

湖南省湘西土家族苗族自治州
2019 年第二批棚户区改造专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字[2019]170037 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)





大華會計師事務所

Da Hua Certified Public Accountants

湖南省湘西土家族苗族自治州

2019 年第二批棚户区改造专项债券

项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告



大华核字[2019]170037 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）、《湖南省财政厅 湖南省住房和城乡建设厅关于做好 2019 年棚户区改造专项债券发行准备工作的通知》（湘财债管函〔2019〕7 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整

体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市棚户区改造项目，预期土地出让收入及配套商业设施销售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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）—2019 年湖南省政府专项债券（八期）之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）—2019 年湖南省政府专项债券（八期）所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年六月十七日

湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第二批棚户区改造 项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目收益预测摘要

(一) 项目基本情况

湘西土家族苗族自治州 2019 年第二批棚户区改造项目包含 3 个项目，分别是武溪镇棚户区项目、凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目、龙山县民安街道北正街棚户区改造工程。

(二) 融资计划及还本付息情况

湘西土家族苗族自治州申报的 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）—2019 年湖南省政府专项债券（八期）本次融资总金额 12,300.00 万元。各县市各项目本次具体融资计划如下：

项目名称	融资金额	融资期限	还款计划
武溪镇棚户区项目	7,700.00	七年期	每年还息， 到期一次还本
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目	2,500.00	七年期	每年还息， 到期一次还本
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	2,100.00	七年期	每年还息， 到期一次还本
合计	12,300.00		

上述各项目整体资金筹措计划如下：

项目名称	总投	资本金	政府专项债券融资	其他融资
武溪镇棚户区项目	12,399.73	4,699.73	7,700.00	
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目	94,927.00	54,525.00	35,353.31	5,048.69

龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	3,918.98	1,818.98	2,100.00	
合计	111,245.71	61,043.71	45,153.31	5,048.69

本次融资利率按照预测时相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 30%进行估计，即假定七年期的融资利率为 4.35%，则各县市各项目还本付息情况分别如下：

武溪镇棚户区项目还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年		7,700.00	7,700.00	4.35%	-
2020 年	7,700.00		7,700.00	4.35%	334.95
2021 年	7,700.00		7,700.00	4.35%	334.95
2022 年	7,700.00		7,700.00	4.35%	334.95
2023 年	7,700.00		7,700.00	4.35%	334.95
2024 年	7,700.00		7,700.00	4.35%	334.95
2025 年	7,700.00		7,700.00	4.35%	334.95
2026 年	7,700.00	-7,700.00		4.35%	334.95
合计					2,344.65

凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年	5,048.69	35,353.31	40,402.00	3.81%、4.35%	219.62
2020 年	40,402.00	-	40,402.00	3.81%、4.35%	1,703.49
2021 年	40,402.00	-	40,402.00	3.81%、4.35%	1,703.49
2022 年	40,402.00	-	40,402.00	3.81%、4.35%	1,703.49
2023 年	40,402.00	-	40,402.00	3.81%、4.35%	1,703.49
2024 年	40,402.00	-	40,402.00	3.81%、4.35%	1,703.49
2025 年	40,402.00	-5,048.69	35,353.31	3.81%、4.35%	1,703.49
2026 年	35,353.31	-35,353.31	-	3.81%、4.35%	1,483.87
合计					11,924.41

龙山县民安街道北正街棚户区改造工程还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019年		2,100.00	2,100.00	4.35%	-
2020年	2,100.00		2,100.00	4.35%	91.35
2021年	2,100.00		2,100.00	4.35%	91.35
2022年	2,100.00		2,100.00	4.35%	91.35
2023年	2,100.00		2,100.00	4.35%	91.35
2024年	2,100.00		2,100.00	4.35%	91.35
2025年	2,100.00		2,100.00	4.35%	91.35
2026年	2,100.00	-2,100.00	-	4.35%	91.35
合计					639.45

湘西土家族苗族自治州各县市各项目还本付息汇总情况表如下：

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019年	5,048.69	45,153.31	50,202.00	3.81%、4.35%	219.62
2020年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79
2021年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79
2022年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79
2023年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79
2024年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79
2025年	50,202.00	-5,048.69	45,153.31	3.81%、4.35%	2,129.79
2026年	45,153.31	-45,153.31	-		1,910.17
合计					14,908.51

