

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省常德市 2022 年常益长铁路常德站及配套
基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2022）第 02007 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
湖南省常德市 2022 年常益长铁路常德站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

中兴财光华(湘)审专字(2022)第 02007 号

我们接受委托,对湖南省常德市 2022 年交通基础设施建设专项债券以下简称(“本期债券”)常益长铁路常德站及配套基础设施建设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》。相关建设项目的建设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期债券之目的使用,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,本次评价的常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目,预期运营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。

一、总体评价结果如下:

1、应付本息情况

(1) 本项目计划 2022 年 1 月融资 100,000.00 万元,2022 年 7 月融资 110,000.00 万元,为 15 年期债券,假设本次融资 15 年期融资利率 3.83%,每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息应还本付息情况如下:

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	本期融资 利率	应付利息
2022 年 1 月		100,000.00		100,000.00	3.83%	
2022 年 7 月	100,000.00	110,000.00		210,000.00	3.83%	1,915.00
2023 年 1 月	210,000.00			210,000.00	3.83%	4,021.50
2023 年 7 月	210,000.00			210,000.00	3.83%	4,021.50
2024 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2025 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2026 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2027 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2028 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2029 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2030 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2031 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2032 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2033 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2034 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2035 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2036 年	210,000.00			210,000.00	3.83%	8,043.00
2037 年 1 月	210,000.00		100,000.00	110,000.00	3.83%	4,021.50
2037 年 7 月	110,000.00		110,000.00	-	3.83%	2,106.50
合计		210,000.00	210,000.00			120,645.00

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目收入来源为地面停车场收入、架空层门面出租收入、广告牌出租收入、商业出租收入。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

项目收益以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	402,626.74
	合计	402,626.74

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本项目整体本息覆盖倍数为 1.22，具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2022 年		1,915.00	1,915.00		-
2023 年		8,043.00	8,043.00	-	-
2024 年		8,043.00	8,043.00	-	-
2025 年		8,043.00	8,043.00	25,943.65	25,943.65
2026 年		8,043.00	8,043.00	29,127.67	29,127.67
2027 年		8,043.00	8,043.00	34,329.65	34,329.65
2028 年		8,043.00	8,043.00	34,329.65	34,329.65
2029 年		8,043.00	8,043.00	34,609.94	34,609.94
2030 年		8,043.00	8,043.00	34,609.94	34,609.94
2031 年		8,043.00	8,043.00	34,890.23	34,890.23
2032 年		8,043.00	8,043.00	34,890.23	34,890.23
2033 年		8,043.00	8,043.00	35,170.52	35,170.52
2034 年		8,043.00	8,043.00	34,762.06	34,762.06
2035 年		8,043.00	8,043.00	34,981.60	34,981.60
2036 年		8,043.00	8,043.00	34,981.60	34,981.60
2037 年	210,000.00	6,128.00	216,128.00		
合计	210,000.00	120,645.00	330,645.00	402,626.74	402,626.74
本息覆盖倍数					1.22

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。
我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

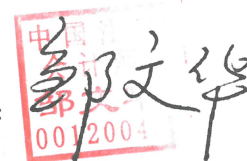
附件：项目收益及现金流入预测说明



中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2022年1月17日



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目概述

本项目拟拆除现常德火车站，利用其拆除后土地并在其北侧新征土地进行常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目的建设，该项目具体位于常德市武陵区朗州路以西、沾天湖南路以南、朝阳路以东、常德大道北侧地段。本项目总用地面积 725100.00 平方米（合 1087.65 亩），其中利用原有火车站用地面积 266600.00 平方米（合 399.90 亩），新征用地面积 458500.00 平方米（合 687.75 亩），主要包括高铁枢纽站房站场、常德创业孵化产业基地和配套道路三大内容的建设。其中高铁枢纽站房站场用地面积 266600.00 平方米（合 399.90 亩）、常德创业孵化产业基地用地面积 83600.00 平方米（合 125.40 亩）、配套道路用地面积 374900.00 平方米（合 562.35 亩）。项目总投资 444,058.20 万元，收入来源为地面停车场收入、架空层门面出租收入、广告牌出租收入、商业出租收入。

（二）实施主体

名称：常德市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11430700006398160F

地址：常德市武陵区武陵大道 456 号

法定代表人：刘兴华

赋码机关：中共常德市委机构编制委员会办公室

（三）项目类型

项目类型为交通基础设施建设项目。

（四）融资计划

此次项目计划于 2022 年 1 月融资 100,000.00 万元，2022 年 7 月融资 110,000.00 万元。为 15 年期，每半年支付一次利息，到期偿还本金及最后一次利息。

