

岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第0023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

岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第0023号



我们接受委托，对岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设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，本次评价的岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目，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《岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设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，并编制岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目收益和融资自求平衡专项评价说明。

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：岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目

2、项目建设单位：岳阳市南湖新区文化旅游招商局

3、建设地点：南湖新区龙山管理处

4、建设内容及规模：

本项目建设内容包括：新建环状基地道路8km（路幅宽6米），配套雨污管网8km（雨水管网8km、污水管网8km），配套强电管网10km、给水管网6km、弱电网6km，配套停车场37500m²（车位1500个），园林景观绿化600亩，民房改造180栋、36000m²，广播及亮化工程1项，码头改造4处（1大3小），广告及标识标牌建设等。

（二）项目总投资

本项目估算总投资为53,067.60万元，拟从以下渠道解决：项目建设单位自筹31,067.60万元，占总投资58.54%；申请专项债资金22,000.00万元，占总投资41.46%。

（三）资金筹资方案

岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设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53,067.60万元，其中：项目资本金31,067.60万元，拟申请发行政府专项债券资金22,000.00万元。

本期拟申请发行专项债券15,000.00万元，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	岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	15,000.00	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22,000.00万元，其中2021年拟申请发行15,000.00万元，2022年拟申请发行7,000.00万元，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，预期债券年利率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	岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	15,000.00	7,000.00	12,804.00	34,804.00

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 34,804.00 万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期偿还 本金	期末本金	应付利息	还本付息
2021 年 9-12 月		15,000.00		15,000.00	194.00	
2022 年	15,000.00	7,000.00		22,000.00	853.60	853.60
2023 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2024 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2025 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2026 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2027 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2028 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2029 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2030 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2031 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2032 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2033 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2034 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2035 年	22,000.00			22,000.00	853.60	853.60
2036 年	22,000.00		22,000.00		659.60	22,853.60
合计		22,000.00	22,000.00		12,804.00	34,804.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为34,804.00万元，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	岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	22,000.00	12,804.00	34,804.00

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7月至2023年6月为项目建设期，2023年7月至2036年12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）运营收入来源是停车费收入、民房出租收入、码头出租收入、广告牌出租收入。

1）停车费收入

根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘价服[2014]11号）、《岳阳市停车场管理办法》（岳政发[2014]3号）及《岳阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》（岳发改价服[2015]497号）指导意见，旅游景点配套停车场机动车停放服务最高收费标准为3.00元/小时，每车每天最高不超过20.00元。

据此，本项目综合考虑当地收入和消费水平，本项目小车停车位按15.00元/天测算，旅游大巴停车位按18.00元/天测算，每年按365天计算。

本项目提供小车停车位1485个，则小车停车费年收入为813.04万元；

本项目提供旅游大巴停车位15个，则旅游大巴停车位年收入为9.86万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，审慎预计，本项目停车场利用率按照2023年80%，2024年90%，2025年及以后年度均按95%进行收入测算。

2. 民房出租收入

民房出租年收入为4,374.00万元，其中：

(1) 民宿出租

根据本项目周边民宿出租市场调研，周边民宿出租价格在358~1149元/天之间，具体见下表：

民宿出租价格依据

名称	价格
岳阳南雅民宿公寓	358元/天
岳阳芳邻民宿	555元/天
岳阳花间·凤栖民宿	439元/天~1149元/天

民宿出租共300间，按360元/间.天计算，则民宿出租年收入为3,942.00万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，本项目民宿出租率2023年30%，2024年45%，2025年及以后年度均按55%进行收入测算。

(2) 商铺出租

根据本项目商铺出租市场调研，周边商铺出租价格，在0.67~1.54元/m².天之间，具体见下表：

商铺出租价格依据

位置	租金
岳阳楼区岳阳大道	0.67元/m².天
岳阳楼区吕家畈巷	1.54元/m².天
岳阳楼区广和国际酒店附近	1元/m².天

商铺出租面积12000m²，按30元/m².月计算，则商铺出租年收入为432.00万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，本项目商铺出租率2023年40%，2024年60%，2025年及以后年度均按70%进行收入测算。

