

湖南省湘西土家族苗族自治州
2021 年保障性安居工程专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字[2021]170115 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

**湖南省湘西土家族苗族自治州
2021 年保障性安居工程专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告**

大华核字[2021]170115 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2021 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2021 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2021 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2021 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按



照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市保障性安居工程项目，预期的项目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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（八期）-2021 年湖南省政府专项债券（四十九期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（八期）-2021 年湖南省政府专项债券（四十九期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



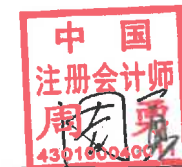
中国·长沙

中国注册会计师：



陈长春

中国注册会计师：



周 勇

二〇二一年九月二日

湖南省湘西土家族苗族自治州 2021 年保障性安居工程专项债券 项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目基本情况

(一) 项目基本情况

1. 凤凰县老旧小区改造项目

项目总投资 15,402.58 万元，建设期间为 2020 年 6 月-2021 年 12 月。

项目建设内容包括：本项目包括 5 个子项目：

- 1、2019 年城镇老旧小区改造项目；
- 2、沱江镇民俗园片区老旧小区改造项目；
- 3、2020 年城镇老旧小区改造项目
- 4、2020 年气象局宿舍片区老旧小区改造配套基础设施建设项目；
- 5、2020 年南华片区老旧小区改造配套基础设施建设项目。

(二) 投资估算与资金筹措方式

1. 项目投资估算

项目总投资为 15,402.58 万元。项目投资额（含建设期利息）详见下表：

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	2020 年及以 前(万元)	2021 年 (万元)	2022 年 (万元)	2023 年 (万元)
1	凤凰县老旧小区改造 项目	15,402.58	6,202.58	9,200.00		
合计		15,402.58	6,202.58	9,200.00		

2. 项目资金筹措方式

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。

湘西土家族苗族自治州 2021 年保障性安居工程专项债券项目资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政 府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政	其他融资	

			府专项债券金额		
1	凤凰县老旧小区改造项目	7,202.58	8,200.00		1,200.00
	合计	7,202.58	8,200.00		1,200.00

二、项目融资计划

（一）项目融资计划

湘西土家族苗族自治州 2021 年保障性安居工程专项债券本次融资金额 1,200.00 万元。

本次具体融资计划如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	融资金额	融资期限	还款计划
1	凤凰县老旧小区改造项目	1,200.00	15 年期	每半年付息一次， 到期一次还本
	合计	1,200.00		

（二）项目还本付息安排

本次融资利率按照 2021 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假 15 年期的融资利率为 3.88%，则本项目还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
凤凰县老旧小区改造项目	2021.08		6,100.00	6,100.00	3.38%		
	2021.09	6,100.00	1,200.00	7,300.00	3.88%		
	2022	7,300.00	900.00	8,200.00	3.38%、 3.88%	252.74	252.74
	2023	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66
	2024	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66
	2025	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66
	2026	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66
	2027	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66
	2028	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66
	2029	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66

					3.88%		
2030	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66	
2031	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66	
2032	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66	
2033	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66	
2034	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66	
2035	8,200.00		8,200.00	3.38%、 3.88%	287.66	287.66	
2036	8,200.00	-7,300.00	900.00	3.38%、 3.88%	287.66	7,587.66	
2037	900.00	-900.00		3.88%	34.92	934.92	
小计					4,314.90	12,514.90	

其他说明：凤凰县老旧小区改造项目已通过 2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（三期）-2021 年湖南省政府专项债券（二十八期）融资 0.61 亿元，融资期限十五年，融资利率 3.38%。

三、项目收益预测

（一）项目收益预测编制基础

本次预测以湘西土家族苗族自治州项目主管部门提供的保障性安居工程改造建设项目资料为基础，结合项目的建设期、2018-2020 年以来各县市物业服务等情况，对预测期间经济环境等的最佳计划假设前提，编制本项目收益预测表。

（二）项目收益预测假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的物业服务计划等能够顺利实现；
5. 物业服务等收入的回款率为 100%；
6. 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）项目收益预测编制方法及过程

1. 项目收益预测

(1) 凤凰县老旧小区改造项目收益的预测

根据可研报告及规划文件，项目建设完项目完成后可为 107.14 万 m² 住户提供物业服务。

本项目数量预测情况如下表：

项目数量预测表

项目	预测	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
物业服务	服 务 面 积 (万 m²)	107.14	107.14	107.14	107.14	107.14	
续：							
项目	预测	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
物业服务	服务面积(万 m²)	107.14	107.14	107.14	107.14	107.14	
续：							
项目	预测	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
物业服务	服 务 面 积 (万 m²)	107.14	107.14	107.14	107.14	107.14	107.14

物业服务单价：根据《湖南省物业服务收费管理办法》，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，可收取物业服务费。周边小区物业费情况如下：

序号	小区名称	物业费标准
1	凤凰星城	1.0 元/平方米/月
2	翰林一品	1.2 元/平方米/月
3	诚信佳苑	1.2 元/平方米/月

保守估计本项目按照 0.8 元/平方米/月收取物业费，即 9.6 元/平方米/年，不考虑增长。综上预测本项目单价如下：

项目单价预测表

项目	预测	2023 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
物业服务	元/年	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	
续：							
项目	预测	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
物业服务	元/年	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	
续：							
项目	预测	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年

项目	预测	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
物业服务	元/年	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60

综上，凤凰县老旧小区改造项目收益=物业服务面积×物业服务单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
物业服务	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58
合计	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58

