

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

Hunan HuaHui Certified Public Accountants Co.,Ltd

湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 湖南省长沙市 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

项 目	页 次
一、专项报告	1-2
二、评价说明	1-20
三、附件	
1、会计师事务所执业证书复印件	
2、会计师事务所企业法人营业执照复印件	
3、注册会计师执业证书复印件	

湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于
湖南省长沙市 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

华辉专审字（2019）第 172 号

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

HUNAN HUAHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

华辉专审字（2019）第 172 号



湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 湖南省长沙市 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

我们接受委托，对湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券以下简称（“棚改专项债券”）相关棚户区改造项目的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》。相关项目实施主体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次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券棚户区改造项目，

预期土地出让收入对应的政府性基金收入及预期项目对应的专项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。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司



湖南·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年六月十八日

**湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于
湖南省长沙市 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评价说明**

一、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以 2019 年长沙市 7 个棚户区改造项目预期的土地收益为基础，结合项目的建设期，近几年项目周边地块成交情况和长沙市 GDP 增速，以预测期间的经济环境最佳估计假设为前提，编制 2019 年长沙市 7 个棚户区改造项目土地收益预测。

棚改项目的现金流入主要通过土地出让的方式实现。相应土地全部位于长沙市，经查询长沙土地市场网的土地出让历史成交信息、2019 年长沙市 GDP 的目标增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目土地出让收益预测表（分别以 2019 年长沙 GDP 目标增速 8% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

二、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）发行人制定的土地出让计划、可返还政府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对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

本次棚改专项债券对应长沙市 7 个棚户区改造项目，其中：长沙市市本级棚改项目 4 个，长沙市望城区棚改项目 1 个，浏阳市棚改项目 1 个，宁乡市棚改项目 1 个。

1、长沙市市本级 4 个棚改项目基本情况

（1）西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目：项目东起步行街、南接城南西路、西至湘江大道、北邻人民西路；项目改造房屋总面积 288,200 平方米，共涉及约 3,220 户。

（2）芙蓉区张公岭村城中村改造项目：项目东起京珠高速西辅道，西至双杨路，南临远大路，北达纬一路；项目总用地面积约 105 亩，征收房屋面积约 56,000 平方米，涉及改造户数 280 户（800 套），人口 1,150 人。

（3）长沙市天心区黑石村城中村改造项目：项目位于天心区省政府西南片区黑石村，东至新姚路，西依湘江景观带，北至志清路，南至炮兵学院；项目总用地面积 433.76 亩，涉及安置人口 2,507 人。

（4）岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目：项目位于学士街道联丰村和白鹤社区；项目涉及征地拆迁面积 1,152 亩，总用地面积 9,621.69 平方米，总建筑面积 29,623.11 平方米。

2、长沙市望城区棚改项目基本情况

靖港棚户区改造项目（续建）：项目位于望城区靖港镇（北至洩水堤，东至少先路，南至同仁堤与兴农堤，西至小义塘）；项目总用地面积约 93.70 亩，涉及拆迁户数 120 户，拆迁房屋总建筑面积 12,800 平方米。

3、浏阳市棚改项目基本情况

城东片区棚改（二期）：项目位于浏阳市淮川街道办事处城东片区，起于天马大桥，止于复兴路，南临浏阳河中路，北至翠园路；总用地面积 91,735.65 平方米，房屋拆迁总建筑面积 21,000 平方米，拆迁货币补偿安置户数 70 户。

4、宁乡市 1 个棚改项目基本情况

宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期：项目西至文书路，东至东沔路，北

至一环北路，南至龙溪路；征收拆迁房屋 500 户，安置人口 2,500 人，拆迁房屋总建筑面积 155,300 平方米。

（二）项目总投资及资金来源

本次拟发行债券棚改项目总投资 990,042.19 万元，其中：土地征拆费用 787,648.44 万元、工程费用 126,672.35 万元、其他费用 75,721.40 万元；项目资金来源 990,042.19 万元，其中：项目资本金 214,531.99 万元，计划申请发行政府专项债券 492,270.20 万元，其他资金安排 283,240.00 万元。

