

华容县黄湖山棚户区改造建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第0031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

华容县黄湖山棚户区改造建设项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第0031号



我们接受委托,对华容县黄湖山棚户区改造建设项目预期收益与融资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,本次评价的华容县黄湖山棚户区改造建设项目,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《华容县黄湖山棚户区改造建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）



二〇二一年九月二日

附件：

项目收益与融资平衡专项评价说明

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制华容县黄湖山棚户区改造建设项目收益和融资平衡评价说明。

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：华容县黄湖山棚户区改造建设项目

2、项目建设单位：华容县住房保障服务中心

序号	项目	内容
1	项目建设单位名称	华容县住房保障服务中心
2	统一社会信用代码	12430623MB1D74302G
3	注册地址	华容县章华镇益丰家和花园保障房小区
4	单位类型	
5	注册资本	30 万元人民币
6	经营范围 (宗旨和业务范围)	主要负责全县保障性安居工程的计划和资金申报、项目建设、后续管理以及住房租赁补贴发放、棚户区改造、房屋租赁管理、维修资金管理、直管公房管理、物业管理、白蚁防治等工作。
7	有效期限	2020-9-28 至 2025 年-9-28

3、建设地点：华容县章华镇黄湖山丝绸厂片区

4、项目建设期：本项目安置房计划建设工期为24个月（2021年04月开始，到2023年03月全部工程完工）

5、建设内容及规模：

本项目拟对华容县黄湖山丝绸厂片区棚户区国有土地房屋进行征收安置补偿，新建安置小区一个，同时对腾空的国有土地招标出让。该项目位于章华镇水产场社区，东临状元文化街，南抵张家湖路，西至华容河大堤，北靠一品华诚，占地总面积176.6亩，拆迁房屋264户，拆迁面积24056m²(见附件一，房屋征收红线图)。安置方式为实物安置与货币补偿，其中实物安置180户，货币补偿84户。

本项目就地新建安置房30000m²，规划用地面积25亩，新建多层房屋6栋及配套公建。其中保障性安置住房28140m²（24200m²用于实物安置，剩余3940m²对外出售），商业配套用房1240m²，小区物业配套用房620m²。项目容积率1.8，绿化率35%。

（二）项目总投资

本项目测算总投资为13300万元，其中工程费用6409.27万元、工程建设其他费用665万元，预备费425.73万元，拆迁补偿费安置成本5800.00万元。

（三）资金筹资方案

本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13,300万元，其中：项目资本金5,800万元，本次拟申请发行政府专项债券资金7,500.00万元。

本期拟申请发行专项债券7,500.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	华容县	华容县黄湖山棚户区改造建设项目	7,500.00	5	3.24

四、应付本息情况

1、本次拟发债金额为7,500.00万元，发行期限为5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，2021年期债券年利率3.24%，债券偿付方式为半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债额度	应付利息金额	还本付息金额
1	华容县	华容县黄湖山棚户区改造建设项目	7,500.00	1,215.00	8,715.00

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计8,715.00万元，具体情况如下：

金额单位：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		7,500.00		7,500.00	81.00	
2022年	7,500.00			7,500.00	243.00	243.00
2023年	7,500.00			7,500.00	243.00	243.00
2024年	7,500.00			7,500.00	243.00	243.00
2025年	7,500.00			7,500.00	243.00	243.00

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
2026年	7,500.00		7,500.00	-	162.00	7,743.00
合计		7,500.00	7,500.00		1,215.00	8,715.00

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。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入：

华容县黄湖山棚户区改造建设项目收益主要来源于收益主要来源于土地出让收入、棚改住宅销售收入、棚改商业配套租赁收入。

（1）土地出让收入

本项目共征拆176.60亩，其中25亩用于安置房建设，151.60亩可用于出让，根据下表价格调研情况，依据谨慎性原则，暂按照165万元/亩测算本项目土地出让收入，预计项目拆除棚户区后5年内出让完毕，每年按照出让率20%测算，并计提相关政府基金等。

2019-2020 年华容县土地成交价格调研表							
土地坐落	土地面积 (m ²)	折合 亩数	单价 (万元 /亩)	成交价格 (万元)	土地用途	成交日期及挂牌 编号	网址
人民医院西侧	20,900.00	31.35	163.19	5,116.00	城镇 住宅用地	2020/12/28 华土 网挂(2020) 15 号	http://www.yueyang.gov.cn/cxjs/12112/24215/26637/42878/content_1779776.html
华容县田家湖 大道北侧	7,177.02	10.77	162.56	1,750.00	商服用地	2019年11月21 日华土网挂 (2019) 11 号	http://www.yueyang.gov.cn/cxjs/12112/24215/26637/42878/content_1627704.html
华容县章华镇 风波岭	69,992.20	104.99	205.74	21,600.00	商住用地	2019年11月21 日华土网挂 (2019) 12 号	http://www.yueyang.gov.cn/cxjs/12112/24215/26637/42878/content_1627760.html

