

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

Hunan HuaHui Certified Public Accountants Co.,Ltd

湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于
长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）
收益与融资自求平衡的专项财务评价报告
华辉咨询字（2023）第 046 号

项 目	页 次
一、专项评价报告	1-2
二、评价说明	3-15
三、附件	
1、会计师事务所执业证书复印件	
2、会计师事务所企业法人营业执照复印件	
3、注册会计师执业证书复印件	

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

HUNAN HUAHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

华辉咨询字（2023）第 046 号

湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期） 收益与融资自求平衡专项财务评价报告

我们接受委托，对长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。

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》。相关项目实施主体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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡预算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。



基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期），债券发行期内经营性资金净流入 129,219.38 万元，债券及银行融资本息合计 73,666.75 万元，本息保障倍数为 1.75 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益与融资自求平衡预测说明

湖南华辉会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月十三日



附件：

项目收益与融资自求平衡预测说明

根据《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）（以下简称“通知”），地方政府专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。根据通知要求，长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）（以下简称“项目”）以预测期间经济等环境最佳估计假设为前提，以项目运营预期产生的收益为基础，结合项目融资预期还本付息总额，编制项目收益与融资自求平衡预测说明。（如无特殊表述，本说明中涉及金额单位皆为“人民币万元”）

一、数据预测的前提假设及评价

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收益能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）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。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）

2.项目实施机构：长沙市岳麓区住房保障局

3.建设地点：位于长沙市岳麓区望岳街道、天顶街道范围内。

4.项目主要建设内容和建设规模：

本项目为改造范围内土地性质为集体土地，总用地面积为 404.95 亩；涉及房屋套数为 1669 套；涉及拆迁建筑面积为 222632 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁户数为 619 户，涉及拆迁人数为 2519 人。



藕塘村安置房、谷峰安置小区净用地面积 51400 平方米。总建筑面积为 144548.02 平方米，其中：地上建筑面积 122448.02 平方米，包括住宅 94068.72 平方米（共 912 户），配套商业 22279.3 平方米，幼儿园 3000 平方米，物业用房 800 平方米，社区服务用房（含养老服务）1400 平方米，消防控制室 60 平方米，水泵房 400 平方米，配电间 300 平方米，垃圾站、公共卫生间 140 平方米；地下车库及人防工程建筑面积 22100 平方米。建筑物占地面积 12113.36 平方米，建筑密度 22.22%；绿地率 39.5%；容积率 2.24。建停车位 884 个，其中地上 61 个，地下 823 个。

（二）项目总投资

项目总投资 180,490.86 万元，工程费用 59,056.59 万元，工程建设其他费用 7,099.30 万元，征地拆迁费用 99,046.38 万元，预备费及建设期利息 15,288.59 万元。

（三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 180,490.86 万元，其中项目资本金 115,990.86 万元，占总投资的 64.26%；申请发行地方政府专项债券 64,500.00 万元，占总投资的 35.74%。

地方政府专项债券拟分三期申请发行，第一期已于 2021 年发行 34,500.00 万元，债券期限为 5 年，债券发行利率 2.83%；第二期已于 2022 年发行 20,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券发行利率 2.66%；本次第三期拟于 2023 年申请发行 10,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按 3.25% 测算。债券年利率根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，设定 5 年期债券利率 3.25%。利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021 年	2022 年	2023 年
1	总投资	180,490.86	60,000.00	60,000.00	60,490.86
1.1	建设投资	178,006.16	60,000.00	59,023.65	58,982.51
1.2	建设期利息	2,484.70		976.35	1,508.35



序号	项目	合计	建设期		
			2021 年	2022 年	2023 年
2	资金筹措	180,490.86	60,000.00	60,000.00	60,490.86
2.1	项目资本金	115,990.86	25,500.00	40,000.00	50,490.86
2.1.1	用于建设投资	113,506.16	25,500.00	39,023.65	48,982.51
2.1.2	用于建设期利息	2,484.70		976.35	1,508.35
2.2	债务资金	64,500.00	34,500.00	20,000.00	10,000.00
2.2.1	债券融资借款	64,500.00	34,500.00	20,000.00	10,000.00

融资计划详见附表 1：项目融资还本付息计划表。

三、项目收益及现金流预测

（一）项目运营收入预测

本项目运营收入主要来源于土地出让收入、保障性物业非住房、停车位销售收入。

1. 土地出让收入

本项目可出让土地面积 173.00 亩，根据最近一期长沙市岳麓区部分土地挂牌出让成交信息，本项目改造完成后土地挂牌出让价格参考以下土地成交单价，即按照 1,050.00 万元/亩测算。

周边可参考情况如下：

序号	地块编号	位置	成交日期	竞得人	成交价（万元）	出让面积（亩）	成交单价（万元/亩）
1	（2021 长沙市 132 号	岳麓区梅溪湖国际新城二期，金菊路与梧桐路交会处东北角（梅溪湖 L06-A30）地块	2021.11.03	长沙招阳房地产有限公司	30,431.00	30.90	984.82
2	（2022 长沙市 018 号	岳麓区连山路两厢，东临翠荷路、北临莲塘路、南临南三环绿化带，西临洋湖再生水厂（Y06-H091、H101 地块）	2022.03.30	中建信和地产有限公司	166,319.00	154.96	1,073.30
3	（2020 长沙市 049 号	位于岳麓区内，东临潭州大道、北临连山路、南临绕城高速（南三环）临连山路、南临绕城高速（南三环）（Y06-H262/H341/H342 地块）	2020.08.10	长沙润利房地产开发有限公司	121,478.00	101.24	1,199.90
4	（2022 长沙市 019 号	岳麓区咸嘉湖街道润泽园社区（桐梓坡、望城坡管理单元 C03-B94-3 地块）	2022.04.12	金地（集团）股份有限公司	27,404.00	18.55	1,477.30



				司			
--	--	--	--	---	--	--	--

2. 保障性物业非住房

保障性物业非住房 7,800.00m²，本项目为被征地农民的安置房小区，由原农村集体经济组织来购买非住宅房屋，其经营收入作为新社区的物业管理费用支出。

根据《长沙市岳麓区人民政府关于印发长沙市岳麓区被征地农民保障安置实施办法（暂行）的通知》（岳政发〔2008〕8号），保障性物业非住房按 1400 元/m² 计算

3. 停车位销售收入

本项目可销售地下停车位 658 个，通过对岳麓区房地产市场情况的调查与分析研究，参考 58 同城查询的项目附近车位出售价格（见下表）销售价格按 120000 元/个。

