

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

中兴财光华（湘）审专字（2019）第 02013 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



中兴财光华（湘）审专字（2019）第 02013 号

我们接受委托，对湖南省湘潭市 2019 年棚户区第一批改造专项债券（以下简称“本期项目”）募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡预测信息进行了审核并发表专项评价意见。

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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等有关规定。

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项目收益与融资自求平衡预测信息提供合理基础。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。

本总体评价仅供申请人本次申请棚户改造募集资金投资项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经过专项审核,我们认为,本期项目募集资金投资项目现金流入预测信息(分别以 2019 年湘潭市 GDP 预期目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的 增长)公允的反映了本项目的收益和现金流覆盖融资金额的还本付息情况。同时,我们通过查阅申请人提供的《湖南省湘潭市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据,我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。

总体评价结果如下:

1、本期项目还本付息情况

根据湘潭市住房和城乡建设局计划,本期项目拟申请项目收益债券 60,000.00 万元,其中湘潭市本级计划本次债券融资 15,300.00 万元、后续 2020 年发行债券融资 12,700.00 万元,期限均为 7 年,假设本次债券及后续债券融资票面利率 4.1%,利息按年支付,到期还本并支付最后一次利息;湘潭县计划本次债券融资 13,000.00 万元、后续 2020 年发行债券融资 19,000.00 万元,期限均为 5 年,假设本次债券及后续债券融资票面利率 3.95%,利息按年支付,到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息情况如下:

表 1 项目还本付息情况表

单位:万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	本期新增 本金	湘潭市本级期 末本金余额	湘潭县期末 本金余额	湘潭市本级 票面利率	湘潭县 票面利率	当年还本 付息合计
2019 年			28,300.00	15,300.00	13,000.00	4.1%	3.95%	
2020 年			31,700.00	28,000.00	32,000.00	4.1%	3.95%	1,140.80
2021 年				28,000.00	32,000.00	4.1%	3.95%	2,412.00
2022 年				28,000.00	32,000.00	4.1%	3.95%	2,412.00
2023 年				28,000.00	32,000.00	4.1%	3.95%	2,412.00
2024 年		13,000.00		28,000.00	19,000.00	4.1%	3.95%	15,412.00
2025 年		19,000.00		28,000.00		4.1%	3.95%	20,898.50
2026 年		15,300.00		12,700.00		4.1%		16,448.00
2027 年		12,700.00				4.1%		13,220.70
合计		60,000.00						74,356.00

2、销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期项目募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。本期项目包含 2 个项目。其中湘潭市本级项目位于湘潭市岳塘区霞光路与潭下路交汇处西南角、东临潭下路、西临其他用地、南临河东支路、北临霞光路，总占地面积 41,823.31 平方米；湘潭县项目位于湘潭县易俗河镇烟塘片区、涓水河以东、滨江路以南、银杏北路以西、江声实验中学以北，总占地面积 533,336.00 平方米。根据湘潭市及湘潭县近期土地挂牌出让的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本期项目的周边近期的交易数据和本项目所在地的基准地价水平预测拟出让地价格。

考虑 2019 年湘潭市 GDP 预期目标增速为 8%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本期项目募集资金投资项目改造地块，湘潭市本级项目自项目存续期第七年开始挂牌交易，湘潭县项目自项目存续期第五年开始挂牌交易，且全部在一年内出让完毕。根据 2019 年湘潭市全年经济发展预期，预估土地出让价格的增速为 8%。按照客观性和保守性原则，将土地挂牌交易收入按土地出让收入预测第 7 年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 2 土地出让收入的现金流测算

单位：万元

项目	按 2019 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8% 的 100%	按 2019 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8% 的 90%	按 2019 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8% 的 80%
湘钢大板房（城中村）改造项目二期工程	60,665.38	57,588.81	54,646.96
湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目	492,368.97	474,401.25	456,961.95
合计	553,034.35	531,990.06	511,608.91

3、本期项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

(1) 项目收益的测算

根据财政部（财预〔2018〕28 号）关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知，经计算，可用于平衡的项目收益合计为 553,034.35 万元。

(2) 现金流覆盖还本付息的测算

本期项目的项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近期项目周边地块成交情况等的查询，本期项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期最后一年全部出让完土地，按 2019 年 GDP 预期目标增速 8% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 7.44；按 2019 年 GDP 预期目标增速 8% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 7.15；按 2019 年 GDP 预期目标增速 8% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 6.88。

按目标增速 8% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	
2020 年		1,140.80	1,140.80	553,034.35
2021 年		2,412.00	2,412.00	
2022 年		2,412.00	2,412.00	
2023 年		2,412.00	2,412.00	
2024 年	13,000.00	2,412.00	15,412.00	
2025 年	19,000.00	1,898.50	20,898.50	
2026 年	15,300.00	1,148.00	16,448.00	
2027 年	12,700.00	520.70	13,220.70	
合计	60,000.00	14,356.00	74,356.00	
本息覆盖倍数 （倍）	7.44			

