

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

Hunan HuaHui Certified Public Accountants Co.,Ltd

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

关于桥头家园三期项目

收益与融资自求平衡的专项财务评价报告

华辉专审字〔2021〕第 299 号

项 目	页 次
一、专项评价报告	1-2
二、评价说明	3-17
三、附件	
1、会计师事务所执业证书复印件	
2、会计师事务所企业法人营业执照复印件	
3、注册会计师执业证书复印件	

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

HUNAN HUAHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

华辉专审字（2021）第 299 号



湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 桥头家园三期项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对桥头家园三期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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡预算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，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，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月二日

评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以应对的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对桥头家园三期项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（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见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。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

（1）项目名称：桥头家园三期项目

（2）项目建设单位：长沙麓谷建设发展有限公司

（3）建设地点：长沙高新区樱花路以西，规划剑兰路以东，规划国槐二路以北。

（4）项目主要建设内容和建设规模：

本项目主要为拆迁农民建设的保障性商品住房及相关附属配套设施工程，结合最新的设计方案，本项目主要新建 12 栋高层住宅楼、1 栋商业楼，同时配套建设附属用房、停车位以及给排水、供配电、燃气、消防、环卫、绿化景观、道路广场等设施。项目净用地面积 59651.46 平方米（约 85.48 亩），总建筑面积 230936.64 平方米，其中计容建筑面积 172964.07 平方米，不计容建筑面积 57972.57 平方米。建筑功能为 12 栋住宅（为 26F+1D 层）、1 栋商业（2F），住宅建筑面积 161568.02 平方米（户数 1580 户）、沿街商业 9980.16 平方米，公建配套 1415.89 平方米，地下车库 53817.98 平方米。项目建筑密度 21.43%，绿地率 35.36%，容积率 2.90，停车位 1749 个（地下停车位 1574 个，地面停车位 175 个）。

（二）项目总投资

项目总投资 123,960.13 万元，其中工程费用 84,895.73 万元，其他费用 8,357.12 万元，征地拆迁费 16,100.00 万元，预备费及建设期利息 14,607.28 万元。

（三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 123,960.13 万元，其中项目资本金 37,960.13 万元，占总投资的 30.62%；发行地方政府专项债券 86,000.00 万元，债务资金共占总投资的 69.38%。

地方政府专项债券拟分四期发行 86,000.00 万元，债券利率根据 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，设定 5 年期债券利率 3.24%。本次拟发行第一期 10,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率 3.24%。第二期拟于 2021 年发行 43,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率 3.24%。第三期拟于 2022 年发行 13,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率 3.24%；第四期拟于 2023 年发行 20,000.00 万元，债券利率按 3.24%。债券利息按每年支付一次，本金到期一次性偿还。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期
			2021 年	2022 年	2023 年
1	总投资	123,960.13	73,220.88	20,739.25	30,000.00
1.1	建设投资	122,242.93	73,220.88	19,022.05	30,000.00
1.2	建设期利息	1,717.20		1,717.20	
2	资金筹措	123,960.13	73,220.88	20,739.25	30,000.00
2.1	项目资本金	37,960.13	20,220.88	7,739.25	10,000.00
2.1.1	用于建设投资	36,242.93	20,220.88	6,022.05	10,000.00
2.1.2	用于建设期利息	1,717.20		1,717.20	
2.2	债务资金	86,000.00	53,000.00	13,000.00	20,000.00
2.2.1	银行贷款				
2.2.2	债券融资借款	86,000.00	53,000.00	13,000.00	20,000.00

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

（一）项目收入

（1）收入预测分类

本项目收入来源主要为配套商业销售收入，小区停车位出租收入，棚户区拆迁后腾空土地出让收入返还。

（2）收入预测数据评价

①配套商业销售收入：本项目为保障性住房项目，配套商业建筑面积为 9,980.16 m²，销售期为 3 年，各年度出售比例分别为 40%、40%和 20%，根据《长沙市人民政府关于明确长沙市征地补偿安置有关问题的通知》（长政发〔2020〕14 号）的相关规定，配套商业出售价格按 1400 元/m²考虑。则计算期内商业的销售收入为 1,397.22 万元。

②配套停车位租赁收入：项目配套地下停车位 1574 个。参考长沙高新区住宅小区的停车位租赁市场行情 300-400 元/个/月，本次测算时按 300 元/个/月。则计算期内停车位的租赁收入为 2,833.20 万元。

序号	位置	出租价格（元/月）	面积（m²）	数据来源
1	恒大御景湾	300	15	58 同城
2	岳麓枫林三路	350	10	58 同城
3	岳麓梅溪青秀二期	300	10	58 同城

③棚户区拆迁后腾地指标交易收入：本次项目可出让土地面积 130 亩，土地出让收入返还比例为 91.5%（购地企业缴清全部土地价款后，长沙市财政在一个月内与长沙高新区财政办理完成全部价款返还，年底统一清算相关计提费用。计提费用：按照长沙市土地收入返还标准和长沙高新区财政体制结算文件，市财政按照土地出让金的 15%的 30%计提农土资金，按照土地收益的 4%上缴水利基金）。

项目周边地块近期土地挂牌出让成交价格信息示例如下表：

项目周边地块土地出让成交信息一览表（2021 年）

序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	成交日期	总面积 (亩)	出让面积 (亩)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	用途	容积率
1	长沙若兴商务咨询有限公司	[2021]长沙市 007 号	岳麓区西三环与山杏路交汇处西南角	2021/3/20	197.09	197.09	105115	533.34	居住用地、商业服务业设施用地	≤2.0
2	长沙旷百世置业发展有限公司	[2021]长沙市 037 号	岳麓区望雷大道与长川路交汇处东南角	2021/6/04	195.05	195.05	134949	1,063.34	居住用地、商业服务业设施用地	B1B2≤5.5、R2≤2.6
3	长沙博翠房地产开发有限公司	[2021]长沙市 044 号	岳麓区红枫路与紫荆路交汇处东北角	2021/6/16	48.13	48.13	51180	691.86	居住用地	≤2.9

土地市场波动情况与政府宏观调控政策以及城市整体经济发展状况相关。按照谨慎性原则，结合国家房地产宏观调控政策及长沙市房地产市场行情，项目地块住宅用地出让单价参考以上案例，取平均值 762.85 万元/亩测算。

