

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省益阳市 2021 年保障性建设专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2021）第 02078 号

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于 湖南省益阳市 2021 年保障性建设专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2021)第 02078 号

我们接受委托,对湖南省益阳市 2021 年保障性建设专项债券以下简称(“本期债券”)相关保障性建设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》。相关建设项目的建设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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,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,本次评价的湖南省益阳市 2021 年保障性建设专项债券建设项目,预期运营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。

一、总体评价结果如下:

1、应付本息情况

(1) 保障性建设项目计划融资金额 43,500.00 万元,根据目前市场行情谨慎考虑,政府专项债券的预测利率按照 2021 年 8 月份 5 年、7 年和 15 年国债平均收益率上浮 20%,即 3.24%、3.43%和 3.88%进行测算,均为每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	10年期融资利率	15年期融资利率	20年期融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021年		43,500.00		43,500.00	3.24%	3.43%	3.88%	1,541.15	1,541.15
2022年	43,500.00			43,500.00	3.24%	3.43%	3.88%	1,541.15	1,541.15
2023年	43,500.00			43,500.00	3.24%	3.43%	3.88%	1,541.15	1,541.15
2024年	43,500.00			43,500.00	3.24%	3.43%	3.88%	1,541.15	1,541.15
2025年	43,500.00		13000	30,500.00	3.24%	3.43%	3.88%	1,541.15	14,541.15
2026年	30,500.00			30,500.00	3.24%	3.43%	3.88%	1,119.95	1,119.95
2027年	30,500.00		14100	16,400.00	3.24%	3.43%	3.88%	1,119.95	15,219.95
2028年	16,400.00			16,400.00	3.24%	3.43%	3.88%	636.32	636.32
2029年	16,400.00			16,400.00	3.24%	3.43%	3.88%	636.32	636.32
2030年	16,400.00			16,400.00	3.24%	3.43%	3.88%	636.32	636.32
2031年	16,400.00			16,400.00	3.24%	3.43%	3.88%	636.32	636.32
2032年	16,400.00			16,400.00	3.24%	3.43%	3.88%	636.32	636.32
2033年	16,400.00			16,400.00	3.24%	3.43%	3.88%	636.32	636.32
2034年	16,400.00			16,400.00	3.24%	3.43%	3.88%	636.32	636.32
2035年	16,400.00		16,400.00		3.24%	3.43%	3.88%	636.32	17,036.32
合计	-	43,500.00	43,500.00					15,036.21	58,536.21

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

保障性建设项目收入主要来源为公租房出租收入、物业收入、停车位收入和广告收入等。

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目（一期）项目收入主要来源于和祥家园安置房出售收入和配套附属用房、公租房出租收入、物业收入、停车位收入和广告收入。

桃江县团山路城市棚户区改造项目主要收益为安置征收居民后，通过对征收区域土地进行整理开发后腾空棚户区土地的出让收入、新建安置房附属商业门面租金（销

售)收入及车库停车位出租(销售)收入等。

赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目收入为经营性收入,具体为物业管理收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入、广告费、养老设施出租收入、托幼设施出租收入、农贸设施出租收入。

保障性建设项目收入的面积依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出租的安排进行测算,出租单价则依照可行性研究报告确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

保障性建设项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的营业成本、税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位: 万元

序号	项目	运营收益
1	益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目(一期)	49,226.12
2	桃江县团山路城市棚户区改造项目	36,254.66
3	赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目	56,592.10
合计		142,072.88

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次保障性建设项目整体本息覆盖倍数为 2.00。具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表:

单位: 万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目运营 现金流入	项目运营 现金 流出	收益小计
2021 年		1,541.15	1,541.15			
2022 年		1,541.15	1,541.15			
2023 年		1,541.15	1,541.15	58,195.31	2,292.57	55,902.74
2024 年		1,541.15	1,541.15	27,327.48	4,309.84	23,017.64
2025 年	13000	1,541.15	14,541.15	8,923.91	-233.89	9,157.80
2026 年		1,119.95	1,119.95	5,099.71	1,857.27	3,242.44
2027 年	14100	1,119.95	15,219.95	5,225.22	1,877.82	3,347.40
2028 年		636.32	636.32	4,509.74	1,832.70	2,677.04