四、应付本息情况

（一）本次债券应付本息情况

1、湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券本次拟发债金额为 49,660.00 万元。其中：长沙市市本级棚改项目本次拟发债金额 27,840.00 万元，长沙市望城区棚改项目本次拟发债金额 5,560.00 万元，浏阳市本次拟发债金额 9,300.00 万元，宁乡市本次拟发债金额 6,960.00 万元。2019 年棚改专项债券的发行期限为五年期和七年期，结合目前国债基本利率，假设五年期债券年利率 4.07%，七年期债券年利率 4.35%，债券偿付方式均为每年付息一次，到期本息付清，在债券存续期每年年末支付债券利息，具体情况如下：

（1）长沙市市本级的棚户区改造项目共 4 个，明细如下：

序号	项目名称	四至范围	项目总投资 (万元)	本期拟发债额度 (万元)
一	五年期		615,153.53	20,500.00
1	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	项目四至范围东起步行街、南接城南西路、西至湘江大道、北邻人民西路。	446,398.00	6,500.00
2	芙蓉区张公岭村城中村改造项目	项目东起京珠高速西辅道，西至双杨路，南临远大路，北达纬一路。	86,645.53	6,000.00
3	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目	项目位于学士街道联丰村和白鹤社区。	82,110.00	8,000.00
二	七年期		185,588.66	7,340.00

序号	项目名称	四至范围	项目总投资 (万元)	本期拟发债额度 (万元)
1	长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	项目位于天心区省政府西南片区黑石村，东至新姚路，西依湘江景观带，北至志清路，南至炮兵学院。	185,588.66	7,340.00
	合计		800,742.19	27,840.00

（2）长沙市望城区的棚户区改造项目共 1 个，明细如下：

序号	项目名称	四至范围	项目总投资（万元）	本期拟发债额度 (万元)
	五年期			
1	靖港棚户区改造项目（续建）	望城区靖港镇（北至涝水堤，东至少先路，南至同仁堤与兴农堤，西至小义塘）	12,000.00	5,560.00
	合计		12,000.00	5,560.00

（3）浏阳市的棚户区改造项目共 1 个，明细如下：

序号	项目名称	四至范围	项目总投资 (万元)	本期拟发债额度 (万元)
	五年期			
1	城东片区棚改(二期)	淮川办事处城东片区，起于天马大桥，止于复兴路，南临浏阳河中路，北至翠园路	27,300.00	9,300.00
	合计		27,300.00	9,300.00

（4）宁乡市的棚户区改造项目共 1 个，明细如下：

序号	项目名称	四至范围	项目总投资 (万元)	本期拟发债额度 (万元)
	七年期			
1	东沔溪片区棚户区改造项目一期	西至文书路，东至东沔路，北至一环北路，南至龙溪路。	150,000.00	6,960.00
	合计		150,000.00	6,960.00

2、本次棚改专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 61,210.10 万元，其中长沙市市本级棚改项目应还本付息 34,246.78 万元，长沙市望城区棚改项目应还本付息 6,691.45 万元，浏阳市棚改项目应还本付息 11,192.55 万元，宁乡市棚改项目应还本付息 9,079.32 万元。本次发行分二种期限，其中：五年期债券存续期应还本付息合计 46,166.25 万元，七年期债券存续期应还本付息合计 14,740.85 万元，具体情况如下：

(1) 长沙市市本级棚改项目本次债券还本付息情况

金额单位：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
第一年	27,840.00		27,840.00	4.07%,4.35%	1,153.64
第二年	27,840.00		27,840.00	4.07%,4.35%	1,153.64
第三年	27,840.00		27,840.00	4.07%,4.35%	1,153.64
第四年	27,840.00		27,840.00	4.07%,4.35%	1,153.64
第五年	27,840.00	20,500.00	7,340.00	4.07%,4.35%	1,153.64
第六年	7,340.00		7,340.00	4.35%	319.29
第七年	7,340.00	7,340.00	0.00	4.35%	319.29
合计		27,840.00			6,406.78