（三）预期项目收益

本次棚户区改造项目收益主要系土地挂牌交易产生的收入。通过对2018年以来项目周边地块成交情况的查询，结合项目自身情况进行修正预测。在各项目土地出让计划如期实现的前提下，且从2019

年湘西土家族苗族自治州各县市近三年 GDP 增速中取最低值为基准，预期之后七年的 GDP 增速分别恒定为基准的 100%、90%、80% 三种情况，对三种情况进行不同情景分析。按后附“项目收益预测说明”中各项目收益预测表，则各项目可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	按 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市 GDP 增长预期目标的 100%	按 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市 GDP 增长预期目标的 90%	按 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市 GDP 增长预期目标的 80%
武溪镇棚户区项目	11,057.70	11,049.98	11,042.25
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目	60,565.51	59,677.77	58,782.06
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	3,122.26	3,055.66	2,990.23
合计	74,745.47	73,783.41	72,814.55

（四）预期项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述（二）融资计划及还本付息情况、（三）预期项目收益都预期实现的前提下，结合湖南省湘西土家族苗族自治州各县市本次棚改项目其他融资计划综合测算，预期各项目收益对融资本息的覆盖情况如下表：

项目	按2019年湘西土家族苗族自治州各县市GDP增长预期目标的100%本息覆盖倍数	按2019年湘西土家族苗族自治州各县市GDP增长预期目标的90%本息覆盖倍数	按2019年湘西土家族苗族自治州各县市GDP增长预期目标的80%本息覆盖倍数
武溪镇棚户区项目	1.10	1.10	1.10
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目	1.16	1.14	1.12
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	1.14	1.12	1.09

（五）预测结论

经测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，湖南省湘西土家族苗族自治州3个棚改项目预期土地出让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。

二、项目收益预测说明

（一）项目收益预测编制基础

本次预测以湘西土家族苗族自治州棚改项目预期土地出让收入及配套设施销售收入为基础，结合项目的建设期、2018年以来项目周边地块成交情况、2019年湘西土家族苗族自治州GDP增长预期目标等，从湘西土家族苗族自治州2016-2018年各县市生产总值（GDP）同比增速中，依据谨慎性原则按2016-2018年GDP同比增速最低者作为2019年的GDP增速。对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提，编制2019年湘西土家族苗族自治州各县市棚改项目土地出让收益预测表。

（二）项目收益预测假设

（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控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）对发行人制定的土地出让计划等能够顺利实现；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（三）项目收益预测编制说明

1.项目实施单位基本情况

（1）武溪镇棚户区项目主管单位情况：

名称：泸溪县房地产业管理局

住所：泸溪县白沙镇朝阳中路北侧

性质：机关

法定代表人：杨庭军

(2) 凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目主管单位情况：

名称：凤凰县住房和城乡建设局

住所：湖南省凤凰县沱江镇民俗园政务服务综合大楼

性质：机关

法人代表：田茂富

(3) 龙山县民安街道北正街棚户区改造工程主管单位情况：

名称：龙山县房地产管理局

住所：龙山县民安街道办事处长沙路

性质：机关

法人代表：向华

2.项目概况

(1) 项目基本情况

① 武溪镇棚户区项目

武溪镇棚户区项目总投资 12,399.73 万元，位于泸溪县武溪镇，东至武溪原金马公司，西至武溪城南原妇保站，北至武溪滨江南路沅水段，南至武溪武沅大道。项目主要建设内容：用地范围内房屋征收拆迁，保障性安置房建设，配套给排水管网、绿化、道路硬化工程等。

改造涉及 857 户，其中货币安置 305 户，实物安置 552 户。项目总投资 12,399.73 万元，其中工程费用 8,701.44 万，其他费用 2,009.77 万元（其中征拆费用 1,350.00 万元），预备费用 1,071.01 万元，建设期利息 617.40 万元。建设期 2 年（2018 年 10 月至 2020 年 12 月）。

② 凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目

凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目包括拆迁安置和综合整治两部分：（1）拆迁安置。对凤凰南路、新田垅隧道口、田菜垅、古城区域、喜鹊坡、南华门隧道口、金水寨、民俗园等 8 个片区存在一定消防安全隐患、外观破旧、房屋功能不完善的建筑物进行拆除，拆除房屋涉及 1155 户住宅、108 户住改非。拆除总户数 1263 户，拆除总建筑面积 143039 平方米，腾空土地面积