（2）棚改住宅销售收入

本项目新建住宅总面积为28,140m²，其中24,200m²用于安置棚户区居民，剩余面积3940m²全部出售。考虑到本项目为安置小区，出售价格优惠于市场均价。住宅销售参照附件二《华容县风波岭片区棚户区改造建设安置房销售办法》（华风

棚指[2020]03号)标准,其销售均价拟按照1800元/m²测算。

(3) 棚改商业配套租赁收入

本项目商业配套为商铺,可出租面积为1,240m²,依据项目实际情况,参考下表调研的项目周边同类型商铺租金,根据谨慎性原则,出租单价暂按10元/月.m²测算,出租率第一年按照50%测算,第二年起出租率按照90%测算。

华容县社区底商租金价格参考表				
区域及地址	建筑面积	租金(元/月)	租金单价(元/月.m ²)	网址
华容周边/领秀东城	70.00	1,200.00	17.14	安居客: https://hr.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2044868655931401&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=8ee4bb6b56094c9bae92c96d03e8f8b0&pos=1&
华容周边/祥云春晓	140.00	1,375.00	9.82	安居客: https://hr.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1074866772451329&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=7d0156d6f30547589955f76409734019&pos=2&
华容华站路/碧桂园	150.00	8,547.00	56.98	58 同城: https://huarong.58.com/shangpu/46517957227779x.shtml?prd=zuDAwxL57PrJ%2Fngfbi2ZiA%3D%3D&houseId=2032256840997902&gpos=2&keyword=&PGTID=0d306b32-0019-e4dd-15b9-66fea574c801&ClickID=5

测算项目运营期收入明细如下表:

华容县黄湖山棚户区改造建设项目收入测算表

金额单位:万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	经营收入合计	25,770.81	5,002.80	5,719.44	5,016.19	5,016.19	5,016.19
1	土地出让收入)	25,014.00	5,002.80	5,002.80	5,002.80	5,002.80	5,002.80
	可出让土地面积(亩)		151.60	151.60	151.60	151.60	151.60
	出让率		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	当年出让土地面积		30.32	30.32	30.32	30.32	30.32
	出让价格		165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
2	棚改住宅销售收入	709.20		709.20			
	可出售面积			3,940.00			
	单价(万元/m ²)			0.18			

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
3	棚改商业配套租赁收入	47.61		7.44	13.39	13.39	13.39
	可出租面积			1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00
	单价（元/m ² /月）			10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率			0.50	0.90	0.90	0.90

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、现金流出

本项目的主要成本为运营成本和税金及附加，运营成本主要包括营业成本、销售费用、管理费用等。税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税等。

（1）营业成本：

① 人员工资薪金

主要包括工作人员工资、福利费等。根据岳阳市统计局公布的2020年在岗职工平均工资，2020年岳阳市城镇单位从业人员年平均工资为62,688元，月平均工资为5,224元；岳阳市全部在岗职工年平均工资为64,825元，月平均工资为5,402元。为维持项目正常运作，暂定工作人员10名，每年工资为5万元，福利等按照工资的20%计算，每年递增2%。

② 计提的土地费金

以土地出让收入的20%为基数，按照15%计提农业土地开发资金；按照5%计提国有土地收益基金；按照5%计提其他费金。

（2）营业费用：包括宣传费及国土资源系统服务收费等，参考《湖南省国土资源系统服务收费项目和标准》，按照收入的1%测算。

（3）管理费用：本管理费用包括维护管理费用、办公费、差旅费等项目日常管理费用，按人员工资及福利的10%测算。

（4）税金及附加

1) 增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019

年第39号)的规定确定。本项目收入为出让土地使用权收入、出售不动产收入、租赁不动产收入,销项税税率按9%计算;建筑施工工程费用按照9%计算进项,工程其他费用按照6%计算进项,其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

2) 城市维护建设税:按增值税的5%计算。

3) 教育费附加及地方教育附加:分别按增值税的3%、2%计算。

4) 土地增值税:根据《关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》规定企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的,免征土地增值税。本项目安置房及商铺预计均在免征土地增值税的范围内。测算项目运营期支出明细如下表:

华容县黄湖山棚户区改造建设项目运营支出测算表

金额单位:万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	运营成本及税金总计	3,558.17	366.17	719.12	822.91	824.29	825.68
	运营成本支出合计	1,851.85	366.17	374.65	368.96	370.34	371.73
一	营业成本(1)	1,562.93	310.14	311.34	312.56	313.81	315.08
1	工资及福利费	312.23	60.00	61.20	62.42	63.67	64.94
2	土地计提费金	1,250.70	250.14	250.14	250.14	250.14	250.14
	农业土地开发资金(15%)	750.40	150.08	150.08	150.08	150.08	150.08
	国有土地收益基金(5%)	250.15	50.03	50.03	50.03	50.03	50.03
	其他计提(5%)	250.15	50.03	50.03	50.03	50.03	50.03
二	营业费用(2)	257.70	50.03	57.19	50.16	50.16	50.16
2	宣传费用等	257.70	50.03	57.19	50.16	50.16	50.16
三	管理费用(3)	31.22	6.00	6.12	6.24	6.37	6.49
3	各项管理经费	31.22	6.00	6.12	6.24	6.37	6.49
	税金及附加合计	1,706.32	-	344.47	453.95	453.95	453.95
四	应交增值税(4-5-6)	1,546.43	-	312.41	411.34	411.34	411.34
4	销项税额(9%)	2,127.87	413.08	472.25	414.18	414.18	414.18
5	运营期进项税额(13%,6%)	14.59	2.83	3.24	2.84	2.84	2.84

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
6	建设投资进项	566.85					
	增值税年度留抵	566.85	156.60				
五	营业税金及附加（7+8+9）	159.89		32.06	42.61	42.61	42.61
7	城建税（5%）	77.33		15.62	20.57	20.57	20.57
8	教育费附加（5%）	77.33		15.62	20.57	20.57	20.57
9	房产税（12%）	5.23		0.82	1.47	1.47	1.47

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：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2022年	5,002.80	366.17	4,636.63
2023年	5,719.44	719.12	5,000.32
2024年	5,016.19	822.91	4,193.28
2025年	5,016.19	824.29	4,191.90
2026年	5,016.19	825.68	4,190.51
合计	25,770.81	3,558.17	22,212.64

（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22,212.64万元，如下表：

金额单位：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	华容县黄湖山棚户 区改造建设项目	25,770.81	3,558.17	22,212.64

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流22,212.64万元，融资还款本息和8,715.00万元，本息保障倍数为2.55倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：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	华容县黄湖山棚户 区改造建设项目	22,212.64	8,715.00	2.55

（二）现金流模拟分析

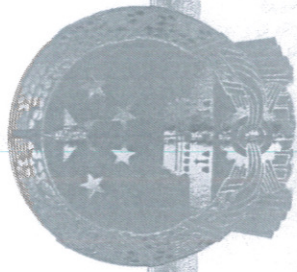
按照国家相关政策规定，项目建议期内只付息不还本，项目计算期按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	现金流入	39,070.81	8,000.00	9,002.80	7,019.44	5,016.19	5,016.19	5,016.19
1	资本金流入	5,800.00	500.00	4,000.00	1,300.00			
2	融投资金流入	7,500.00	7,500.00					
3	运营期现金流入	25,770.81		5,002.80	5,719.44	5,016.19	5,016.19	5,016.19
二	现金流出	25,188.42	7,919.00	4,366.17	2,201.37	1,065.91	1,067.29	8,568.68
1	建设期资金流出	12,915.25	7,919.00	3,757.00	1,239.25			
2	运营期资金流出	1,851.85		366.17	374.65	368.96	370.34	371.73
3	融资还本付息	8,715.00		243.00	243.00	243.00	243.00	7,743.00
4	营业税金及附加	1,706.32			344.47	453.95	453.95	453.95
三	现金净流量	13,882.39	81.00	4,636.63	4,818.07	3,950.28	3,948.90	-3,552.49
四	期末累计现金结存		81.00	4,717.63	9,535.70	13,485.98	17,434.88	13,882.39

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。



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

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）

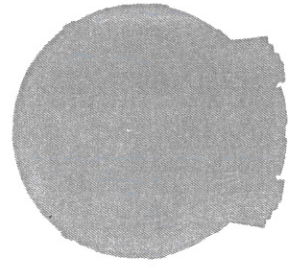
成立日期 2020年06月30日

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



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号11034
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

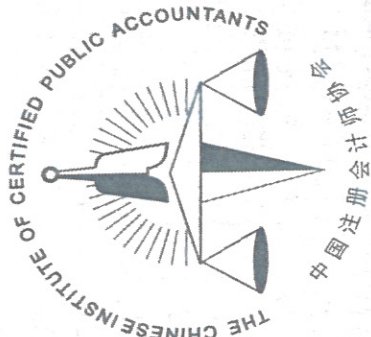
批准执业日期：2020年07月30日

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》。

证书序号：0008635

发证机关：湖南省财政厅
二〇二〇年七月廿八日
中华人民共和国财政部制



姓名 李卫国

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-10-22

Date of birth

工作单位 湖南永信有限责任会计师事务所

Working unit

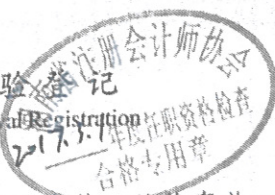
身份证号码 430104197510222512

Identity card No.



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

