 年	20,300.00			20,300.00	838.26	4,601.26
2029 年	20,300.00		20,300.00	-	21,138.26	-
合计	-			-	28,682.60	33,973.03
本息覆盖倍数	1.18					

当项目收益比预测下降 10%时，对债券融资本息覆盖倍数等于 1.12。详细情况请看下表：

收益与融资自求平衡测算表-收入下降 10%

单位：万元

项目	债券期初余额	发行债券	归还债券	债券期末余额	偿还本息合计	土地出让收益
2019 年	-	20,300.00		20,300.00	-	-
2020 年	20,300.00	-		20,300.00	838.26	2,913.98
2021 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,059.68
2022 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,212.66
2023 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,373.29
2024 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,541.96
2025 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,719.06
2026 年	20,300.00			20,300.00	838.26	3,905.01
2027 年	20,300.00			20,300.00	838.26	4,100.26
2028 年	20,300.00			20,300.00	838.26	4,359.09
2029 年	20,300.00		20,300.00	-	21,138.26	-
合计	-			-	28,682.60	32,184.98
本息覆盖倍数	1.12					



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 911101050805090096

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室
执行事务合伙人 黄锦辉

成立日期 2013年10月22日
合伙期限 2013年10月22日至 长期

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; 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



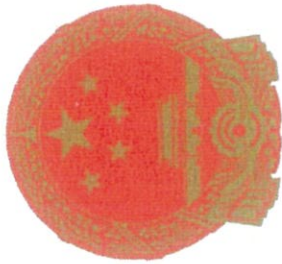
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 12月 19日

提示: 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上一年度年度报告并公示。



会计师事务所

执业证书



利安达会计师事务所

名称:

首席合伙人: 黄锦辉

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000154

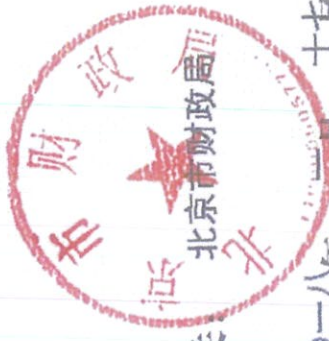
批准执业文号: 京财会许可[2013]0061号

批准执业日期: 2013年10月11日

证书序号: 0000109

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

二〇一八年十一月十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

姓名 姚永涛
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1972-10-29
 Date of birth
 工作单位 利安达会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码 132124721029193
 Identity card No.



2016 This certificate is valid for another year after this renewal.



2017

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：姚永涛

证书编号：110002960034

年 /y 月 /m 日 /d

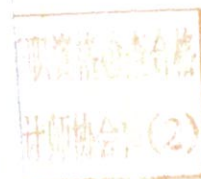
年 /y 月 /m 日 /d



姓名	王玥
Full name	王玥
性别	女
Sex	女
出生日期	1982年08月29日
Date of birth	1982年08月29日
工作单位	辽宁正佳会计师事务所有限责任公司
Working unit	辽宁正佳会计师事务所有限责任公司
身份证号码	210105198208294929
Identity card No.	210105198208294929



2016 2017 复核合格, 此
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 210100560010
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 05 月 03 日
Date of Issuance

批准文件: 辽注师协[2012]4号

姓名: 王玥
证书编号: 210100560010

2013 年 4 月 25 日