3. 码头出租收入

码头出租年收入为690.00万元，其中：

大码头1个，按200000元/个.月计算，则大码头收入为240.00万元；

小码头3个，按125000元/个.月计算，则小码头收入为450.00万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，本项目码头出租率2023年60%，2024年80%，

2025年及以后年度均按95%进行收入测算。

4. 广告牌出租收入

根据对岳阳市及相似地区广告牌租赁市场调研发现，对于不同地段和不同类型的广告，广告牌租赁价格差异较大。

位置	广告类型	单位	每年广告牌出租收入（元）
岳阳市社区	门禁灯箱广告	个	8736.00
岳阳市快递柜	墙面广告	个	15120.00
常德市社区	门禁灯箱广告	个	8736.00
岳阳市五里牌转盘神驰云通街	招牌广告	个	5240.00
高铁岳阳东站 5A 景区	LED 大屏	个	345600.00
岳阳市汨罗东站	LCD 显示屏	个	124800.00
岳阳东站高铁站	LCD 显示屏	个	199680.00

本项目广告牌出租收入为893.80万元，其中灯箱广告300个，每个8000元/年，灯箱广告年收入240.00万元，LCD广告20个，每个124000.00元/年，LCD广告年收入248.00万元，LED广告5个，每个340000元/年，LED广告年收入170.00万元，招牌广告450个，每个5240元/年，招牌广告年收入235.80万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，本项目广告牌出租率 2023 年 80%，2024 年 90%，2025 年及以后年度均按 95%进行收入测算。

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

序号	收入类型	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	小车停车 费收入	325.22	731.73	772.39	811	811	811	851.56
2	旅游大巴 停车位收 入	3.94	8.87	9.36	9.83	9.83	9.83	10.32
3	民宿出租	591.3	1,773.90	2,168.10	2,276.50	2,276.50	2,276.50	2,390.33
4	商铺出租	86.4	259.2	302.4	317.52	317.52	317.52	333.4
5	码头出租 收入	207	552	655.5	688.28	688.28	688.28	722.69
6	广告牌出 租收入	357.52	802.77	849.11	891.57	891.57	891.57	936.14
收入小计		1,571.38	1,571.38	4,128.47	4,756.86	4,994.70	4,994.70	5,244.44

续上表

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	小车停车费收入	851.56	851.56	894.13	894.13	894.13	938.84	938.84	11,377.09
2	旅游大巴停车位收入	10.32	10.32	10.84	10.84	10.84	11.38	11.38	137.9
3	民宿出租	2,390.33	2,390.34	2,509.85	2,509.85	2,509.85	2,635.34	2,635.34	31,334.03
4	商铺出租	333.4	333.4	350.06	350.06	350.06	367.57	367.57	4,386.08
5	码头出租收入	722.69	722.69	758.82	758.82	758.82	796.76	796.76	9,517.39
6	广告牌出租收入	936.14	936.14	982.95	982.95	982.95	1,032.10	1,032.10	12,505.58
收入小计		5,244.44	5,244.44	5,244.45	5,506.65	5,506.65	5,506.65	5,781.99	69,258.07

2、现金流出

项目建成后，现金流出事项主要有人员工资福利、管理费用费用及设施维护成本等。

(1) 设施维护成本：按项目总项目收入的3%计算；

(2) 人员工资福利：本项目服务人员按30人计算，人均4万元/年测算，每年按3%递增；

(3) 管理费用：按总收入的2%计算；

(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》、《中华人民共和国房产税暂行条例》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%，房产税依据租金收入的12%计算。故本项目计算期内增值税以及附加税合计为7,682.64万元。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

支出类别	设施维护成本	人员工资福利	管理费用	小计	税金及附加	合计
2023 年 7-12 月	47.14	60.00	31.43	138.57	133.64	272.20
2024 年	123.85	61.80	82.57	268.22	366.13	634.36
2025 年	142.71	63.65	95.14	301.50	430.21	731.71

