

湖南省株洲市石峰区老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘)[2021]核字第 00007 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP





中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
Jonten Certified Public Accountants Special General Partnership Hunan Branch

湖南省株洲市石峰区老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘)[2021]核字第 00007 号



我们接受委托,对株洲市石峰区老旧小区改造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》。相关单位对该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。

经专项审核,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的株洲市石峰区老旧小区项目预期收益能够合理保障偿还融资资金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

Add//长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1901 号

Tel// 0731 2852 1188

P.C// 412000



策无重大变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 对项目有影响的相关法律法规无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

2. 项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

3. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

4. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、应付本息情况

（一）株洲市石峰区老旧小区项目本次拟融资 1,700.00 万元，拟发行期限为 15 年，假设融资利率为 3.88%，每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年			1,700.00	3.88%	
2022 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2023 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2024 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2025 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2026 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2027 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2028 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2029 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2030 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2031 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2032 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96



年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2033 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2034 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2035 年	1,700.00		1,700.00	3.88%	65.96
2036 年	1,700.00	1,700.00		3.88%	65.96
合计		1,700.00			989.40

（二）期后拟融资 9,300.00 万元，期限为 15 年，假设融资利率为 3.88%，每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年			9,300.00	3.88%	180.42
2023 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2024 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2025 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2026 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2027 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2028 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2029 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2030 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2031 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2032 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2033 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2034 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2035 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2036 年	9,300.00		9,300.00	3.88%	360.84
2037 年	9,300.00	9,300.00		3.88%	180.42
合计		9,300.00			5,412.60

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 21,916.20 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资



金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		246.38	246.38	1,489.58
2023 年		426.80	426.80	1,555.27
2024 年		426.80	426.80	1,555.27
2025 年		426.80	426.80	1,572.92
2026 年		426.80	426.80	1,572.92
2027 年		426.80	426.80	1,572.92
2028 年		426.80	426.80	1,572.16
2029 年		426.80	426.80	1,572.16
2030 年		426.80	426.80	1,572.16
2031 年		426.80	426.80	1,571.36
2032 年		426.80	426.80	1,571.36
2033 年		426.80	426.80	1,483.27
2034 年		426.80	426.80	1,404.00
2035 年		426.80	426.80	1,404.00
2036 年	1,700.00	426.80	2,126.80	446.85
2037 年	9,300.00	180.42	9,480.42	
合计	11,000.00	6,402.00	17,402.00	21,916.20
本息覆盖倍数				1.26

五、附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所



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

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的株洲市老旧小区项目共 1 个，具体明细如下：

株洲市石峰区老旧小区改造设项目

二、项目评价假设

（一）一般假设

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无重大变化；

3. 对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

2. 项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

3. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

4. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

三、株洲市石峰区项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）株洲市石峰区老旧小区改造项目

1.项目概况

（1）项目基本信息

项目位于株洲市石峰区。为了解决老旧居民区设施配套不足，管理落后、景观零乱、道路不畅等影响群众生活品质及城市建设品质的问题，完善城市功能，提升城市形象。进一步提升人民群众的获得感、幸福感和安全感。项目建设期 2 年。

（2）建设内容及规模

主要包括建筑外立面改造、给排水设施改造、道路改造、管线改造以及相关便民设备安装和升级等工程，本次老旧小区改造项目总计改造 284 栋，8139 户居民，涉及总建筑面积 72.025 万平方米。

2.项目投资估算及融资计划

(1) 编制依据

- 《湖南省建设工程计价办法》（湘建价[2014]113 号）；
- 《湖南省市政工程消耗量标准》（2014）；
- 《关于发布 2017 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价[2017]165 号）；
- 主要机械材料价格：参考株洲信息价及当期市场价；机械费依据《湖南省建设工程计价办法》附录一施工机械台班费用计算；
- 中华人民共和国财政部令第 81 号《基本建设财务规则》；
- 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
- 关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格[2015]299 号）；
- 关于印发《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》的通知（湘监协[2016]2 号）；
- 关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知（湘价房字[2000]第 95 号）；
- 湖南省建设工程造价管理协会《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协[2016]25 号）；
- 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定>及<关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定>的通知》（湘建价〔2016〕72 号）；
- 《湖南省关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价[2016]160 号）；
- 《湖南省住房和城乡建设厅关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价[2016]134 号）；
- 基本预备费按建安工程费与工程建设其他费总额的 5% 计算；类似工程技术经济指标。

（2）项目投资估算

项目总投资 24,000.48 万元，其中：工程建设费用 20,805.60 万元，工程建设其他费用 1,588.24 万元，预备费 1,132.54 万元，其他费用 474.10 万元。

（3）融资计划

项目总投资 24,000.48 万元，其中财政资金 13,000.48 万元，本次拟融资 1,700.00 万元，期后拟融资 9,300.00 万元，本次债券拟发行期限为 15 年。

3.项目收益预测

（1）项目收入预测情况

根据《株洲市石峰区老旧小区改造项目可行性研究报告》，株洲市石峰区老旧小区改造项目收入主要来源于小区物业服务费、改造停车位服务收入、电梯广告收入、小区移动式广告位收入等，运营期为 2022 年 4 月至 2036 年 4 月。经测算，项目计算期内总收入 25,482.04 万元。

项目收入预测依据如下：

①物业服务收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制，坚持“谁受益、谁付款”，小区通过引进物业管理公司，专业服务老旧小区后期的管理。

根据居民意愿调查，大部分老旧小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理服务费，根据《湖南省物业管理服务收费服务等级标准》湘价服[2004]178 号文及株发改发〔2019〕27 号文（关于印发《株洲市城区物业服务收费实施意见》的通知），并结合改造后小区环境以及调研，本项目物业服务标准采用第三级，费用按 1.00 元/m²计算，项目试点小区总建筑面积为 72.03 万 m²，计算物业收费面积按总面积的 95%计。

序号	小区名称	物业费标准（m ² /月）	入住率（物业处问询）
1	湘银小区	1.1	约 98%
2	庆云小区	1.0	92.5%
3	大湖塘一村	1.0	约 95%
4	耀华新村	1.15	约 96%

②改造停车位服务收入

本项目改造停车位收入依据参考株洲市城区老旧小区停车收费进行预测，根据初步规划方案，项目改造后可为小区及周边新增停车位个数 5100 个，由于项目

小区全部为老旧小区，入驻率高，人员基数大，车辆超停车负荷，故按 100%计取，停车位租金按 220 元/月（2640 元/个/年）包月服务（含卫生费）计。

序号	小区名称	停车费标准	车辆：车位（占比）
1	湘银小区	临时停车：1 个小时内免费，6 小时内 5 元，12 小时内 10 元，24 小时内 20 元。 月卡：250 元/月（含卫生费 30 元/月）	>1.5（车位无法满足车辆需求，物业表示车位已全部租售完，不计算未登记车辆，已登记车辆与车位比例约为 1.5）
2	庆云小区	临时停车：2 小时内免费，每两小时 5 元，24 小时最高收费 20 元。 月卡：280 元/月（含卫生费 30 元/月）	>1（车位无法满足车辆需求，下午车辆停满，晚上部分车辆停在小区外道路旁）
3	大湖塘一村	临时停车：2 小时内免费，12 小时内 5 元，24 小时内 10 元。 月卡：230 元/月（含卫生费 30 元/月）	>1（车位无法满足车辆需求，夜间消防通道被堵）
4	耀华新村	临时停车：1 小时内免费，每两小时 5 元，24 小时最高收费 30 元。 月卡：330 元/月（含卫生费 30 元/月）	>1（车位无法满足车辆需求，三次前往小区调研均无空车位）