棚改项目的土地出让价格结合现有已成交出让土地的价格、项目的建设期、近期项目周边地块成交情况、GDP 增速等因素最终确定。本项目土地分为 2023 年、2026 年、2027 年三年出让，项目腾空地块将随着 GDP 的增长实现相应的增值，长沙市 2017-2019 年 GDP 增长速度分别为 9%、8.5%、8.5%，以长沙市 GDP 增速为基础，本项目保守测算土地价格的增长率为 8%，以 GDP 增长实现的概率 80%为调整系数，土地出让收入估算为 125,077.94 万元。

④税金及附加测算：本项目房屋为保障性住房，因此房屋出售增值税率不计；停车场的租赁增值税税率按 6%，城市维护建设税按增值税的 7%计算，教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算。房建工程施工增值税率按 9%计，设备增值税率按 13%计。经计算，项目建设期可抵扣增值税进项税额为 7,304.77 万元，本项目经营期增值税的销项税额为 160.37 万元，因此本项目不需要缴纳增值税及其他税费。本项目保障房出售不考虑所得税。

数据详测见附表：收入、增值税及附加税金估算表。

（二）项目支出

（1）项目投资支出评价

项目总投资 123,960.13 万元，其中工程费用 84,895.73 万元，其他费用 8,357.12 万元，征地拆迁费 16,100.00 万元，预备费及建设期利息 14,607.28 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目成本预测及评价

项目成本费用包括：职工薪酬、其他管理费用、结转成本、折旧摊销成本和财务费用。

①职工薪酬：项目共需要相关工作人员 10 人，人均工资及福利按 5.5 万元/年计算。

②其他管理费用。按住宅、配套商业销售收入及停车位租赁收入的 0.5% 计。

③结转成本：本项目保障性住房及其附属设施建设成本根据经营期销售收入情况，按年度同比例结转。

④折旧及摊销成本：本项目除去已销售的保障性住房及其配套商业外，其余部分按折旧及摊销计算成本，房建工程按 30 年，设备及其他按 15 年，残值率均为 5%。土地部分按 50 年，平均年限法摊销。

⑤财务费用：运营期利息计入财务费用，本项目财务费用包含专项债券融资利息。

根据上述测算结果，项目总成本费用 101,284.56 万元，明细数据详见附表：总成本费用估算表。

（三）项目债券发行期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目债券发行期预计产生收入 129,308.37 万元，产生净利润 27,863.43 万元。

项目损益表详见附表。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

（1）项目平衡性预测

该项目债券发行期经营性资金净流入 129,012.21 万元，债券融资本息合计

99,932.00 万元，本息保障倍数为 1.29 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表：资金测算平衡表。

(2) 项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

①稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

单位：万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
期初净现金				6,828.58	5,107.08	3,107.53
期内现金变动			6,828.58	-1,721.50	-1,999.55	12,779.29
期末净现金			6,828.58	5,107.08	3,107.53	15,886.82

续表：

项目/年度	2027 年	2028 年				
期初净现金	15,886.82	51,445.41				
期内现金变动	35,558.59	-20,648.00				
期末净现金	51,445.41	30,797.41				

根据上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

②充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 129,012.21 万元，债券及银行融资本息合计 99,932.00 万元，本息保障倍数为 1.29 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

(五) 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对

未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。债券发行期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	129,308.37	116,377.53	129,308.37
累计现金流出	296.15	296.15	325.77
累计净现金	129,012.21	116,081.38	128,982.60
本息合计	99,932.00	99,932.00	99,932.00
本息保障倍数	1.29	1.16	1.29

由上分析可见，本项目的抗风险能力较好。

四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

六、报告附表

1、收入、增值税及附加税金估算表

2、总成本费用估算表

3、项目损益表

4、资金测算平衡表

5、借款还本付息计划表

收入、增值税及附加估算表

编制单位：长沙麓谷建设发展有限公司

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期		运营期				
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	营业收入		129,308.37			9,027.60	1,125.53	846.08	68,623.52	49,685.63
1.1	配套商业销售收入		1,397.22			558.89	558.89	279.44		
1.2.1	商业销售面积 (m²)		9,980.16			3,992.06	3,992.06	1,996.03		
1.2.2	销售价格 (元/m²)					1,400.00	1,400.00	1,400.00		
1.2	停车位出租收入		2,833.20			566.64	566.64	566.64	566.64	566.64
1.3.1	停车位数量 (个)					1,574.00	1,574.00	1,574.00	1,574.00	1,574.00
1.3.2	租赁价格 (元/个/月)					300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.3	土地出让收入返还		125,077.94			7,902.07			68,056.88	49,118.99
1.4.1	出让面积 (亩)		130.00			10.00			71.50	48.50
1.4.2	出让价格 (万元/亩)					863.61			1,040.27	1,106.84
1.4.3	扣除计提费用比例 (%)					91.50%			91.50%	91.50%
2	增值税									
2.1	销项税金	6%	160.37			32.07	32.07	32.07	32.07	32.07
2.2	进项税金									
2.3	建设期可抵扣进项税额	9%/13%	160.37			32.07	32.07	32.07	32.07	32.07
3	营业税金及附加									
3.1	城市建设维护费	7%								
3.2	教育费附加	5%								

总成本费用估算表

编制单位：长沙麓谷建设发展有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年		
1	职工薪酬	275.00			55.00	55.00	55.00	55.00	55.00			
3	其他管理费用	21.15			5.63	5.63	4.23	2.83	2.83			
4	经营成本	296.15			60.63	60.63	59.23	57.83	57.83			
5	结转成本	74,783.00			29,913.20	29,913.20	14,956.60					
6	折旧摊销成本	13,990.61			2,331.77	2,331.77	2,331.77	2,331.77	2,331.77	2,331.77		
6.1	建安工程折旧	4,838.63			806.44	806.44	806.44	806.44	806.44	806.44		
6.3	设备及其他折旧	8,385.52			1,397.59	1,397.59	1,397.59	1,397.59	1,397.59	1,397.59		
6.3	征地拆迁费用摊销	766.46			127.74	127.74	127.74	127.74	127.74	127.74		
7	财务费用	12,214.80			2,138.40	2,786.40	2,786.40	2,786.40	1,069.20	648.00		
8	总成本费用	101,284.56			34,444.00	35,092.00	20,134.00	5,176.00	3,458.80	2,979.77		