支出类别	设施维护成本	人员工资福利	管理费用	小计	税金及附加	合计
2026 年	149.84	65.56	99.89	315.30	451.72	767.02
2027 年	149.84	67.53	99.89	317.27	451.72	768.99
2028 年	149.84	69.56	99.89	319.29	451.72	771.01
2029 年	157.33	71.64	104.89	333.86	474.31	808.17
2030 年	157.33	73.79	104.89	336.01	474.31	810.32
2031 年	157.33	76.01	104.89	338.23	474.31	812.54
2032 年	165.20	78.29	110.13	353.62	498.02	851.64
2033 年	165.20	80.63	110.13	355.97	498.02	853.99
2034 年	165.20	83.05	110.13	358.39	937.78	1,296.17
2035 年	173.46	85.55	115.64	374.65	1,020.38	1,395.02
2036 年	173.46	22.03	115.64	311.13	1,020.38	1,331.50
合计	2,077.74	959.10	1,385.16	4,422.00	7,682.64	12,104.64

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	
2023 年 7-12 月	1,571.38	138.57	133.64	272.20	1,299.17
2024 年	4,128.47	268.22	366.13	634.36	3,494.11
2025 年	4,756.86	301.50	430.21	731.71	4,025.15
2026 年	4,994.70	315.30	451.72	767.02	4,227.68
2027 年	4,994.70	317.27	451.72	768.99	4,225.71
2028 年	4,994.70	319.29	451.72	771.01	4,223.69
2029 年	5,244.44	333.86	474.31	808.17	4,436.26
2030 年	5,244.44	336.01	474.31	810.32	4,434.11
2031 年	5,244.44	338.23	474.31	812.54	4,431.90

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	
2032 年	5,506.66	353.62	498.02	851.64	4,655.02
2033 年	5,506.66	355.97	498.02	853.99	4,652.67
2034 年	5,506.66	358.39	937.78	1,296.17	4,210.49
2035 年	5,781.99	374.65	1,020.38	1,395.02	4,386.97
2036 年	5,781.99	311.13	1,020.38	1,331.50	4,450.49
合计	69,258.07	4,422.00	7,682.64	12,104.64	57,153.43

（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57,153.43万元，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	岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	69,258.07	12,104.64	57,153.43

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目运营期内经营性净现金流57,153.43万元，融资还款本息合计为34,804.00万元，本息保障倍数为1.64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	岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	57,153.43	34,804.00	1.64

（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				
			2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-6 月
一	现金流入	122,325.67	1,852.20	7,241.90	25,779.40	15,291.90	2,902.20
1	资本金流入	31,067.60	1,852.20	7,241.90	10,779.40	8,291.90	2,902.20
2	融资资金流入	22,000.00			15,000.00	7,000.00	
3	运营期现金流入	69,258.07					
二	现金流出	98,501.84	1,852.20	7,241.90	25,779.40	15,291.90	2,708.20
1	建设期资金流出	51,593.20	1,852.20	7,241.90	25,779.40	14,438.30	2,281.40
2	运营期资金流出	12,104.64					
3	融资还本付息	34,804.00				853.60	426.80
三	现金净流量	23,823.83					194.00
四	期末累计现金结存						194.00

续上表：

序号	项目	运营期				
		2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入	1,571.38	4,128.47	4,756.86	4,994.70	4,994.70
1	资本金流入					
2	融资资金流入					
3	运营期现金流入	1,571.38	4,128.47	4,756.86	4,994.70	4,994.70
二	现金流出	699.00	1,487.96	1,585.31	1,620.62	1,622.59
1	建设期资金流出					
2	运营期资金流出	272.20	634.36	731.71	767.02	768.99
3	融资还本付息	426.80	853.60	853.60	853.60	853.60
三	现金净流量	872.38	2,640.51	3,171.55	3,374.08	3,372.11
四	期末累计现金结存	1,066.40	3,706.89	6,878.44	10,252.52	13,624.63