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目运营 现金流入	项目运营 现金 流出	收益小计
2029 年		636.32	636.32	4,544.54	1,837.26	2,707.28
2030 年		636.32	636.32	4,579.34	1,841.81	2,737.53
2031 年		636.32	636.32	4,614.15	1,846.36	2,767.79
2032 年		636.32	636.32	4,614.15	1,846.36	2,767.79
2033 年		636.32	636.32	4,813.11	1,880.40	2,932.71
2034 年		636.32	636.32	4,813.11	1,880.40	2,932.71
2035 年	16,400.00	636.32	17,036.32	4,813.11	1,880.40	2,932.71
合计	43,500.00	15,036.21	58,536.21	142,072.88	24,949.33	117,123.55
本息覆盖倍数						2.00

本次总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。
我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国·长沙

中国注册会计师



中国注册会计师：

2021 年 9 月 1 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期,新建和祥家园安置房及其配套工程,和祥家园安置房规划用地面积 36123.40 m²,总建筑面积 81787.4 m²,地面建筑 73425.2 m²,其中:配套附属建筑 3417.11 m²,住宅 69257.80 m²,公建配套 750.29 m²,地下建筑 8362.2 m²,项目计容建筑面积 73425.2 m²,建筑基底面积 7256.41 m²,绿地面积 10837.02 m²,容积率 2.46,建筑密度 24.5%,绿地率 36.3%,规划住宅 1076 户,机动车停车位 519 个,其中地面停车位 104 个,地下停车位 415 个。项目总投资建设 25056.89 万元。

桃江县团山路城市棚户区改造项目占地面积 134.85 亩,规划拆除棚户区建筑 28000m²;项目规划用地面积 16000m²,建设棚户区安置房 31500m²,安置 420 户,其中货币安置户数 160 户、新建安置房 260 户。项目总投资 21840 万元。

赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目涵盖梓山苑小区、粮运家属区、兴旺老旧小区等 84 个老旧家属区,涉及 351 栋 5744 户共 53.43 万 m²。建设内容主要包括:拆除违章建筑、供排水设施改造、供电及管线、通信设施改造、翻修小区内道路、供气设施、环卫设施、照明设施、消防设施等基础类改造;包括房屋公共部分修缮、道路和停车设施、安防和便民设施、养老设施、托幼设施、农贸设施、环境景观整治等完善类改造;包括服务设施、智慧管理等提升类改造。总投资 43475.31 万元。

(二) 实施主体

1、益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目一期建设项目

机构名称: 益阳市资阳区城市建设投资开发有限公司

统一社会信用代码: 91430900750631661C

机构地址: 益阳市资阳区广场路 171 号

2、益阳市桃江县团山路城市棚户区改造项目

机构名称: 桃江县城市建设开发有限责任公司

统一社会信用代码: 91430922729819620

机构地址：桃江县桃花江镇芙蓉路 65 号

3、赫山区老旧小区改造项目

机构名称：益阳市赫山区城镇建设投资开发（集团）有限责任公司

统一社会信用代码：91430900595452953L

机构地址：益阳市赫山区十洲路银东社区办公楼 5 楼

（三）项目类型

项目类型为公益性项目。

（四）融资计划

此次项目计划于 2021 年 9 月融资 43,500.00 万元，融资期限分别为 5 年、7 年和 15 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目

（1）益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目收入预测

单位：万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	合计金额
物业收入	123.41	123.41	123.41	370.23
停车费收入	2531.56	2893.21	3254.86	8679.63
出售收入	19,124.74	19124.74	0	38249.48
租金收入	275.29	275.29	275.29	825.87
广告位出租收入	366.97	366.97	366.97	1100.91
合计	22,421.97	22,783.62	4,020.53	49,226.12

