

文苑农贸市场新建项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第0029号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

---

地址：长沙市天心区芙蓉中路二段168号摩天大厦2座15A

电话：0731-89767893

邮编：410011

# 文苑农贸市场新建项目

## 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第0029号



我们接受委托,对文苑农贸市场新建项目的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本期债券之目的使用,不得作其他任何目的。

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,本次评价的文苑农贸市场新建项目,预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息,实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件:项目收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《文苑农贸市场新建项目预期收益与融资平衡专项  
评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月二日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制文苑农贸市场新建项目收益和融资的自求评价说明。

### 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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目基本情况

#### （一）项目概况

- 1、项目名称：文苑农贸市场新建项目
- 2、项目建设单位：岳阳云嘉公用事业有限公司
- 3、建设地点：岳阳市云溪区文苑路

#### 4、建设内容及规模：

(1)建设内容：1、土建工程：项目规划用地面积约5211平方米，其中，新建市场规划用地面积5091平方米，垃圾中转站和公厕占地面积为120平方米。总建筑面积5201.9平方米，其中，商业综合楼建筑面积5111.9平方米，垃圾中转站和公厕建筑面积90平方米。2、配套设施建设：配套道路工程、挡土墙和护栏等附属工程，配套建设雨污管道、路灯、绿化、给水、弱电等设施。

(2)建设规模：项目规划用地面积5211平方米；其中，新建市场规划用地面积5091平方米，市场摊位占地面积为3327.7平方米、商业综合楼占地面积1763.3平方米，商业综合楼建筑面积5111.9平方米，市场钢结构顶棚3400平方米。附属工程：垃圾中转站和公厕占地面积为120平方米，建筑面积90平方米。挡土墙和护栏190米等。配套道路工程：提质改造道路120米，新建道路70米。

#### （二）项目总投资

项目总投资7215万元，其中，工程直接费用5391.25万元，工程建设其他费852.5万元，建设期利息310.5万元，预备费360.75万元，铺底流动资金300万元。

资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。

#### （三）资金筹资方案

文苑农贸市场新建项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资7,215.00万元，其中：项目资本金4,215.00万元，拟申请发行政府专项债券资金3,000.00万元，本期拟申请发行政府专项债券资金2000万元，未来拟申请发行1000万元。

本期拟申请发行专项债券2,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳市云溪区	文苑农贸市场新建项目	2,000.00	15	3.88

#### 四、应付本息情况

##### （一）债券应付本息情况

1、本项目拟发债金额为3,000.00万元，其中2021年9月拟申请发行2,000.00万

元，未来拟申请发行1,000.00万元，发行期限均为15年，根据2021年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测债券年利率3.88%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发 债额度	下期拟发 债额度	应付利息 金额	还本付息 金额
1	岳阳市	文苑农贸市场新建 项目	2,000.00	1,000.00	1,746.00	4,746.00

2、本项目债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计4,746.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2021 年		3,000.00		3,000.00	29.10	
2022年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2023年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2024年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2025年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2026年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2027年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2028年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2029年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2030年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2031年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2032年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2033年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2034年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2035年	3,000.00			3,000.00	116.40	116.40
2036 年	3,000.00		3,000.00		87.30	3,116.40
合计		3,000.00	3,000.00		1,746.00	4,746.00

## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为4,746.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	岳阳市云溪区	文苑农贸市场新建项目	3,000.00	1,746.00	4,746.00