续：

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
物业服务	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58
合计	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
物业服务	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	16,457.32
合计	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	16,457.32

2. 项目运营成本预测

专项债券项目收益与融资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，息税折摊前净利润（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，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（1）凤凰县老旧小区改造项目运营成本预测表

本项目付现的运营成本主要包括税金、营业成本、管理费用等。根据现行的税法规定：物业服务收入和充电桩服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的县城 5%计提城市建设税，并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加。

营业成本、销售费用、管理费用等选取湘西州不同地区公租房、廉价房州的成本数据进行参考，项目单位提供的三个地区的廉租房、公租房 2020 年财务报表数据如下：

地区	销售成本率	销售费用/营业总收入	管理费用/营业总收入
吉首市新隆社区廉租房	2.11%	0.23%	0.19%
花垣县花垣镇廉租房	1.97%	0.27%	0.16%
龙山县红岩溪镇公租房	2.36%	0.21%	0.23%
算术平均值	2.15%	0.24%	0.19%

为便于计算，各指标取整，即预测项目运营期内营业成本按收入的为 2%计取，销售费用按收入的 0.5%计取，管理费用收入的 0.5%计取。则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
凤凰县老旧小区改造项目	营业成本	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	销售费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
	管理费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
	合计	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90

续：

项目	成本分类	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
凤凰县老旧小区改造项目	营业成本	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	销售费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
	管理费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
	合计	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90

续：

项目	成本分类	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
凤凰县老旧小区改造项目	营业成本	20.57	20.57	20.57	20.57	20.57	329.15
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22	931.55
	税金及附加	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	93.15
	销售费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	82.29
	管理费用	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	82.29
	合计	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	1,518.42

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“三、（三）1. 项目收益预测”及“三、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
凤凰县老旧小区改造项目	933.68	933.68	933.68	933.68	933.68

续：

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
凤凰县老旧小区改造项目	933.68	933.68	933.68	933.68	933.68

续：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
凤凰县老旧小区改造项目	933.68	933.68	933.68	933.68	933.68	933.68	14,938.90

4. 单因素压力测试

假定项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 10%，以及实际项目融资成本比预期项目融资成本上升 10%两种情况，对上述两种情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期项目收益下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期融资成本上升 10%）
凤凰县老旧小区改造项目	1.07	1.19	1.15

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

5. 现金流量分析

综合本项目的投资估算与资金筹措方式、以及项目收益预测情况，对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

（1）凤凰县老旧小区改造项目现金流量的预测分析

序号	项目	合计	建设期		运营期															
			2020 年 及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	现金流入	31,859.90	6,202.58	8,300.00	1,928.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58
1.1	资本金	7,202.58	6,202.58	1,000.00																
1.2	债券资金流入	8,200.00		7,300.00	900.00	-														
1.3	运营收入	16,457.32		-	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58	1,028.58
2	现金流出	29,435.90	6,202.58	9,200.00	347.64	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	382.56	7,682.56	1,029.82
2.1	建设投资	15,402.58	6,202.58	9,200.00	-	-														
2.2	运营成本	1,518.42		-	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90	94.90
2.3	运营	4,314.90			252.74	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	287.66	34.92

序号	项目	合计	建设期		运营期																
			2020 年 及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
	期利息																				
2.4	债券本金	8,200.00									-	-	-	-	-	-	-	-	7,300.00	900.00	
3	净现金流量	2,424.00	-	-900.00	1,580.94	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	646.02	-6,653.98	-1.24	
4	累计净现金流量			-900.00	680.94	1,326.96	1,972.98	2,619.00	3,265.03	3,911.05	4,557.07	5,203.09	5,849.11	6,495.13	7,141.15	7,787.17	8,433.19	9,079.22	2,425.24	2,424.00	

四、项目收益与融资自求平衡结论

（一）预期项目收益对融资本息的覆盖情况

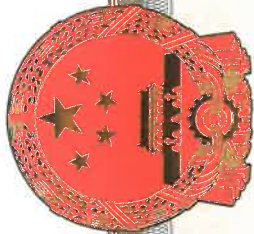
在上述“二、项目融资计划”、“三、项目收益预测”都预期实现的前提下，项目预期收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因保障性安居工程项目投资量大、物业服务价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和价格不确定等问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

成立日期 2012年10月22日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业期限

负责人 陈长春

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2021年3月29日



会计师事务所分所
执业证书

名称： 大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人： 陈长春

经营场所： 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

分所执业证书编号： 110101484307

批准执业文号： 湘财会函[2012] 16 号

批准执业日期： 2012年09月03日

证书序号： 5000972

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》。

发证机关：

湖南省财政厅

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 430100040025
 Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会
 发证日期: 2001 年 11 月 23 日
 Date of Issuance 2015.3.16 陈长青

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.

年度检验合格专用章
 Annual Renewal Registration合格专用章
 2015.3.16 陈长青

湖南省注册会计师协会
 年度检验合格专用章
 2015.3.16 陈长青

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

姓名: 陈长青
 Full name: 陈长青
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1978-03-12
 Date of birth: 1978-03-12
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 433001197803120497
 Identity card No.: 433001197803120497

年度检验合格专用章
 Annual Renewal Registration合格专用章
 2015.3.16 陈长青

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.

湖南省注册会计师协会
 年度检验合格专用章
 2015.3.16 陈长青

湖南省注册会计师协会
 年度检验合格专用章
 2015.3.16 陈长青

