

湖南省张家界市 2021 年保障性安居工程专项债券项  
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 年保障性安居工程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 A2130 号

张家界市财政局：

我们接受委托，对湖南省张家界市 2021 年保障性安居工程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 年保障性安居工程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 个保障性安居工程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	张家界市	沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目	102,309.00
合计			102,309.00

## 二、项目融资情况

本次拟发行的张家界市 1 个保障性安居工程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	沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目	32,309.00	70,000.00	-	42,700.00	10 年
合计		32,309.00	70,000.00	-	42,700.00	-

## 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 10 年期专项债券的测算利率为 3.43%。

本次拟发行的张家界市 1 个保障性安居工程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	沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目	125,999.27	70,000.00	94,010.00	1.34
合计		125,999.27	70,000.00	94,010.00	1.34



#### 四、专项债券发行计划



本次评价的张家界市 1 个保障性安居工程专项债券项目本次共计拟发行地方政府专项债券融资 70,000.00 万元，其中：分两期发行 10 年期债券，分别为 42,700.00 万元和 27,300.00 万元，预测利率为 3.43%，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)



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 年保障性安居工程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）沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B 区)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
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B 区)项目	102,309.00

### 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	
沿河城市棚户区·南门口 特色街区安置区(B区)项目	32,309.00	70,000.00	42,700.00

### 3. 项目经营性收入预测说明

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目收益主要来源于住宅销售收入、商业出租收入、地下车库销售收入、物业服务收入和地上停车位出租收入。

专项债券存续期内的各项目收入测算如下：

(1) 住宅销售收入：根据前述市场调查，张家界市市场房价均价为 8,158.80 元/m<sup>2</sup>，本项目住宅销售价格暂定为 7,800.00 元/m<sup>2</sup>，总住宅面积 163,009.00m<sup>2</sup>，总套数 1332 套，其中回迁房 120 套，可用于对外销售的面积为 148,323.50m<sup>2</sup>，计划 2023 年销售 20%，2024 年-2027 年每年销售 15%、2028 年-2031 年每年销售 5%。

(2) 商业出租收入：根据前述市场调研，周边类似商业租金平均价格在 133.00 元/m<sup>2</sup>·月，结合项目的区域位置，本项目经营期前两年的年租金按 130.00 元/m<sup>2</sup>·月，第三年开始每三年租金上调 7%。本项目商业建筑面积为 4,687.00 m<sup>2</sup>，经营期第一年出租面积为可总建筑面积的 50%，第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年 90%，第六年及以后各年均按 95% 计。2023 年营业收入按 4 个月计，2031 年营业收入按 7 个月计，年营业收入=租金×出租面积×年营业时间×出租率。

(3) 地下车库销售收入：参考住宅地下车库销售价格，每个车位销售价格暂定 125,000.00 元/个，共有 1401 个地下车位，计划第一年销售 30%、第二年、第三年和第四年 20%、第五年 10%。

(4) 物业服务收入：根据《张家界市发展和改革委员会关于发布张家界市 2020 年版政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》

（2020 第 1 号）规定，物业费按房屋面积每平方米每月 1.0-2.5 元标准执行，本项目经营期前两年物业费按 1.50 元/㎡·月收取，第三年开始每三年上调 7%，计费面积为每年出租及出售的建筑面积，计 167,696.00m<sup>2</sup>。2023 年营业收入按 4 个月计，2031 年营业收入按 7 个月计。

（5）地上停车位出租收入：本项目共建设有停车位 300 个，根据《张家界市发展和改革委员会关于发布张家界市 2020 年版政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》（2020 第 1 号）规定，停车收费指导价为 2~5 元/小时，单台车每天最高不超过 20 元，本项目按 15 元/车位·天测算停车位出租收入，第三年开始每三年上调 7%，第一年负荷率按 50%，第二年至第四年每年增长 10%，第五年 95%封顶。2023 年营业收入按 4 个月计，2031 年营业收入按 7 个月计，年营业收入=单价×车位数×年营业时间×负荷率。

运营期开始后项目经营性收入见下表：

单位：万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
住宅销售收入	23,138.47	17,353.85	17,353.85	17,353.85	17,353.85
商业出租收入	121.86	438.70	547.65	625.88	704.12
地下车库销售收入	5,253.75	3,502.50	3,502.50	3,502.50	1,751.25
物业服务收入	100.62	301.85	323.99	323.99	323.99
地上停车位出租收入	27.38	98.55	123.02	140.60	166.96
小计	28,642.08	21,695.45	21,851.01	21,946.82	20,300.17

（续上表）单位：万元

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
住宅销售收入	5,784.62	5,784.62	5,784.62	5,784.62	115,692.35
商业出租收入	795.28	795.28	795.28	496.39	5,320.44
地下车库销售收入	-	-	-	-	17,512.50
物业服务收入	346.12	346.12	346.12	215.99	2,628.79
地上停车位出租收入	178.61	178.61	178.61	111.47	1,203.81
小计	7,104.63	7,104.63	7,104.63	6,608.47	142,357.89