项目周边车位出售价格

地点	面积（平方米）	售价（万元/个）
岳麓区观沙岭德润园小区	22	17
岳麓区华润橡树湾	13	16
岳麓区市政府恒大华府	13	17.5

收入预测详见附表 2：项目运营收入估算表。

（二）项目运营成本预测

项目建成运营后，影响本次债券还本付息的支出包括经营成本和应交税费。

1. 经营成本预测

依据可研报告及相关参考文件，经营成本主要包括管理费用、销售费用、土地出让计提资金。

相类似项目成本支出依据表：

项目名称	管理费用	销售费用	财务费用
长沙市芙蓉区东屯村城中村改造项目	1%	1%	4%
宁乡县城南片区棚户区改造项目	1%	1%	5.9%*1.3
岳麓山国家大学科技城（东核）安置小区一期项目	0.5%	1%	6%

（1）管理费用

管理费用是项目为管理运营过程所发生的各种费用。参照同行业的统计资料，综合按销售收入的 1% 估算。



（2）销售费用

销售费用主要包括销售广告费、销售代理、工资及其他费用。根据项目的具体情况，综合按销售收入的 2%估算。

（3）土地计提资金

本项目土地计提资金包括轨道交通发展专项资金与土地出让计提资金。

轨道交通发展专项资金：本项目按土地出让收入的 3%计提轨道交通发展专项资金。（参照长沙市财政局文件长财办〔2019〕11 号关于印发《从土地出让收入中统筹轨道交通发展专项资金的实施方案》的通知）。

土地出让计提资金：根据《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》（湘财综〔2007〕65 号）、《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46 号）、《湖南省人民政府办公厅转发省劳动保障厅关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知》（湘政办发〔2007〕35 号）、《湖南省财政厅湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36 号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11 号）等相关文件，本项目涉及国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征收农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金的计提。根据法规要求，上述部分计提资金根据土地出让平衡收益、土地出让纯收益计提，因项目相关土地尚未完成全部出让流程，无法预知项目收益情况，从而无法计算计提金额，故根据历史交易数据，按照挂牌价的 30%进行估算。

2.应交税费预测

本项目涉及税费为增值税及其附加税、房产税、所得税。

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关法律法规，本项目销售收入适用增值税率为 9%项目工程建设费用、预备费适用增值税率 9%；工程建设其他费用适用增值税率 6%。

（2）城建税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》中相关规定，本



项目按增值税的 5%缴纳城市维护建设税。

(3) 教育费附加、地方教育附加：根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》（国发〔2011〕22 号）相关规定，本项目按增值税的 3%缴纳教育费附加，按增值税的 2%缴纳地方教育附加。

(4) 企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》，本项目按应纳税所得额的 25%缴纳企业所得税。

明细数据详见附表 3：项目运营成本估算表。

(三) 项目收益与融资自求平衡性预测

地方政府专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1. 项目运营现金流稳定性预测

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行编制。在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，用于还本付息的资金稳定性能够得到充分保障。

项目现金流测算表

年度	经营活动 净现金流量	投资活动 净现金流量	筹资活动 净现金流量	净现金流量	累计 净现金流量
2021 年		-60,000.00	60,000.00		
2022 年		-59,023.65	59,023.65		
2023 年		-58,982.51	58,982.51		
2024 年	43,764.37		-1,833.35	41,931.02	41,931.02
2025 年	44,330.85		-1,833.35	42,497.50	84,428.51
2026 年	21,073.50		-36,333.35	-15,259.85	69,168.66
2027 年	20,050.67		-20,857.00	-806.33	68,362.33
2028 年			-10,325.00	-10,325.00	58,037.33
合计	129,219.38	-178,006.16	106,824.11	58,037.33	

2. 项目收益与融资平衡性预测

本项目债券存续期内经营性资金净流入 129,219.38 万元，债券及银行融资本息合计 73,666.75 万元，本息保障倍数为 1.75 倍，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



测算过程详见附表：资金测算平衡表。

（四）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。债券存续期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	190,638.00	171,574.20	190,638.00
累计现金流出	61,418.62	61,418.62	67,560.48
累计净现金	129,219.38	110,155.58	123,077.52
本息合计	73,666.75	73,666.75	73,666.75
本息保障倍数	1.75	1.50	1.67

四、报告附表

- 1.项目融资还本付息计划表
- 2.项目运营收入估算表
- 3.项目运营成本估算表
- 4.资金测算平衡表



项目融资还本付息计划表

序号	项目	利率%	合计	建设期			运营期					
				2021年下半年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
一	专项债券融资借款（合计）											
1.1	年初债券本金				34,500.00	54,500.00	64,500.00	64,500.00	64,500.00	30,000.00	10,000.00	
1.2	当年新增债券本金		64,500.00	34,500.00	20,000.00	10,000.00						
1.3	当年偿还债券本金		64,500.00						34,500.00	20,000.00	10,000.00	
1.4	当年借款债券余额			34,500.00	54,500.00	64,500.00	64,500.00	64,500.00	30,000.00	10,000.00		
1.5	本年应付利息		9,166.75		976.35	1,508.35	1,833.35	1,833.35	1,833.35	857.00	325.00	
I	专项债券融资借款（第一期）	2.83	4,881.75									
1.1	年初债券本金				34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00			
1.2	当年新增债券本金		34,500.00	34,500.00								
1.3	当年偿还债券本金		34,500.00						34,500.00			
1.4	当年借款债券余额			34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00				
1.5	本年应付利息		4,881.75		976.35	976.35	976.35	976.35	976.35			
2	专项债券融资借款（第二期5年）	2.66	2,660.00									
2.1	年初债券本金					20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00		
2.2	当年新增债券本金		20,000.00		20,000.00							
2.3	当年偿还债券本金		20,000.00							20,000.00		
2.4	当年借款债券余额				20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00			





序号	项目	利率%	合计	建设期			运营期					
				2021年下半年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
2.5	本年应付利息		2,660.00			532.00	532.00	532.00	532.00			
3	专项债券融资借款（第三期5年）	3.25	1,625.00									
3.1	年初债券本金						10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00		10,000.00
3.2	当年新增债券本金		10,000.00			10,000.00						
3.3	当年偿还债券本金		10,000.00									10,000.00
3.4	当年借款债券余额					10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
3.5	本年应付利息		1,625.00				325.00	325.00	325.00	325.00	325.00	325.00