(2) 长沙市望城区棚改项目本次债券还本付息情况

金额单位：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
第一年	5,560.00		5,560.00	4.07%	226.29
第二年	5,560.00		5,560.00	4.07%	226.29
第三年	5,560.00		5,560.00	4.07%	226.29
第四年	5,560.00		5,560.00	4.07%	226.29
第五年	5,560.00	5,560.00	0.00	4.07%	226.29
合计		5,560.00			1,131.45

(3) 浏阳市棚改项目本次债券还本付息情况

金额单位：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
第一年	9,300.00		9,300.00	4.07%	378.51
第二年	9,300.00		9,300.00	4.07%	378.51
第三年	9,300.00		9,300.00	4.07%	378.51
第四年	9,300.00		9,300.00	4.07%	378.51
第五年	9,300.00	9,300.00	0.00	4.07%	378.51
合计		9,300.00			1,892.55

(4) 宁乡市棚改项目本次债券还本付息情况

金额单位：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
第一年	6,960.00		6,960.00	4.35%	302.76
第二年	6,960.00		6,960.00	4.35%	302.76
第三年	6,960.00		6,960.00	4.35%	302.76
第四年	6,960.00		6,960.00	4.35%	302.76
第五年	6,960.00		6,960.00	4.35%	302.76
第六年	6,960.00		6,960.00	4.35%	302.76
第七年	6,960.00	6,960.00	0.00	4.35%	302.76
合计		6,960.00			2,119.32

(二) 已发行债券应付本息情况

湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券棚户区改造部分项目已完成一部分融资计划，已发行棚户区改造债券本金 47,340.00 万元。其中：长沙市本级棚改项目已发行棚户区改造债券本金 15,500.00 万元，长沙市望城区棚改项目已发行棚户区改造债券本金 4,000.00 万元，长沙市宁乡市棚改项目已发行棚户区改造债券本金 27,840.00 万元。上述项目已发行棚户区改造债券还本付息如下：

(1) 长沙市本级棚改项目已发行债券应付本息情况

金额单位：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
第一年	15,500.00		15,500.00	3.48%	539.40

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
第二年	15,500.00		15,500.00	3.48%	539.40
第三年	15,500.00		15,500.00	3.48%	539.40
第四年	15,500.00		15,500.00	3.48%	539.40
第五年	15,500.00	15,500.00	0.00	3.48%	539.40
合计		15,500.00			2,697.00

(2) 长沙市望城区棚改项目已发行债券应付本息情况

金额单位：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
第一年	4,000.00		4,000.00	3.48%	139.20
第二年	4,000.00		4,000.00	3.48%	139.20
第三年	4,000.00		4,000.00	3.48%	139.20
第四年	4,000.00		4,000.00	3.48%	139.20
第五年	4,000.00	4,000.00	0.00	3.48%	139.20
合计		4,000.00			696.00

(3) 宁乡市棚改项目已发行债券应付本息情况

金额单位：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
第一年	27,840.00		27,840.00	3.81%	1,060.70
第二年	27,840.00		27,840.00	3.81%	1,060.70
第三年	27,840.00		27,840.00	3.81%	1,060.70
第四年	27,840.00		27,840.00	3.81%	1,060.70
第五年	27,840.00		27,840.00	3.81%	1,060.70
第六年	27,840.00		27,840.00	3.81%	1,060.70
第七年	27,840.00	27,840.00	-	3.81%	1,060.70
合计		27,840.00			7,424.90

(三) 未来计划融资应付本息情况

湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券棚户区改造项目未来计划融资金额为 395,270.00 万元。其中：长沙市市本级棚改项目未来计划融资金额

297,490.00 万元，长沙市望城区棚改项目未来计划融资金额 40.00 万元，浏阳市棚改项目未来计划融资金额 12,540.00 万元，宁乡市棚改项目未来计划融资金额 85,200.00 万元。假设五年期融资年利率 3.95%，七年期融资年利率 4.10%，资金偿付方式均为每年付息一次，到期本息付清，应付本息情况如下：