续上表：

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	4,994.70	5,244.44	5,244.43	5,244.43	5,506.66
1	资本金流入					
2	融资资金流入					
3	运营期现金流入	4,994.70	5,244.44	5,244.43	5,244.43	5,506.66
二	现金流出	1,624.61	1,661.77	1,663.92	1,666.14	1,705.24
1	建设期资金流出					
2	运营期资金流出	771.01	808.17	810.32	812.54	851.64
3	融资还本付息	853.60	853.60	853.60	853.60	853.60
三	现金净流量	3,370.09	3,582.67	3,580.51	3,578.29	3,801.42
四	期末累计现金结存	16,994.72	20,577.39	24,157.90	27,736.19	31,537.61

续上表：

序号	项目	运营期			
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	5,506.66	5,506.66	5,781.99	5,781.99
1	资本金流入				
2	融资资金流入				
3	运营期现金流入	5,506.66	5,506.66	5,781.99	5,781.99
二	现金流出	1,707.59	2,149.77	2,248.62	24,185.10
1	建设期资金流出				
2	运营期资金流出	853.99	1,296.17	1,395.02	1,331.50
3	融资还本付息	853.60	853.60	853.60	22853.60
三	现金净流量	3,799.07	3,356.89	3,533.37	-18,403.11
四	期末累计现金结存	35,336.68	38,693.57	42,226.94	23,823.83

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。

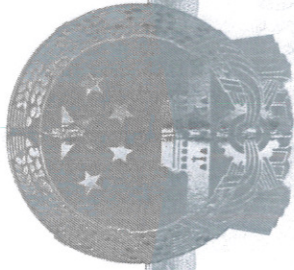
（三）压力测试

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	1.44	1.64	1.84
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.68	1.64	1.61

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1.44,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1.61，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

经营范围 会计、审计及税务服务；企业会计核算、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）

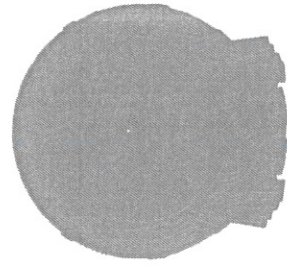
成立日期 2020年06月30日

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168-1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

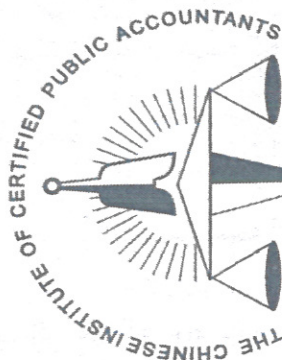
说明

- 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
二〇二〇年七月廿一日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

姓名 李卫国

Sex 男

Date of birth 1975-10-22

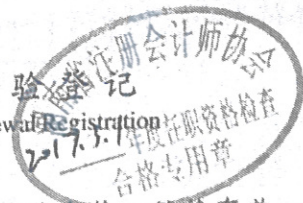
Working unit 湖南永信有限责任会计师事务所

Identity card No. 430104197510222512



年度检验

Annual Renewal Registration



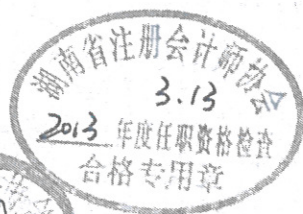
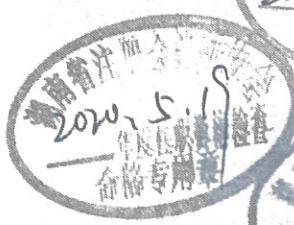
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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



岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第0024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

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2021]第0024号



我们接受委托，对岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目的预期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，本次评价的岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目，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《岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设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，并编制岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目收益和融资自求平衡专项评价说明。

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：岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目

2、项目建设单位：岳阳市君山区城市建设投资有限公司

序号	项目	内容
1	公司名称	岳阳市君山区城市建设投资有限公司
2	统一社会信用代码	914306007328603995
3	注册地址	岳阳市君山区挂口
4	公司类型	其他有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
5	注册资本	510000 万元人民币
6	经营范围 （宗旨和业务范围）	以自有资金对城市基础设施建设和商业用地开发投资；建筑材料批发零售；自有场地出租。
7	有效期限	长期