依上表预测，债券存续期 5 年期间，益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目取得税后运营收入 49,226.12 万元。

（2）益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目主要来源于和祥家园安置房出售收入和配套附属用房、公租房出租收入、物业收入、停车位收入和广告收入。

A、安置房出售收入

本项目安置房共计 54857.8 m²，836 套。其中，实物安置 135 套，建筑面积 8857.8 m²；货币安置 701 套，建筑面积 46000 m²。根据益阳地区房地产市场行情，

该区域住房均价已达到 5600 元/m²以上。考虑到安置房的特殊性质，本项目住房出售价格按 3800 元/m²估算。依据湘建保函[2021]3 号文，资阳区 2021 年棚改下达任务中安置户数为 815 户以及往年余留的安置户未买房人员，安置房 836 户供不应求。

B、配套辅助用房出租收入

本项目配套辅助用房共计 4167.4 m²，根据益阳地区房地产租赁市场行情，该区域配套用房租价格已达到 50 元/m²月以上。本项目配套辅助用房租价格按 50 元/m²月估算。

C、公租房出租收入

本项目有公租房 240 套，每套面积 60 m²，共计 14400 m²公租房。根据公共租赁住房租金标准：严格按照益阳市发展和改革委员会、益阳市住房和城乡建设局《关于调整我市中心城区公共租赁住房租金标准的通知》（益发改价调〔2019〕315 号）批准的价格执行，电梯房不分楼层为每月 5.5 元/m²。

D、物业收入

本项目建成后，将统一物业服务收费标准。物业收费单位为益阳市资阳区城市建设投资开发有限公司或其全资出资成立的子公司。参考《湖南省物业管理服务收费服务等级标准》，并通过调研项目周边同类物业费情况（资阳区玉马庄安置小区物业收费标准），本项目拟建商住建筑面积 73425.2 m²，建设完成后按 1.5 元/平方米/月收取物业费，不考虑增长。

E、停车位收入

本项目和祥小区拟建停车位 519 个，依照 5 元/小时计算停车位收入（一天不超过 25 元），平均停车时长 10 小时/天，车位空置率为 90%，全年按 365 天计算。

参考益阳市物价局《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》规定，收费标准为每小时 5 元（不足 1 小时按 1 小时计费），夜间 22 时至第二天早上 7 时免收停车费。结合项目实际情况，本项目白天停车 12 小时车辆占比按 30% 计算，计算期第 2 年停车服务费单价为 $12 \times 5 \times 30\% = 18$ 元/个·天，单价每 3 年增长 5%，本项目计算期第 2~4 年使用率分别为 70%、80%、90%，第 5 年后保持第 4 年的使用率水平（即正常年份空置率 10.00%）。

F、广告投放收入

本项目共设置立柱广告位 6 根，租金按 20 万元/根·年；大牌广告位 5 面，租金按 36 万元/面·年；LED 显示屏广告位 5 块，租金按 40 万元/块·年。单价每 4 年增长 5%，广告位出租率按 80% 计算。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、益阳市桃江县团山路城市棚户区改造项目

(1) 益阳市桃江县团山路城市棚户区改造项目收入预测

单位：万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计金额
土地出让收入	31,588.99	-	-	-	-	31,588.99
商业租赁	197.28	197.28	197.28	197.28	197.28	986.42
车位出售	735.85	735.85	735.85	735.85	735.85	3,679.25
合计	32,522.12	933.13	933.13	933.13	933.13	36,254.66

依上表预测，债券存续期 7 年期间，益阳市桃江县团山路城市棚户区改造项目取得运营收入 36,254.66 万元。

(2) 益阳市桃江县团山路城市棚户区改造项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，本项目的主要收益为安置征收居民后，通过对征收区域土地进行整理开发后腾空棚户区土地的出让收入、新建安置房附属商业门面租金（销售）收入及车库停车位出租（销售）收入等。