(1) 长沙市市本级棚改项目未来计划融资还本付息情况

金额单位：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
第一年	297,490.00		297,490.00	4.07%,4.35%	12,496.93
第二年	297,490.00		297,490.00	4.07%,4.35%	12,496.93
第三年	297,490.00		297,490.00	4.07%,4.35%	12,496.93
第四年	297,490.00		297,490.00	4.07%,4.35%	12,496.93
第五年	297,490.00	158,530.00	138,960.00	4.07%,4.35%	12,496.93
第六年	138,960.00		138,960.00	4.35%	6,044.76
第七年	138,960.00	138,960.00	0.00	4.35%	6,044.76
合计		297,490.00			74,574.17

(2) 长沙市望城区棚改项目未来计划融资还本付息情况

金额单位：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
第一年	40.00		40.00	4.07%	1.63
第二年	40.00		40.00	4.07%	1.63
第三年	40.00		40.00	4.07%	1.63
第四年	40.00		40.00	4.07%	1.63
第五年	40.00	40.00	-	4.07%	1.63
合计		40.00			8.15

(3) 浏阳市棚改项目未来计划融资还本付息情况

金额单位：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
第一年	12,540.00		12,540.00	4.07%	510.38
第二年	12,540.00		12,540.00	4.07%	510.38
第三年	12,540.00		12,540.00	4.07%	510.38

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
第四年	12,540.00		12,540.00	4.07%	510.38
第五年	12,540.00	12,540.00	-	4.07%	510.38
合计		12,540.00			2,551.90

(4) 宁乡市棚改项目未来计划融资还本付息情况

金额单位：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
第一年	85,200.00		85,200.00	4.35%	3706.2
第二年	85,200.00		85,200.00	4.35%	3706.2
第三年	85,200.00		85,200.00	4.35%	3706.2
第四年	85,200.00		85,200.00	4.35%	3706.2
第五年	85,200.00		85,200.00	4.35%	3706.2
第六年	85,200.00		85,200.00	4.35%	3706.2
第七年	85,200.00	85,200.00	-	4.35%	3706.2
合计		85,200.00			25,943.40

五、项目产生的收益

(一) 基本假设条件及依据

湖南省长沙市 2019 年第二批棚户区改造专项债券棚户区改造项目共 7 个，其中：长沙市市本级棚改项目 4 个，长沙市望城区棚改项目 1 个，浏阳市棚改项目 1 个，宁乡市棚改项目 1 个。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格。

长沙市 2015 年 GDP 为 85,510.13 亿元，2018 年 GDP 为 11,003.41 亿元，据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.94%，2018 年长沙市政府工作报告提出，2019 年长沙市经济增长预期目标确定为 8%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的增速，即增速 8%。

(二) 土地出让产生的净现金流

假设本次发行的棚改专项债券对应的棚改项目土地自融资开始日起按计划开始挂牌交易，且全部于计划年度当年内出让完毕。

通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，债券存续期满实现所有土地挂牌交易的现金流入，具体现金流入情况如下：

(1) 长沙市市本级棚户区改造项目土地出让现金流入情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
一	五年期			
1	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	572,224.52	555,457.18	539,061.05
2	芙蓉区张公岭村城中村改造项目	144,423.44	140,191.54	136,053.33
3	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目	239,076.02	233,825.14	228,664.20
二	七年期			
1	长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	270,916.10	266,417.28	261,977.64
	合计	1,226,640.08	1,195,891.14	1,165,756.22

(2) 长沙市望城区棚户区改造项目土地出让现金流入情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
	五年期			
1	靖港棚户区改造项目（续建）	20,524.41	20,132.74	19,747.07

(2) 浏阳市棚户区改造项目土地出让现金流入情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
	五年期			

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
1	城东片区棚改（二期）	62,071.35	60,997.79	59,938.50

（4）宁乡市棚户区改造项目土地出让现金流入情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
	七年期			
1	宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期	215,691.61	208,385.82	201,293.33

（三）房屋及配套商业设施销售产生的现金净流入

根据《长沙市人民政府关于印发<征地补偿安置若干问题暂行规定>的通知》（长政发〔2008〕30号）等相关规定，假设项目计划内保障房住宅购买价格按1200元/平方米计算，项目范围内富余建筑面积销售参考项目周边市场价格。湖南省长沙市2019年第二批棚户区改造专项债券棚户区改造项目房屋及配套商业设施销售产生的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