## 五、项目产生的收益

### （一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。2019年11月至2021年12月为项目建设期，2022年至2036年9月为项目运营期。

### （二）产生的运营净现金流

#### 1、现金流入

本项目现金流入主要为来源于运营收入。

#### （1）运营收入为门面、摊位出租所得。

1) 商业门面出租收入：根据本项目商铺出租市场调研，周边商铺出租价格，在50~62.5元/m<sup>2</sup>·月之间，具体见下表：

商铺出租价格依据

位置	租金	数据来源
汨罗区（大众南路农贸市场）	50元/m <sup>2</sup> ·月	58同城 ( <a href="https://yy.58.com/shangpu/45187558359432x.shtml?prd=FMWwT%2B23cYBnWGcGpJ%2Fraw%3D%3D&amp;houseId=1861965785390084&amp;gpos=1&amp;pctest=2&amp;PGTID=0d306b31-0000-0724-c6e2-affaa90ccfd&amp;ClickID=1">https://yy.58.com/shangpu/45187558359432x.shtml?prd=FMWwT%2B23cYBnWGcGpJ%2Fraw%3D%3D&amp;houseId=1861965785390084&amp;gpos=1&amp;pctest=2&amp;PGTID=0d306b31-0000-0724-c6e2-affaa90ccfd&amp;ClickID=1</a> )
云溪区（云溪城区）	62.5元/m <sup>2</sup> ·月	58同城 ( <a href="https://yy.58.com/shangpu/40200448094993x.shtml?prd=FMWwT%2B23cYBnWGcGpJ%2Fraw%3D%3D&amp;houseId=1223615671803904&amp;gpos=1&amp;pctest=2&amp;PGTID=0d306b31-0000-0c35-a233-c83bbe9ab840&amp;ClickID=1">https://yy.58.com/shangpu/40200448094993x.shtml?prd=FMWwT%2B23cYBnWGcGpJ%2Fraw%3D%3D&amp;houseId=1223615671803904&amp;gpos=1&amp;pctest=2&amp;PGTID=0d306b31-0000-0c35-a233-c83bbe9ab840&amp;ClickID=1</a> )
湘阴区（旺兴农贸市场）	60元/m <sup>2</sup> ·月	安居客 ( <a href="https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1849312449389579&amp;pt=0">https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1849312449389579&amp;pt=0</a> )

		&pctest=3&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=11862d2674f4603846524ed85164d00&gpos=3&)
--	--	--

项目可出租商业门面（农贸市场），共计5111.90m<sup>2</sup>，出租均价60.00元/m<sup>2</sup>·月，全年预计收入368.06万元，第一年门面出租率85%，第二年门面出租率90%，第三年及以后门面出租率95%，考虑到物价上涨等因素，出租单价每隔3年上调5%。

2) 农贸摊位出租收入：根据本项目周边农贸摊位出租市场调研，周边摊位出租价格在600~1000元/月之间，具体见下表：

摊位出租价格依据

名称	价格	数据来源
岳阳县（大圆岭农贸市场）	1000元/月	安居客 ( <a href="https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1653660946981903&amp;pt=0&amp;pctest=3&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=dc83fc45b8a74bd786edabffaa561da1&amp;gpos=5&amp;">https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1653660946981903&amp;pt=0&amp;pctest=3&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=dc83fc45b8a74bd786edabffaa561da1&amp;gpos=5&amp;</a> )
云溪区（安居大道）	600元/月	安居客 ( <a href="https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1833333763596293&amp;pt=0&amp;pctest=3&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=f0bb7e5756fd4c0988ea56523611321b&amp;gpos=1&amp;">https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1833333763596293&amp;pt=0&amp;pctest=3&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=f0bb7e5756fd4c0988ea56523611321b&amp;gpos=1&amp;</a> )
岳阳楼（东风湖）	600元/月	安居客 ( <a href="https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1910033378025473&amp;pt=0&amp;pctest=3&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=ce5c3847ad154f60953c20334287035c&amp;gpos=3&amp;">https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1910033378025473&amp;pt=0&amp;pctest=3&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=ce5c3847ad154f60953c20334287035c&amp;gpos=3&amp;</a> )

可出租摊位，共计310个，按出租均价600元/个·月，全年预计收入223.20万元，第一年摊位出租率85%，第二年摊位出租率90%，第三年及以后摊位出租率95%，考虑到物价上涨等因素，出租单价每隔3年上调5%。

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

序号	收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	商业门面出租收入	312.85	331.25	349.65	367.14	367.14	367.14
2	农贸摊位出租收入	189.72	200.88	212.04	222.64	222.64	222.64
	小计	502.57	532.13	561.69	589.78	589.78	589.78

序号	收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	商业门面出租收入	385.49	385.49	385.49	404.77	404.77



2	农贸摊位出租收入	233.77	233.77	233.77	245.46	245.46
	小计	619.27	619.27	619.27	650.23	650.23