③电梯广告收入

本项目广告收入依据株洲市其他地区老旧小区电梯广告收费进行预测。项目建设便民设施（电梯）200 台，每个电梯出租 7 个广告位，由于小区为老旧小区，入驻率高，人员基数大，广告出租率高（根据现场调研，未见空闲广告位，据物业介绍，广告排挡期普遍在 1 个月以上，部分小区部分广告位新增广告档期需在 3 个月以后），广告位按 150 元/月计取。

④小区移动式广告位收入

按老旧小区体量广告价值成正比，人员构成直接影响广告投放类型与价值。项目老旧小区可设置停车道闸广告 126 处，墙面广告位或电子屏广告位 158 处，拟按目前市场行情停车道闸广告 300 元/月、墙面广告位或电子屏广告位 450 元/月计算（以后按每三年上涨 5%估算），由于小区为老旧小区，入驻率高，人员基数大，广告出租率高（根据现场调研，未见空闲广告位，据物业介绍，广告排挡期普遍在 1 个月以上，部分小区部分广告位新增广告档期需在 3 个月以后），暂定前三年出租比例为 90%，之后出租比例为 95%计。

序号	小区名称	调研类别				数据来源
		停车收费（元/月）	电梯广告收费（元/个）	停车道闸广告收费	墙面广告或电子屏广告位收费	
1	湘银小区	250.00	180.00	330.00	500.00	调研

2	庆云小区	280.00	150.00	330.00	450.00	调研
3	大湖塘一村	230.00	150.00	290.00	480.00	调研
4	耀华新村	330.00	150.00	300.00	450.00	调研
5	锦吉家园	220.00	160.00	290.00	420.00	调研

运营期内各年收入估算如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	停车收入	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40
	车位数（个）	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100
	收费(元/年/个)	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
2	物业收费	51.32	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42
	面积（m ² ）	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88
	平均物业费/(元/m ²)	1	1	1	1	1	1	1	1
3	电梯广告收入	170.10	226.80	226.80	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40
	广告位（个）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	收费/(元/年·个)	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	出租比例	67.50%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	小区移动式广告收入	88.19	117.61	117.61	130.36	130.36	130.36	136.87	136.87
4.1	停车道广告闸	30.61	40.82	40.82	45.25	45.25	45.25	47.51	47.51
	广告位（个）	126	126	126	126	126	126	126	126
	收费(元/年/个)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,969.00	3,969.00
	出租比例		90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.2	墙面及电子屏广告	57.58	76.79	76.79	85.11	85.11	85.11	89.36	89.36
	广告位（个）	158	158	158	158	158	158	158	158
	收费(元/年/个)	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,670.00	5,670.00	5,670.00	5,953.50	5,953.50
	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
合计		1,656.01	1,759.23	1,759.23	1,784.58	1,784.58	1,784.58	1,791.09	1,791.09

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	停车收入	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	1,346.40	425.15	19,274.75
	车位数（个）	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	
	收费(元/年/个)	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	
2	物业收费	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42	68.42	22.58	963.36

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
	面积 (m ²)	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	684,239.88	
	平均物业费/(元/m ²)	1	1	1	1	1	1	1	
3	电梯广告收入	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	79.00	3,336.10
	广告位 (个)	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	
	收费/(元/年·个)	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	
	出租比例	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
4	小区移动式广告收入	136.87	143.71	143.71	143.71	150.9	150.9	49.8	1,907.83
4.1	停车道广告闸	47.51	49.88	49.88	49.88	52.38	52.38	17.29	662.22
	广告位 (个)	126	126	126	126	126	126	126	
	收费(元/年/个)	3,969.00	4,167.45	4,167.45	4,167.45	4,375.82	4,375.82	4,375.82	
	出租比例	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
4.2	墙面及电子屏广告	89.36	93.83	93.83	93.83	98.52	98.52	32.51	1,245.61
	广告位 (个)	158	158	158	158	158	158	158	
	收费(元/年/个)	5,953.50	6,251.18	6,251.18	6,251.18	6,563.74	6,563.74	6,563.74	
	出租比例	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	合计	1,791.09	1,797.93	1,797.93	1,797.93	1,805.12	1,805.12	576.53	25,482.04

(2) 运营成本费用预测情况

根据《株洲市石峰区老旧小区改造项目可行性研究报告》，株洲市石峰区老旧小区改造项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用及修理费等，运营期为 2022 年 4 月至 2036 年 4 月。经测算，项目预计总成本为 3,091.64 万元。具体如下：

①职工薪酬：项目运营成本参照同行业情况，本项目的职工薪酬在债券存续期内合计为 2,072.40 万元。具体分析如下：

项目共需要相关工作人员 20 人，人均工资福利参照 2019 年湖南省公共设施管理行业平均工资计算，本项目按居民服务、修理和其他服务业计取，年工资为 6.68 万元/人，每三年上涨 5% 计取。（详见湖南省统计局发布 http://tjj.hunan.gov.cn/hntj/tjsj/sjfb/hnsj/202005/t20200522_12167258.html）

②管理费用：本项目运营成本参照同行业情况（攸县老城区老旧小区改造项目一期 2%、荷塘区老旧小区及配套设施改造项目 1%），管理费用在债券存续期内按年经营收入的 2% 考虑，经测算，本项目计算期内管理费用为 509.62 万元。

③修理费：本项目运营成本参照同行业情况（攸县老城区老旧小区改造项目

一期 2%、荷塘区老旧小区及配套设施改造项目 1%)，修理费在债券存续期内按年经营收入的 2%考虑，经测算，本项目计算期内维修费用为 509.62 万元。

项目成本预测依据如下：

序号	小区名称	调研类别		数据来源
		管理费（万元/年）	维修费（万元/年）	
1	湘银小区	40	30	调研
2	庆云小区	42	50	调研
3	大湖塘一村	48	45	调研
4	耀华新村	50	40	调研
5	锦吉家园	38	48	调研

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	职工薪酬	100.19	133.60	133.60	140.28	140.28	140.28	147.29	147.29
2	管理费用	33.12	35.18	35.18	35.69	35.69	35.69	35.82	35.82
3	修理费	33.12	35.18	35.18	35.69	35.69	35.69	35.82	35.82
	合计	166.43	203.96	203.96	211.66	211.66	211.66	218.93	218.93

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	职工薪酬	147.29	154.65	154.65	154.65	162.38	162.38	53.59	2,072.40
2	管理费用	35.82	35.96	35.96	35.96	36.10	36.10	11.53	509.62
3	修理费	35.82	35.96	35.96	35.96	36.10	36.10	11.53	509.62
	合计	218.93	226.57	226.57	226.57	234.58	234.58	76.65	3,091.64

(3) 相关税费

根据《株洲市石峰区老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目运营成本参照同行业情况，项目应缴纳税金为增值税、税金及附加，经测算，项目在债券存续期内相关税费合计为 474.20 万元。