二、项目收入预测

本项目收入来源为地面停车场收入、架空层门面出租收入、广告牌出租收入、商业出租收入。

1、地面停车场收入

本项目共规划 1500 个停车位。收费标准我们参照湖南省发展和改革委员会文件《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调[2019]217 号）进行计算。机动车白天 30 分钟以上 1 小时以内的按每车每次 5 元收取，每超过 1 小时加收 5 元，最高收费 50 元/天.车。考虑结合本项目在高铁站，接送客人车辆及车流停留特点，估计南北广场停车费收入。

结合本项目作如下假设和估算：

①停车 0.5 小时以内车辆比例为 2%，不收费；

②停车在 0.5-1 小时，比例为 20%，每车收费 5 元，使用率为 95%，年收费为：
 $365 \text{ 天} \times 24 \text{ 小时/天} \times 5 \text{ 元/小时} \times 1500 \text{ 个} \times 20\% \times 95\% = 1248.30 \text{ 万元}$ 。

③停车在 1-3 小时（平均 3 小时周转 1 次），比例为 70%，每车收费 15 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 24 \text{ 小时/天} \div 3 \text{ 次} \times 15 \text{ 元/小时} \times 1500 \text{ 个} \times 70\% \times 95\% = 4369.05 \text{ 万元}$ 。

④停车在 3-4 小时（平均 4 小时周转 1 次），比例为 1%，每车收费 20 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 24 \text{ 小时/天} \div 4 \text{ 次} \times 20 \text{ 元/次} \times 1500 \text{ 个} \times 1\% \times 95\% = 62.42 \text{ 万元}$ 。

⑤停车在 4-5 小时（平均 5 小时周转 1 次），比例为 2%，每车收费 25 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 24 \text{ 小时/天} \div 5 \text{ 次} \times 25 \text{ 元/次} \times 1500 \text{ 个} \times 2\% \times 95\% = 124.83 \text{ 万元}$ 。

⑥停车在 6-7 小时（平均 7 小时周转 1 次），比例为 3%，每车收费 35 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 35 \text{ 元/次} \times 24 \text{ 小时/天} \div 7 \text{ 次} \times 1500 \text{ 个} \times 3\% \times 95\% = 187.25 \text{ 万元}$ 。

⑦停车在 8-9 小时（平均 8 小时周转 1 次），比例为 1%，每车收费 45 元，使用率为 95%，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 45 \text{ 元/次} \times 24 \text{ 小时/天} \div 8 \text{ 次} \times 1500 \text{ 个} \times 1\% \times 95\% = 70.22 \text{ 万元}$ 。

⑧停车在 10 小时及以上（平均 10 小时周转 1 次），比例为 1%，每车收费 50 元，年收费为：

$365 \text{ 天} \times 2 \text{ 次} \times 50 \text{ 元/次} \times 1500 \text{ 个} \times 1\% \times 95\% = 52.01 \text{ 万元}$ 。

2、架空层门面出租收入

本项目建成后可供出租的架空层门面面积为 19746.20 平方米，租金标准根据市场

调查结果确定，本次通过 58 同城查询常德武陵区周边商铺出租情况，以挂网的门面出租信息作为本项目的可比案例。

武陵区区域周边商铺出租价格可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	武陵区步行街地下商城	188 元/平方米·月	
2	武陵区火车站附近	80 元/平方米·月	
3	武陵区火车站附近	88 元/平方米·月	
4	武陵区火车站附近	78 元/平方米·月	
5	武陵区和瑞欢乐城	91 元/平方米·月	

参照同类案例，本项目出租价格暂按 150 元/m²·月计算，考虑市场行情，每两年租金增加 2 元/月·平方米；计算期第年租赁率按 70%，第二年按 80%，第三年至以后按 100% 估算。

3、广告牌出租收入

为充分利用高铁枢纽站房站场、停车场、配套道路空间，提高项目经济效益，待项目建成后拟在道路两侧设置灯箱广告牌，在站前广场合适位置设平面广告位、高炮广告位和广告墙、在高铁枢纽站房站场高架车行平台、平台雨棚、地下城市通廊和架空广场设置广告墙。

本项目拟设置灯箱广告位 500 个，设置 50 个商业平面广告位，在停车场设 10 个高炮广告位，设置广告墙 5000 m²。价格标准根据市场调查确定，以常德地区挂网的广告位信息作为可比案例，取平均值修复后作为本项目估算依据。挂网交易信息如下：