按目标增速 8% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	
2020 年		1,140.80	1,140.80	531,990.06
2021 年		2,412.00	2,412.00	
2022 年		2,412.00	2,412.00	
2023 年		2,412.00	2,412.00	
2024 年	13,000.00	2,412.00	15,412.00	
2025 年	19,000.00	1,898.50	20,898.50	
2026 年	15,300.00	1,148.00	16,448.00	
2027 年	12,700.00	520.70	13,220.70	
合计	60,000.00	14,356.00	74,356.00	
本息覆盖倍数 （倍）	7.15			

按目标增速 8% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	
2020 年		1,140.80	1,140.80	511,608.91
2021 年		2,412.00	2,412.00	
2022 年		2,412.00	2,412.00	
2023 年		2,412.00	2,412.00	
2024 年	13,000.00	2,412.00	15,412.00	
2025 年	19,000.00	1,898.50	20,898.50	
2026 年	15,300.00	1,148.00	16,448.00	
2027 年	12,700.00	520.70	13,220.70	
合计	60,000.00	14,356.00	74,356.00	
本息覆盖倍数 （倍）	6.88			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘潭市湘钢大板房（城中村）改造项目二期工程和湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年湘潭市 GDP 预期目标增速 8% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期项目募集资金投资项目的还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

(此页无正文，为报告签章页。)

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师：

邹文举
0012004

中国注册会计师：



二〇一九年四月十七日

附件：

湖南省湘潭市 2019 年第一批棚户区改造专项债券

项目收益及现金流入预测信息的编制基础、假设及编制说明

一、编制基础

本期项目募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）是湖南省湘潭市人民政府（以下简称“本申请人”）根据湘潭市住宅用地和商业用地基准地价为依据，并依据周边类比土地出让单价，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、预测信息的基本假设

- 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、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、预测信息的编制说明

根据财政部公布（财预〔2018〕28号）关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知，申请本项目建设的募集资金，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖本项目还本付息的规模。

（一）项目实施单位基本情况

1、湘潭市本级 1 个项目实施单位基本情况

单位名称：湘潭市住房和城乡建设局

单位住所：湘潭市雨湖区解放北路 38 号

法人代表：陈 荣

统一社会信用代码：11430300006214472M

2、湘潭市湘潭县 1 个项目实施单位基本情况

单位名称：湘潭县住房和城乡建设局

单位住所：湘潭县易俗河镇银杏东路东侧

法人代表：韩铁军

统一社会信用代码：1143032100623043X5

（二）项目基本情况

本期项目中，湘潭市本级项目投资建设规模为 35,130.15 万元，其中安排财政资金 7,130.15 万元、本期申请项目收益债券 15,300.00 万元、后续计划申请项目收益债券 12,700.00 万元；湘潭县项目投资建设规模为 40,000.00 万元，其中安排财政资金 8,000.00 万元、本期申请项目收益债券 13,000.00 万元、后续计划申请项目收益债券 19,000 万元。

按照湖南省财政厅和湘潭市财政局要求，结合项目实际情况，本期项目包含湘潭市本级 1 个项目和湘潭县 1 个项目，拟申请项目收益债券 60,000.00 万元，湘潭市本级项目位于湘潭市岳塘区霞光路与潭下路交汇处西南角、东临潭下路、西临其他用地、南临河东支路、北临霞光路，总占地面积 41,823.31 平方米，涉及拆迁户数 191 户；湘潭县项目位于湘潭县易俗河镇烟塘片区、涓水河以东、滨江路以南、银杏北路以西、江声实验中学以北，总占地面积 533,336.00 平方米，涉及拆迁户数 350 户。

（三）项目收益和融资自求平衡情况

1、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

本期项目涉及的土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格，估算过程如下：

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2018 年以来近期本期项目周边地块几宗土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测，具体如下表所示：

a、湘潭市本级项目周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湘潭中地房地产开发有限公司	湘潭市	15,110.70	11,335.00	3,000.52	2019 年 1 月 11 日	商业、住宅用地
2	湘潭岳城盛和建	湘潭市	61,705.84	46,300.00	2,885.90	2018 年 11 月 1 日	商业、住

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
	设开发有限公司						宅用地
3	武汉绮风集房地产开发有限公司	湘潭市	66,602.72	72,196.60	3,871.39	2018年5月26日	商业、住宅用地

b、湘潭市湘潭县项目周边出让地情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	大汉城镇建设有限公司	湘潭县	69,971.73	40,300.00	2,094.35	2018年3月26日	商业、住宅用地