172,905.38 平方米。其中：拆除住宅 1155 户，建筑面积 106749 平方米；拆除住改非 108 户，建筑面积 5978 平方米；拆除临时建筑面积 30312 平方米。征地面积约 462 亩（具体以实测为准）（2）综合整治。对三王阁片区、田寨垌片区、大坡脑及黄鳝坳片区 771 户住户及 2 千米路网（管网）进行综合整治，综合整治 771 户，建筑面积 126467 平方米；改造路网（含相应给水、排水、强弱电、通信等综合管网）2 千米。

③龙山县民安街道北正街棚户区改造工程

本次融资仅采用龙山县民安街道北正街棚户区改造工程中的原公安局地块，龙山县民安街道北正街棚户区改造工程位于龙山县民安街道办事处北正街，原公安局地块改造涉及 45 户（货币安置），规划面积 11,457.30 平方米。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及 3 个棚户区改造项目，项目总投资为人民币 11.12 亿元。各项目投资额（不含建设期利息）详见下表：

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	前期投入 (万元)	2019 年 (万元)	2020 年 (万元)	2021 年 (万元)
1	武溪镇棚户区项目	12,399.73	500.00	8,000.00	3,899.73	
2	凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目	94,927.00	15,686.69	55,000.00	15,000.00	9,240.31
3	龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	3,918.98	818.98	3,100.00		
合计		111,245.71	17,005.67	66,100.00	18,899.73	9,240.31

②资金筹措方式

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。

湘西土家族苗族自治州棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	片区名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	武溪镇棚户区项目	4,699.73	7,700.00		7,700.00
2	凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目	54,525.00	35,353.31	5,048.69	2,500.00
3	龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	1,818.98	2,100.00		2,100.00
	合计	61,043.71	45,153.31	5,048.69	12,300.00

3. 项目收益预测说明

项目收益预测的基本计算公式如下：

项目收益=项目土地出让总收益=Σ各项目土地出让面积*出让单价

（1）土地出让价格的预测

①土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州土地交易中心出让信息，选取 2017-2019 年湘西土家族苗族自治州各县市棚改项目周边地块各几宗土地出让案例情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年）。

湘西土家族苗族自治州各县市项目周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积（公顷）	中标总价（万元）	土地价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	泸溪县武溪镇白沙杨柳溪建设路	泸溪县武溪镇白沙杨柳溪建设路	0.13	835.00	6,375.12	2018/5/10	住宅
2	泸溪县白沙杨柳溪开发区	泸溪县白沙杨柳溪开发区	2.58	6,280.00	2,430.53	2018/12/18	住宅
3	凤凰古城旅游开发有限公司	湖南省凤凰县沱江镇喜鹊坡	0.61	4,693.00	7,651.29	2018/4/27	商住
4	凤凰古城旅游开发有限公司	湖南省凤凰县沱江镇登瀛街	1.56	10,100.00	6,462.76	2018/4/27	商住
5	湖南昌域展凤建设开发有限	凤凰县沱江镇民俗园	0.57	3,400.00	5,927.54	2019/2/14	商住

	公司						
6	龙山县誉盛置业有限公司	兴隆街道办事处新城社区居委会新城大道南侧	1.81	8,000.00	4,423.91	2018/4/14	商住
7	龙山县为民城市管理服务有限公司	民安街道办事处城郊社区	1.06	1,200.00	1,128.62	2018/4/8	商住
8	龙山县鹏程房地产开发有限公司	湘鄂路	0.89	1,918.00	2,158.79	2018/2/17	商住

②项目区土地出让价格预测

湘西土家族苗族自治州棚改项目住宅、商业用地等参考上述土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为2019年湘西土家族苗族自治州各县市经济增长预期目标。经查询，泸溪县2016-2018年的GDP增速为别为0.20%、3.60%、6.00%，凤凰县2016-2018年的GDP增速为别为10.10%、6.30%、3.80%，龙山县2016-2018年的GDP增速为别为7.50%、8.50%、6.40%，根据谨慎性原则，取各县市近三年GDP增速最低值做为预测基准，即泸溪县0.20%、凤凰县3.8%、龙山县6.4%。综上预测各县市项目出让区土地价格如下：