项目运营收入估算表

序号	项目	合计	建设期			经营期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	销售收入	190,638.00				63,527.00	64,111.00	31,500.00	31,500.00
1	土地出让收入	181,650.00				59,325.00	59,325.00	31,500.00	31,500.00
	出让面积	173.00				56.50	56.50	30.00	30.00
	出让价格					1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00
2	保障性物业非住房	1,092.00				602.00	490.00		
	数量 (m²)	7,800.00				4,300.00	3,500.00		
	单价 (元/m²)					1400.00	1400.00		
3	停车位收入	7,896.00				3,600.00	4,296.00		
	数量 (个)	658.00				300.00	358.00		
	单价 (元/个)					120000.00	120000.00		

项目运营成本估算表

序号	项目	合计	建设期			经营期				
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一	经营成本	60,395.79				19,762.64	19,780.16	10,426.50	10,426.50	
1	建设成本	178,006.16	60,000.00	59,023.65	58,982.51					
2	销售费用	179.76				84.04	95.72			
3	管理费用	1,906.38				635.27	641.11	315.00	315.00	
4	土地出让计提资金(3%+30%)	58,309.65				19,043.33	19,043.33	10,111.50	10,111.50	
二	应交税费	1,022.83							1,022.83	
1	税金及附加	109.59							109.59	
1.1	城市维护建设税	63.93							63.93	
1.2	教育附加	45.66							45.66	
2	应纳增值税	913.24							913.24	
2.1	销项税额(9%)	17,157.42				5,717.43	5,769.99	2,835.00	2,835.00	
2.2	经营期进项税额									
2.3	建设期进项税额(9%)	16,244.18				5,717.43	5,769.99	2,835.00	1,921.76	
2.4	可抵扣进项税额	16,244.18	5,400.00	5,400.00	5,444.18					
三	运营总成本	61,418.62				19,762.64	19,780.16	10,426.50	11,449.33	



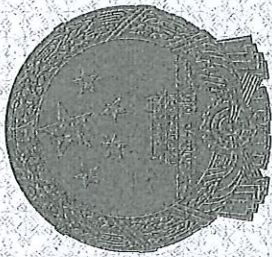
资金测算平衡表

序号	项目\年份	合计	建设期			运营期						
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年		
1	经营活动净现金流量	129,219.38				43,764.37	44,330.85	21,073.50	20,050.67			
1.1	现金流入	190,638.00				63,527.00	64,111.00	31,500.00	31,500.00			
1.1.1	营业收入	190,638.00				63,527.00	64,111.00	31,500.00	31,500.00			
1.2	现金流出	61,418.62				19,762.64	19,780.16	10,426.50	11,449.33			
1.2.1	经营成本	60,395.79				19,762.64	19,780.16	10,426.50	10,426.50			
1.2.2	增值税、税金及附加	1,022.83							1,022.83			
2	投资活动净现金流量	-178,006.16	-60,000.00	-59,023.65	-58,982.51							
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	178,006.16	60,000.00	59,023.65	58,982.51							
2.2.1	建设投资	178,006.16	60,000.00	59,023.65	58,982.51							
3	筹资活动净现金流量	106,824.11	60,000.00	59,023.65	58,982.51	-1,833.35	-1,833.35	-36,333.35	-20,857.00	-10,325.00		
3.1	现金流入	180,490.86	60,000.00	60,000.00	60,490.86							
3.1.1	项目资本金投入	115,990.86	25,500.00	40,000.00	50,490.86							
3.1.2	债券	64,500.00	34,500.00	20,000.00	10,000.00							
3.2	现金流出	73,666.75		976.35	1,508.35	1,833.35	1,833.35	36,333.35	20,857.00	10,325.00		
3.2.1	各种利息支出	9,166.75		976.35	1,508.35	1,833.35	1,833.35	1,833.35	857.00	325.00		
3.2.2	偿还债务本金	64,500.00						34,500.00	20,000.00	10,000.00		





序号	项目\年份	合计	建设期			运营期					
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
4	净现金流量 (1+2+3)	58,037.33				41,931.02	42,497.50	-15,259.85	-806.33	-10,325.00	
5	累计盈余资金	58,037.33				41,931.02	84,428.51	69,168.66	68,362.33	58,037.33	
6	本金覆盖率	2.00									
7	本息覆盖率	1.75									



会计师事务所

执业证书

名 称：湖南华辉会计师事务所有限责任公司
主 任 会 计 师：张 辉
办 公 场 所：长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号
组 织 形 式：有限责任
会 计 师 事 务 所 编 号：43010065
注 册 资 本 (出 资 额)：300万元
批 准 设 立 文 号：湘财会函【2008】19号
批 准 设 立 日 期：2008-10-10



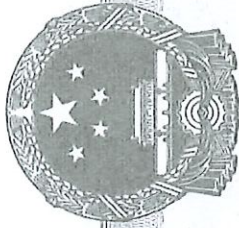
证书序号: NO. 022926

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，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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914301036803241121

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：2-1

名称 湖南华辉会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张辉

经营范围 企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；会计咨询；司法会计鉴定；国际财税服务；税务顾问；企业资产的重购及债权债务重组咨询服务；市场调查；统计咨询；统计调查。（湖南省财政厅湘财企函[2008]19号）（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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2008年10月21日

营业期限 2008年10月21日至2028年10月20日

住所 长沙市雨花区洞井街道湘府中路80号复地星光商业广场公寓5栋9058、9059号房

登记机关



2022年3月14日



张辉

姓 名	张 辉
Full name	张 辉
性 别	男
Sex	男
出 生 日 期	1968-10-19
Date of birth	1968-10-19
工 作 单 位	湖南华辉会计师事务所有限公司
Working unit	湖南华辉会计师事务所有限公司
身 份 证 号 码	430202681019403
Identity card No.	430202681019403



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.



张辉的年检二维码.png

证书编号: 430200080009

No. of Certificate

湖南省注册会计师协会

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

2000

11

27

发证日期:
Date of Issuance

年
/y

月
/m

日
/d

年
/y

月
/m

日
/d

2014.3.17 更新新证



陈志丹

姓 名 Full name 男
性 别 Sex
出 生 日 期 Date of birth 1980-08-14
工 作 单 位 Working unit 湖南华晖会计师事务所有限
身 份 证 号 码 Identity card No. 43252419800814003X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

再
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.