项目损益表

编制单位：长沙麓谷建设发展有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年		
1	营业收入	129,148.00			8,995.53	1,093.45	814.01	68,591.45	49,653.55			
2	税金及附加											
3	总成本费用	101,284.56			34,444.00	35,092.00	20,134.00	5,176.00	3,458.80	2,979.77		
3.1	经营成本	296.15			60.63	60.63	59.23	57.83	57.83			
3.2	财务费用	12,214.80			2,138.40	2,786.40	2,786.40	2,786.40	1,069.20	648.00		
4	贴补收入											
5	利润总额(1-2-3+4)	27,863.43			-25,448.47	-33,998.54	-19,319.99	63,415.45	46,194.75	-2,979.77		
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额(5-6)	27,863.43			-25,448.47	-33,998.54	-19,319.99	63,415.45	46,194.75	-2,979.77		
8	所得税											
9	净利润(5-8)	27,863.43			-25,448.47	-33,998.54	-19,319.99	63,415.45	46,194.75	-2,979.77		
19	息税前利润	40,078.23			-23,310.07	-31,212.14	-16,533.59	66,201.85	47,263.95	-2,331.77		
20	息税折旧摊销前利润	128,851.84			8,934.90	1,032.83	754.78	68,533.62	49,595.72			

资金测算平衡表

编制单位：长沙麓谷建设发展有限公司

单位：万元

序号	项目\年份	合计	建设期		运营期						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
1	经营活动净现金流量	129,012.21			8,966.98	1,064.90	786.85	68,565.69	49,627.79		
1.1	现金流入	129,308.37			9,027.60	1,125.53	846.08	68,623.52	49,685.63		
1.1.1	营业收入	129,308.37			9,027.60	1,125.53	846.08	68,623.52	49,685.63		
1.2	现金流出	296.15			60.63	60.63	59.23	57.83	57.83		
1.2.1	经营成本	296.15			60.63	60.63	59.23	57.83	57.83		
1.2.3	营业税金及附加										
1.2.4	增值税										
1.2.5	所得税										
2	投资活动净现金流量	-122,242.93	-73,220.88	-19,022.05	-30,000.00						
2.1	现金流入										
2.2	现金流出	122,242.93	73,220.88	19,022.05	30,000.00						
2.2.1	建设投资	122,242.93	73,220.88	19,022.05	30,000.00						
2.2.2	维持运营投资										
2.2.3	流动投资										
3	筹资活动净现金流量	24,028.13	73,220.88	19,022.05	27,861.60	-2,786.40	-55,786.40	-14,069.20	-20,648.00		

3.1	现金流入	123,960.13	73,220.88	20,739.25	30,000.00							
3.1.1	项目资本金投入	37,960.13	20,220.88	7,739.25	10,000.00							
3.1.2	银行贷款											
3.1.3	其他银行贷款(债券)	86,000.00	53,000.00	13,000.00	20,000.00							
3.2	现金流出	99,932.00		1,717.20	2,138.40	2,786.40	2,786.40	55,786.40	14,069.20	20,648.00		
3.2.1	利息支出											
3.2.2	偿还债务本金											
3.2.3	利息支出(债券)	13,932.00		1,717.20	2,138.40	2,786.40	2,786.40	2,786.40	1,069.20	648.00		
3.2.4	偿还债务本金	86,000.00						53,000.00	13,000.00	20,000.00		
	利息支出总计	13,932.00		1,717.20	2,138.40	2,786.40	2,786.40	2,786.40	1,069.20	648.00		
4	净现金流量(1+2+3)	30,797.41			6,828.58	-1,721.50	-1,999.55	12,779.29	35,558.59	-20,648.00		
5	累计盈余资金	30,797.41			6,828.58	5,107.08	3,107.53	15,886.82	51,445.41	30,797.41		
	本金覆盖率	1.50										
	本息覆盖率	1.29										

借款还本付息计划表

编制单位：长沙麓谷建设发展有限公司

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	建设期		运营期							
				2021年下半年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年下半年		
二	专项债券融资借款												
1	专项债券融资借款（第一期）	3.24											
1.1	年初债券本金				10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00				
1.2	当年新增债券本金		10,000.00	10,000.00									
1.3	当年偿还债券本金		10,000.00						10,000.00				
1.4	当年借款债券余额			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00					
1.5	本年应付利息		1,620.00		324.00	324.00	324.00	324.00	324.00				
1	专项债券融资借款（第二期）	3.24											
1.1	年初债券本金				43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00				
1.2	当年新增债券本金		43,000.00	43,000.00									
1.3	当年偿还债券本金		43,000.00							43,000.00			
1.4	当年借款债券余额			43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00					
1.5	本年应付利息		6,966.00		1,393.20	1,393.20	1,393.20	1,393.20	1,393.20	1,393.20			
2	专项债券融资借款（第三期）	3.24											
2.1	年初债券本金					13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00			
2.2	当年新增债券本金		13,000.00		13,000.00								
2.3	当年偿还债券本金		13,000.00							13,000.00			
2.4	当年借款债券余额				13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00				

2.5	本年应付利息		2,106.00				421.20	421.20	421.20		
2	专项债券融资借款（第四期）	3.24									
2.1	年初债券本金						20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
2.2	当年新增债券本金		20,000.00			20,000.00					
2.3	当年偿还债券本金		20,000.00							20,000.00	
2.4	当年借款债券余额					20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00		
2.5	本年应付利息		3,240.00				648.00	648.00	648.00	648.00	
三	融资借款合计										
1.1	年初借款本金				53,000.00	66,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00	33,000.00	20,000.00
1.2	当年新增借款本金		86,000.00	53,000.00	13,000.00	20,000.00					
1.3	当年偿还借款本金		86,000.00						53,000.00	13,000.00	20,000.00
1.4	当年借款本金余额			53,000.00	66,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00	33,000.00	20,000.00	
1.5	本年应付利息		13,932.00		1,717.20	2,138.40	2,786.40	2,786.40	2,786.40	1,069.20	648.00

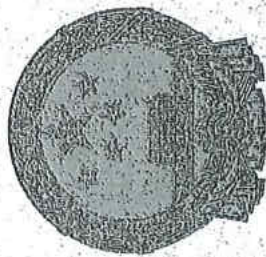
证书序号: NO. 022926

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

名称:

主任会计师:

张辉

办公场所:

长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号楼1326、1327、1328房

组织形式:

有限责任

会计师事务所编号:

43010065

注册资本(出资额):

300万元

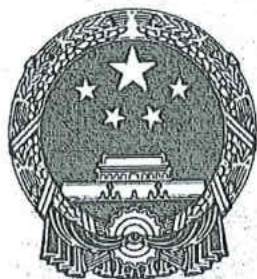
批准设立文号:

湘财会函〔2008〕39号

批准设立日期:

2008-10-10





营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码 914301036803241121

名称 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号栋1326、1327、1328房
法定代表人 张辉
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2008年10月21日
营业期限 2008年10月21日至2028年10月20日
经营范围 企业会计报表审计, 企业资本验证, 企业合并、分立、清算事宜审计, 会计咨询, 会计服务等法律法规规定的业务。
(湖南省财政厅湘财会函[2008]19号)(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)



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;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定, 有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2018



<http://hn.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓名	刘翔
Sex	男
出生日期	1968-10-19
Date of birth	1968-10-19
工作单位	湖南华舜会计师事务所有限公司
Working unit	湖南华舜会计师事务所有限公司
身份证号码	430202581019403
Identity card No.	430202581019403



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.