A、本项目涉及拆迁面积约 134.85 亩，位于县城规划区核心范围内。该拆迁区域完成征地拆迁后除安置房建设用地，市政公用设施用地外，规划集约节约土地 107.6 亩，用地性质均为居住用地。参考临近地块交易价格，预估上述集约土地市场价格约为 320 万元/亩以上，并考虑按 3 年增长 5%，预测出让金额为 31,588.99 万元。

B、本项目新建安置房部分将附带建设 7000m² 商业门面（主要为一楼门面），参考桃江一般商业门面租赁市场价格，本项目门面租赁价格取 32 元/m²·月，按平均年出租率 80% 计算，租金每年约 197.28 万元/年，并考虑三年上浮 3 元/平方米。

C、本项目配套建设车位 120 个，参考其他楼盘的停车位出售价格，本项目停车位出售取 6.5 万元/车位，车位出售收入 735.85 万元。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

3、赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目

(1) 赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目收入预测

单位：万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
物管收入	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16
停车服务费收入	331.45	364.60	397.74	430.89	464.03	522.04	556.84
广告位出租收入	129.47	147.96	166.46	175.71	175.71	184.49	184.49
养老、托幼设施出租收入	1,709.73	1,953.98	2,198.23	2,320.35	2,393.63	2,513.31	2,513.31
农贸设施出租收入	445.4	509.03	572.66	604.47	623.56	654.74	654.74
合计	3,251.21	3,610.73	3,970.25	4,166.58	4,292.09	4,509.74	4,544.54
收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	金额合计
物管收入	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	8,257.08
停车服务费收入	591.64	626.45	626.45	657.77	657.77	657.77	6,885.44
广告位出租收入	184.49	184.49	184.49	193.72	193.72	193.72	2,298.92
养老、托幼设施出租收入	2,513.31	2,513.31	2,513.31	2,638.98	2,638.98	2,638.98	31,059.40
农贸设施出租收入	654.74	654.74	654.74	687.48	687.48	687.48	8,091.26
合计	4,579.34	4,614.15	4,614.15	4,813.11	4,813.11	4,813.11	56,592.10

依上表预测，债券存续期 15 年期间，赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目取得运营收入 56,592.10 万元。

(2) 赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，本项目收入为经营性收入，具体为物业管理收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入、广告费、养老设施出租收入、托幼设施出租收入、农贸设施出租收入。

A、物业管理收入：

住宅物业管理服务费按 1.0 元/m²/月计，物业面积 480909.15 m²；底商物业管理服务费按 1.5 元/m²/月计，物业面积 53434.35 m²。

B、停车位出租收入：

本项目建成后，各小区共有停车位 2737 个，停车位出租按 220 元/个/月，之后每 5 年上浮 5%。停车率第 3-11 年按 50%、55%、60%、65%、70%、75%、80%、

85%、90%，考虑空置率，第12年及之后按90%考虑。

C、充电桩充电服务收入：

本项目建成后可提供充电桩550个，服务时间按24h计，服务费按0.8元/h考虑。使用率计算期第3-7年按20%考虑，第8-12年按30%考虑、第13-15年按40%考虑。充电桩的电费既不计入成本也不计入收入，由国家电网收取。

D、广告费

本项目建成后可提供出入口广告168个，单价按1000元/个/月计，每5年上浮5%，出租率第3-6年按70%、80%、90%、95%，考虑空置率，第7年及之后按95%考虑。

E、养老设施出租收入

本项目建成后可提供养老设施40个，平均每个养老设施面积约1211.63 m²，平均每个养老设施整体出租单价按40万元/个/年考虑，每5年上浮5%，出租率第3-7年按70%、80%、90%、95%、98%，考虑空置率，第8年及之后按98%考虑。

F、托幼设施出租收入

本项目建成后可提供托幼设施29个，平均每个托幼设施面积约1234.34 m²，平均每个托幼设施整体出租单价按40万元/个/年考虑，每5年上浮5%，出租率第3-7年按70%、80%、90%、95%、98%，考虑空置率，第8年及之后按98%考虑。