(1) 高炮广告

- ①常德市常吉高速桃源互通单立柱，刊例价 230,000 元/ 年/个。
- ②常德市长常高速德山互通单立柱，刊例价 300,000 元/ 年/个。
- ③常德市长益高速 K48 太子庙服务区单立柱，刊例价 230,000 元/年/个。

高炮位可比案例表

序号	名称	性质和用途	地址位置	价格(元/年/个)	来源
1	单立柱广告位	高炮广告	常吉高速桃源互通	23 万元/年	易播网
2	单立柱广告位	高炮广告	长常高速德山互通	30 万元/年	
3	单立柱广告位	高炮广告	长益高速 K48 太子庙服务区	23 万元/年	

(2) 灯箱广告、平面广告和广告墙

- ①常德市社区电梯门贴广告，刊例价 4,628.00 元/月/块。
- ②常德市商超出入口灯箱广告，刊例价 2,000.00 元/月/块。
- ③常德地区 LED 大屏广告，刊例价 2,051.28 元/月/平方米。

高炮位可比案例表

序号	名称	性质和用途	地址位置	价格（元/月/个）	来源
1	单电梯门贴	高炮广告	常德市社区电梯门	4,628.00	易播网
2	灯箱广告位	高炮广告	常德市超市出入口	2,000.00	
3	广告墙	高炮广告	常德久光商厦	2051.28 元/月/平方米	

本项目共建设广告牌 560 个广告位和 5000 平方米广告墙，租金根据市场询价结果确定，具体可比案例。鉴于上述询价结果，本项目广告位出租价格参考常德市广告位收费价格，并结合本项目实际情况，本项目灯箱广告按 2000.00 元/月/块、平面广告按 4500.00 元/月/个、广告墙保守按每平方米 1500.00 元/月估算，出租率第一年按 70%，第二年按 80%，以后年度按 95%计。

4、商业出租收入

配套商铺出租是常德创业孵化产业基地的主要收入来源，本项目建成后可供出租的商业面积为 129,226.40 平方米，租金标准根据市场调查结果确定，本次通过 58 同城查询常德商铺出租情况，以挂网的门面出租信息作为本项目的可比案例。

武陵区区域周边商铺出租价格可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	武陵区步行街	145 元/平方米·月	
2	武陵区火车站附近	185 元/平方米·月	
3	武陵区火车站附近	129 元/平方米·月	
4	武陵区三岔路附近	104 元/平方米·月	
5	武陵区步行街	111 元/平方米·月	
6	武陵区欢乐城	230 元/平方米·月	

注明：来源于 58 同城

参照同类案例，由于火车站人流量大，本项目商业出租价格暂按 150 元/m²·月计算，考虑市场行情，每两年租金增加 2 元/月·平方米；计算期第年租赁率按 70%，第二年按

80%，第三年至以后按 95% 估算。

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目收入预测如下：

单位：万元

收入类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
地面停车场收入		6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08
架空层门面出租收入		2,488.02	2,843.45	3,601.71	3,601.71	3,649.10	3,649.10
广告牌出租收入		7,346.50	8,396.00	9,970.25	9,970.25	9,970.25	9,970.25
商业出租收入		16,282.53	18,608.60	22,392.35	22,392.35	22,686.99	22,686.99
小计		32,231.13	35,962.13	42,078.39	42,078.39	42,420.42	42,420.42

续上表：

收入类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
地面停车场收入	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	6,114.08	73,368.96
架空层门面出租收入	3,696.49	3,696.49	3,743.88	3,743.88	3,791.27	3,791.27	42,296.37
广告牌出租收入	9,970.25	9,970.25	9,970.25	9,970.25	9,970.25	9,970.25	115,445.00
商业出租收入	22,981.62	22,981.62	23,276.26	23,276.26	23,570.90	23,570.90	264,707.37
小计	42,762.44	42,762.44	43,104.47	43,104.47	43,446.50	43,446.50	495,817.70

依上表预测，拟融资期 2022 年至 2037 年期间，常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目取得运营收入 495,817.70 万元。

②常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目收入预测评价

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目位于常德市火车站，预测收入主要为地面停车场收入、架空层门面出租收入、广告牌出租收入、商业出租收入。在收入预测过程中采取保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目收入的预测是合理的。