430200080000

证书编号
No. of Certificate

湖南省注册会计师协会

批准注册协会
Approved Institution of CPAs

2000 11 27

发证日期
Date of Issuance

年 月 日
2000 11 27



日



姓名: 陈志刚
 Full name: 陈志刚
 Sex: 男
 Date of birth: 1980-08-14
 Working unit: 湖南华源会计师事务所有限公司
 Identity card No.: 43252419800814003X



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: 430100950009
 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: 2020 年 03 月 17 日
 Date of Issuance

年 月 日
 y m d

芙蓉区东屯村城中村改造项目
收益与融资资金自求平衡
专项评价报告
大信沙咨字【2021】第 00023 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRong Middle Road,
邮编 410000 Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

芙蓉区东屯村城中村改造项目 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告



大信沙咨字【2021】第 00023 号

我们接受委托，对芙蓉区东屯村城中村改造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次债券之目的使用，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，本次评价的芙蓉区东屯村城中村改造项目，预期净收益基本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。



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRong Middle Road,
邮编 410000 Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月一日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以芙蓉区东屯村城中村改造项目预期的土地收益为基础，结合项目的建设期，近几年项目周边地块成交情况和长沙市 GDP 增速，以预测期间的经济环境最佳估计假设为前提，编制 2020 年-2025 年芙蓉区东屯村城中村改造项目土地收益预测。

棚改项目的现金流入主要通过土地出让的方式实现。相应土地全部位于长沙市，经查询长沙土地市场网的土地出让历史成交信息、2020 年长沙市 GDP 的目标增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制芙蓉区东屯村城中村改造项目土地出让收益预测表。

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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

本次棚改专项债券对应芙蓉区东屯村城中村改造项目，项目范围为东起天园假日中心，西至浏阳河岸，南临人民东路，北达远大路。

本项目改造范围内土地性质为集体用地，项目总用地面积为 31.5 亩，涉及拆迁宅基地面积 27.7 亩；涉及房屋套数为 239 套；涉及拆迁建筑面积为 16800 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁户数为 75 户，涉及拆迁人数为 350 人，安置房安置人数 350 人。

安置房小区总用地面积 7398 平方米（折合 11.1 亩），总建筑面积为 23027 平方米，其中：住宅建筑面积 18800 平方米，物业用房 1175 平方米，地下车库及人防工程建筑面积 3052

平方米。建筑物占地面积 1850 平方米，建筑密度 25%；容积率 2.7；绿化面积 2330 平方米，绿化率 31.5%。建停车位 67 个，其中地上 6 个，地下 61 个。

（二）项目总投资及资金来源

本次拟发行债券棚改项目总投资 26,289.07 万元，其中：征地拆迁补偿费 11,969.32 万元，安置房建设工程费 10,654.05 万元，安置房工程建设其他费 1,293.87 万元，预备费及建设期利息 2,371.83 万元。项目资金来源 26,289.07 万元，其中：项目资本金 17,289.07 万元，计划申请发行政府专项债券 9,000.00 万元。本次申请发行 9,000.00 万元。

（三）项目年度投资计划表

单位：万元

项目	建设投资	建设期利息	合计
2018 年	2,423.66		2,423.66
2019 年	1,402.17		1,402.17
2020 年	4,463.24		4,463.24
2021 年	16,000.00		16,000.00
2022 年	2,000.00		2,000.00
合 计	26,289.07		26,289.07

（四）2021 年分月投资明细

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
芙蓉区东屯村城中村改造项目	投资金额	5,800.00	3,000.00	3,200.00	1,600.00	2,400.00	16,000.00
	其中：专项债券金额		1,500.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	9,000.00

四、应付本息情况

（一）本次债券应付本息情况

1、芙蓉区东屯村城中村改造项目专项债券本次拟发债金额为 9,000.00 万元。结合目前国债基本利率，谨慎考虑下假设五年期债券年利率 3.24%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期每年年末支付债券利息，具体情况如下：

单位：万元

地区	项目名称	拟发债额度	应付利息	还本付息合计
长沙市芙蓉区	芙蓉区东屯村城中村改造项目	9,000.00	1,458.00	10,458.00

2、本次棚改专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 10,458.00 万元，具体

情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	9,000.00		9,000.00	3.24%	291.60
第二年	9,000.00		9,000.00	3.24%	291.60
第三年	9,000.00		9,000.00	3.24%	291.60
第四年	9,000.00		9,000.00	3.24%	291.60
第五年	9,000.00	9,000.00		3.24%	291.60
合 计		9,000.00			1,458.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

1、芙蓉区东屯村城中村改造项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格。

通过选取与本项目周边的 3 个地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次城中村改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

地块	土地位置	占地面积 (亩)	土地总价(万元)	土地单价(万元/亩)	来源
[2019]长沙市 068 号	芙蓉区马王堆火炬村	115.06	169,670.00	1,474.62	中国土地市场网
[2018]长沙市 029 号	芙蓉区马王堆火炬村	48.14	54,760.00	1,137.52	中国土地市场网
[2016]长土网 057 号	芙蓉区东岸街道东屯村	103.44	145,332.00	1,404.99	中国土地市场网

根据以上案例，本项目可出让土地地价按 2020 年为 1,300.00 万元/亩估算。

在遵照谨慎原则下，本项目的土地出让价格的增长率预测根据“中国地价信息服务平台”中长沙地价增长率数据，长沙市地价增长率在 2020 年第 1 季度为 0.48%，第 2 季度为 0.72%，本次按全年增长率为 2.4%估算。

芙蓉区东屯村城中村改造项目建设期为 2018 年 10 月至 2021 年 9 月。预计可出让土地为 12.00 亩，可出让土地地价按 2020 年为 1,300 万元/亩估算。