出让土地价格预测表

单位：元/m²

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
武溪镇棚户区项目	3,740.47	3,747.95	3,755.44	3,762.95	3,770.48	3,778.02	3,785.58
凤凰县沱江镇2016年棚户区(城中村)改造项目-笔架山地块	3,469.00	3,600.82	3,737.65	3,879.68	4,027.11	4,180.14	4,338.98
凤凰县沱江镇2016年棚户区(城中村)改造项目-土桥垅地块	3,232.33	3,355.16	3,482.66	3,615.00	3,752.37	3,894.96	4,042.97
凤凰县沱江镇2016年棚户区(城	1,712.70	1,777.78	1,845.34	1,915.46	1,988.25	2,063.80	2,142.23

中村)改造项目-箭道坪地块							
凤凰县沱江镇2016年棚户区(城中村)改造项目-江北西路地块	3,773.13	3,916.51	4,065.34	4,219.82	4,380.17	4,546.62	4,719.39
凤凰县沱江镇2016年棚户区(城中村)改造项目-喜鹊坡地块	3,752.37	3,894.96	4,042.97	4,196.60	4,356.07	4,521.60	4,693.42
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程-原公安局地块	2,328.03	2,477.03	2,635.56	2,804.23	2,983.70	3,174.66	3,377.84

(2) 土地出让计划

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及3个棚改项目，按各项目的规划文件，可供出售地块总面积如下：

项目名称	地块面积 (平方米)	性质
武溪镇棚户区项目	29,415.00	住宅
凤凰县沱江镇2016年棚户区改造(城中村)项目	172,905.38	商住
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	11,457.30	商住

假设各项目未来土地出让面积等于规划中的可供出让、可供销售面积，且按计划分年度逐步出售，各项目地块出让计划详见下表：

项目出让土地面积计划表

单位：m²

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
武溪镇棚户区项目	7,353.75	7,353.75	7,353.75	7,353.75		29,415.00
凤凰县沱江镇2016年棚户区(城中村)改造项目-笔架山地块	1,070.80	1,070.80	1,070.80	1,070.80	1,070.80	5,354.00
凤凰县沱江镇2016年棚户区(城中村)改造项目-土桥垅地块	28,713.48	28,713.48	28,713.48	28,713.48	28,713.48	143,567.38
凤凰县沱江镇2016年棚户区(城中村)改造项目-	3,125.60	3,125.60	3,125.60	3,125.60	3,125.60	15,628.00

箭道坪地块						
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目-江北西路地块	381.20	381.20	381.20	381.20	381.20	1,906.00
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目-喜鹊坡地块	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	6,450.00
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	2,864.33	2,864.33	2,864.33	2,864.33		11,457.30

（3）项目收益预测

在上述（2）土地出让计划得以实现的前提下，结合（1）土地出让价格的预测结果，计算出各项目预期总收益。土地出让不计提相关税费。并假定 2019 年之后七年的 GDP 增速分别为湘西土家族苗族自治州各县市 GDP 增长预期目标的 100%、90%、80%三种情况，对上述三种情况进行不同情景分析。

情景一：预计 GDP 增速为 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市经济增长预期目标

项目收入预测表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
武溪镇棚户区项目	2,756.15	2,761.66	2,767.18	2,772.72	
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目	11,226.82	11,653.44	12,096.27	12,555.93	13,033.05
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	709.50	754.91	803.22	854.63	
合计	14,692.47	15,170.01	15,666.67	16,183.27	13,033.05

情景二、预计土地价格增速为 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市经济增长预期目标的 90%。

项目收入预测表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
武溪镇棚户区项目	2,755.05	2,760.01	2,764.97	2,769.95	
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目	11,146.60	11,527.82	11,922.07	12,329.80	12,751.48
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	700.99	741.37	784.07	829.23	
合计	14,602.64	15,029.19	15,471.11	15,928.99	12,751.48

情景三、预计土地价格增速为 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市经济增长预期目标的 80%，