陈志丹的年检二维码.png

证书编号: 430100650009
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: 2020 年 03 月 17 日
Date of Issuance /y /m /d



长沙市雨花区
新宇东升家园保障性住房
项目收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

大信沙咨字【2023】第 00013 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F,Jianfa•Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRongMiddle Road,
邮编 410000 Changsha,China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大信沙咨字【2023】第 00013 号

我们接受委托，对长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房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》。相关项目实施主体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，本次评价的长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月十二日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）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。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

- 1、项目名称：长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目
- 2、项目建设单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司
- 3、建设地点：本项目地处湖南省长沙市雨花区14号路以南、15号路以北、新花候路以西、黎托路以东，处于长沙高铁南站附近位置，距离长沙市核心城区交通十分便利，区位优势明显。

4、建设内容和建设规模:

项目规划总居住户数 1515 户、总居住人数 4829 人（包含安置农民总人数 2703 人）；项目规划总用地面积 175192 m²（合 262.79 亩）；项目规划总建设用地面积 105193.46 m²（合 157.79 亩），净建设用地面积 80673.42 m²（合 121.01 亩）；总建筑面积 308729.61 m²，其中地上建筑面积 246478.41 m²、地下建筑面积 62251.2 m²；地上包括住宅 221854.05 m²、非住宅房屋 13865.85 m²、幼儿园 3600 m²、物管用房 1414.5 m²、社区用房 2890.5 m²、架空层及屋顶机房 2275.5 m²、门卫、公厕、垃圾站 171.9 m²、消防控制室与变配电室 406.11 m²；计容建筑面积 246478.41 m²；建筑基底面积 15294 m²，容积率 3.0，建筑密度 19.0%，绿地率 40.02%，机动车停车位 1366 个（其中地上 136 个、地下 1230 个）。

（二）项目总投资

项目总投资 143,000.00 万元，其中：工程费用 95,180.57 万元，工程建设其他费用 37,003.03 万元，预备费用 10,816.40 万元。

（三）资金筹资方案

项目总投资 143,000.00 万元，其中：资本金 73,000.00 万元，申请发行湖南省地方专项债券 70,000.00 万元。

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目专项债拟分三期发行，2022 年 5 月已发行 30,000.00 万元，发行年利率为 2.66%；2022 年 6 月已发行 20,000.00 万元，发行年利率为 2.71%；本期计划于 2023 年发行 20,000.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定五年期债券年利率 3.25%，发行利息按每年支付一次，本金到期一次性偿还。项目拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	发行时间	金额	期限（年）	年利率	利息
1	雨花区	长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目	2022 年 5 月	30,000.00	5	2.66%	3,990.00
			2022 年 6 月	20,000.00	5	2.71%	2,710.00
			2023 年	20,000.00	5	3.25%	3,250.00
合计				70,000.00			9,950.00

项目资金使用和筹措具体安排如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年
1	投资总额	143,000.00	55,000.00	55,000.00	33,000.00
2	资金筹措	143,000.00	55,000.00	55,000.00	33,000.00
2.1	资本金	73,000.00	5,000.00	35,000.00	33,000.00
2.2	专项债	70,000.00	50,000.00	20,000.00	

借款还本付息计划详见附表 1。

三、项目总体评价

（一）项目收入

1、收入预测分类

本项目经营收入包括土地使用权出让收入、住宅配套商业销售收入和地下停车位出售收入等。

2、收入预测数据评价

（1）土地使用权出让收入

根据《长沙市人民政府关于明确长沙市征地补偿安置有关问题的通知》（长政发〔2020〕14 号），本项目可将土地使用权出让收入用于项目还款。建设完成预计可腾地 105 亩用于出让，调查周边土地市场，近期同类土地成交案例如下：

序号	地块	区域	总面积(m ²)	占地面积(亩)	成交总价(万元)	土地单价(万元/亩)	数据来源
1	雨花区武广片区	雨花区	36,928.18	55.39	71,000.00	1,281.82	长沙公共资源交易电子服务平台
2	雨花区洞井街道天华村	雨花区	58,483.47	87.72	121,100.00	1,380.53	
3	雨花区黎托街道和红旗路	雨花区	64,999.23	97.49	95,000.00	974.46	

供地结果信息

行政区: 湖南省长沙市本级		电子监管号: 4301002021B01239		
项目名称: 住宅项目 (N01-A331、A32地块)				
项目位置: 雨花区武广片区				
面积(m²): 36928.18		土地来源: 现有建设用地		
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式: 挂牌出让		
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业		
土地级别: 三级		成交价格(万元): 71000		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-07-04	35500	--
	2	2021-09-04	35500	--
土地使用权人: 长沙中泛置业有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 1.8	约定交地时间: 2021-09-09	
约定开工时间: 2022-09-09		约定竣工时间: 2025-09-09		
实际开工时间: --		实际竣工时间: --		
批准单位: 长沙市自然资源和规划局		合同签订日期: 2021-06-04		

公告保存

供地结果信息

行政区: 湖南省长沙市本级		电子监管号: 4301002022B00196		
项目名称: 雨花区红星片区天华路开区B8、B12地块挂牌项目				
项目位置: 雨花区洞井街道天华村				
面积(m²): 58483.47		土地来源: 现有建设用地		
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式: 挂牌出让		
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业		
土地级别: 四级		成交价格(万元): 121100		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-02-03	60550	--
	2	2022-07-04	60550	--
土地使用权人: 长沙润星置业有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 1.8	约定交地时间: 2022-07-11	
约定开工时间:	2023-07-11		约定竣工时间: 2026-07-11	
实际开工时间:	--		实际竣工时间: --	
批准单位:	长沙市自然资源和规划局		合同签订日期: 2022-01-04	