2、物业用房出售收入

本项目建设完成后有非物业配套用房 1175 m²，实际用途为社区底商。通过参考 58 同城、安居客查询的项目附近配套物业设施销售价格（见下表），本项目销售单价按 12000 元/m² 计算，由于商品房、地下车位等不动产的市场价格一般与地价密切相关且成正比关系，因此本项目地下车位单价增长率参照地价增长率 2.4%估算。

项目周边商铺出售价格

地点	面积 (m ²)	售价 (万元)	价格 (元/m ²)	来源
芙蓉浏阳河畔	108	150	13,888.89	安居客
人民东路-中交中央公园商铺	88	150	17,045.45	58 同城
农科院	56	90	16,071.43	58 同城



案例图

(3) 地下停车位销售收入

调查地块周边地下停车位售价，结果如下表所示。

可比案例调查表

地址	售价 (元/个)	来源
鑫远·湘府华城小区 (北区) 地下车库 420 号车位	100,000.00	拍卖公告
欧洲城地下停车场 C-037 号车位	80,000.00	拍卖公告
东方新城 (东玺门) 地下室-1429 号车位	94,400.00	拍卖公告
星城世家一期六号车库 025 车位	150,600.00	拍卖公告

根据以上案例，本项目地下车位单价按 2020 年为 80,000.00 元/个估算。

由于商品房、地下车位等不动产的市场价格一般与地价密切相关且成正比关系，因此本项目地下车位单价增长率参照地价增长率 2.4% 估算。

(二) 项目预期收入及税金预测

芙蓉区东屯村城中村改造项目建设期为 2018 年 10 月至 2021 年 9 月。预计可出让土地为 12.00 亩，测算销售期为 2021 年 10 月至 2025 年 9 月。按照前述收入测算依据，芙蓉区东屯村城中村改造项目收入具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
	营业收入	18,815.92				3,583.35	3,669.40	3,757.46	3,847.69	3,958.02
(一)	销售收入	18,815.92				3,583.35	3,669.40	3,757.46	3,847.69	3,958.02
1	土地销售收入	16,759.83				3,194.88	3,271.56	3,350.09	3,430.49	3,512.81
11	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%
12	销售土地面积(亩)	12.00				2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
13	销售单价(万元/亩)				1,300.00	1,331.20	1,363.15	1,395.87	1,429.37	1,463.67
2	物业用房销售收入	1,479.33				282.00	288.77	295.70	302.80	310.06
2.1	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%
2.2	销售面积(平方米)					235.00	235.00	235.00	235.00	235.00
2.3	销售单价(元/平方米)					12,000.00	12,288.00	12,582.91	12,884.90	13,194.14
3	地下车位销售收入	576.76				106.47	109.07	111.67	114.40	135.15
3.1	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%
3.2	销售数量(个)	67				13	13	13	13	15
3.3	销售单价(万元/个)				8.00	8.19	8.39	8.59	8.80	9.01
二	增值税									
1.1	销项税	169.78				32.08	32.85	33.64	34.45	36.76
1.2	进项税	169.78				32.08	32.85	33.64	34.45	36.76
1.3	进项税留抵		174.59	391.08	698.35	666.27	633.42	599.78	565.33	528.57
三	营业税金及附加	61.69				11.65	11.94	12.22	12.52	13.36
1	城市建设维护税									
2	教育费附加									
3	土地增值税	61.69				11.65	11.94	12.22	12.52	13.36

按照上述测算，芙蓉区东屯村城中村改造项目在债券存续期内，预计可产生收入18,815.92万元。

(三) 项目预期成本预测

测算芙蓉区东屯村城中村改造项目的主要成本包括经营成本、税金及附加，债券存续期内，项目预计总成本为3,789.96万元。具体如下：

1、经营成本

本项目经营成本费用包括：销售费用、管理费、土地出让计提资金等。

（1）销售费用与管理费用

销售费用是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用。本项目销售产品为土地使用权，根据销售内容，按经营收入的 1%估算。

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，本项目根据项目经营内容，按经营收入的 1%估算。

销售费用、管理费用合计为 376.30 万元。

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	销售费用	188.15		35.83	36.69	37.57	38.48	39.58
2	管理费用	188.15		35.83	36.69	37.57	38.48	39.58
	合 计	376.30		71.66	73.38	75.14	76.96	79.16

（2）土地出让计提资金

根据《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》（湘财综〔2007〕65 号）、《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46 号）、《湖南省人民政府办公厅转发省劳动保障厅关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知》（湘政发办〔2007〕35 号）、《湖南省财政厅湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36 号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕63 号）、《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11 号）等相关文件，本项目涉及国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征收农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金的计提。根据法规要求，上述部分计提资金根据土地出让平衡收益、土地出让纯收益计提，按照土地收入的 20%进行估算。

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	土地出让计提资金	3,351.97		638.98	654.31	670.02	686.10	702.56
	合 计	3,351.97		638.98	654.31	670.02	686.10	702.56

（3）税金及附加

本项目的税金及附加包含支付的增值税、城建税、教育费附加等。

增值税是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中产生的流转税。本项目采用销项税率为 9%，销项税减去可抵扣的进项税为应纳的增值税。

城建税是指按实际缴纳的增值税计算的附加税，本项目城建税税率为 7%。

教育费附加是指按实际缴纳的增值税计算的附加税，本项目教育费附加税率为 5%（包含地方教育费附加）。

税金及附加合计为 61.69 万元。

序号	项 目	合 计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	增值税							
2	城市维护建设税							
3	教育费附加							
4	土地增值税	61.69		11.65	11.94	12.22	12.52	13.36
	合 计	61.69		11.65	11.94	12.22	12.52	13.36

综上所述，芙蓉区东屯村城中村改造项目在债券存续期内预期总收入 18,815.92 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15,025.96 万元。

六、预期土地收益偿还融资本金和利息情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 18,815.92 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15,025.96 万元。

（二）项目融资还本付息情况

芙蓉区东屯村城中村改造项目总投资金额为 26,289.07 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元，本次申请发行债券 9,000.00 万元，每年付息，在债券到期时一次性偿还本金。

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 3.24%进行测算，则债券存续期内本息共计 10,458.00 万元。偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 15,025.96 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.44 倍。

综合考虑以上分析，芙蓉区东屯村城中村改造项目还本付息情况如下表所示：

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	发行利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年 9 月		9,000.00		9,000.00			