3、建设地点：君山区柳林洲街道办事处岳华村

4、建设内容及规模：

本项目规划总用地面积260299.3m²，总建筑面积298471.43m²，项目分为A、B、C三个区：其中A区总建筑面积143916.4m²，新建5栋5层标准化厂房，3栋4层标准化厂房，1栋7层综合楼；B区总建筑面积30285.03m²，新建1栋2层丙二类标准化厂房，1栋5层科研综合楼；C区总建筑面积124270m²，新建2栋1层标准化厂房，1栋1层冷库，2栋1层仓库，1栋2层办公楼，1栋1层食堂，1栋5层宿舍。厂房采用多层框架结构厂房，配套道路、给水、排水、燃气管网、供热管网、电力、绿化、土方回填等工程。

（二）项目总投资

项目总投资为 54,241.26 万元，拟从以下渠道解决：申请 15 年期专项债券资金 30,000.00 万元，占总投资 55.31%；项目建设单位自筹 24,241.26 万元，占总投资 44.69%。

（三）资金筹资方案

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设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 54,241.26 万元，其中：项目资本金 24,241.26 万元，拟申请发行政府专项债券资金 30,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元，未来拟申请发行 10,000.00 万元。

拟申请发行政府专项债券 20,000.00 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	拟发行政府专项债券		
			金额	期限 (年)	利率 (%)
1	岳阳市君山区	岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	20,000.00	15	3.88

四、应付本息情况

(一) 本次债券应付本息情况

1、本项目拟发债金额为30,000.00万元，其中2021年9月拟申请发行20,000.00万元，未来拟申请发行10,000.00万元，发行期限为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，2021年期债券年利率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：

金额单位：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	岳阳市君山区	岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	20,000.00	10,000.00	17,460.00	47,460.00

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 47,460.00 万元，具体情况如下：

年度	期初本金	本期发债	本期偿还本金	期末本金	应付利息	还本付息
2021 年 9-12 月		30,000.00		30,000.00	291.00	
2022 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00

年度	期初本金	本期发债	本期偿还本金	期末本金	应付利息	还本付息
2031 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
2036 年	30,000.00		30,000.00		873.00	31,164.00
合计		30,000.00	30,000.00		17,460.00	47,460.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为47,460.00万元，具体情况如下：

金额单位：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	岳阳市君山区	岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	30,000.00	17,460.00	47,460.00

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。2020年9月至2021年12月为项目建设期。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

（1）园区标准化厂房及配套用房出租收入

本项目建成后，其经营收入主要来自租金收入，租金水平在综合考虑相同地区园区标准化厂房及配套用房价格水平，当地居民收入水平的情况下，结合君山区地区园区标准化厂房及配套用房的市场行情，从谨慎角度考虑，确定项目标准化厂房及配套用房租金为12元/m²·月。项目园区标准化厂房及配套用房面积为298471.43m²。由于租金价格案例取自2021年数据，因此从2021年开始价格增长

率按每3年上涨8%估算。

标准厂房出租案例

地区	单价	网址
岳阳云溪区标准厂房	16 元/平方米·月	https://yy.cangxiaoer.com/changfang/5a71dbf70bc73301d521ae6a
岳阳岳阳县标准厂房	12 元/平方米·月	https://yy.cangxiaoer.com/changfang/5a71dbf70bc73301d521aebf
岳阳市湘阴标准厂房	12 元/平方米·月	https://yy.cangxiaoer.com/changfang/5a71dbe80bc73301d325a2e4

测算项目运营期收入明细如下表：

金额单位：万元

年度	厂房租金收入	合计
2022 年	4,297.99	4,297.99
2023 年	4,297.99	4,297.99
2024 年	4,641.83	4,641.83
2025 年	4,641.83	4,641.83
2026 年	4,641.83	4,641.83
2027 年	5,013.17	5,013.17
2028 年	5,013.17	5,013.17
2029 年	5,013.17	5,013.17
2030 年	5,414.23	5,414.23
2031 年	5,414.23	5,414.23
2032 年	5,414.23	5,414.23
2033 年	5,847.37	5,847.37
2034 年	5,847.37	5,847.37
2035 年	5,847.37	5,847.37
2036 年	6,315.16	6,315.16
合计	77,660.94	77,660.94