①增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目建安工程费用进项增值税率以 9%计列，其他费用（扣除土地费）进项增值税率以 6%计列。本项的停车位收入、房产类收入按照增值税率 9%计列、物业管理、广告类增值税以 6%记列，经营成本进项增值税率以 6%计列。

②税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本

项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加。

项目相关税费估算如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	增值税								
2	城市维护建设税								
3	教育费附加费								
	合计								

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	增值税				78.65	148.70	148.70	47.35	423.40
2	城市维护建设税				5.51	10.41	10.41	3.31	29.64
3	教育费附加费				3.93	7.43	7.43	2.37	21.16
	合计				88.09	166.54	166.54	53.03	474.20

4.项目融资平衡情况

本次融资项目收入为小区物业服务费、新增停车位服务收入、电梯广告收入、小区移动式广告位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，在考虑相关营运成本费用及税费的情况下，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为 21,916.20 万元；融资成本测算方面，总融资金额 11,000.00 万元，融资利息 6,402.00 万元，本息合计 17,402.00 万元，其中：本次拟融资金额 1,700.00 万元，融资利息 989.40 万元，本息合计 2,689.40 万元；期后拟融资金额 9,300.00 万元，融资利息 5,412.60 万元，本息合计 14,712.60 万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.26。

预期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。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年		
1	现金流入	49,482.52	12,000.48	2,700.00	10,956.01	1,759.23	1,759.23	1,784.58	1,784.58	1,784.58		
1.1	资本金	13,000.48	12,000.48	1,000.00								
1.2	债券资金流入	11,000.00		1,700.00	9,300.00							
1.3	运营收入	25,482.04			1,656.01	1,759.23	1,759.23	1,784.58	1,784.58	1,784.58		
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	44,968.32	12,000.48	2,700.00	9,712.81	630.76	630.76	638.46	638.46	638.46		
2.1	建设投资	24,000.48	12,000.48	2,700.00	9,300.00							
2.2	运营成本	3,091.64			166.43	203.96	203.96	211.66	211.66	211.66		
2.3	税金及附加	474.20										
2.4	运营期利息	6,402.00			246.38	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80		
2.5	债券本金	11,000.00										
3	净现金流量	4,514.20			1,243.20	1,128.47	1,128.47	1,146.12	1,146.12	1,146.12		
4	累计净现金流量				1,243.20	2,371.67	3,500.14	4,646.26	5,792.38	6,938.50		

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									
		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	1,791.09	1,791.09	1,791.09	1,797.93	1,797.93	1,797.93	1,805.12	1,805.12	576.53	-
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	1,791.09	1,791.09	1,791.09	1,797.93	1,797.93	1,797.93	1,805.12	1,805.12	576.53	
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	645.73	645.73	645.73	653.37	653.37	741.46	827.92	827.92	2,256.48	9,480.42
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	218.93	218.93	218.93	226.57	226.57	226.57	234.58	234.58	76.65	
2.3	税金及附加						88.09	166.54	166.54	53.03	
2.4	运营期利息	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	426.80	180.42
2.5	债券本金									1,700.00	9,300.00
3	净现金流量	1,145.36	1,145.36	1,145.36	1,144.56	1,144.56	1,056.47	977.20	977.20	-1,679.95	-9,480.42
4	累计净现金流量	8,083.86	9,229.22	10,374.58	11,519.14	12,663.70	13,720.17	14,697.37	15,674.57	13,994.62	4,514.20





营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 91430103MA4P98RH9D

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 湖南省长沙市天心区友谊路528号万兴大厦1901房

负责人 周金明

成立日期 2017年11月27日

营业期限

经营范围 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业会计报表审计;企业资本验证;会计咨询;企业管理咨询服务。(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)



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》第十条规定企业有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2017

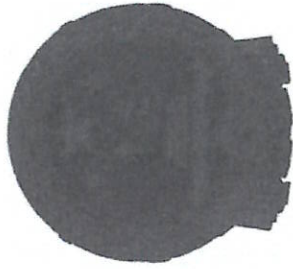


11 27
年 月 日

<http://gsxt.hnaic.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



会计师事务所分所

执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：周金明

经营场所：长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1901号

分所执业证书编号：110002044301

批准执业文号：湘财会函〔2017〕3号

批准执业日期：2018/1/8

证书序号：5000953

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》。

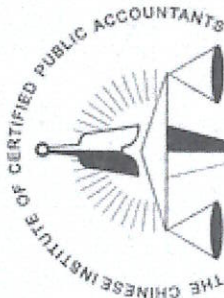
再次复印无效



发证机关：湖南省财政厅

2018年1月22日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名	周金明
Sex	男
Date of birth	1974-02-22
Working unit	中天运会计师事务所(普通合伙)湖南分所
Identity card No.	43022419740222487X

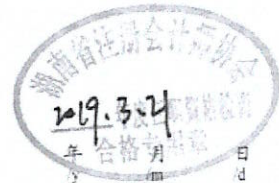
再次复印无效

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: 430300020049
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: 2002 12 29 日
Date of Issuance /y /m /d

2018年换发新证

证书编号:
No. of Certificate

430800090010

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

07 25
年 月 日
/y /m /d

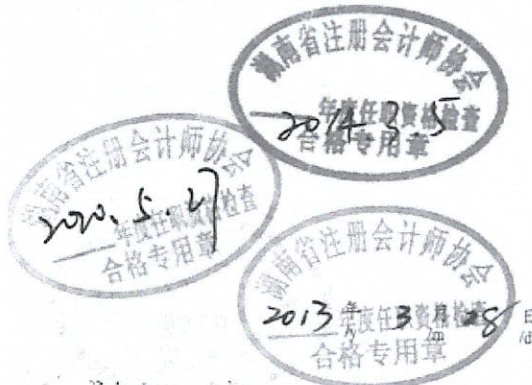
2013-3-14 日已换

再次复印无效

匡增平
男
1977-04-28
湖南财苑会计师事务所有限公司
430103770428451
身份证号
Working unit
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.



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

大信会计师事务所

事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 长沙分所

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

2018 年 7 月 12 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天会计师事务所

事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 湖南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 7 月 12 日
/y /m /d

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运（湘）[2021]核字第 00010 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP



炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘)[2021]核字第 00010 号



我们接受委托,对炎陵县船形乡公共租赁住房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》。相关单位对该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。

经专项审核,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的保障性住房项目预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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;

Add//长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1901 号

Tel// 0731 2852 1188

P.C// 412000



2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 对项目有影响的相关法律法规无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；
2. 项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；
3. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；
4. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、应付本息情况

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目本次拟融资 800.00 万元，均为拟发行期限 15 年的拟融资金额，假设融资利率为 3.88%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年			800.00	3.88%	
2022 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2023 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2024 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2025 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2026 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2027 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2028 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2029 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2030 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2031 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2032 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2033 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2034 年	800.00		800.00	3.88%	31.04



年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2035 年	800.00		800.00	3.88%	31.04
2036 年	800.00	800.00		3.88%	31.04
合计		800.00			465.60

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 1,573.78 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		32.00	31.04	
2023 年		32.00	31.04	90.53
2024 年		32.00	31.04	95.79
2025 年		32.00	31.04	106.20
2026 年		32.00	31.04	111.86
2027 年		32.00	31.04	118.28
2028 年		32.00	31.04	118.91
2029 年		32.00	31.04	125.18
2030 年		32.00	31.04	125.18
2031 年		32.00	31.04	130.79
2032 年		32.00	31.04	130.83
2033 年		32.00	31.04	137.92
2034 年		32.00	31.04	137.92
2035 年		32.00	31.04	144.39
2036 年	800.00	32.00	831.04	
合计	800.00	480.00	1,265.60	1,573.78
本息覆盖倍数				1.24