项目	销售面积（平方米）	销售收入金额	各项税费支出	项目产生的专项收入
长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	213,095.00	114,100.00	11,556.65	102,543.35

（四）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据中央文件的相关精神，本次棚户区改造项目土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。考虑暂停七项政策提留成本的情况，按照保守性原则，分别以2019年长沙市GDP目标增速8%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起计划出让年份土地挂牌交易的现金流入不考虑七项政策提留成本，则可用于资金平衡项目相关收益情况如下：

(1) 长沙市市本级棚户区改造项目可用于资金平衡项目相关收益情况

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
一	五年期			
1	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	572,224.52	555,457.18	539,061.05
2	芙蓉区张公岭村城中村改造项目	144,423.44	140,191.54	136,053.33
3	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目	239,076.02	233,825.14	228,664.20
二	七年期			
1	长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	373,459.45	368,960.63	364,520.99
	合计	1,329,183.43	1,298,434.49	1,268,299.57

(2) 长沙市望城区棚户区改造项目可用于资金平衡项目相关收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
	五年期			
1	靖港棚户区改造项目（续建）	20,524.41	20,132.74	19,747.07

(2) 浏阳市棚户区改造项目可用于资金平衡项目相关收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
	五年期			
1	城东片区棚改（二期）	62,071.35	60,997.79	59,938.50

(3) 宁乡市棚户区改造项目可用于资金平衡项目相关收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
----	----	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

序号	项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
	七年期			
1	宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期	215,691.61	208,385.82	201,293.33

六、预期土地收益偿还融资本金和利息情况

(一)预期土地出让收入对应的政府性基金收入及专项收入对总融资需求的本息覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及专项收入对总融资需求本息的覆盖情况如下：

项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 80%
长沙市市本级 4 个棚改项目	1.72	1.68	1.64
长沙市望城区 1 个棚改项目	1.79	1.76	1.73
浏阳市 1 个棚改项目	2.36	2.32	2.28
宁乡市 1 个棚改项目	1.39	1.34	1.29

(二)长沙市市本级棚户区改造项目预期土地收益偿还融资本金和利息情况

1、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,153.64	1,153.64	111,375.10
第二年		1,153.64	1,153.64	120,757.30
第三年		1,153.64	1,153.64	153,368.26
第四年		1,153.64	1,153.64	877,037.78
第五年	20,500.00	1,153.64	21,653.64	35,886.68
第六年		319.29	319.29	30,758.31
第七年	7,340.00	319.29	7,659.29	
小计	27,840.00	6,406.78	34,246.78	1,329,183.43
已发行债券	15,500.00	2,697.00	18,197.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
贷款本息	283,240.00	64,849.54	348,089.54	
后续融资	297,490.00	74,574.17	372,064.17	
合计	624,070.00	148,527.49	772,597.49	1,329,183.43
本息覆盖倍数				1.72

2、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,153.64	1,153.64	110,550.09
第二年		1,153.64	1,153.64	118,974.93
第三年		1,153.64	1,153.64	150,324.61
第四年		1,153.64	1,153.64	851,939.87
第五年	20,500.00	1,153.64	21,653.64	35,886.68
第六年		319.29	319.29	30,758.31
第七年	7,340.00	319.29	7,659.29	
小计	27,840.00	6,406.78	34,246.78	1,298,434.49
已发行债券	15,500.00	2,697.00	18,197.00	
贷款本息	283,240.00	64,849.54	348,089.54	
后续融资	297,490.00	74,574.17	372,064.17	
合计	624,070.00	148,527.49	772,597.49	1,298,434.49
本息覆盖倍数				1.68

3、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,153.64	1,153.64	109,725.09
第二年		1,153.64	1,153.64	117,205.81