三、项目资金支出预测

1、项目总体概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
1	常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	364,693.10	39,811.15	18,973.95	20,580.00	444,058.20
合计		364,693.10	39,811.15	18,973.95	20,580.00	444,058.20

其中，拟融资期限 2022 年至 2037 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	2,320.96	262,500.00	100,000.00	79,237.24	444,058.20
合计		2,320.96	262,500.00	100,000.00	79,237.24	444,058.20

2、项目运营期间营业成本

本项目运营成本包括外购燃料和动力、工资及福利、修理费、其他费用。

（1）外购燃料和动力

根据《常德市发展和改革委员会关于调整常德市城区供水价格和完善居民阶梯水价的通知》（常价服〔2015〕37 号）规定，常德市非居民生活用水价格为 2.72 元/吨，本项目水费拟按 2.72 元/吨计。根据关于转发《湖南省发展和改革委员会关于省电网 2020-2022 年输配电价有关问题的通知》的通知（常发改价调〔2020〕544 号）规定，电费按 0.7003 元/度计。

（2）工资、福利费用

根据常德市人社局发布《关于常德市 2019 年调整最低工资标准的通知》，从 2019 年 10 月 1 日起，常德市调整全日制就业劳动者月最低工资标准为 1540 元。项目运营后，共需相关工作人员 40 人，工作人员主要从事高铁服务等，均属于中等收入水平。据了解，目前常德市火车工作人员工资为 3000-5000 元/月左右。

本项目参照《关于常德市 2019 年调整最低工资标准的通知》相关规定，同时参考常德市工作人员工资水平，人均工资按 5 万元/年计算，福利按工资的 14% 估算。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10% 估算。

(4) 其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用包括营业费用、其他管理费用等。均按照营业收入的 3% 计算。

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目成本预测如下：

单位：万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
燃料及动力费		524.99	524.99	524.99	524.99	524.99	524.99
工资及福利		228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
修理费		1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76
其他费用		1,933.87	2,157.73	2,524.70	2,524.70	2,545.23	2,545.23
合计		4,025.62	4,249.48	4,616.45	4,616.45	4,636.98	4,636.98

续上表：

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
燃料及动力费	524.99	524.99	524.99	524.99	524.99	524.99	6,299.88
工资及福利	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	2,736.00
修理费	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	1,338.76	16,065.12
其他费用	2,565.75	2,565.75	2,586.27	2,586.27	2,606.79	2,606.79	29,749.08
合计	4,657.50	4,657.50	4,678.02	4,678.02	4,698.54	4,698.54	54,850.08

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2022 年至 2037 年期间，项目营业成本预测金额为 54,850.08 万元。

项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为外购燃料和动力、工资及福利、修理费、其他费用，营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

(1) 相关税费预测

①常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目税费预测表：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
销项税额			-	-	2,900.80	3,236.59	3,787.06	3,787.06	3,817.84

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
进项税额	174.57	19,743.70	7,521.41	5,959.76					
应纳增值税金额									
城建市维护建设税			-	-	-	-	-	-	-
教育费附加			-	-	-	-	-	-	-
房产税				-	2,252.47	2,574.25	3,119.29	3,119.29	3,160.33
印花税				-	9.39	10.73	13.00	13.00	13.17
合计			-	-	2,261.86	2,584.98	3,132.29	3,132.29	3,173.50

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
销项税额	3,817.84	3,848.62	3,848.62	3,879.40	3,879.40	3,910.19	3,910.19	44,623.61
进项税额								33,399.44
应纳增值税金额					3,403.79	3,910.19	3,910.19	11,224.17
城建市维护建设税	-	-	-	-	238.27	273.71	273.71	785.69
教育费附加	-	-	-	-	170.19	195.51	195.51	561.21
房产税	3,160.33	3,201.37	3,201.37	3,242.42	3,242.42	3,283.46	3,283.46	36,840.46
印花税	13.17	13.34	13.34	13.51	13.51	13.68	13.68	153.52
合计	3,173.50	3,214.71	3,214.71	3,255.93	3,664.39	3,766.36	3,766.36	38,340.88

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资期 2022 年至 2037 年期间，项目运营相关税费支出预测金额为 38,340.88 万元。

②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:销项税额根据财税 (2018) 第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入均换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中:进项税额根据财税(2018)第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运

