

湖南省张家界市 2021 年园区建设专项债券项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二一年九月二日

湖南省张家界市 2021 年园区建设专项债券项目 预期收益与融资平衡专项评价报告

利安达专字【2021】京 A2123 号

张家界市财政局：

我们接受委托，对湖南省张家界市 2021 年园区建设专项债券项目的预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到我们认为是的这些假设没有为预测提供合理基础。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。

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湖南省张家界市 2021 年园区建设专项债券项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的张家界市 1 个园区建设专项债券项目总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	慈利县	慈利县工业集中区基础设施项目	13,800.00
合计			13,800.00

二、项目融资情况

本次拟发行的张家界市 1 个园区建设专项债券项目融资情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	慈利县工业集中区基础设施项目	2,800.00	11,000.00	-	8,000.0	15 年
合计		2,800.00	11,000.00	-	8,000.0	-

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20%确定，据此，本次拟发行的 15 年期专项债券的测算利率为 3.88%。

本次拟发行的张家界市 1 个园区建设专项债券项目的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	融资本息覆盖倍数
1	慈利县工业集中区基础设施项目	27,278.75	11,000.00	17,402.00	1.57
合计		27,278.75	11,000.00	17,402.00	1.57

四、专项债券发行计划

本次评价的张家界市 1 个园区建设专项债券项目本次共计拟发

行地方政府专项债券融资 8,000.00 万元,其中:15 年期债券发行 8,000.00 万元,预测利率为 3.88%,还款方式为半年付息一次,到期一次还本。

附件:项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

利安达会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国北京



中国注册会计师



中国注册会计师



二零二一年九月二日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的湖南省张家界市 2021 年园区建设专项债券项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关产品（服务）的销售数量、收费标准等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量编制说明

（一）慈利县工业集中区基础设施项目收益及现金流量编制说明

1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	总投资
慈利县工业集中区基础设施项目	13,800.00

2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政 府专项债券金额
	资本金	拟发行政府专项债券金额	
慈利县工业集中区基础设施项目	2,800.00	11,000.00	8,000.00

3. 项目经营性收入预测说明

本项目的收入主要是厂房租赁收入和公租房租赁收入，厂房可租赁面积 90,676.13 平方米，公租房可租赁面积 31,599.61 平方米，出租率设定为 95%，出租价格参照以下参考案例，工业园区厂房租赁价格 240.00 元/平方米·年，公租房租赁价格为 264 元/平方米·年。以下为参考案例：

序号	出租类型	承租方	出租地址	出租单价（元/平/年）
1	标准厂房租赁合同	湖南可美医疗器械制造有限公司	慈利县工业园区科创产业园 7 号楼 4 层	240
2	公租房租赁合同	张家界是佳运动用品有限公司	慈利县工业园花果山小区	264
3	标准厂房租赁合同	张家界是佳运动用品有限公司	慈利县工业园区第四期标准厂房 1-3 号第一层	240

运营期开始后项目经营性收入见下表：

单位：万元

类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房租赁收入	906.76	2,067.42	2,067.42	2,067.42	2,067.42
公租房	347.60	792.52	792.52	792.52	792.52
合计	1,254.36	2,859.94	2,859.94	2,859.94	2,859.94

类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
厂房租赁收入	2,067.42	2,067.42	2,067.42	2,067.42	2,067.42
公租房	792.52	792.52	792.52	792.52	792.52
合计	2,859.94	2,859.94	2,859.94	2,859.94	2,859.94

类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
厂房租赁收入	2,067.42	2,067.42	2,067.42	2,067.42	27,783.22
公租房	792.52	792.52	792.52	792.52	10,650.36
合计	2,859.94	2,859.94	2,859.94	2,859.94	38,433.58

4. 项目成本及费用预测说明

(1) 工资及福利费

人员 20 人，工资福利按每年每人 5 万元计算。

(2) 管理费按收入的 1%计计算

(3) 维修费按固定资产原值的 2%计算。

(4) 相关税费

厂房租赁收入增值税税率为 9%，城市建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，房产税税率为 12%。。

运营期开始后项目经营成本及费用见下表：

单位：万元

类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
工资及福利费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
管理费用	12.54	28.60	28.60	28.60	28.60	28.60	28.60
维修费用	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00
税费	166.09	410.80	410.80	410.80	410.80	410.80	410.80
合计	554.63	815.40	815.40	815.40	815.40	815.40	815.40

类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
工资及福利费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,400.00
管理费用	28.60	28.60	28.60	28.60	28.60	28.60	28.60	384.34
维修费用	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	3,864.00
税费	410.80	410.80	410.80	410.80	410.80	410.80	410.80	5,506.49
合计	815.40	815.40	815.40	815.40	815.40	815.40	815.40	11,154.83

5. 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2023 年	1,254.36	554.63	699.73
2024 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2025 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2026 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2027 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2028 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2029 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2030 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2031 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2032 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2033 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2034 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2035 年	2,859.94	815.40	2,044.54
2036 年	2,859.94	815.40	2,044.54
合计	38,433.58	11,154.83	27,278.75

6. 还本付息的测算

（1）拟发行地方政府专项债券情况

本项目拟发行专项债券融资 11,000.00 万元，本次发行 8,000.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
2021 年 9 月	8,000.00	15 年	3.88%

（2）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2021 年	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2022 年	8,000.00	3,000.00	-	11,000.00	368.60	368.60

2023 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2024 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2025 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2026 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2027 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2028 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2029 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2030 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2031 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2032 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2033 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2034 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2035 年	11,000.00	-	-	11,000.00	426.80	426.80
2036 年	11,000.00	-	8,000.00	3,000.00	426.80	8,426.80
2037 年	3,000.00		3,000.00	-	58.20	3,058.20
合计	-	11,000.00	11,000.00	-	6,402.00	17,402.00

7. 本息覆盖倍数

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	融资本息覆盖倍数
慈利县工业集中区基础设施项目	27,278.75	11,000.00	17,402.00	1.57

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，本项目敏感性分析详见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析（成本保持不变）			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.57	1.79
成本变动敏感性分析（收入保持不变）			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.63	1.57	1.50

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

911101050805090096



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 利安达会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 黄锦辉

经营范围

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、度财务决算审计；代理记账；出具有关报告；基本建设年度审计；会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年10月22日

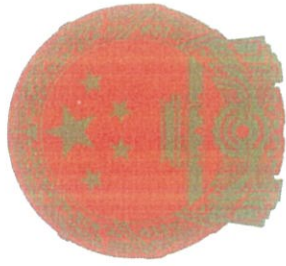
合伙期限 2013年10月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室



登记机关

2021年08月25日



会计师事务所

执业证书

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日



证书序号：0000109

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名 赵小微
Full name 女
Sex
出生日期 1982-02-04
Date of birth
工作单位 利安达会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 331082820204018
Identity card No



证书编号: 110001540227
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇八年十二月二十四日
Date of Issuance

姓名: 赵小微
证书编号: 110001540227

2009年3月20日
/y /m /d



姓名: 何娜
 Full name: 何娜
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1984-07-18
 Date of birth: 1984-07-18
 工作单位: 和安达会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 和安达会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 360313198407182026
 Identity card No.: 360313198407182026



合格
 This certificate is valid
 this renewal

姓名: 何娜
 证书编号: 110001547471

证书编号:
 No. of Certificate 110001547471

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPA 北京注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2016 年 12 月 20 日