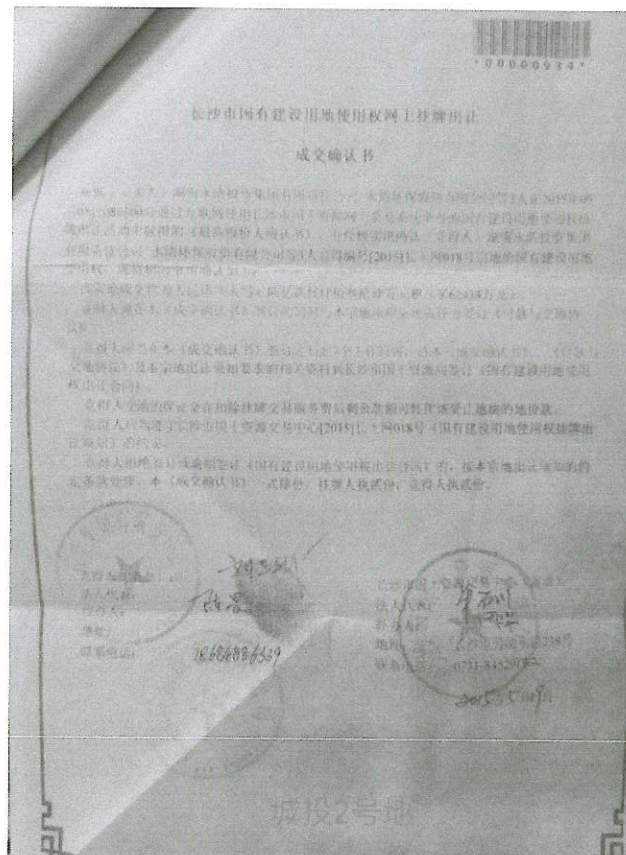
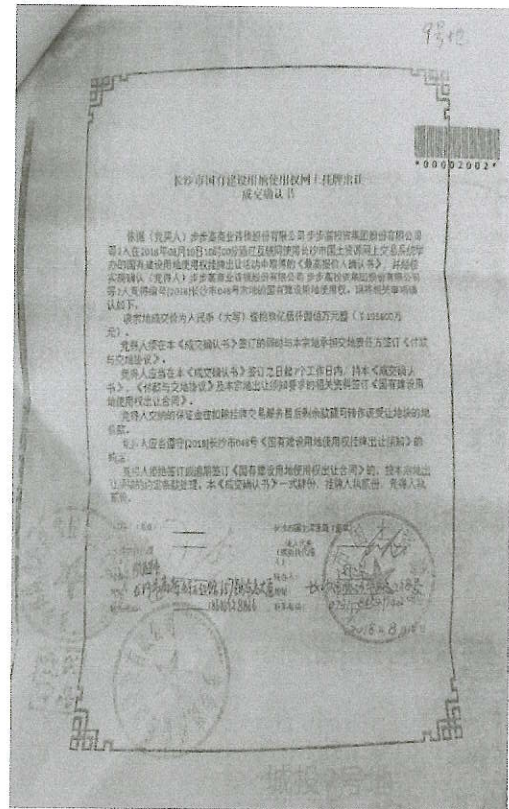
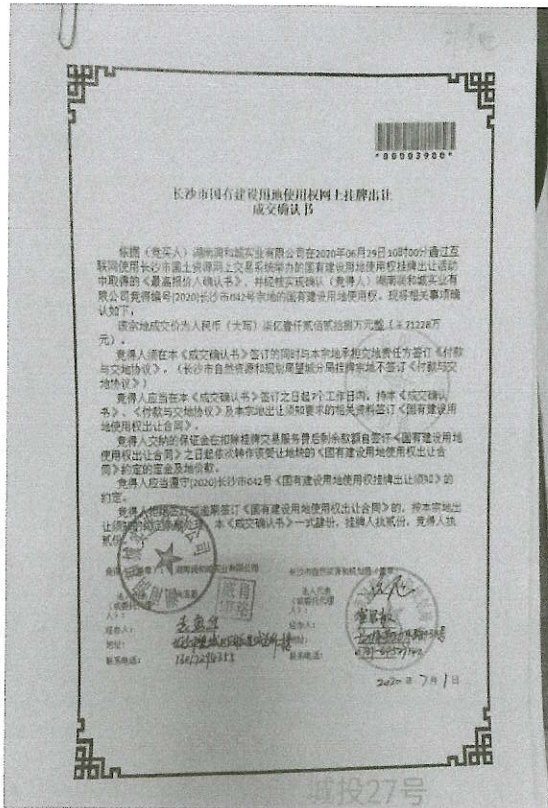
公告保存

供地结果信息				
行政区: 湖南省长沙市本级		电子监管号: 4301002022B00176		
项目名称: 雨花城投6号地块				
项目位置: 雨花区黎托街道和红旗路				
面积(m²): 64999.23		土地来源: 现有建设用地		
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式: 挂牌出让		
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业		
土地级别: 三级		成交价格(万元): 95000		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-02-03	47500	--
	2	2022-04-04	47500	--
土地使用权人: 长沙北辰房地产有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 1.8	约定交地时间: 2022-04-11	
约定开工时间:	2023-04-11		约定竣工时间: 2026-04-11	
实际开工时间:	--		实际竣工时间: --	
批准单位: 长沙市自然资源和规划局		合同签订日期: 2022-01-04		
公告保存				

根据上述案列，本项目土地出让单价暂定为 1000 万/亩。

土地返还案例

地块编号	成交价	土地返还收款	返还比例
[2020]长沙市 042 号宗地	71228	43296.47	60.79%
[2018]长沙市 048 号宗地	195800	130074.93	66.43%
[2015]长土网 018 号宗地	62434	42382.53	67.88%



各年土地出让的返还比例都有不同，目前暂无硬性文件规定具体返还比例。但根据上述案列，近年来土地返还收入比例保持在 60%左右，因此本项目土地返还收入比例暂定为 60%

(2) 住宅及配套非住宅房屋出售收入

本项目的住房和非住宅房屋属于土地拆迁安置对象保障住房，房屋全部由土地拆迁安置对象申购。根据长沙市雨花区人民政府关于印发《长沙市雨花区农村拆迁户保障住房建设及申购暂行办法》的通知（雨政发〔2008〕54 号），本项目集体经济组织成员申购保障住房的均价为 1,200.00 元/平方米，集体经济组织购买非住宅房屋的价格为 1,400.00 元/平方米。文件截图如下：

长沙市雨花区人民政府文件

雨政发〔2008〕54 号

长沙市雨花区人民政府 关于印发《长沙市雨花区农村拆迁户保障住房建设 及申购暂行办法》的通知

各街道办事处、乡、镇人民政府，区直各部门、单位：

《长沙市雨花区农村拆迁户保障住房建设及申购暂行办法》
已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

二〇〇八年十一月十四日

长沙市雨花区农村拆迁户保障住房 建设及申购暂行办法

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《长沙市征地补偿安置条例》、《长沙市征地补偿实施办法》及长政发〔2008〕30 号文件等法律法规和相关文件的规定，制定本办法。

第二条 区征地办公室负责办理保障住房建设用地指标，编制保障住房小区规划，制定各保障住房小区的具体建设方案，审定安置人口、拟建户型及建筑面积等，并协调各街道（乡、镇）、村将保障住房分配给拆迁户。

雨花区城市建设投资有限责任公司负责办理保障住房建设用地手续，并对安置地进行融资或开发，以筹措保障住房的建设资金和社保资金，按照区征地办提供的保障住房建设规划方案，具体组织实施，提供房源。

区国土局负责提供各项目拆迁待安置人口数（含独生子女、半边户及其非农配偶等）。

区计生局负责审核拆迁安置对象独生子女证的合法有效性。各街道（乡、镇）、村负责组织拆迁户配合区征地办及区域建设投资有限责任公司选择户型、收集意见，负责房源分配等。

第三条 保障住房原则上按规划为小高层或高层住宅。基本

户型为 80m²、120 m²、140 m² 三种，供购房人选择。各套户型产权面积与设计面积原则上正负偏差不得超过 2 m²，具体户型以大多数拆迁房屋户意见为准，并结合规划要求，科学合理地进行优化设计。