#### 4. 项目成本及费用预测说明

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目的主要成本包括公共区域燃料动力费、工资及福利费、维修费用、管理费用和税费。

(1) 燃料动力费：公共区域耗水 1.02 万吨，单价 4.1 元/吨；公共区域耗电 2.35 万 kWh，单价 0.59 元/kWh，水电价格从第三年开始按每 3 年增加 6%测算。

(2) 工资及福利费：按人均 4.8 万元/年，16 人计算，从第三年开始每 3 年工资及福利增加 5%。

(3) 修理费：按照项目工程建设投资的 0.1%折旧测算。

(4) 管理费：按照营业收入的 1.0%估计。

(5) 税金及附加

本项目相关税费主要包括增值税、房产税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加等。一般物业出租出售收入增值税税率为 9%，物业服务收入增值税税率为 6%，水费增税税率 9%，电费增值税税率 13%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税税率分别为增值税的 7%、3%、2%；房产税税率按 12%计。

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
外购燃料及动力费	1.86	5.57	5.9	5.9	5.9
工资及福利费	25.6	76.8	80.64	80.64	80.64
修理费	22.71	68.14	68.14	68.14	68.14
管理费	286.42	216.95	218.51	219.47	203
税费	2,659.03	2,045.28	2,071.00	2,088.46	1,944.81
合计	2,995.62	2,412.74	2,444.19	2,462.61	2,302.49

(续上表) 单位：万元

类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
外购燃料及动力费	6.26	6.26	6.26	3.87	47.78
工资及福利费	84.67	84.67	84.67	51.86	650.19
修理费	68.14	68.14	68.14	68.14	567.83
管理费	71.05	71.05	71.05	66.08	1,423.58
税费	733.85	733.85	733.85	659.11	13,669.24
合计	963.97	963.97	963.97	849.06	16,358.62

## 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	28,642.08	2995.62	25,646.46
2024	21,695.45	2,412.74	19,282.71
2025	21,851.01	2,444.19	19,406.82
2026	21,946.82	2,462.61	19,484.21
2027	20,300.17	2,302.49	17,997.68
2028	7,104.63	963.97	6,140.66
2029	7,104.63	963.97	6,140.66
2030	7,104.63	963.97	6,140.66
2031	6,608.47	849.06	5,759.41
合计	142,357.89	16,358.62	125,999.27

## 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 70,000.00 万元，本次发行 70,000.00 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	42,700.00	10 年	3.43%
2021 年 10 月	27,300.00	10 年	3.43%

## （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	-	70,000.00	-	70,000.00	-	-
2022	70,000.00		-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
2023	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
2024	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
2025	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
2026	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
2027	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
2028	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
2029	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
2030	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
2031	70,000.00	-	70,000.00	-	2,401.00	72,401.00
合计	-	70,000.00	70,000.00	-	24,010.00	94,010.00

## 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
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目	125,999.27	70,000.00	94,010.00	1.34

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	1.19	1.34	1.49
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	1.36	1.34	1.32

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

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

(副本)(4-1)

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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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

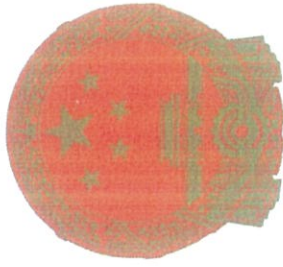
合伙期限 2013年10月22日至 长期

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

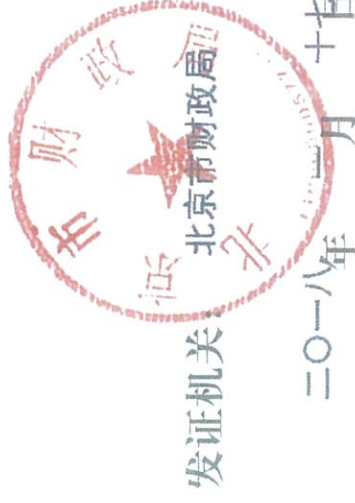
批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

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: 姚永涛  
 Full name: Yao Yongtao  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1972-10-20  
 Date of birth: 1972-10-20  
 工作单位: 利安达会计师事务所有限责任公司  
 Working unit: Liananda Accounting Firm Co., Ltd.  
 身份证号码: 32124721020193  
 Identity card No.: 32124721020193



2016 This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 姚永涛  
 证书编号: 110002960034



年 /y 月 /m 日 /d

### 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 /y 月 /m 日 /d

## 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: 110001540539  
No. of Certificate

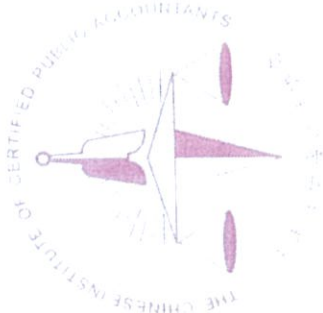
姓名: 王金波

证书编号: 110001540539

发证机构: 北京注册会计师协会  
Authorized by: 北京注册会计师协会

发证日期: 2019 年 10 月 16 日  
Date of Issuance

年 月 日  
Year Month Day



姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号码	Identity card No.
王金波	男	1977-01-25	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	13022819770124009X	