五、附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所



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

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的株洲市保障性安居工程项目共 1 个，具体明细如下：

炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目

二、项目评价假设

（一）一般假设

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无重大变化；

3. 对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

2. 项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

3. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

4. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）炎陵县船形乡公共租赁住房建设项目

1. 项目概况

（1）项目基本信息

项目拟建一个集质量合格、环境友好、配套齐全的单身职工公共租赁住房，建成后，共提供公共租赁住房 60 套，响应政府部门关于保障性住房建设的规划，解决船行乡在校教师职工、在院医技师、乡镇干部的住房困难问题。项目建设期 1 年。

（2）建设内容

本项目拟建设 1 栋 4 F 的多层公共租赁住房、区域内给排水、供配电等附属工程以及场外配套基础设施（室外道路、停车场、围墙、绿化、挡土墙、给排水工程、供电工程等其他配套设施）。

（3）建设规模

本项目炎陵县船形乡保障性租赁住房及配套基础设施建设项目规划用地面积 1250 m²，在企事业单位等利用自有闲置土地建设新建 60 套保障性租赁住房，建筑面积 4000 平方米，产权属于政府。建设配套基础设施：1300 平米（含食堂 200 平米），自来水管线 3000 米，电线 3000 米，停车场 3000 平米，围墙（挡土墙）500 米以及绿化等配套设施建设。建设规模合理。

2. 项目投资估算及融资计划

（1）编制依据

➤ 国家发改委与建设部颁发的《建设项目经济评价方法及参数》（第三版）、国家及有关部、委关于建设项目投资估算编制要求；

➤ 估算范围：建筑工程以及给排水、供配电、道路、绿化等附属工程；设备购置及安装费；工程建设其它费用及基本预备费等；

➤ 湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价〔2017〕54 号）及《关于发布株洲地区二 0 二 0 年 1~2 月建设工程材料预算单价的通知》株建造字〔2020〕5 号文；

➤ 《湖南省住房和城乡建设厅关于落实建筑工人实名制管理有关事项的通知》（湘建价函〔2019〕269 号）；

➤ 关于颁发《〈湖南省建设工程计价办法〉及〈湖南省建设工程消耗量标准〉解释汇编（二）》的通知（湘建价〔2018〕4 号）；

➤ 关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价〔2014〕113）；

➤ 《湖南省工程量消耗标准》（湘建价建函〔2017〕4 号）；

➤ 《关于印发〈关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定〉及〈关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定〉的通知》（湘建价〔2016〕72 号）和《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160 号）；

➤ 《关于取消、降标和放开一批涉企经营服务性收费的通知》湘发改价服

(2016) 144 号;

➤ 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》(湘建价〔2019〕47 号);

➤ 根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)文件及株财发[2019]16 号及精神,工程设计费、勘察费、监理费、招标代理费、前期工作咨询费均按市场价调节;

➤ 预备费:包含基本预备费;

➤ 株洲市住房和城乡建设局《关于发布新型智能环保渣土专用运输车土石方运输计价标准的通知》株建发[2019]31 号;

➤ 土地费用:根据建设单位提供数据计算;

➤ 建设单位提供的有关资料。

(2) 项目投资估算

本项目估算总投资 1,500.00 万元,其中:工程费用 1,291.00 万元,工程建设其他费用 107.00 万元,预备费 70.00 万元,其他费用 32.00 万元。

(3) 融资计划

项目总投资 1,500.00 万元,其中财政资金 700.00 万元,本次拟融资 800.00 万元;本次债券拟发行期限为 15 年。

3. 项目收益预测

(1) 项目收入预测情况

根据相关单位提供的资料及市场可比案例,经测算,项目收入为出租收入及物业管理收入,项目计算期内总收入 2,319.23 万元。

① 出租收入

本项目将建设保障性住房、便民服务厅(为周边住户提供收发快递、快捷充值、日用商品销售、房屋保洁、理发、缝纫等单项或多项服务)、食堂;其中保障性住房 4000 m²,便民服务厅 1300 m²,食堂 200 m²(对外承包)。

其经营模式及相关价格详见下表:

1	出租	单价	规模	占比	备注
1.1	保障性住房	219 元/m ² ·年	4000 m ²	100%	价格按每两年递增 5%考虑
1.2	便民服务厅	346.75 元/m ² ·年	1300 m ²	100%	

各年度租赁进度:

序号	项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	以后	合计
1	保障性住房	85%	90%	95%	100%	100%	100%	
2	便民服务厅	85%	90%	95%	100%	100%	100%	

价格参考株洲市类似定位项目价格，如下所示：

保障性住房出租平均单价暂定为 0.6 元/m²/d，即 219 元/m²/年，参考依据如下表所示：

序号	区域位置	出租单价（元/m ² /d）	价格来源
1	金色锦城	1.00	株洲 58 同城网
2	春天国际	0.71	株洲 58 同城网
3	茶陵朝阳新城	0.46	株洲 58 同城网

便民服务厅出租平均单价暂定为 0.95 元/m²/d，即 346.75 元/m²/年，参考依据如下所示：

序号	位置	日租金（元/m ² /d）	来源
1	芦淞区王塔冲二村	1.00	株洲 58 同城网
2	田心公馆小区麻将馆	0.83	株洲 58 同城网
3	雪花社区紫阳小区	1.19	株洲 58 同城网

项目建成后，可以提供 60 套公共租赁住宅，保障性租赁住房每户按 2 人计，结合周边住户考虑，就餐人数定为 120 人，食堂承包平均单价暂定为 60 元/人·年，参考依据如下所示：

序号	位置	单价（元/人/年）	来源
1	渌口经开区南州产业园	70	现场询价
2	湖南工业大学	80	现场询价
3	株洲市二中	70	现场询价

②物业管理收入

本项目的物业管理将由建设单位进行管理，物业服务费定价根据《湖南省物业服务收费管理办法》参考市场行情定价，为 12 元/m²/年。

③停车位收入

本项目停车场面积 3000 平米，共建车位 70 个，出租平均单价暂定为 120 元/个/月，即 1,440.00 元/个/年，参考依据如下：

序号	区域位置	出租单价（元/m ² /月）	价格来源
1	石峰区响石广场	150.00	株洲 58 同城网
2	芦淞区大汉希尔顿国际	300.00	株洲 58 同城网
3	荷塘新桂广场	200.00	株洲 58 同城网
4	天元美的时代广场	300.00	株洲 58 同城网

④广告位收入

本项目建成后将有 5 个广告位出租，租金价格定为 20,000.00 元/个·年，参考依据如下所示：

序号	区域位置	租金（元/个·年）	来源
1	株洲市公交车站	50,000.00	头公交
2	株洲城铁站 LED 屏	28,000.00	传播易
3	株洲社区电梯视频广告	36,036.00	户外宝