保障住房小区内的基础设施配套项目、社区服务功能等按照规划要求配套到位，保障住房参照本市《经济适用房》标准和惯例进行建设和交房。

第四条 建设单位代购购房户办理《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，办理两证的相关税费按政策规定执行，雨花区人民政府为购房户向上级争取优惠政策。

管道燃气、通信、数字电视的建设费用列入建设成本，管道燃气的开户费和开通费、数字电视（含机顶盒）等的开通费按市场惯例由购房户承担。

第五条 保障住房的申购对象、购房面积及价格。

保障住房的申购对象为实行货币安置的被征地的农村集体经济组织成员及其他经区认定的人口。申购对象的确认以项目征地实施公告规定的截止日期为准。之后新增的人口不享受购房指标。

保障住房按建筑面积每人 80m² 由申购对象购买，另由源农村集体经济组织按建筑面积每人 5m² 购买非住宅房屋，其经营收入作为新社区的物业管理费用支出。保障住房的购买均价为 1200 元/m²，5m² 非住宅房屋均价为 1400 元/m²。

户型、购房对象、优惠面积及价格等按“公平、公开、公正”的原则全部予以公示，接受社会监督。违反《申购办法》的有关规定不按程序办理，玩忽职守，滥用职权，滥用职权的责任人，依法给予行政处分；对负有责任的单位给予通报批评。

第十三条 本办法自公布之日起执行，原雨政发[2007]28 号《关于黎托新社区经济适用房建设的意见》，雨政发[2007]59 号《关于印发〈黎托规划新区经济住房申购办法〉的通知》，雨政发[2007]50 号《关于印发〈黎托规划新区第一期经济住房申购办法实施细则〉的通知》同时废止。本办法由雨花区人民政府负责解释，如遇上级政策调整和客观情况发生重大变化，区人民政府再行制定相应的申购办法。

附则：本办法所涉及的相关名词解释

主题词：城乡建设 安置 办法 通知

长沙市雨花区人民政府办公室

2008 年 11 月 14 日印发

共印 150 份

(3) 地下停车位出售收入

本项目可销售地下停车位 1230 个，通过对雨花区房地产市场情况的调查与分析研究，参考 58 同城查询的项目附近车位销售价格（见下表），本项目地下车位销售价格暂按 70,000.00 元/个计算，单价每年增长 5%。

周边车位出售价格

地址	售价（元/个）	来源
美洲故事	9.8	58 同城
瑞宁花园	10.8	58 同城
丰升德润小区	10	58 同城
阳光锦城	12	58 同城

(出售) 地下车位, 位置好, 靠近电梯

更新于2022-04-06 104人已浏览

☆ 收藏 0人气 举报



9.8 万元 9800元/m²

10m²
建筑面积

暂无数据
车位类型

面议
首付

区域: 雨花区 - 圭塘

地址: 长沙市雨花区万家园中路三段189号美洲故事... 地图

罗女士
个人
已在58注册12年
实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线咨询

(出售) 瑞宁花园好位置车位出售

更新于2022-02-21 88人已浏览

☆ 收藏 0人气 举报



10.8 万元 1.08万/m²

10m²
建筑面积

暂无数据
车位类型

面议
首付

区域: 雨花区 - 桂花公园

地址: 佳禾瑞宁花园 地图

黄女士
个人
已在58注册11年
实名认证



微信扫码咨询

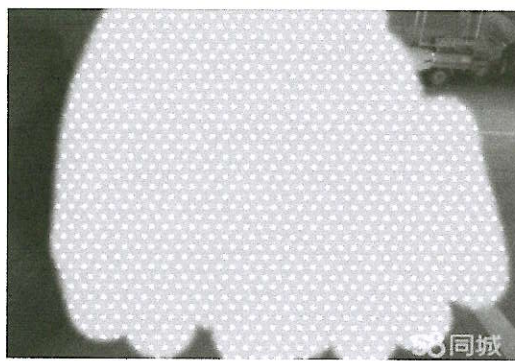
电话联系TA

在线咨询

(出售) 车位出售丰升德润小区北区13栋电梯口

更新于2022-01-31 28人已浏览

☆ 收藏 0人气 举报



10 万元 4166.67元/m²

24m²
建筑面积

暂无数据
车位类型

面议
首付

区域: 雨花区 - 圭塘

地址: 长沙市雨花区圭塘路650号 地图

陈先生
个人
已在58注册8年
实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线咨询

(出售) 低价出售阳光锦城车位

更新于2022-03-20 17人已浏览

☆ 收藏
0人气 举报



12万元 8000元/m²

15m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

面议

首付

区域: 雨花区·雨花亭

地址: 长沙市雨花区金地阳光锦城

地图

宋女士

个人

已在线4年

已实名认证



微信扫码关注

电话联系TA

在线沟通

概况

描述

图片

位置

猜你喜欢

(4) 税金估算

该项目税收涉及所得税、增值税金及附加。根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），本项目住宅及配套商业的销售收入和停车位出售收入征收增值税税率为9%。

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加及房产税、土地使用税、印花税等相关税费。

城市维护建设税：以纳税人实际缴纳的增值税的税额为计税依据，依法计征的一种税。

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第四条规定纳税人所在地在市区的，税率为7%。

城市维护建设税=应交增值税×7%

教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%。

教育费附加及地方教育附加=应交增值税×5%。

收入预测详见附表2：营业收入及税金估算表。

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该预测收入的依据

存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（二）项目支出

1、项目投资支出评价

项目总投资 143,000.00 万元，其中：工程费用 95,180.57 万元，工程建设其他费用 37,003.03 万元，预备费用 10,816.40 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

2、项目成本预测及评价

总成本费用包括销售费用及管理费用，本项目属于保障性安居工程棚改项目，无需过多广告投入等营销费用，人员成本包括在销售费用中。本项目运营成本费用主要包括经营成本及增值税与税金及附加，具体费用估算详见附表。

（1）销售费用

销售费用是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用。本项目销售产品为土地使用权及安置房物业，根据销售内容及保守性原则，按其销售收入的 2%估算。

（2）管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据财政部《基本建设项目成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）和《中华人民共和国企业会计制度》同时根据项目经营内容，按经营收入的 1%估算。依据如下：

项目建设管理费总额控制数费率表			
单位：万元			
工程总概算	费率(%)	算 例	
		工程总概算	项目建设管理费
1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$
1001—5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$
5001—10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$
10001—50000	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$
50001—100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$
100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$