G、农贸设施出租收入

本项目建成后可提供农贸设施面积20543.00 m²，出租单价按350元/m²/年考虑，每5年上浮5%，出租率第3-7年按70%、80%、90%、95%、98%，考虑空置率，第8年及之后按98%考虑。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	土地成本	建设期利息	其他	合计
1	益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目（一期）	21,686.66	1,593.70	1,164.02		612.50		25,056.88
2	桃江县团山路城市棚户区改造项目	14,099.43	783.37	1,016.50		493.50	5,447.20	21,840.00

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	土地成本	建设期利息	其他	合计
3	赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目	38,236.76	1,868.79	2,005.28		1,364.48		43,475.31
合计		74,022.85	4,245.86	4,185.80	-	2,470.48	5,447.20	90,372.19

其中，拟融资期限 2021 年至 2035 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	前期投入	2021 年	2022 年及以后	合计
1	益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目（一期）		20,039.99	5,016.89	25,056.88
2	桃江县团山路城市棚户区改造项目		11,420.55	10,419.45	21,840.00
3	赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目		21,737.65	21,737.66	43,475.31
合计		-	53,198.19	37,174.00	90,372.19

2、项目期间营业成本

（1）益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目

①项目运营期间营业成本主要为维护费用、工资及福利等，预测如下：

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	合计金额
维护费用	104.28	104.28	104.28	312.85
管理费用	448.44	455.67	80.41	984.52
工资及福利	116.28	116.28	122.09	354.65
合计	669.00	676.23	306.79	1,652.02

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 1,652.02 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本、不考虑折旧摊销等非付现成本，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为工资及福利费、维护费用等。该项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析

和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

(2) 桃江县团山路城市棚户区改造项目

①项目运营期间营业成本主要为工资福利,预测如下:

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计金额
工资及福利费	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	228.00
合计	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	228.00

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 228.00 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本、不考虑折旧摊销等非付现成本，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为工资福利费。该项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

(3) 赫山区老旧小区改造项目

①项目运营期间营业成本主要为职工薪酬、折旧摊销费、小区维护费、物业管理成本、广告位维护成本等，预测如下:

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
职工薪酬	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20
小区维护费	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08
物业管理成本	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52
广告位维护成本	12.95	14.80	16.65	17.57	17.57	18.45	18.45
合计	1,116.75	1,118.59	1,120.44	1,121.37	1,121.37	1,122.25	1,122.25
成本类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	金额合计
职工薪酬	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20	772.20	10,038.60

成本类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	金额合计
小区维护费	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08	268.08	3,485.07
物业管理成本	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52	63.52	825.71
广告位维护成本	18.45	18.45	18.45	19.37	19.37	19.37	229.89
合计	1,122.25	1,122.25	1,122.25	1,123.17	1,123.17	1,123.17	14,579.27

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 14,579.27 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本、不考虑折旧摊销等非付现成本，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为职工薪酬、折旧摊销费、小区维护费、物业管理成本、广告位维护成本等。该项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

（1）益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目相关税费预测

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	合计金额
应纳增值税	314.61	2228.01	358.15	2,900.77
退税额				0.00
城建税	22.02	155.96	25.07	203.05
教育费附加	15.73	111.40	17.91	145.04
房产税	33.03	33.03	33.03	99.10
合计	385.40	2,528.41	434.16	3,347.97

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次债券存续期内，益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目相关税费预测支出金额为 3,347.97 万元。

（2）桃江县团山路城市棚户区改造项目

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计金额
应纳增值税	770.81	83.98	83.98	83.98	83.98	1,106.73
退税额						0.00
城建税	53.96	5.88	5.88	5.88	5.88	77.47
教育费附加	38.54	4.20	4.20	4.20	4.20	55.34
房产税	23.67	23.67	23.67	23.67	23.67	118.37
合计	886.98	117.73	117.73	117.73	117.73	1,357.90