运营期内各年收入如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	出租收入	113.50	120.13	133.07	140.07	147.04	147.04	154.38
1.1	保障性住房	74.46	78.84	87.38	91.98	96.58	96.58	101.41
	出租量（m ² ）	3,400.00	3,600.00	3,800.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	出租价格（元/m ² ·年）	219.00	219.00	229.95	229.95	241.45	241.45	253.52
	出租规模	85.00	90.00	95.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.2	便民服务厅	38.32	40.57	44.97	47.33	49.70	49.70	52.18
	出租量（m ³ ）	1,105.00	1,170.00	1,235.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
	出租价格（元/m ² ·年）	346.75	346.75	364.09	364.09	382.29	382.29	401.40
	出租规模	85.00	90.00	95.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.3	食堂承包收入	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.79
	就餐人数（人）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	价格（元/人·年）	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15
2	物业管理收入	5.41	5.72	6.04	6.36	6.36	6.36	6.36
	出租量（m ² ）	4,505.00	4,770.00	5,035.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	价格（元/m ² ·年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	停车位收入	7.06	7.63	8.47	9.07	10.00	10.64	11.17
	出租量（个）	49.00	53.00	56.00	60.00	63.00	67.00	67.00
	出租价格（元/个·年）	1,440.00	1,440.00	1,512.00	1,512.00	1,587.60	1,587.60	1,666.98
	出租规模	70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	95.00	95.00
4	广告位收入	10.00	10.00	10.50	10.50	11.03	11.03	11.58
	出租量（个）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	出租价格（元/个·年）	20,000.00	20,000.00	21,000.00	21,000.00	22,050.00	22,050.00	23,152.50
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	合计	135.97	143.48	158.08	166.00	174.43	175.07	183.49

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	出租收入	154.38	162.06	162.10	170.16	170.16	178.69	1,952.78

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1.1	保障性住房	101.41	106.48	106.48	111.80	111.80	117.40	1,282.60
	出租量 (m ²)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
	出租价格 (元/m ² ·年)	253.52	266.20	266.20	279.51	279.51	293.49	
	出租规模	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
1.2	食堂	52.18	54.79	54.79	57.53	57.53	60.41	660.00
	出租量 (m ³)	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	
	出租价格 (元/m ³ ·年)	401.40	421.47	421.47	442.54	442.54	464.67	
	出租规模	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
1.3	食堂承包收入	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.88	10.18
	就餐人数 (人)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
	价格 (元/人·年)	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	
2	物业管理收入	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36	80.77
	出租量 (m ²)	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	
	价格 (元/m ² ·年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
3	停车位收入	11.17	11.73	11.73	12.31	12.31	12.93	136.22
	出租量 (个)	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	
	出租价格 (元/个·年)	1,666.98	1,750.33	1,750.33	1,837.85	1,837.85	1,929.74	
	出租规模	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	
4	广告位收入	11.58	12.16	12.16	12.76	12.76	13.40	149.46
	出租量 (个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	出租价格 (元/个·年)	23,152.50	24,310.13	24,310.13	25,525.64	25,525.64	26,801.92	
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	合计	183.49	192.31	192.35	201.59	201.59	211.38	2,319.23

(2) 运营成本费用预测情况

根据相关单位提供的资料并参照同行业情况,经测算,项目运营成本主要包括管理费用,项目总运营成本费用为 306.55 万元。具体分析如下:

①管理费用:包含经营期内办公费、绿化费等费用;本项目综合考虑后,管理费用按年总收入的 2%计取。经测算,项目期内管理费用为 46.39 万元。

②维修维护费用:维修维护费用按固定资产折旧金额的 6%计取。经测算,项目期内维修维护费用为 21.06 万元。

③工资及福利费用:本项目拟设定管理人员一人,工资及福利费按 6 万元/年,普通员工两名,工资及福利费按 5 万元/人·年,每两年上浮 5%。工资定价依据参考株洲市统计局公布 2019 年株洲市城镇非私营单位人均工资中炎陵县非私营单位人均工资(从业人员:60,093.00 元,在岗职工:61,583.00 元)以及所属行业人员平均工资(居民服务、修理和其他服务业:45,609.00 元)。经测算,项

目期内工资及福利费用为 239.10 万元。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	管理费用	2.72	2.87	3.16	3.32	3.49	3.50	3.67
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
3	工资及福利费用	16.00	16.00	16.80	16.80	17.64	17.64	18.52
	合计	20.34	20.49	21.58	21.74	22.75	22.76	23.81

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	管理费用	3.67	3.85	3.85	4.03	4.03	4.23	46.39
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	21.06
3	工资及福利费用	18.52	19.45	19.45	20.42	20.42	21.44	239.10
	合计	23.81	24.92	24.92	26.07	26.07	27.29	306.55

(3) 相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括房产税、增值税、城市维护建设税及教育费附加，项目税费合计为 438.90 万元。具体分析如下：

② 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目的收入属于不动产租赁收入及物业管理收入，其中不动产租赁收入增值税税率为 9%，物业管理收入增值税税率为 6%。本项目暂不考虑进项税的抵扣。

③ 根据《增值税会计处理规定》（财会 2016[22]号）规划，城市维护建设税税率按增值税的 5%计算，教育费附加税率按增值税 5%计算。

④ 房产税：根据相关税法规定，房产税以房屋为计税对象，即不动产租赁需缴纳房产税从租计征，按租金收入的 12%计提。

运营期内各年相关税费如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	增值税	11.00	12.00	13.00	14.00	14.00	14.00	15.00
2	税金及附加	1.10	1.20	1.30	1.40	1.40	1.40	1.50
2.1	城市维护建设税	0.55	0.60	0.65	0.70	0.70	0.70	0.75
2.2	教育费附加	0.55	0.60	0.65	0.70	0.70	0.70	0.75
3	房产税	13.00	14.00	16.00	17.00	18.00	18.00	18.00
	合计	25.10	27.20	30.30	32.40	33.40	33.40	34.50

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	增值税	15.00	16.00	16.00	16.00	16.00	17.00	189.00
2	税金及附加	1.50	1.60	1.60	1.60	1.60	1.70	18.90
2.1	城市维护建设税	0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.85	9.45
2.2	教育费附加	0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.85	9.45
3	房产税	18.00	19.00	19.00	20.00	20.00	21.00	231.00
	合计	34.50	36.60	36.60	37.60	37.60	39.70	438.90

4. 项目融资平衡情况

本次融资项目收入为出租收入及物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，在考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为 1,573.78 万元；融资成本测算方面，总融资金额 800.00 万元，融资利息 465.60 万元，本息合计 1,265.60 万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.24。

预期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。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

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	2029 年
1	现金流入	4,297.23	800.00	700.00	135.97	143.48	158.08	166.00	174.43	175.07	183.49
1.1	资本金	700.00		700.00							
1.2	债券资金流入	800.00	800.00								
1.3	运营收入	2,319.23			135.97	143.48	158.08	166.00	174.43	175.07	183.49
1.4	回收固定资产余值	478.00									
1.5	流动资金回收	0.00									
2	现金流出	3,511.05	800.00	731.04	76.48	78.73	82.92	85.18	87.19	87.20	89.35
2.1	建设投资	1,500.00	800.00	700.00							
2.2	运营成本	306.55			20.34	20.49	21.58	21.74	22.75	22.76	23.81
2.3	税金及附加	438.90			25.10	27.20	30.30	32.40	33.40	33.40	34.50
2.4	运营期利息	465.60		31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04
2.5	债券本金	800.00									
3	净现金流量	786.18		-31.04	59.49	64.75	75.16	80.82	87.24	87.87	94.14
4	累计净现金流量			-31.04	28.45	93.20	168.36	249.18	336.42	424.29	518.43