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		1,153.64	1,153.64	147,326.07
第四年		1,153.64	1,153.64	827,397.61
第五年	20,500.00	1,153.64	21,653.64	35,886.68
第六年		319.29	319.29	30,758.31
第七年	7,340.00	319.29	7,659.29	
小计	27,840.00	6,406.78	34,246.78	1,268,299.57
已发行债券	15,500.00	2,697.00	18,197.00	
贷款本息	283,240.00	64,849.54	348,089.54	
后续融资	297,490.00	74,574.17	372,064.17	
合计	624,070.00	148,527.49	772,597.49	1,268,299.57
本息覆盖倍数	1.68			

(三) 长沙市望城区棚户区改造项目预期土地收益偿还融资本金和利息情况

1、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		226.29	226.29	4,554.79
第二年		226.29	226.29	4,919.18
第三年		226.29	226.29	5,312.71
第四年		226.29	226.29	5,737.73
第五年	5,560.00	226.29	5,786.29	
小计	5,560.00	1,131.45	6,691.45	20,524.41
已发行债券	4,000.00	696.00	4,696.00	
后续融资	40.00	8.15	48.15	
合计	9,600.00	1,835.60	11,435.60	20,524.41
本息覆盖倍数	1.79			

2、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		226.29	226.29	4,521.05
第二年		226.29	226.29	4,846.57
第三年		226.29	226.29	5,195.52
第四年		226.29	226.29	5,569.60
第五年	5,560.00	226.29	5,786.29	
小计	5,560.00	1,131.45	6,691.45	20,132.74
已发行债券	4,000.00	696.00	4,696.00	
后续融资	40.00	8.15	48.15	
合计	9,600.00	1,835.60	11,435.60	20,132.74
本息覆盖倍数	1.76			

3、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		226.29	226.29	4,487.31
第二年		226.29	226.29	4,774.50
第三年		226.29	226.29	5,080.07
第四年		226.29	226.29	5,405.19
第五年	5,560.00	226.29	5,786.29	
小计	5,560.00	1,131.45	6,691.45	19,747.07
已发行债券	4,000.00	696.00	4,696.00	
后续融资	40.00	8.15	48.15	
合计	9,600.00	1,835.60	11,435.60	19,747.07
本息覆盖倍数	1.73			

(四) 浏阳市棚户区改造项目预期土地收益偿还融资本金和利息情况

1、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		378.51	378.51	16,183.80
第二年		378.51	378.51	17,478.50
第三年		378.51	378.51	18,876.78
第四年		378.51	378.51	9,532.27
第五年	9,300.00	378.51	9,678.51	
小计	9,300.00	1,892.55	11,192.55	62,071.35
已发行债券				
后续融资	12,540.00	2,551.90	15,091.90	
合计	21,840.00	4,444.45	26,284.45	62,071.35
本息覆盖倍数	2.36			

2、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		378.51	378.51	16,063.92
第二年		378.51	378.51	17,220.52
第三年		378.51	378.51	18,460.40
第四年		378.51	378.51	9,252.95
第五年	9,300.00	378.51	9,678.51	
小计	9,300.00	1,892.55	11,192.55	60,997.79
已发行债券				
后续融资	12,540.00	2,551.90	15,091.90	
合计	21,840.00	4,444.45	26,284.45	60,997.79
本息覆盖倍数	2.32			

3、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		378.51	378.51	15,944.04
第二年		378.51	378.51	16,964.46
第三年		378.51	378.51	18,050.18
第四年		378.51	378.51	8,979.82
第五年	9,300.00	378.51	9,678.51	
小计	9,300.00	1,892.55	11,192.55	59,938.50
已发行债券				
后续融资	12,540.00	2,551.90	15,091.90	
合计	21,840.00	4,444.45	26,284.45	59,938.50
本息覆盖倍数	2.28			

(五) 宁乡市棚户区改造项目预期土地收益偿还融资本金和利息情况

1、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		302.76	302.76	
第二年		302.76	302.76	15,746.40
第三年		302.76	302.76	28,343.52
第四年		302.76	302.76	42,855.40
第五年		302.76	302.76	59,507.79
第六年		302.76	302.76	69,238.50
第七年	6,960.00	302.76	7,262.76	
小计	6,960.00	2,119.32	9,079.32	215,691.61
已发行债券	27,840.00	7,424.90	35,264.90	
后续融资	85,200.00	25,943.40	111,143.40	
合计	120,000.00	35,487.62	155,487.62	215,691.61
本息覆盖倍数	1.39			