序号	收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	商业门面出租收入	404.77	425.01	425.01	425.01	5740.97
2	农贸摊位出租收入	245.46	257.74	257.74	257.74	3481.48
	小计	650.23	682.74	682.74	682.74	9222.45

## 2、现金流出

项目建成后，现金流出事项主要为人员工资及福利、水电费、管理费等。

(1) 工资及福利费：根据拟建项目的规模，经测算，项目建成后的经营管理人员定员约8人，人均4.8万元/年测算，每年的工资、福利费用总计38.40万元。考虑通货膨胀的影响，每隔三年上涨5%。

(2) 水电费：按收入的3%估算，全年预计支出15.00万元。

(3) 管理费：按收入的1%估算，全年预计支出5.00万元。

(4) 税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税征收率销项税抵进项税额，税率按照9%核算，城市维护建设税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。房产税按租金收入的9%核算。故本项目计算期内增值税以及附加税合计为1303.15万元。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	工资及福利费	水电费	管理费	税金及附加	经营成本合计
2022 年	38.40	15.00	5.00	60.31	118.71
2023 年	38.40	15.00	5.00	63.87	122.27
2024 年	38.40	15.00	5.00	67.4	125.8
2025 年	40.32	15.00	5.00	70.77	131.09
2026 年	40.32	15.00	5.00	70.77	131.09
2027 年	40.32	15.00	5.00	70.77	131.09
2028 年	42.34	15.00	5.00	74.31	136.65

2029 年	42.34	15.00	5.00	74.31	136.65
2030 年	42.34	15.00	5.00	74.31	136.65
2031 年	44.45	15.00	5.00	78.03	142.48
2032 年	44.45	15.00	5.00	78.03	142.48
2033 年	44.45	15.00	5.00	96.04	160.49
2034 年	46.68	15.00	5.00	141.41	208.08
2035 年	46.68	15.00	5.00	141.41	208.08
2036 年	46.68	15.00	5.00	141.41	208.09
合计	636.55	225.00	75.00	1303.15	2239.70

### 3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2022 年	502.57	58.4	60.31	118.71	383.86
2023 年	532.13	58.4	63.87	122.27	409.86
2024 年	561.69	58.4	67.4	125.8	435.89
2025 年	589.78	60.32	70.77	131.09	458.69
2026 年	589.78	60.32	70.77	131.09	458.69
2027 年	589.78	60.32	70.77	131.09	458.69
2028 年	619.27	62.34	74.31	136.65	482.62
2029 年	619.27	62.34	74.31	136.65	482.62
2030 年	619.27	62.34	74.31	136.65	482.62
2031 年	650.23	64.45	78.03	142.48	507.75
2032 年	650.23	64.45	78.03	142.48	507.75
2033 年	650.23	64.45	96.04	160.49	489.74
2034 年	682.74	66.67	141.41	208.08	474.66
2035 年	682.74	66.67	141.41	208.08	474.66

2036 年	682.74	66.68	141.41	208.09	474.65
合计	9,222.45	936.55	1,303.15	2,239.70	6,982.75

### （三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金6,982.75万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	岳阳市云溪区	文苑农贸市场新建项目	9,222.45	2,239.70	6,982.75

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

文苑农贸市场新建项目运营期内经营性净现金流6,982.75万元，融资还款本息合计为4,746.00万元，本息保障倍数为1.47倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳市云溪区	文苑农贸市场新建项目	6,982.75	4,746.00	1.47

### （二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	现金流入	16437.45	3607.50	3607.50	502.57	532.13	561.69
1	资本金流入	4215.00	3607.50	607.50			

2	融资资金流入	3000.00		3000.00			
3	运营期现金流入	9222.45			502.57	532.13	561.69
二	现金流出	14200.70	3432.48	3782.52	235.11	238.66	242.20
1	建设期资金流出	7215.00	3432.48	3782.52			
2	运营期资金流出	2239.70			118.71	122.26	125.80
3	融资还本付息	4746.00			116.40	116.40	116.40
三	现金净流量	2236.75	175.02	-175.02	267.46	293.48	319.49
四	期末累计现金结存	2236.75	175.02	0.00	267.46	560.94	880.43