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	运营期						
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	现金流入	183.49	192.31	192.35	201.59	201.59	689.38	
1.1	资本金							
1.2	债券资金流入							
1.3	运营收入	183.49	192.31	192.35	201.59	201.59	211.38	
1.4	回收固定资产余值						478.00	
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	89.35	92.56	92.56	94.71	94.71	98.03	831.04
2.1	建设投资							
2.2	运营成本	23.81	24.92	24.92	26.07	26.07	27.29	
2.3	税金及附加	34.50	36.60	36.60	37.60	37.60	39.70	
2.4	运营期利息	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04
2.5	债券本金							800.00
3	净现金流量	94.14	99.75	99.79	106.88	106.88	591.35	-831.04
4	累计净现金流量	612.57	712.32	812.11	918.99	1,025.87	1,617.22	786.18



营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 91430103MA4P98RH9D

再次复印无效

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 湖南省长沙市天心区友谊路528号万兴大厦1901房

负责人 周金明

成立日期 2017年11月27日

营业期限

经营范围 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业会计报表审计;企业资本验证;会计咨询;企业管理咨询服务。(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)



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》第十条规定企业有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2017

11

27

年

月

日



<http://gsxt.hnaic.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

证书序号: 5000953

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》。

名称: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

负责人: 周金明

经营场所: 长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1901号

分所执业证书编号: 110002044301

批准执业文号: 湘财会函〔2017〕3号

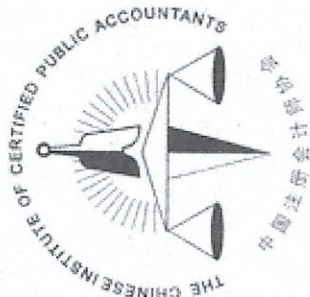
批准执业日期: 2018/1/8

会计师事务所分所 执业证书

印章无效



中华人民共和国财政部制



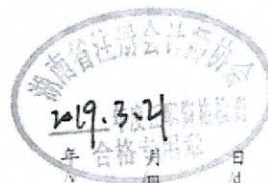
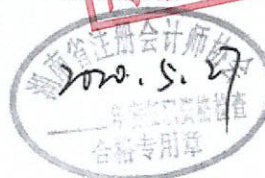
姓名: 周金明
 性别: 男
 出生日期: 1974-02-22
 工作单位: 中天运会计师事务所(普通合伙) 湖南分所
 身份证号: 43022419740222487X
 Identity card No.



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: 430300020049
 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: 2002 12 29
 Date of Issuance /y /m /d

2018年换发新证

证书编号: 430800090010
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: 2006 07 25
Date of Issuance /y /m /d

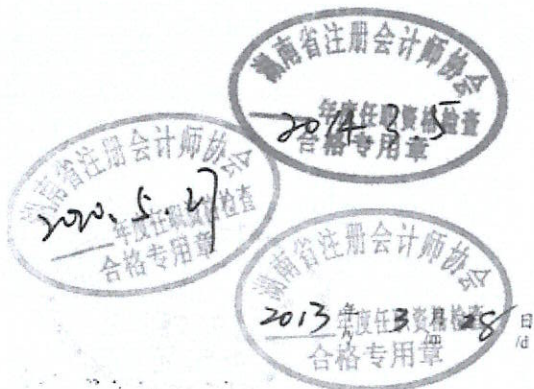
2013.3.4日已换

匡增平 男
Full name
Sex
1977-04-28
Date of birth
湖南财苑会计师事务所有限公司
Working unit
430103770428451
Working unit
Identity card No.



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

大信会计师事务所

事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 长沙分所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 7 月 12 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天会计师事务所

事务所
CPAs

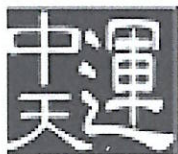
(特殊普通合伙) 湖南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 7 月 12 日
/y /m /d

炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运（湘）[2021]核字第 00009 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP



炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运(湘)[2021]核字第 00009 号



我们接受委托,对炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设工程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》。相关单位对该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。

经专项审核,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的保障性住房项目预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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;

Add//长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1901 号

Tel// 0731 2852 1188

P.C// 412000



2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 对项目有影响的相关法律法规无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；
2. 项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；
3. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；
4. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、应付本息情况

炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目本次拟融资 875.00 万元，均为拟发行期限 20 年的拟融资金额，假设融资利率为 3.93%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年			875.00	4.07%	
2022 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2023 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2024 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2025 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2026 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2027 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2028 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2029 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2030 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2031 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2032 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2033 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2034 年	875.00		875.00	4.07%	34.39



年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2035 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2036 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2037 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2038 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2039 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2040 年	875.00		875.00	4.07%	34.39
2041 年	875.00	875.00		4.07%	34.39
合计		875.00			687.80

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 2,021.03 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		34.39	34.39	78.11
2023 年		34.39	34.39	78.01
2024 年		34.39	34.39	86.01
2025 年		34.39	34.39	92.32
2026 年		34.39	34.39	95.87
2027 年		34.39	34.39	95.87
2028 年		34.39	34.39	100.84
2029 年		34.39	34.39	100.84
2030 年		34.39	34.39	104.96
2031 年		34.39	34.39	105.00
2032 年		34.39	34.39	110.43
2033 年		34.39	34.39	110.43
2034 年		34.39	34.39	116.34



年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2035 年		34.39	34.39	116.34
2036 年		34.39	34.39	121.44
2037 年		34.39	34.39	121.48
2038 年		34.39	34.39	126.95
2039 年		34.39	34.39	126.95
2040 年		34.39	34.39	132.84
2041 年	875.00	34.39	909.39	
合计	875.00	687.80	1,562.80	2,021.03
本息覆盖倍数				1.29

五、附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所



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

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的株洲市保障性安居工程项目共 1 个，具体明细如下：

炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目

二、项目评价假设

（一）一般假设

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无重大变化；

3. 对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

2. 项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

3. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

4. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）炎陵县十都镇保障性租赁住房及配套基础设施建设项目

1. 项目概况

（1）项目基本信息

项目拟建一个集质量合格、环境友好、配套齐全的单身职工保障性租赁住房，建成后，共提供保障性租赁住房 60 套，响应政府部门关于保障性住房建设的规划，解决部分职工的住房困难问题。项目建设期 1 年。

（2）建设内容

本项目拟建设 1 栋 4F 的保障性租赁住房，以及市政给水管道，排水排污管道，

绿化，道路沥青硬化，供电线路等配套基础设施。

(3) 建设规模

a) 保障性租赁住房

本项目规划用地面积 4443.8 m²，总建筑面积 5500 m²，其中：保障性租赁住房 5300 m²，食堂 200 m²，提供保障性租赁住房 60 套。

b) 配套基础设施

道路工程：道路沥青硬化 1km，道路宽 2-8m；给水工程：给水管道长 1km；排水工程：雨水管道 1km，污水管道 1km；电力工程：供电线路 300m；绿化工程：绿化面积 230 m²。