2、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		302.76	302.76	
第二年		302.76	302.76	15,513.98
第三年		302.76	302.76	27,718.32
第四年		302.76	302.76	41,599.65
第五年		302.76	302.76	57,336.21
第六年		302.76	302.76	66,217.66
第七年	6,960.00	302.76	7,262.76	
小计	6,960.00	2,119.32	9,079.32	208,385.82
已发行债券	27,840.00	7,424.90	35,264.90	
后续融资	85,200.00	25,943.40	111,143.40	
合计	120,000.00	35,487.62	155,487.62	208,385.82
本息覆盖倍数	1.34			

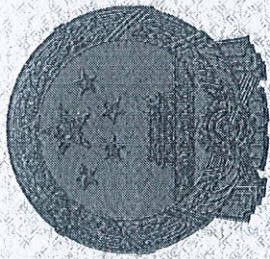
3、按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下总融资需求本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		302.76	302.76	
第二年		302.76	302.76	15,283.30
第三年		302.76	302.76	27,102.38
第四年		302.76	302.76	40,371.70
第五年		302.76	302.76	55,228.49
第六年		302.76	302.76	63,307.46
第七年	6,960.00	302.76	7,262.76	
小计	6,960.00	2,119.32	9,079.32	201,293.33
已发行债券	27,840.00	7,424.90	35,264.90	
后续融资	85,200.00	25,943.40	111,143.40	
合计	120,000.00	35,487.62	155,487.62	201,293.33
本息覆盖倍数	1.29			

(六) 各棚改项目预期土地收益偿还融资本金和利息情况

项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 80%
西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	1.31	1.27	1.23
芙蓉区张公岭村城中村改造项目	1.98	1.92	1.86
岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目	3.31	3.24	3.17
长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	1.96	1.93	1.91
靖港棚户区改造项目（续建）	1.79	1.76	1.73
城东片区棚改（二期）	2.36	2.32	2.28
宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期	1.39	1.34	1.29



会计师事务所 执业证书

名称：湖南华辉会计师事务所有限责任公司

主任会计师：张辉

办公场所：长沙市天心区水竹街1号香榭里花园1号
栋1326、1327、1328房

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：43010065

注册资本(出资额)：300万元

批准设立文号：湘财会函【2008】19号

批准设立日期：2008-10-10



证书序号：NO. 022926

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码 914301036803241121

名称 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号栋1326、1327、1328房
法定代表人 张辉
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2008年10月21日
营业期限 2008年10月21日至 2028年10月20日
经营范围 企业会计报表审计, 企业资本验证, 企业合并、分立、清算事宜审计, 会计咨询, 会计服务等法律法规规定的业务。
(湖南省财政厅湘财会函[2008]19号)(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
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

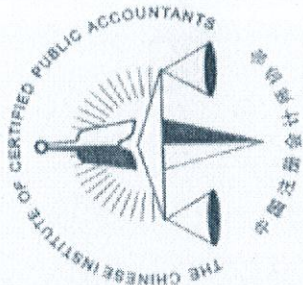
2018



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

企业信用信息公示系统网址:

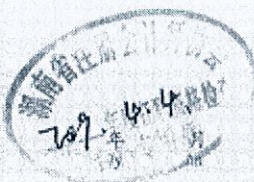
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓名: 张强
 Full name: 张强
 Sex: 男
 Date of birth: 1968-10-19
 Working unit: 湖南华信会计师事务所有限公司
 Identity card No.: 4302002681019403



本证书有效期一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal



证书编号: 430200090000
 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 11 27
 Date of Issuance
 年 月 日
 Yr Mo Day

2014.3.17 更新新证

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

湖南湘能华信会计师事务所
有限公司
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年8月3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南华辉会计师
有限责任公司
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年8月3日

姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号
Identity card No.

1968-04-27
男
湖南湘能华信会计师事务所有限公司
430303196804272048



年检合格登记
Renewal Registration

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:
No. of Certificate

430100452621

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2014 04 29
年 月 日