2、现金流出

项目建成后，现金流出事项主要有日常管理费、销售费用及相关税费等。

(1) 日常管理费：人员工资福利费、办公费、差旅费等，项目人员配置10人，人均工资福利按8万/年/人，每年3%的增长；办公费及其他管理费用按年销售收入的5%来计算

(2) 相关税费：按国家有关税收政策的规定，本项目需缴纳增值税、房产税、城市维护建设税和教育费附加。增值税（销项税额－进项税额）税率9%，房产税按租金收入的12%，按增值税的7%和5%分别计算城市维护建设税、教育费附加。

测算项目运营期支出明细如下表：

年度	日常管理费	相关税费	营运成本合计
2022 年	294.9	473.17	768.07
2023 年	297.3	473.17	770.47
2024 年	316.96	511.03	827.99
2025 年	319.51	511.03	830.54
2026 年	322.13	511.03	833.16
2027 年	343.4	551.91	895.31
2028 年	346.18	551.91	898.09
2029 年	349.05	551.91	900.96
2030 年	372.05	596.06	968.11
2031 年	375.09	596.06	971.15
2032 年	378.22	596.06	974.28
2033 年	403.11	1,144.03	1,547.14
2034 年	406.43	1,184.50	1,590.93
2035 年	409.85	1,184.50	1,594.35
2036 年	436.77	1,279.26	1,716.03
合计	4,627.43	10,715.63	16,086.58

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：

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		日常管理费	相关税费	合计	
2022 年	4,297.99	294.9	473.17	768.07	3,529.92
2023 年	4,297.99	297.3	473.17	770.47	3,527.52
2024 年	4,641.83	316.96	511.03	827.99	3,813.84
2025 年	4,641.83	319.51	511.03	830.54	3,811.29
2026 年	4,641.83	322.13	511.03	833.16	3,808.67
2027 年	5,013.17	343.4	551.91	895.31	4,117.86
2028 年	5,013.17	346.18	551.91	898.09	4,115.08
2029 年	5,013.17	349.05	551.91	900.96	4,112.21
2030 年	5,414.23	372.05	596.06	968.11	4,446.12
2031 年	5,414.23	375.09	596.06	971.15	4,443.08
2032 年	5,414.23	378.22	596.06	974.28	4,439.95
2033 年	5,847.37	403.11	1,144.03	1,547.14	4,300.23
2034 年	5,847.37	406.43	1,184.50	1,590.93	4,256.44
2035 年	5,847.37	409.85	1,184.50	1,594.35	4,253.02
2036 年	6,315.16	436.77	1,279.26	1,716.03	4,599.13
合计	77,660.94	5,370.95	10,715.63	16,086.58	61,574.36

（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61,574.36万元，明细如下表：

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	岳阳市君山区	岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	77,660.94	16,086.58	61,574.36

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目运营期内经营性净现金流61,574.36万元，融资还款本息合计为47,460.00万元，本息保障倍数为1.30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	岳阳市君山区	岳阳市君山工业集中园区基础设施建设项目	61,574.36	47,460.00	1.30

（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，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

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	131,902.20	9,241.26	45,000.00	4,297.99	4,297.99	4,641.83
1	资本金流入	24,241.26	9,241.26	15,000.00			
2	融资资金流入	30,000.00		30,000.00			
3	运营期现金流入	77,660.94			4297.99	4,297.99	4,641.83
二	现金流出	117,496.84	9,241.26	44,709.00	1,932.07	1,934.47	1,991.99
1	建设期资金流出	53,950.26	9,241.26	44,709.00			
2	运营期资金流出	16,086.58			768.07	770.47	827.99
3	融资还本付息	47,460.00			1,164.00	1,164.00	1,164.00
三	现金净流量	14,405.36		291.00	2,365.92	2,363.52	2,649.84
四	期末累计现金结存			291.00	2,656.92	5,020.44	7,670.28