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	发行利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2022 年 3 月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2022 年 9 月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2023 年 3 月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2023 年 9 月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2024 年 3 月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2024 年 9 月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2025 年 3 月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2025 年 9 月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2026 年 3 月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2026 年 9 月	9,000.00		9,000.00		3.24%	145.80	9,145.80
合 计		9,000.00	9,000.00			1,458.00	10,458.00

（三）项目收益覆盖情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的 相关收益	项目预计融资 本金	项目预计融资 本息	项目相关收益对融资成 本覆盖倍数
芙蓉区东屯村城中 村改造项目	15,025.96	9,000.00	10,458.00	1.44

（四）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。项目年度累计净现金流量明细表如下：

单位：万元

年度	经营活动净现 金流量	投资活动净现 金流量	筹资活动净 现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2018 年		-2,423.66	17,289.07	14,865.41	14,865.41
2019 年		-1,402.17		-1,402.17	13,463.24
2020 年		-4,463.24		-4,463.24	9,000.00
2021 年	2,861.06	-16,000.00	9,000.00	-4,138.94	4,861.06
2022 年	2,929.77	-2,000.00	-291.60	638.17	5,499.23
2023 年	3,000.08		-291.60	2,708.48	8,207.71
2024 年	3,072.11		-291.60	2,780.51	10,988.22
2025 年	3,162.94		-291.60	2,871.34	13,859.56
2026 年			-9,291.60	-9,291.60	4,567.96
合 计	15,025.96	-26,289.07	15,831.07	4,567.96	

（五）敏感性分析

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：

项目	收入下降 10%	正常	成本上升 10%
累计现金流入	16,934.33	18,815.92	18,815.92
累计现金流出	3,789.96	3,789.96	4,168.96
累计净现金	13,144.37	15,025.96	14,646.96
本息合计	10,458.00	10,458.00	10,458.00
本息覆盖倍数	1.26	1.44	1.40

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 1.26，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 1.40，仍然能通过压力测试。

七、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益、投资支出、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

八、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房
负责人 刘曙萍
成立日期 2013年09月10日
营业期限
经营范围 经总公司授权,在总公司经营范围内从事: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,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(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

2017年2月23日



企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.hnaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 5000966

会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 长沙分所

负责人: 刘曙萍

地址: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739号房

执业证书编号: 110101414302

批准执业文号: 湘财会函〔2013〕22号

批准执业日期: 2013年08月21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》。



中华人民共和国财政部制



姓名 宋光爱
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-05-06
Date of birth
工作单位 中盛会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 432401196405061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 有效期为一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



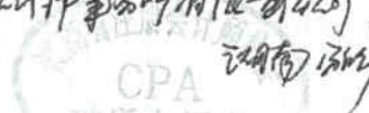
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中新会计师事务所有限公司

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所
CPAs



再次盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d



姓名: 杨斌
Full name: 男
Sex: 男
Date of birth: 1971-05-14
出生日期: 1971-05-14
工作单位: 湖南华舜会计师事务所有限公司
Working unit: 湖南华舜会计师事务所有限公司
身份证号码: 430003197105144019
Identity card No: 430003197105144019

证书编号:
No. of Certificate

430100652501

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of issuance

2014 04 29
年 月 日

仅供报告使用

年度检验合格
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.

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

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
湖南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

与原件再次复印无效

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

Hunan HuaHui Certified Public Accountants Co.,Ltd

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

关于自然村城中村改造项目

收益与融资自求平衡的专项财务评价报告

华辉专审字〔2021〕第 300 号

项 目	页 次
一、专项评价报告	1-2
二、评价说明	3-17
三、附件	
1、会计师事务所执业证书复印件	
2、会计师事务所企业法人营业执照复印件	
3、注册会计师执业证书复印件	

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

HUNAN HUAHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

华辉专审字（2021）第 300 号



湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 自然村城中村改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对自然村城中村改造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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡预算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，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，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



[Handwritten signature of Zhang Jing]

中国注册会计师：



[Handwritten signature of Chen Zhi Dan]

二〇二一年九月二日

评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以应对政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对自然村城中村改造项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（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见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。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：自然村城中村改造项目

2.项目建设单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

3.建设地点：项目建设地点位于长沙市雨花区树木岭路与航空路交汇处。

4.项目主要建设内容和建设规模：本项目建设内容包括新建住宅、公寓、配

套商业建筑、物管用房、社区用房、幼儿园、地下室和垃圾站、公厕等建筑工程，以及室外道路、绿化、电气及照明、给排水、消防等附属配套工程。项目用地面积 75630.87 m²(113.45 亩)，规划总用地面积 61334.62 m²，总建筑面积 320556.57 m²，地上建筑面积 278130.75 m²，其中包含已建 1A、1B、2#建筑面积 99127.63 m²，已建 3#、4#建筑面积 56396.08 m²已建地下室面积 19384.71 m²，新建建筑面积 122607.04 m²。建筑占地面积 17118.49 m²。项目容积率 4.51，建筑密度 27.91，绿地率 38.16%，停车位 1201 个（其中地面停车位 252 个，地下停车位 949 个）。本次可研新建建筑面积合计为 122607.04 m²（地上），包括住宅建筑面积 66021.15 m²，公寓建筑面积 45257.28 m²，商业建筑面积 6005.66 m²，物管用房 816.03 m²，社区用房建筑面积 1280.56 m²，幼儿园建筑面积 2986.15 m²，公厕、垃圾站建筑面积 75.64 m²，人防楼梯建筑面积 164.57 m²，地下室面积 23041.11 m²以及室外配套工程等。

（二）项目总投资

项目总投资 57,961.52 万元，其中工程费用 34,864.86 万元，工程建设其他费用 5,880.61 万元，征地拆迁费用 13,006.78 万元，预备费 3,561.27 万元，建设期利息 648.00 万元。

（三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 57,961.52 万元，其中项目资本金 17,961.52 万元，占总投资的 30.99%；发行地方政府专项债券 40,000.00 万元，占总投资的 69.01%。

地方政府专项债券拟分两期发行 40,000.00 万元，债券利率根据 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，设定 5 年期债券利率 3.24%。本次拟发行第一期 20,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按 3.24%测算。第二期拟于 2022 年发行 20,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按 3.24%测算。债券利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2021 年	2022 年
1	总投资	57,961.52	31,408.24	26,553.28
1.1	固定资产投资	57,313.52	31,408.24	25,905.28
1.2	建设期利息	648.00		648.00
2	资金筹措	57,961.52	31,408.24	26,553.28
2.1	项目资本金	17,961.52	11,408.24	6,553.28
2.1.1	资本金投入固定资产	17,313.52	11,408.24	5,905.28
2.1.2	用于建设期利息	648.00		648.00
2.2	债务资金	40,000.00	20,000.00	20,000.00
2.2.1	债券融资借款	40,000.00	20,000.00	20,000.00