各年的成本费用情况详见附表 3。

（三）项目运营期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目运营期预计产生收入 100,817.52 万元。

项目损益表详见附表 4：项目损益表。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

该项目运营期内经营性资金净流入 99,053.00 元，债券及银行融资本息合计 79,950.00 万元，本息保障倍数为 1.24 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表 5：资金测算平衡表。

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

金额单位：万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2022 年		-55,000.00	55,000.00		
2023 年		-53,660.00	53,660.00		
2024 年	24,607.12	-31,010.00	31,010.00	24,607.12	24,607.12
2025 年	24,711.52		-1,990.00	22,721.52	47,328.64
2026 年	29,785.37		-1,990.00	27,795.37	75,124.01
2027 年	19,948.99		-51,990.00	-32,041.01	43,083.00
2028 年			-20,650.00	-20,650.00	22,433.00
小 计	99,053.00	-139,670.00	63,050.00	22,433.00	

上述数据表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 99,053.00 万元，债券及银行融资本息合计 79,950.00 万元，本息保障倍数为 1.24 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（五）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元			
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计经营现金流入	100,817.52	90,735.77	100,817.52
累计经营现金流出	1,764.52	1,764.52	1,940.97
累计净经营现金	99,053.00	88,971.25	98,876.55
本息合计	79,950.00	79,950.00	79,950.00
本息保障倍数	1.24	1.11	1.24

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

四、 总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、 使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

六、 报告附表

附表 1：借款还本息计划表

附表 2：收入及税金估算表

附表 3：总成本费用估算表

附表 4：项目损益表

附表 5：资金测算平衡表

附表1

借款还本付息计划表

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期				
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	融资额	70,000.00		50,000.00	20,000.00					
1.1	融资额1	30,000.00		30,000.00						
1.2	融资额2	20,000.00		20,000.00						
1.3	融资额3	20,000.00			20,000.00					
2	期初借款余额				50,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	20,000.00
3	本年应计利息	9,950.00			1,340.00	1,990.00	1,990.00	1,990.00	1,990.00	650.00
3.1.1	本年应计利息（融资额1）	3,990.00			798.00	798.00	798.00	798.00	798.00	
3.1.2	本年应计利息（融资额2）	2,710.00			542.00	542.00	542.00	542.00	542.00	
3.1.3	本年应计利息（融资额3）	3,250.00				650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
3.1	计入建设期利息	3,330.00			1,340.00	1,990.00				
3.1	计入经营期利息	6,620.00					1,990.00	1,990.00	1,990.00	650.00
4	当期还本付息	79,950.00			1,340.00	1,990.00	1,990.00	1,990.00	51,990.00	20,650.00
4.1	其中：还本	70,000.00							50,000.00	20,000.00
4.1.1	还本（融资额1）	30,000.00							30,000.00	
4.1.2	还本（融资额2）	20,000.00							20,000.00	
4.1.3	还本（融资额3）	20,000.00								20,000.00
4.2	其中：付息	9,950.00			1,340.00	1,990.00	1,990.00	1,990.00	1,990.00	650.00
5	期末借款余额			50,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	20,000.00	

附表2

营业收入、税金及附加估算表

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位：万元						
序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027
一	经营收入	100,817.52	25,043.42	25,151.05	30,316.88	20,305.17
(一)	销售收入	100,817.52	25,043.42	25,151.05	30,316.88	20,305.17
	销售比例	1.00	0.25	0.25	0.30	0.20
1	住宅销售收入	26,622.49	6,655.62	6,655.62	7,986.76	5,324.50
1.1	销售面积 (㎡)	221,864.05	55,463.51	55,463.51	66,555.22	44,370.81
1.2	销售单价 (元/㎡)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
2	非住宅房屋销售收入	1,941.21	485.30	485.30	592.37	388.24
2.1	销售面积 (㎡)	13,865.85	3,466.46	3,466.46	4,159.76	2,773.17
2.2	销售单价 (元/㎡)	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
3	土地返还款收入	63,000.00	15,750.00	15,750.00	18,900.00	12,600.00
3.1	返还比例		0.60	0.60	0.60	0.60
3.2	销售面积 (亩)	105.00	26.25	26.25	31.50	21.00
3.3	销售单价 (万元/亩)	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
4	停车位收入	9,253.82	2,152.50	2,260.13	2,847.76	1,962.43
4.1	数量	1,200.00	307.50	307.50	369.00	246.00
4.2	销售单价 (元/个)	70,000.00	70,000.00	73,500.00	77,175.00	81,033.75
二	增值税					
1.1	销项税	3,122.55	767.35	776.23	942.68	636.29
1.1.1	销项税/[(1-6%)*5%]					
1.1.2	销项税/[(1-5%)*5%]	3,122.55	767.35	776.23	942.68	636.29
1.1.3	销项税/[(1+3%)*13%]					
1.2	进项税	3,122.55	767.35	776.23	942.68	636.29
1.2.1	固定资产抵扣进项税	3,122.55	767.35	776.23	942.68	636.29
1.2.2	流通过程产生进项税					
1.3	进项税额留抵		7,870.67	7,094.44	6,151.76	5,515.47
三	税金及附加					
1	城市维护建设税 (7%)					
2	教育费附加 (3%-2%)					
2	房产税 (1.2%)					
3	土地增值税					

附表3

总成本费用表

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位：万元

序 号	名 称	合 计	经营期				
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	销售费用（2%）	756.35	185.87	188.02	228.34	154.12	
2	管理费用	1,008.17	250.43	251.51	303.17	203.06	
3	销售成本结转	134,361.98	33,295.65	33,492.80	40,439.79	27,133.74	
4	财务费用	6,620.00	-	1,990.00	1,990.00	1,990.00	650.00
5	总成本费用合计	142,746.50	33,731.95	35,922.33	42,961.30	29,480.92	650.00

附表4

项目损益表

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位：万元

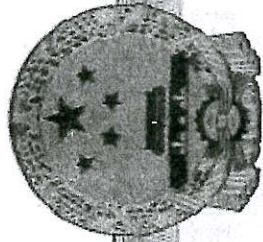
序号	项目 \ 年份	合计	经营期				
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	主营业务收入	100,817.52	25,043.42	25,151.05	30,316.88	20,306.17	
2	综合税费（除企业所得税外）						
3	总成本费用	142,746.50	33,731.95	35,922.33	42,961.30	29,480.92	650.00
4	利润总额	-41,928.98	-8,688.53	-10,771.28	-12,644.42	-9,174.75	-650.00
5	应纳税所得额	-41,928.98	-8,688.53	-10,771.28	-12,644.42	-9,174.75	-650.00
6	所得税						
7	净利润	-41,928.98	-8,688.53	-10,771.28	-12,644.42	-9,174.75	-650.00