2. 项目投资估算及融资计划

(1) 编制依据

- 国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
- 《关于取消、降标和放开一批涉企业经营服务性收费的通知》（湘发改价服〔2016〕144 号）；
- 《湖南省物价局关于取消（取缔）、降标和市场化一批经营服务性收费的通知》（湘价服〔2013〕131 号）；
- 《关于印发 2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2020〕56 号）；
- 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 《关于调整建设工程销项税率和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47 号）；
- 《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价〔2019〕61 号）；
- 《市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准》（株财发〔2019〕16 号）；
- 《株洲建设工程造价信息》（2020 年第 11-12 月）；
- 工程建设其他费用取费按照现行的各有关计费规定计算；

- 基本预备费按 5%计算；
- 其它相关文件、定额规范等；
- 类似工程技术经济指标；
- 建设单位提供的相关资料。

(2) 项目投资估算

本项目估算总投资 1,250.00 万元，其中：工程费用 1,100.00 万元，工程建设其他费用 57.00 万元，预备费 58.00 万元，其他费用 35.00 万元。

(3) 融资计划

项目总投资 1,250.00 万元，其中财政资金 375.00 万元，本次拟融资 875.00 万元；本次债券拟发行期限为 20 年。

3. 项目收益预测

(1) 项目收入预测情况

根据相关单位提供的资料及市场可比案例，经测算，项目收入为出租收入及物业管理收入，项目计算期内总收入 3,078.02 万元。

①出租收入分析

本项目将建设新建保障性住房、食堂，其中保障性住房 5300 m²，食堂 200 m²（对外承包）。

价格参考株洲市类似定位项目价格，如下所示：

保障性住房出租平均单价暂定为 0.6 元/m²/d，即 219 元/m²/年，价格每两年递增 5%，参考依据如下表所示：

序号	区域位置	出租单价（元/m ² /d）	价格来源
1	金色锦城	1.00	株洲 58 同城网
2	春天国际	0.71	株洲 58 同城网
3	茶陵朝阳新城	0.46	株洲 58 同城网

项目建成后，可以提供 60 套公共租赁住宅，保障性租赁住房每户按 2 人计，结合周边住户考虑，就餐人数定为 120 人，食堂承包平均单价暂定为 60 元/人·年，参考依据如下所示：

序号	位置	单价（元/人/年）	来源
1	渌口经开区南州产业园	70	现场询价
2	湖南工业大学	80	现场询价
3	株洲市二中	70	现场询价

②物业管理收入

本项目的物业管理将由建设单位进行管理，物业服务费定价根据《湖南省物业服务收费管理办法》参考市场行情定价，为12元/m²/年。

③广告位收入

本项目建成后将有5个广告位出租，租金价格定为20000元/个·年，参考依据如下所示：

序号	区域位置	租金（元/个·年）	来源
1	株洲市公交车站	50000	头公交
2	株洲城铁站LED屏	28000	传播易
3	株洲社区电梯视频广告	36036	户外宝

运营期内各年收入如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	出租收入	99.38	105.18	116.50	122.63	128.73	128.73	135.16
1.1	保障性住房	98.66	104.46	115.78	121.87	127.97	127.97	134.37
	出租量（m ² ）	4,505.00	4,770.00	5,035.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	出租价格（元/m ² ·年）	219.00	219.00	229.95	229.95	241.45	241.45	253.52
	出租规模	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%
1.2	食堂承包收入	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.79
	就餐人数（人）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	价格（元/人·年）	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15
2	物业管理收入	5.55	5.87	6.19	6.50	6.50	6.50	6.50
	出租量（m ² ）	4,625.00	4,890.00	5,155.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00
	价格（元/m ² ·年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	广告位收入	10.00	10.00	10.50	10.50	11.03	11.03	11.58
	出租量（个）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	出租价格（元/个·年）	20,000.00	20,000.00	21,000.00	21,000.00	22,050.00	22,050.00	23,152.50
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	合计	114.93	121.05	133.19	139.63	146.26	146.26	153.24

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	出租收入	135.16	141.88	141.92	148.97	148.97	156.43	156.43
1.1	保障性住房	134.37	141.09	141.09	148.14	148.14	155.55	155.55
	出租量（m ² ）	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	出租价格 (元/ m ² · 年)	253.52	266.20	266.20	279.51	279.51	293.49	293.49
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.2	食堂承包收入	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.88	0.88
	就餐人数 (人)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	价格 (元/ 人 · 年)	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93
2	物业管理收入	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
	出租量 (m ²)	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00
	价格 (元/ m ² · 年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	广告位收入	11.58	12.16	12.16	12.76	12.76	13.40	13.40
	出租量 (个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	出租价格 (元/ 个 · 年)	23,152.50	24,310.13	24,310.13	25,525.64	25,525.64	26,801.92	26,801.92
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	合计	153.24	160.54	160.58	168.23	168.23	176.33	176.33

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	出租收入	164.20	164.24	172.41	172.41	181.03	2,720.36
1.1	保障性住房	163.32	163.32	171.49	171.49	180.07	2,704.70
	出租量 (m ²)	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	
	出租价格 (元/ m ² · 年)	308.16	308.16	323.57	323.57	339.75	
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	
1.2	食堂承包收入	0.88	0.92	0.92	0.92	0.96	15.66
	就餐人数 (人)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
	价格 (元/人 · 年)	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	
2	物业管理收入	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	121.61
	出租量 (m ²)	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	
	价格 (元/m ² · 年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
3	广告位收入	14.07	14.07	14.77	14.77	15.51	236.05
	出租量 (个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	出租价格 (元/ 个 · 年)	28,142.02	28,142.02	29,549.12	29,549.12	31,026.58	
	出租规模	100%	100%	100%	100%	100%	
	合计	184.77	184.81	193.68	193.68	203.04	3,078.02

(2) 运营成本费用预测情况

根据相关单位提供的资料并参照同行业情况，经测算，项目运营成本主要包括工资及福利费用，项目总运营成本费用为 469.99 万元。具体分析如下：

①管理费用：包含经营期内办公费、绿化费等费用；本项目综合考虑后，管理费用按年总收入的 2% 计取。经测算，项目期内管理费用为 61.55 万元。

②维修维护费用：维修维护费用按固定资产折旧金额的 6% 计取。经测算，项目期内维修维护费用为 30.78 万元。

③工资及福利费用：本项目拟设定管理人员一人，工资及福利费按 6 万元/年，普通员工两名，工资及福利费按 5 万元/人·年，每两年上浮 5%。工资定价依据参考株洲市统计局公布 2019 年株洲市城镇非私营单位人均工资中炎陵县非私营单位人均工资（从业人员：60,093.00 元，在岗职工：61,583.00 元）以及所属行业人员平均工资（居民服务、修理和其他服务业：45,609.00 元）。经测算，项目期内工资及福利费用为 377.66 万元。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	管理费用	2.30	2.42	2.66	2.79	2.93	2.93	3.06
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
3	工资及福利费用	16.00	16.00	16.80	16.80	17.64	17.64	18.52
	合计	19.92	20.04	21.08	21.21	22.19	22.19	23.20

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	管理费用	3.06	3.21	3.21	3.36	3.36	3.53	3.53
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
3	工资及福利费用	18.52	19.45	19.45	20.42	20.42	21.44	21.44
	合计	23.20	24.28	24.28	25.40	25.40	26.59	26.59