②项目区土地出让价格及出让收入预测

湘潭市 2019 年第一批本期棚户区改造项目涉及地块参考上述 4 宗土地出让情况进行预测，具体计算如下表：

a、湘潭市本级项目参考土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	湘潭中地房地产开发有限公司	15,110.70	37,776.75	11,335.00	3,000.52	0.36	1,069.15
2	湘潭岳城盛和建设开发有限公司	61,705.84	160,435.18	46,300.00	2,885.90	0.31	895.62
3	武汉绮风集房地产开发有限公司	66,602.72	186,487.62	72,196.60	3,871.39	0.33	1,290.46
综合楼面地价						1.00	3,255.24

b、湘潭市湘潭县项目参考土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	大汉城镇建设有限公司	69,971.73	192,422.26	40,300.00	2,094.35	1.00	2,094.35
综合楼面地价						1.00	2,094.35

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 年湘潭市 GDP 预期目标（8%），现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地楼面地价预测表

单位：元/m²

项目	性质	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
湘钢大板房（城中村） 改造项目二期工程	商住 用地	3,255.24	3,515.66	3,796.91	4,100.66	4,428.71	4,783.01	5,165.65	5,578.90
湘潭县易俗河镇烟塘片 区棚户区改造项目	商住 用地	2,094.35	2,261.90	2,442.85	2,638.28	2,849.34	3,077.29		

（2）土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，湘潭市本级项目取预期容积率 2.6、湘潭县项目取预期容积率 3.0 作为商业、住宅项目地块预期容积率。结合上述楼面地价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年湘潭市 GDP 预期目标 8%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
湘钢大板房 （城中村）改 造项目二期工 程	35,397.67	38,229.48	41,287.84	44,590.86	48,158.13	52,010.78	56,171.65	60,665.38
湘潭县易俗河 镇烟塘片区棚 户区改造项目	335,098.05	361,905.89	390,858.36	422,127.03	455,897.19	492,368.97		
最后一年土地 出让收入	553,034.35							

测算表二、预计土地价格增速为 2019 年湘潭市 GDP 预期目标 8% 的 90%，即增幅 7.2%

土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
湘钢大板房	35,397.67	37,946.30	40,678.43	43,607.28	46,747.00	50,112.79	53,720.91	57,588.81

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
(城中村) 改造项目二期工程								
湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目	335,098.05	359,225.10	385,089.31	412,815.74	442,538.48	474,401.25		
最后一年土地出让收入	531,990.06							

测算表三、预计土地价格增速为 2019 年湘潭市 GDP 预期目标 8% 的 80%，即增幅 6.4%

土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
湘钢大板房 (城中村) 改造项目二期工程	35,397.67	37,663.12	40,073.56	42,638.26	45,367.11	48,270.61	51,359.93	54,646.96
湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目	335,098.05	356,544.32	379,363.16	403,642.40	429,475.51	456,961.95		
最后一年土地出让收入	511,608.91							

(三) 土地出让收益预测

按自融资开始日起最后一年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：

根据上述测算，在按 2019 年湘潭市 GDP 预期目标 8% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 553,034.35 万元，本息覆盖倍数为 7.44；

同理计算,在按 2019 年湘潭市 GDP 预期目标 8%的 90%即 7.2%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 531,990.06 万元,本息覆盖倍数为 7.15;

同理计算,在按 2019 年湘潭市 GDP 预期目标 8%的 80%即 6.4%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 511,608.91 万元,本息覆盖倍数为 6.88。

经过上述测算,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 2019 年棚户区第一批改造专项债券募投项目,在土地挂牌出让价格分别以 2019 年湘潭市 GDP 预期目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时,预期土地出让收入对应的政府性基金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。同时,土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足本期项目募集资金投资项目的还本付息要求。

(四) 相关风险提示

因棚改项目的投资量大、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,现实中可能存在项目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。



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

再次复印无效

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:

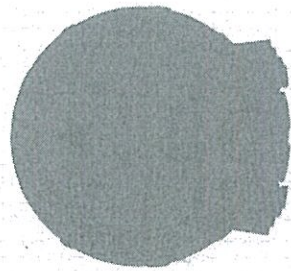
- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

登记机关

2018

年 月 日





会计师事务所分所 执业证书

再次复印无效

名称：中兴财光华会计师事务所（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。
- 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《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



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



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.

再次复印无效

证书编号: 430100120442
 No. of Certificate: 430100120442

批准注册协会: 湖北省注册会
 Authorized Institute of CPAs: 湖北省注册会计师协会

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



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 日

6

7

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公司

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

湖南省注协代管

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月28日

12

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

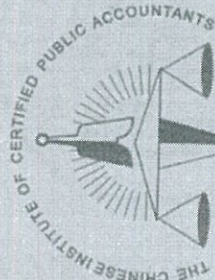
同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司

2015.12.29

1. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
2. 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.

再次复印无效



中国注册会计师协会

姓名 罗娟
性别 女
出生日期 1988-06-26
工作单位 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 430181198806265423
Identity card No.



年度检验合格
Annual Renewal Passed

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

再次复印无效

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