营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

D、房产税按租住收入的 12%计算。

E、印花税按出租收入的 0.5‰计算。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

4、项目融资期间的财务费用

①项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2022 年		1,915.00	1,915.00
2023 年		8,043.00	8,043.00
2024 年		8,043.00	8,043.00
2025 年		8,043.00	8,043.00
2026 年		8,043.00	8,043.00
2027 年		8,043.00	8,043.00
2028 年		8,043.00	8,043.00
2029 年		8,043.00	8,043.00
2030 年		8,043.00	8,043.00
2031 年		8,043.00	8,043.00
2032 年		8,043.00	8,043.00
2033 年		8,043.00	8,043.00
2034 年		8,043.00	8,043.00
2035 年		8,043.00	8,043.00
2036 年		8,043.00	8,043.00
2037 年	210,000.00	6,128.00	216,128.00
合计	210,000.00	120,645.00	330,645.00

②支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据。需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

A、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；

B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

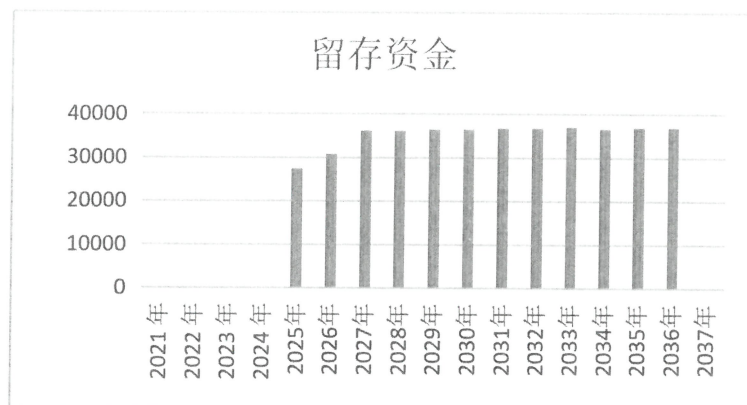
D、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

E、土地出让价格在正常范围内变动；

F、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目整体本息覆盖倍数为 1.22；自 2022 年至 2037 年期间共需偿还融资的本金 210,000.00 万元，利息 120,645.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.10，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 各项目覆盖倍数

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的运营收益	项目预计融资本息	运营收益对债券本息的覆盖倍数
常益长铁路常德站及配套基础设施建设项目	402,626.74	330,645.00	1.22

(2) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2022 年		1,915.00	1,915.00		-
2023 年		8,043.00	8,043.00	-	-
2024 年		8,043.00	8,043.00	-	-
2025 年		8,043.00	8,043.00	25,943.65	25,943.65
2026 年		8,043.00	8,043.00	29,127.67	29,127.67
2027 年		8,043.00	8,043.00	34,329.65	34,329.65
2028 年		8,043.00	8,043.00	34,329.65	34,329.65
2029 年		8,043.00	8,043.00	34,609.94	34,609.94
2030 年		8,043.00	8,043.00	34,609.94	34,609.94
2031 年		8,043.00	8,043.00	34,890.23	34,890.23
2032 年		8,043.00	8,043.00	34,890.23	34,890.23
2033 年		8,043.00	8,043.00	35,170.52	35,170.52
2034 年		8,043.00	8,043.00	34,762.06	34,762.06
2035 年		8,043.00	8,043.00	34,981.60	34,981.60
2036 年		8,043.00	8,043.00	34,981.60	34,981.60
2037 年	210,000.00	6,128.00	216,128.00		
合计	210,000.00	120,645.00	330,645.00	402,626.74	402,626.74
本息覆盖倍数				1.22	

六、压力测试

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：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
----------	------	----	-----

收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.22	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.22	1.19

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 1.07，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 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

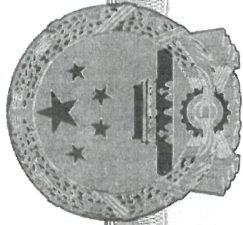
单位：万元

项目	建设期				运营期				
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	2,320.96	262,500.00	100,000.00	79,237.24	32,231.13	35,962.13	42,078.39	42,078.39	42,420.42
资本金	2,320.96	52,500.00	100,000.00	79,237.24					
债券资金流入		210,000.00							
运营收入				-	32,231.13	35,962.13	42,078.39	42,078.39	42,420.42
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	2,320.96	262,500.00	100,000.00	79,237.24	12,068.62	14,554.34	15,244.43	15,791.74	15,812.27
建设投资	2,320.96	260,585.00	91,957.00	71,194.24					
运营成本				-	4,025.62	4,249.48	4,616.45	4,616.45	4,636.98
税金及附加				-	-	2,261.86	2,584.98	3,132.29	3,132.29