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

（一）项目收入

1.收入预测分类

本项目具体收入主要来源于土地使用权出让收入和住宅及配套商业销售收入等。

2.收入预测数据评价

（1）地下停车位出售收入

本项目可销售地下停车位 550 个，通过对雨花区房地产市场情况的调查与分析研究，参考 58 同城查询的项目附近车位销售价格（见下表）销售价格按 135000 元/个。

项目周边车位出售价格

地址	售价（元/个）	来源
新星小区	160,000.00	58 同城
亚华-香舍花都	160,000.00	58 同城
景湾小区	120,000.00	58 同城



(2) 配套商业销售收入

本项目配套商业 6005.66 m²，根据《长沙市人民政府关于印发<征地补偿安置若干问题暂行规定>的通知》（长政发〔2008〕30 号）等相关规定，预计项目计划内配套商业按 1400 元/平方米计算。

(3) 土地使用权出让收入

本项目预计可出让用地 74.54 亩，调查周边土地市场，近期同类土地成交案例如下：

序号	地块	区位	总面积 (m ²)	占地面积 (亩)	成交总价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	均价 (万元/亩)
1	雨花区自然村	雨花区	136757	205.14	254600	1241.1	1050.68
2	雨花区曲塘路北侧	雨花区	32118	48.18	50250	1042.96	
3	雨花区黎托街道	雨花区	57545	86.32	74925	867.99	

根据中国土地市场网提供的土地监测数据，长沙市 2020 年第 3 季度地价增长率为 0.7%，本项目地价增长率保守按 0% 计算。

长沙市近期地价监测指标

时间	水平值 (元/m ²)	环比增长率 (%)
2019 年第 3 季度	13409	0.46
2019 年第 4 季度	13476	0.5
2020 年第 1 季度	13541	0.48
2020 年第 2 季度	13638	0.72

时间	水平值（元/m ² ）	环比增长率（%）
2020 年第 3 季度	13734	0.7

本项目土地计划于 2023 年至 2026 年逐年出让。

数据详测见附表：收入、增值税及附加税金估算表。

（二）项目支出

1.项目投资支出评价

项目总投资 57,961.52 万元，其中工程费用 34,864.86 万元，工程建设其他费用 5,880.61 万元，征地拆迁费用 13,006.78 万元，预备费 3,561.27 万元，建设期利息 648.00 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

2.项目成本预测及评价

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出包括：经营成本、销售成本结转、财务费用、税费。

（1）经营成本测算

依据可研报告及相关参考文件，经营成本主要包括管理费用、销售费用。

A.管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，同时根据项目经营内容，按经营收入的 1%估算。

B.销售费用

销售费用是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用。本项目销售产品为土地使用权，根据销售内容，按经营收入的 1%估算。

C. 土地出让计提资金

本项目涉及国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征收农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金的计提。根据法规要求，上述部分计提资金根据土地出让平衡收益、土地出让纯收益计提，按照土地收入的 20%进行估算。

（2）销售成本结转

项目总投资扣除进项税的资产入账价值为 54,735.29 万元。本项目建设产品全部销售，销售完成后无持有资产，销售成本待结转金额 54,735.30 万元，根据销售情况分 4 年结转。

（3）财务费用

运营期利息计入财务费用，本项目财务费用包含专项债券融资利息。

根据上述测算结果，项目总成本费用 77,314.51 万元。

明细数据详见附表：总成本费用估算表。

（4）税费预测

A.增值税税率

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及《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），本项目租赁与销售不动产收入征收增值税税率为 9%。本项目建设期进项税来自各项投资所含的增值税额。

B.税金及附加

城市维护建设税：以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，依法计征的一种税。《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第四条规定纳税人所在地在市的，税率为 7%。

教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，教育费附加以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 5%。

销售不动产应缴纳土地增值税，暂按 3%预缴。

（三）项目债券发行期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目债券发行期预计产生收入 86,583.48 万元，产生净利润 6,253.88 万元。

项目损益表详见附表。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

该项目债券发行期经营性资金净流入 66,855.67 万元，债券及其他融资借款本息合计 46,480.00 万元，本息保障倍数为 1.44 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。测算过程详见附表：资金测算平衡表。

2.项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

单位：万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初净现金				15,427.84	30,855.67
期内现金变动			15,427.84	15,427.84	15,427.84
期末净现金			15,427.84	30,855.67	46,283.51

续表：

项目/年度	2026 年	2027 年			
期初净现金	46,283.51	41,671.67			
期内现金变动	-4,611.84	-20,648.00			
期末净现金	41,671.67	21,023.67			

根据上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 66,855.67 万元，债券及其他融资借款本息合计 46,480.00 万元，本息保障倍数为 1.44 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（五）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。债券发行期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	86,583.48	77,925.13	86,583.48
累计现金流出	19,727.81	19,727.81	21,700.59
累计净现金	66,855.67	58,197.33	64,882.89
本息合计	46,480.00	46,480.00	46,480.00
本息保障倍数	1.44	1.25	1.40

由上分析可见，本项目的抗风险能力较强。

四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

六、报告附表

- 1.收入、增值税及附加税金估算表
- 2.总成本费用估算表
- 3.项目损益表

4.资金测算平衡表

5.借款还本付息计划表

收入、增值税及附加估算表（附表）

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期			经营期			
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
一	收入		86,583.48			21,657.87	21,657.87	21,657.87	21,609.86	
	销售比例					25%	25%	25%	25%	
1	地下停车位出售收入		7,425.00			1,863.00	1,863.00	1,863.00	1,836.00	
	车位数量（个）		550.00			138	138	138	136	
	销售单价（个/元）					135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	
2	配套商业销售收入		840.79			210.20	210.20	210.20	210.20	
2.1	商业		840.79			210.20	210.20	210.20	210.20	
	出售面积（㎡）		6,005.66			1,501.42	1,501.42	1,501.42	1,501.42	
	单价（元/㎡）					1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	
3	土地返还收入		78,317.69			19,584.68	19,584.68	19,584.68	19,563.66	
	出售土地（亩）		74.54			18.64	18.64	18.64	18.62	
	单价（万元/亩）					1,050.68	1,050.68	1,050.68	1,050.68	
二	税金及附加		247.97			62.20	62.20	62.20	61.39	
1	城市维护建设税	7%								
2	教育附加	5%								
3	土地增值税	3%	247.97			62.20	62.20	62.20	61.39	
三	应纳增值税									
1	销项税额（9%）		682.50			171.18	171.18	171.18	168.95	
2	进项税额（9%）									
3	固定资产可抵扣税额		682.50			171.18	171.18	171.18	168.95	