(3) 赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入	3,251.21	3,610.73	3,970.25	4,166.58	4,292.09	4,509.74	4,544.54
其中：物管收入	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16
停车服务费收入	331.45	364.60	397.74	430.89	464.03	522.04	556.84
广告位出租收入	129.47	147.96	166.46	175.71	175.71	184.49	184.49
养老、托幼设施出租收入	1,709.73	1,953.98	2,198.23	2,320.35	2,393.63	2,513.31	2,513.31
农贸设施出租收入	445.4	509.03	572.66	604.47	623.56	654.74	654.74
销项税额	359.76	404.43	449.10	472.93	487.92	513.54	516.68
进项税额	359.76	404.43	2,498.75	-	-	-	-
应纳增值税	-	-	-2,049.65	472.93	487.92	513.54	516.68
城建税	-	-	-143.48	33.11	34.15	35.95	36.17
教育费附加	-	-	-102.48	23.65	24.40	25.68	25.83
房产税		-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-2,295.61	529.68	546.47	575.16	578.68

(续)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
营业收入	4,579.34	4,614.15	4,614.15	4,813.11	4,813.11	4,813.11	56,592.10
其中：物管收入	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	635.16	8,257.08
停车服务费收入	591.64	626.45	626.45	657.77	657.77	657.77	6,885.44
广告位出租收入	184.49	184.49	184.49	193.72	193.72	193.72	2,298.92
养老、托幼设施出租收入	2,513.31	2,513.31	2,513.31	2,638.98	2,638.98	2,638.98	31,059.40
农贸设施出租收入	654.74	654.74	654.74	687.48	687.48	687.48	8,091.26
销项税额	519.81	522.94	522.94	547.18	547.18	547.18	6,411.59
进项税额	-	-	-	-	-	-	3,262.94
应纳增值税	519.81	522.94	522.94	547.18	547.18	547.18	3,148.65
城建税	36.39	36.61	36.61	38.30	38.30	38.30	220.41
教育费附加	25.99	26.15	26.15	27.36	27.36	27.36	157.43
房产税	-	-	-	-	-	-	-
合计	582.19	585.69	585.69	612.84	612.84	612.84	3,526.48

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次债券存续期内，该项目相关税费预测支出金额为 3,526.48 万元。

（4）相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：
 增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)x 增值税税率

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

4、项目期间支付的其他直接费用

(1) 桃江县团山路城市棚户区改造项目

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计金额
管理费用	65.04	1.87	1.87	1.87	1.87	72.51
合计	65.04	1.87	1.87	1.87	1.87	72.51

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江县团山路城市棚户区改造项目其他直接费用的预测支出金额为 72.51 万元。

①其他直接费用预测评价

本项目必须支付的其他直接费用主要为管理费用，主要是在经营过程中发行的与管理有关的费用，我们认定测算数据合理。

(2) 赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
管理费用	97.54	108.32	119.11	125.00	128.76	135.29	136.34
合计	97.54	108.32	119.11	125.00	128.76	135.29	136.34
成本类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	金额合计
管理费用	137.38	138.42	138.42	144.39	144.39	144.39	1,697.76
合计	137.38	138.42	138.42	144.39	144.39	144.39	1,697.76

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，该项目其他直接费用的预测支出金额为 1,697.76 万元。

①其他直接费用预测评价

本项目必须支付的其他直接费用主要为管理费用，主要是在经营过程中发行的与管理有关的费用，我们认定测算数据合理。

5、项目融资期间支付的财务费用

(1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2021 年度		1,541.15	1,541.15
2022 年度		1,541.15	1,541.15
2023 年度		1,541.15	1,541.15
2024 年度		1,541.15	1,541.15
2025 年度	13,000.00	1,541.15	14,541.15
2026 年度		1,119.95	1,119.95
2027 年度	14,100.00	1,119.95	15,219.95
2028 年度		636.32	636.32
2029 年度		636.32	636.32
2030 年度		636.32	636.32
2031 年度		636.32	636.32
2032 年度		636.32	636.32
2033 年度		636.32	636.32
2034 年度		636.32	636.32
2035 年度	16,400.00	636.32	17,036.32
合计	43,500.00	15,036.21	58,536.21