续上表：

序号	项目	运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	4,641.83	4,641.83	5,013.17	5,013.17	5,013.17	5,414.23	5,414.23
1	资本金流入							
2	融资资金流入							

3	运营期现金流入	4,641.83	4,641.83	5,013.17	5,013.17	5,013.17	5,414.23	5,414.23
二	现金流出	1,994.54	1,997.16	2,059.31	2,062.09	2,064.96	2,132.11	2,135.15
1	建设期资金流出							
2	运营期资金流出	830.54	833.16	895.31	898.09	900.96	968.11	971.15
3	融资还本付息	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00
三	现金净流量	2,647.29	2,644.67	2,953.86	2,951.08	2,948.21	3,282.12	3,279.08
四	期末累计现金结存	10,317.57	12,962.24	15,916.10	18,867.18	21,815.39	25,097.51	28,376.59

续上表：

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	5,414.23	5,847.37	5,847.37	5,847.37	6,315.16
1	资本金流入					
2	融资资金流入					
3	运营期现金流入	5,414.23	5,847.37	5,847.37	5,847.37	6,315.16
二	现金流出	2,138.28	2,711.14	2,754.93	2,758.35	32,880.03
1	建设期资金流出					
2	运营期资金流出	974.28	1,547.14	1,590.93	1,594.35	1,716.03
3	融资还本付息	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	31,164.00
三	现金净流量	3,275.95	3,136.23	3,092.44	3,089.02	-26,564.87
四	期末累计现金结存	31,652.54	34,788.77	37,881.21	40,970.23	14,405.36

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

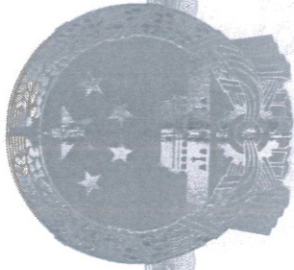
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.13	1.30	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息 覆盖倍数	1.33	1.30	1.26

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1.13, 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1.26，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

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）

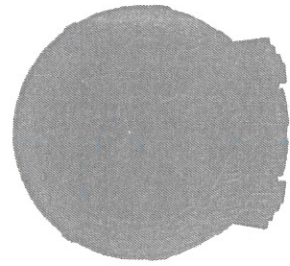
成立日期 2020年06月30日

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号摩天大厦1430-1431房

登记机关





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》。

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



发证机关: 湖南省财政厅
二〇二〇年七月 日

中华人民共和国财政部制

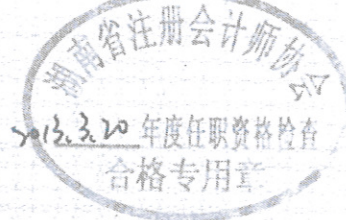


姓名 邓春玲
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1974-05-03
 Date of birth
 工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 432902197405030925
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 合格专用章

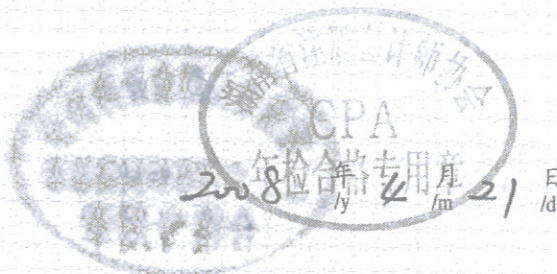
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

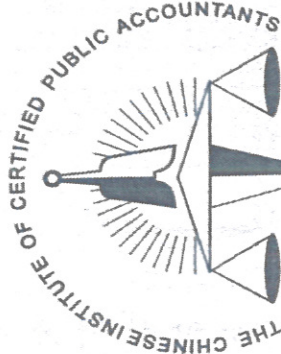


证书编号: 430200140046
 No. of Certificate

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

发证日期: 2007 年 10 月 29 日
 Date of Issuance





中国注册会计师

姓名 李卫国

Sex 男

出生日期

1975-10-22

Working unit

湖南永信有限责任会计师事务所

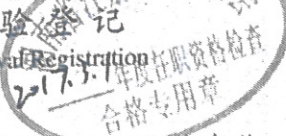
430104197510222512

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