项目	建设期				运营期				
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营期利息	-	1,915.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00
债券本金									
净现金流量	-	-	-	-	20,162.51	21,407.79	26,833.96	26,286.65	26,608.15
累计净现金流量	-	-	-	-	20,162.51	41,570.30	68,404.26	94,690.91	121,299.06

续上表：

项目	运营期								合计
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
现金流入	42,420.42	42,762.44	42,762.44	43,104.47	43,104.47	43,446.50	43,446.50	-	939,875.90
资本金									234,058.20
债券资金流入									210,000.00
运营收入	42,420.42	42,762.44	42,762.44	43,104.47	43,104.47	43,446.50	43,446.50	-	495,817.70
回收固定资产余值									-
流动资金回收									-
回收土地余值									-
现金流出	15,853.48	15,874.00	15,915.21	15,935.73	15,976.95	16,405.93	16,507.90	219,894.36	849,893.16
建设投资									426,057.20
运营成本	4,636.98	4,657.50	4,657.50	4,678.02	4,678.02	4,698.54	4,698.54		54,850.08
税金及附加	3,173.50	3,173.50	3,214.71	3,214.71	3,255.93	3,664.39	3,766.36	3,766.36	38,340.88
运营期利息	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	8,043.00	6,128.00	120,645.00
债券本金								210,000.00	210,000.00
净现金流量	26,566.94	26,888.44	26,847.23	27,168.74	27,127.52	27,040.57	26,938.60	-219,894.36	89,982.74
累计净现金流量	147,866.00	174,754.44	201,601.67	228,770.41	255,897.93	282,938.50	309,877.10	89,982.74	89,982.74



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914301110959150342

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，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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。

副本编号：1-1

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

负责人 邹文华

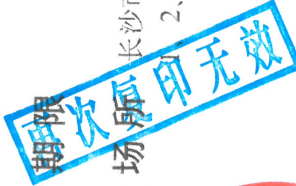
经营范围

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、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务。（不含未经审批的前置许可项目，涉及行政许可的，凭许可证经营）

成立日期 2014年03月19日

营业期限

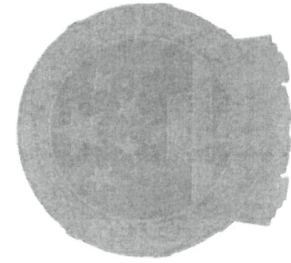
营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心2、3栋2017房



登记机关



2021年5月8日



证书序号:5003043

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，应当将财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



再复印无效



发证机关：

二〇二一年五月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名	钟文华
Full name	钟文华
性别	男
Sex	男
出生日期	1970-01-14
Date of birth	1970-01-14
工作单位	众环海华会计师事务所有限公司
Working unit	众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码	432524197001144033
Identity card No.	432524197001144033

再次复印无效



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: 430100120442
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



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

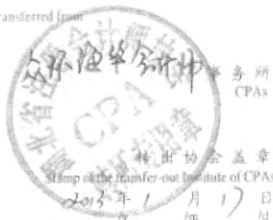
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



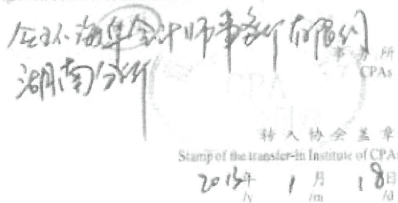
再次复印无效

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

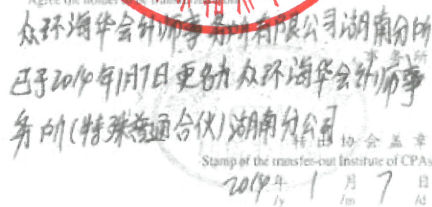


同意调入
Agree the holder to be transferred to

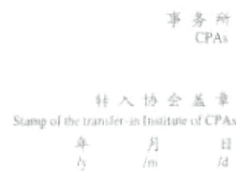


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南有安会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所, 必要时须向委托方出
示本证书。

二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会
声明作废, 办理补发手续。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所 2015.12.29

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of raising after making an announcement of loss on the new paper.

再次复印无效





姓名: 魏小娟
Full name: 魏小娟
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1982-04-16
Date of birth: 1982-04-16
工作单位: 北京普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit: 普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码: 370225198204161617
Identity card No: 370225198204161617



再次复印无效



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: 110102050162
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: 2017 年 06 月 01 日
Date of Issuance