项目收入预测表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
武溪镇棚户区项目	2,753.95	2,758.35	2,762.77	2,767.19	
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造项目	11,063.02	11,399.34	11,745.88	12,102.95	12,470.88
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	692.53	727.99	765.26	804.45	
合计	14,509.50	14,885.68	15,273.91	15,674.58	12,470.88

4.项目收益对融资本息的覆盖情况

湘西土家族苗族自治州申报的 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）

—2019 年湖南省政府专项债券（八期）计划融资金额 12,300.00 万元，假设期限 7 年的融资利率 4.35%，每年付息到期还本。结合本次债券涉及的各项已融资情况及后续融资计划，预测总的应还本付息情况如下：

单位：万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2019 年	5,048.69	45,153.31	50,202.00	3.81%、4.35%	219.62	219.62
2020 年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79	2,129.79
2021 年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79	2,129.79
2022 年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79	2,129.79
2023 年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79	2,129.79
2024 年	50,202.00	-	50,202.00	3.81%、4.35%	2,129.79	2,129.79
2025 年	50,202.00	-5,048.69	45,153.31	3.81%、4.35%	2,129.79	2,129.79
2026 年	45,153.31	-45,153.31	-		1,910.17	47,063.48
合计					14,908.51	60,061.82

不同情景分析下，预测各项目总的收益情况如下：

单位：万元

年份	情景一	情景二	情景三
2021 年	14,692.47	14,602.64	14,509.50
2022 年	15,170.01	15,029.19	14,885.68
2023 年	15,666.67	15,471.11	15,273.91
2024 年	16,183.27	15,928.99	15,674.58
2025 年	13,033.05	12,751.48	12,470.88
合计	74,745.47	73,783.41	72,814.55

综上，各不同情景分析下，项目总收益皆能覆盖融资本息。

5.相关风险提示

因棚户区改造项目投资量大、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。

本报告以规划用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。

6.项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，湘西土家族苗族自治州 3 个棚改项目预期土地出让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。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路199号坤颐商务中心(御溪国际)3
栋1532、1536号

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22日

营业期限

经营范围

经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://tq.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000972

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》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 陈长春

经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16 号

批准执业日期: 2012年09月03日

发证机关:

湖南省财政厅
二〇一二年五月二十九日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



年度检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



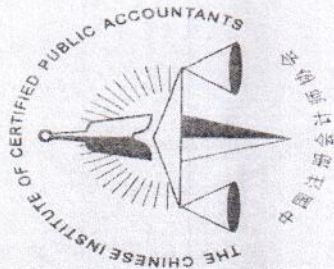
证书编号: 430100040025
发证注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance

2015.3.16 颁发新证

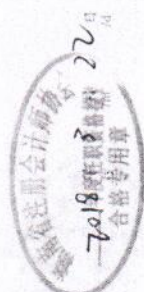
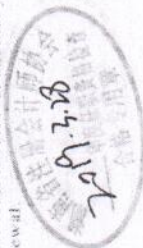


此件仅用于业务报告专用，复印无效。



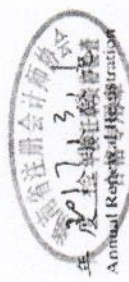
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 陈长盛
Full name: 陈长盛
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1978-03-12
Date of birth: 1978-03-12
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码: 430001197803120497
Identity card No.: 430001197803120497





本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

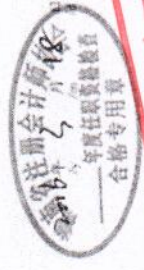
2015.3.16
合格专用章

证书编号: 430100040011
No. of Certificate

授权注册会计师协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年11月02日
Date of Issuance

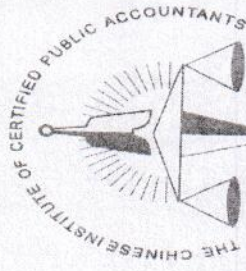
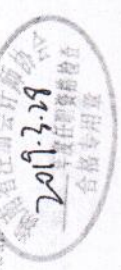
2015.3.16 年检合格



此件仅用于业务报
生专用，复印无效。

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



中国注册会计师协会

姓名: 刘 勇
Full name: Liu Yong
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1976-11-07
Date of birth: 1976-11-07
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit: Dahua Accounting Firm (Special General Partnership) Hunan Branch
身份证号码: 430111197611070161
Identity card No.: 430111197611070161