(2) 支付本金利息预测评价

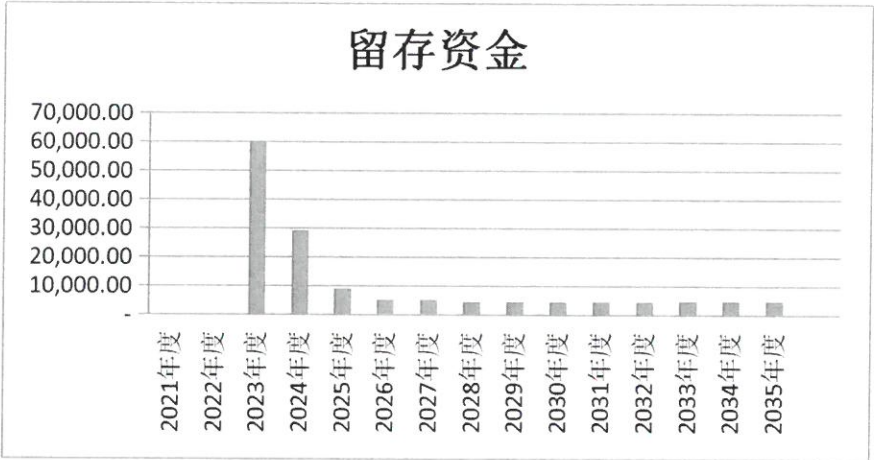
上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在

合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

- A、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；
- B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；
- E、土地出让价格在正常范围内变动；
- F、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

四、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

保障性建设项目整体本息覆盖倍数为 2.00，其中益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目覆盖倍数为 2.95，桃江县团山路城市棚户区改造项目覆盖倍数为 1.98，赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目覆盖倍数为 1.42。自 2021 年至 2035 年期间共需偿还融资的本金 43,500.00 万元，利息 15,036.21 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

1、益阳市资阳区城东片区棚改配套基础设施建设项目整体本息覆盖倍数计算表:

单位: 万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2021 年	13,000.00	421.20	421.20			
2022 年		421.20	421.20			
2023 年	-	421.20	421.20	22,421.97	851.48	21,570.49
2024 年	-	421.20	421.20	22,783.62	3,001.71	19,781.91
2025 年	-	421.20	13,421.20	4,020.53	740.95	3,279.58
合计	13,000.00	2,106.00	15,106.00	49,226.12	4,594.13	44,631.99
本息覆盖倍数						2.95

2、桃江县团山路城市棚户区改造项目整体本息覆盖倍数计算表:

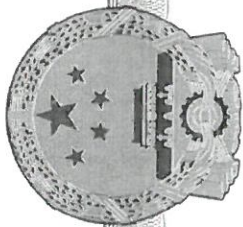
单位: 万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金 流入	项目经营 现金流出	收益小计
2021 年		483.63	483.63			
2022 年		483.63	483.63			
2023 年	-	483.63	483.63	32,522.12	997.62	31,524.50
2024 年		483.63	483.63	933.13	165.20	767.93
2025 年		483.63	483.63	933.13	165.20	767.93
2026 年	-	483.63	483.63	933.13	165.20	767.93
2027 年	-	483.63	14,583.63	933.13	165.20	767.93
合计	14,100.00	3,385.41	17,485.41	36,254.66	1,658.41	34,596.25
本息覆盖倍数						1.98

3、赫山区 2020-2021 年老旧小区改造项目整体本息覆盖倍数计算表:

单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2021 年		636.32	636.32			
2022 年		636.32	636.32			
2023 年	-	636.32	636.32	3,251.21	1,214.28	2,036.93
2024 年	-	636.32	636.32	3,610.73	1,226.92	2,383.82
2025 年	-	636.32	636.32	3,970.25	-1,056.06	5,026.31
2026 年	-	636.32	636.32	4,166.58	1,776.05	2,390.54
2027 年	-	636.32	636.32	4,292.09	1,796.60	2,495.49
2028 年	-	636.32	636.32	4,509.74	1,832.70	2,677.04
2029 年	-	636.32	636.32	4,544.54	1,837.26	2,707.27
2030 年	-	636.32	636.32	4,579.34	1,841.81	2,737.53
2031 年	-	636.32	636.32	4,614.15	1,846.36	2,767.79
2032 年	-	636.32	636.32	4,614.15	1,846.36	2,767.79
2033 年	-	636.32	636.32	4,813.11	1,880.40	2,932.70
2034 年	-	636.32	636.32	4,813.11	1,880.40	2,932.70
2035 年	16,400.00	636.32	17,036.32	4,813.11	1,880.40	2,932.70
合计	16,400.00	9,544.80	25,944.80	56,592.10	19,803.51	36,788.59
本息覆盖倍数						1.42



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914301110959150342

副本编号: 1-1

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。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

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

负责人 邹文华

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)

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所

长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房

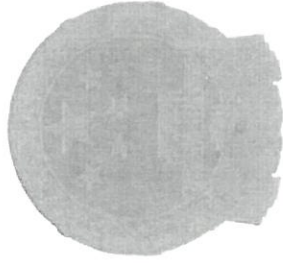


再次复印无效

登记机关



2021 年 5 月 8 日



证书序号:5003043

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤
颐商务中心1、2、3栋2017房

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年02月01日

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》。



再次复印无效

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名 邹文华
 Full name 男
 日期 1970-01-14
 Date of birth 众环海华会计师事务所有限公司
 Work unit 国
 身份证号 422524197001144032
 Identified No

再次复印无效



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

证书编号 430100120442
 No. of Certificate

批准注册协会 湖北省注册
 Authorized Institute (ICPA)

发证日期 2005 年 01 月 25 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.

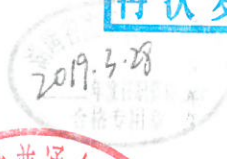


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



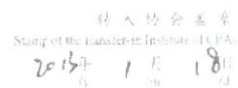
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

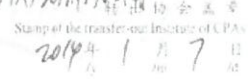
众环海华会计师事务所有限公司
湖南分公司
CPAs



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

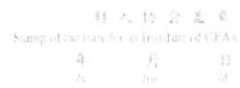
同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分公司
已于2014年1月17日更名为众环海华会计师事务所
事务所(特殊普通合伙)湖南分公司



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



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
(特殊普通合伙湖南长沙)

事务所
CPA's

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

湖南有色地质勘查院

事务所
CPA's

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

2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南长沙分所

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
书缴还主管注册会计师协会。

同意调入

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南长沙分所

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately after making an announcement of statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the process of cancellation after making an announcement of

再次复印无效





再次复印无效

Full name 姓名
Sex 性别
Date of birth 出生日期
Working unit 工作单位
Identity card 身份证



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.



证书编号: 110101480341
Serial Number

发证机构: 河南省注册会计师协会
Authorized Institution: Henan Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2010 年 03 月 15 日
Date of Issue



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

大华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

事务所
(CPA)

转出协会盖章
Stamp of the transfer on Institute of CPA

2018年10月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

利安达会计师事务所
(特殊普通合伙) 湘潭分所

事务所
(CPA)

转入协会盖章
Stamp of the transfer on Institute of CPA

2018年10月26日

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

利安达会计师事务所
(特殊普通合伙) 湘潭分所

事务所
(CPA)

转出协会盖章
Stamp of the transfer on Institute of CPA

2018年8月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

事务所
(CPA)

转入协会盖章
Stamp of the transfer on Institute of CPA

2018年8月21日

再次复印无效