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	管理费用	3.70	3.70	3.87	3.87	4.06	61.55
2	维修维护费用	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	30.78
3	工资及福利费用	22.51	22.51	23.64	23.64	24.82	377.66
	合计	27.83	27.83	29.13	29.13	30.50	469.99

（3）相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括房产税、增值税、

城市维护建设税及教育费附加，项目税费合计为 587.00 万元。具体分析如下：

① 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目的收入属于不动产租赁收入及物业管理收入，其中不动产租赁收入增值税税率为 9%，物业管理收入增值税税率为 6%。本项目暂不考虑进项税的抵扣。

② 根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，城市维护建设税税率按增值税的 5% 计算，教育费附加税率按增值税 5% 计算。

③ 房产税：根据相关税法规定，房产税以房屋为计税对象，即不动产租赁需缴纳房产税从租计征，按租金收入的 12% 计提。

运营期内各年相关税费如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	增值税	9.00	10.00	11.00	11.00	12.00	12.00	12.00
2	税金及附加	0.90	1.00	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20
2.1	城市维护建设税	0.45	0.50	0.55	0.55	0.60	0.60	0.60
2.2	教育费附加	0.45	0.50	0.55	0.55	0.60	0.60	0.60
3	房产税	7.00	12.00	14.00	14.00	15.00	15.00	16.00
	合计	16.90	23.00	26.10	26.10	28.20	28.20	29.20

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	增值税	12.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2	税金及附加	1.20	1.30	1.30	1.40	1.40	1.40	1.40
2.1	城市维护建设税	0.60	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70
2.2	教育费附加	0.60	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70
3	房产税	16.00	17.00	17.00	17.00	17.00	18.00	18.00
	合计	29.20	31.30	31.30	32.40	32.40	33.40	33.40

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	增值税	15.00	15.00	16.00	16.00	17.00	250.00
2	税金及附加	1.50	1.50	1.60	1.60	1.70	25.00
2.1	城市维护建设税	0.75	0.75	0.80	0.80	0.85	12.50
2.2	教育费附加	0.75	0.75	0.80	0.80	0.85	12.50
3	房产税	19.00	19.00	20.00	20.00	21.00	312.00
	合计	35.50	35.50	37.60	37.60	39.70	587.00

4. 项目融资平衡情况

本次融资项目收入为出租收入及物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金

及融资资金。通过对项目运营收入的估算，在考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为 2,021.03 万元；融资成本测算方面，总融资金额 875.00 万元，融资利息 687.80 万元，本息合计 1,562.80 万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.29。

预期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。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

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	2029 年	2030 年		
1	现金流入	4,670.02	875.00	489.93	121.05	133.19	139.63	146.26	146.26	153.24	153.24	160.54		
1.1	资本金	375.00		375.00										
1.2	债券资金流入	875.00	875.00											
1.3	运营收入	3,078.02		114.93	121.05	133.19	139.63	146.26	146.26	153.24	153.24	160.54		
1.4	回收固定资产余值	342.00												
1.5	流动资金回收													
2	现金流出	3,869.79	875.00	446.21	77.43	81.57	81.70	84.78	84.78	86.79	86.79	89.97		
2.1	建设投资	1,250.00	875.00	375.00										
2.2	运营成本	469.99		19.92	20.04	21.08	21.21	22.19	22.19	23.20	23.20	24.28		
2.3	税金及附加	587.00		16.90	23.00	26.10	26.10	28.20	28.20	29.20	29.20	31.30		
2.4	运营期利息	687.80		34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39		
2.5	债券本金	875.00												
3	净现金流量	800.23		43.72	43.62	51.62	57.93	61.48	61.48	66.45	66.45	70.57		
4	累计净现金流量			43.72	87.34	138.96	196.89	258.37	319.85	386.30	452.75	523.32		

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	运营期										
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	现金流入	160.58	168.23	168.23	176.33	176.33	184.77	184.81	193.68	193.68	545.04	
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	160.58	168.23	168.23	176.33	176.33	184.77	184.81	193.68	193.68	203.04	
1.4	回收固定资产余值										342.00	
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	89.97	92.19	92.19	94.38	94.38	97.72	97.72	101.12	101.12	104.59	909.39
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	24.28	25.40	25.40	26.59	26.59	27.83	27.83	29.13	29.13	30.50	
2.3	税金及附加	31.30	32.40	32.40	33.40	33.40	35.50	35.50	37.60	37.60	39.70	
2.4	运营期利息	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39
2.5	债券本金											875.00
3	净现金流量	70.61	76.04	76.04	81.95	81.95	87.05	87.09	92.56	92.56	440.45	-909.39
4	累计净现金流量	593.93	669.97	746.01	827.96	909.91	996.96	1,084.05	1,176.61	1,269.17	1,709.62	800.23



营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 91430103MA4P98RH9D

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 湖南省长沙市天心区友谊路528号万兴大厦1901房

负责人 周金明

成立日期 2017年11月27日

营业期限

经营范围 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业会计报表审计;企业资本验证;会计咨询;企业管理咨询服务。(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)



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》第十条规定企业有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

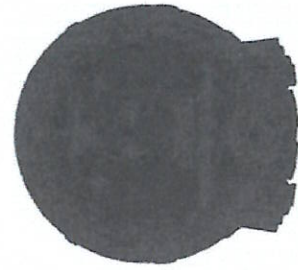
2017



<http://gsxt.hnaic.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



会计师事务所分所 执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：周金明

经营场所：长沙市天心区友谊路528号湘减万兴1901号

分所执业证书编号：110002044301

批准执业文号：湘财会函〔2017〕3号

批准执业日期：2018/1/8

再复印无效

证书序号：5000953

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

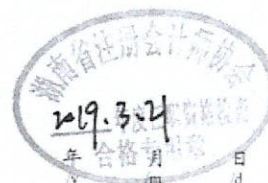
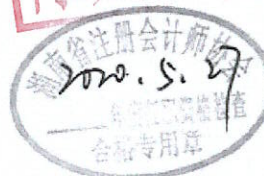


姓名	周金明
性别	男
出生日期	1974-02-22
工作单位	中天运会计师事务所(普通合伙)湖南分所
身份证号	43022419740222487X



年度检验登记

Annual Renewal Registration



证书编号: 430300020049
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: 2002 12 29 日
Date of Issuance /y /m /d

2018年换发新证

证书编号:
No. of Certificate

430800090010

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

07 25
年 月 日
/y /m /d

2013-3-14 日已换

姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.

匡增平

男

1977-04-28

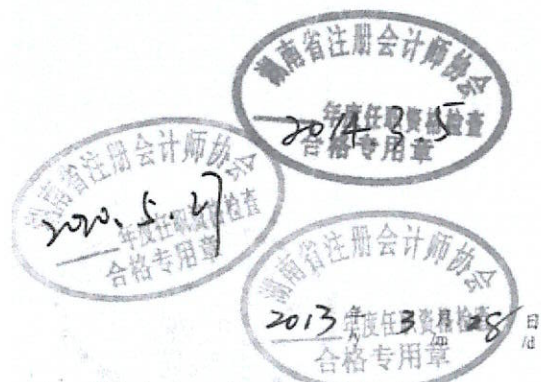
湖南财苑会计师事务所有限公司

430103770428451



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.



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

大信会计师事务所

事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 长沙分所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 7 月 12 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天运会计师事务所

事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 湖南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 7 月 12 日
/y /m /d