总成本费用估算表（附表）

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	管理费用	865.83			216.58	216.58	216.58	216.10	
2	销售费用	865.83			216.58	216.58	216.58	216.10	
3	土地出让计提资金	15,663.54			3,916.94	3,916.94	3,916.94	3,912.73	
4	经营成本	17,395.21			4,350.09	4,350.09	4,350.09	4,344.93	
5	销售成本结转	54,735.30			13,691.41	13,691.41	13,691.41	13,661.07	
6	折旧摊销费								
7	财务费用	5,184.00			1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	
8	总成本费用	77,314.51			19,337.50	19,337.50	19,337.50	19,302.00	

项目损益表（附表）

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期		
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	销售收入	85,900.98			21,486.69	21,486.69	21,486.69	21,440.91
2	税金及附加	247.97			62.20	62.20	62.20	61.39
3	总成本费用	77,314.51			19,337.50	19,337.50	19,337.50	19,302.00
4	利润总额	8,338.50			2,086.99	2,086.99	2,086.99	2,077.52
5	弥补以前年度亏损							
6	应纳税所得额	8,338.50			2,086.99	2,086.99	2,086.99	2,077.52
7	所得税	2,084.63			521.75	521.75	521.75	519.38
8	净利润	6,253.88			1,565.25	1,565.25	1,565.25	1,558.14
9	息税前利润	13,522.50			3,382.99	3,382.99	3,382.99	3,373.52
10	息税折旧摊销前利润	68,257.80			17,074.40	17,074.40	17,074.40	17,034.59

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

资金测算平衡表（附表）

单位：万元

序号	项目\年份	合计	建设期		运营期				
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量	66,855.67			16,723.84	16,723.84	16,723.84	16,684.16	
1.1	现金流入	86,583.48			21,657.87	21,657.87	21,657.87	21,609.86	
1.1.1	营业收入	86,583.48			21,657.87	21,657.87	21,657.87	21,609.86	
1.2	现金流出	19,727.81			4,934.04	4,934.04	4,934.04	4,925.70	
1.2.1	经营成本	17,395.21			4,350.09	4,350.09	4,350.09	4,344.93	
1.2.2	增值税、税金及附加	247.97			62.20	62.20	62.20	61.39	
1.2.3	所得税	2,084.63			521.75	521.75	521.75	519.38	
2	投资活动净现金流量	-57,313.52	-31,408.24	-25,905.28					
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	57,313.52	31,408.24	25,905.28					
2.2.1	建设投资	57,313.52	31,408.24	25,905.28					
3	筹资活动净现金流量	11,481.52	31,408.24	25,905.28	-1,296.00	-1,296.00	-1,296.00	-21,296.00	-20,648.00
3.1	现金流入	57,961.52	31,408.24	26,553.28					
3.1.1	项目资本金投入	17,961.52	11,408.24	6,553.28					
3.1.2	融资借款	40,000.00	20,000.00	20,000.00					

序号	项目\年份	合计	建设期		运营期					
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
3.2	现金流出	46,480.00		648.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	21,296.00	20,648.00	
3.2.1	各种利息支出	6,480.00		648.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	648.00	
3.2.2	偿还债务本金	40,000.00						20,000.00	20,000.00	
4	净现金流量 (1+2+3)	21,023.67			15,427.84	15,427.84	15,427.84	-4,611.84	-20,648.00	
5	累计盈余资金	21,023.67			15,427.84	30,855.67	46,283.51	41,671.67	21,023.67	
6	本金覆盖率	1.67								
7	本息覆盖率	1.44								

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

借款还本付息计划表（附表）

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	建设期		运营期					
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一	融资借款（合计）										
1.1	年初借款本金										
1.2	当年新增借款本金		40,000.00	20,000.00	20,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	20,000.00	
1.3	当年偿还借款本金		40,000.00								
1.4	当年借款余额			20,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	20,000.00	20,000.00	
1.5	本年应付利息		6,480.00		648.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	648.00	
	建设期利息		648.00		648.00						
	财务费用		5,832.00			1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	648.00	
1	专项债券融资借款（第一期 5 年）	3.24									
1.1	年初债券本金				20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00		
1.2	当年新增债券本金		20,000.00	20,000.00							
1.3	当年偿还债券本金		20,000.00						20,000.00		
1.4	当年债券余额			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00			
1.5	本年应付利息		3,240.00		648.00	648.00	648.00	648.00	648.00		
2	专项债券融资借款（第二期 5 年）	3.24									
2.1	年初债券本金					20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
2.2	当年新增债券本金		20,000.00		20,000.00						
2.3	当年偿还债券本金		20,000.00							20,000.00	
2.4	当年债券余额				20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00		
2.5	本年应付利息		3,240.00			648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	



会计师事务所 执业证书

名称：湖南华辉会计师事务所有限责任公司

主任会计师：张辉

办公场所：长沙市天心区永竹街1号香墅美地家园1号
栋1326、1327、1328房

组织形式：有限责任公司

会计师事务所编号：43010065

注册资本(出资额)：300万元

批准设立文号：湘财会函【2008】19号

批准设立日期：2008-10-10



证书序号：NO. 022926

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码 914301036803241121

名称 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号栋1326、1327、1328房
法定代表人 张辉
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2008年10月21日
营业期限 2008年10月21日至 2028年10月20日
经营范围 企业会计报表审计, 企业资本验证, 企业合并、分立、清算、事宜审计, 会计咨询, 会计服务等法律法规规定的业务。
(湖南省财政厅湘财会函[2008]19号)(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)



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
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定, 有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2018



<http://hn.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



张辉

姓 名 Full name	男
性 别 Sex	1998-10-19
出 生 日 期 Date of birth	湖南华辉会计师事务所有限公司
工 作 单 位 Working unit	430202681019403
身 份 证 号 码 Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



430200080009

证书编号:
No. of Certificate

湖南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2000 11 27

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/ /

2014.1.7 年检合格





姓名: 陈志丹
 性别: 男
 出生日期: 1980-08-14
 工作单位: 湖南华辉会计师事务所有限公司
 身份证号码: 43252419800814003X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 430100650009
 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: 2020 年 03 月 17 日
 Date of Issuance

年 月 日
 / /