续上表：

序号	项目	运营期					
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	589.78	589.78	589.78	619.27	619.27	619.27
1	资本金流入						
2	融资资金流入						
3	运营期现金流入	589.78	589.78	589.78	619.27	619.27	619.27
二	现金流出	247.49	247.49	247.49	253.05	253.05	253.05
1	建设期资金流出						
2	运营期资金流出	131.09	131.09	131.09	136.65	136.65	136.65
3	融资还本付息	116.40	116.40	116.40	116.40	116.40	116.40
三	现金净流量	342.29	342.29	342.29	366.22	366.22	366.22
四	期末累计现金结存	1222.71	1565.00	1907.28	2273.50	2639.72	3005.94

续上表：

序号	项目	运营期					
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	650.23	650.23	650.23	682.74	682.74	682.74
1	资本金流入						
2	融资资金流入						

3	运营期现金流入	650.23	650.23	650.23	682.74	682.74	682.74
二	现金流出	<b>258.88</b>	<b>258.88</b>	<b>276.89</b>	<b>324.48</b>	<b>324.48</b>	<b>3324.48</b>
1	建设期资金流出						
2	运营期资金流出	142.48	142.48	160.49	208.08	208.08	208.08
3	融资还本付息	116.40	116.40	116.40	116.40	116.40	3116.40
三	现金净流量	<b>391.35</b>	<b>391.35</b>	<b>373.34</b>	<b>358.26</b>	<b>358.26</b>	<b>-2641.74</b>
四	期末累计现金结存	<b>3397.29</b>	<b>3788.64</b>	<b>4161.98</b>	<b>4520.24</b>	<b>4878.49</b>	<b>2236.75</b>

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

### （三）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

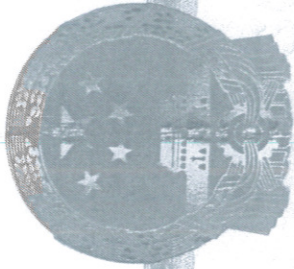
单位：万元

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.47	1.67
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.47	1.42

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28,能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.42，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





# 营业执照

统一社会信用代码  
91430103MA4RFPYH4A

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 湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）  
类型 普通合伙企业  
执行事务合伙人 邓春玲

成立日期 2020年06月30日

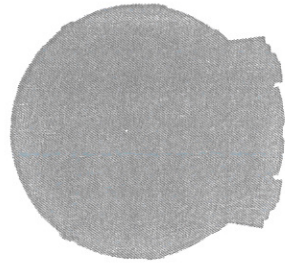
合伙期限 长期

主要经营场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段168  
-1号摩天大厦1430-1431房

经营范围 会计、审计及税务服务；企业会计报表审计；基本建设年度财务决算审计；企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计鉴定；会计咨询；税务咨询；管理咨询；会计培训。（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 2020年6月30日



会计师事务所  
执业证书



名称：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段168-1号  
摩天大厦1430-1431房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年07月30日

证书序号：0008635

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：湖南省财政厅  
2020年7月30日

中华人民共和国财政部制



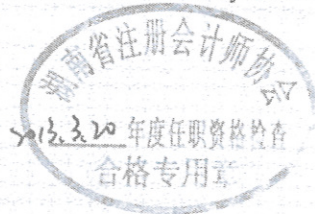


姓名 Full name 邓春玲  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1974-05-03  
 工作单位 Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. 432902197405030925



年度检验登记 0.5  
 Annual Renewal Registration 年度任职资格检查  
 合格专用章

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:  
 No. of Certificate

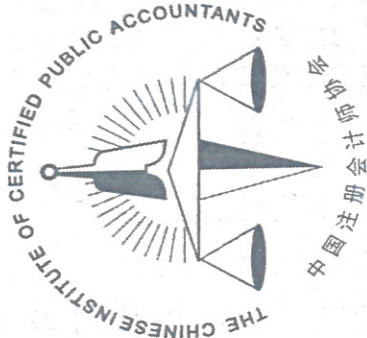
430200140046

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 10 月 29 日  
 Date of Issuance /y /m /d







姓名	李卫国
Sex	男
Date of birth	1975-10-22
Working unit	湖南永信有限责任会计师事务所
Identity card No.	430104197510222512



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: 430100090011  
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 年 11 月 27 日  
Date of Issuance

2009 年 5 月 21 日换发新证