资金测算平衡表

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

序号	项目	合计	建设期			经营期				
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	经营活动净现金流量	99,053.00				24,607.12	24,711.52	29,785.37	19,948.99	
1.1	现金流入	100,817.52				25,043.42	25,151.05	30,316.88	20,306.17	
1.1.1	营业收入	100,817.52				25,043.42	25,151.05	30,316.88	20,306.17	
1.1.2	补贴收入									
1.2	现金流出	1,764.52				436.30	439.53	531.51	357.18	
1.2.1	经营成本	1,764.52				436.30	439.53	531.51	357.18	
1.2.2	综合税费（除企业所得税外）									
1.2.4	所得税									
2	投资活动净现金流量	-139,670.00		-35,000.00	-53,660.00	-31,010.00				
2.1	现金流入									
2.2	现金流出	139,670.00		55,000.00	53,660.00	31,010.00				
2.2.1	建设投资	139,670.00		55,000.00	53,660.00	31,010.00				
2.2.2	维持运营投资									
2.2.3	流动资金									
2.2.4	其他流出									
3	筹资活动净现金流量	63,050.00		55,000.00	53,660.00	31,010.00	-1,990.00	-1,990.00	-51,990.00	-20,650.00
3.1	现金流入	143,000.00		55,000.00	55,000.00	33,000.00				
3.1.1	项目资本金投入	73,000.00		5,000.00	35,000.00	33,000.00				
3.1.2	建设投资借款	70,000.00		50,000.00	20,000.00					
3.1.3	流动资金借款									
3.2	现金流出	79,950.00			1,340.00	1,990.00	1,990.00	1,990.00	51,990.00	20,650.00
3.2.1	各种利息支出	9,950.00			1,340.00	1,990.00	1,990.00	1,990.00	1,990.00	650.00
3.2.2	偿还债务本金	70,000.00							50,000.00	20,000.00
3.2.3	其他流出									
4	净现金流量	22,433.00				24,607.12	22,721.52	27,795.37	-32,041.01	-20,650.00
5	累计盈余资金					24,607.12	47,328.64	75,124.01	43,083.00	22,433.00
6	本息覆盖率	1.24								

单位：万元



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B

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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

经营范围

经总公司授权,在总公司经营范围内从事: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、会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

经营场所

长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9
栋7层739房



登记机关

2022 年 12 月 30 日

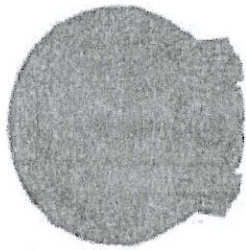
与原件一致
再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段389号
汇金苑9栋7层739号房

分所执业证编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日

正本
再行复印无效

仅供报告使用



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

2013年8月21日

中华人民共和国财政部制



姓名 贾光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分所
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010005

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

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

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

中磊会计师事务所有限公司湖南分所 事务所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日

与原件再次复印无效



姓名: 杨爱慧
Full name: _____
性别: 女
Sex: _____
出生日期: 1975-08-15
Date of birth: _____
工作单位: 立信会计师事务所有限公司
Working unit: _____
身份证号码: 340103197508150279
Identity card No: _____

证书编号:
No. of Certificate

430100130036

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

2005年11月1日
2012年05月21日换发

仅供报告使用

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 月 日
/m /d



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

4301030158736
Agreed to be transferred from

湖南省注册会计师协会



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
长沙分所



芙蓉区东湖村城中村改造项目
项目收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

大信沙咨字【2023】第 00001 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F,Jianfa•Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRongMiddle Road,
邮编 410000 Changsha,China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

芙蓉区东湖村城中村改造项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大信沙咨字【2023】第 00001 号

我们接受委托，对芙蓉区东湖村城中村改造项目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》。相关项目实施主体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，本次评价的芙蓉区东湖村城中村改造项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·长沙

二〇二三年三月十三日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对芙蓉区东湖村城中村改造项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）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。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

- 1、项目名称：芙蓉区东湖村城中村改造项目
- 2、项目建设单位：长沙芙蓉新城置业有限公司
- 3、建设地点：该项目位于芙蓉区隆平新区东湖村。
- 4、建设内容和建设规模：

本项目改造范围内土地性质为集体用地，项目总用地面积为1108.9亩，涉及拆迁建筑面积为136800平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁户数为628户，涉及拆迁人数为2860人，

安置方式全部为实物安置，安置房安置人数 2860 人。

本项目在拆迁地原址新建安置房小区，安置小区总用地面积 86821 平方米，总建筑面积为 280261 平方米，其中：住宅建筑面积 228800 平方米，物管用房 14300 平方米，地下车库面积 37161 平方米。建筑物占地面积 26046 平方米，建筑密度 30%；容积率 2.8；绿化面积 26046 平方米，绿化率 30%。建停车位 1062 个。

(二) 项目总投资

项目总投资 257,647.05 万元，其中工程费用 81,487.90 万元，工程建设其他费用 148,183.06 万元，预备费及建设期利息 27,976.09 万元。

(三) 资金筹资方案

项目总投资 257,647.05 万元，建设单位自筹 157,647.05 万元，申请发行湖南省地方专项债券 100,000.00 万元。

芙蓉区东湖村城中村改造项目总投资金额为 257,647.05 万元，拟申请发行政府专项债券资金 100,000.00 万元，其中：2022 年 6 月已发行专项债券 14,000.00 元。本年拟申请发行专项债券 43,800.00 万元，债券期限为 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，本次拟发行 20,000.00 万元，本年后续再发行 23,800.00 万元。明年后续发行 42,200.00 万元，债券期限为 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。项目拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行			未来拟发行		
			金额	期限 (年)	利率 (%)	金额	期限 (年)	利率 (%)
1	长沙县	芙蓉区东湖村城中村改造项目	20,000.00	5	3.25	66,000.00	5	3.25
5 合计			20,000.00			66,000.00		

项目资金使用和筹措具体安排如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年及以后
芙蓉区东湖村城中村改造项目	257,647.05	123,900.00	82,351.00	51,396.05

各期发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟(已)发债额度	存续期利息金额
1	长沙县	芙蓉区东湖村	2022 年	14,000.00	2,149.00
2		城中村改造项	2023 年	43,800.00	7,117.50
3		目	2024 年	42,200.00	6,857.50
合 计				100,000.00	16,124.00

借款还本付息计划详见附表 1。

三、项目总体评价

(一)收入预测分类

(1) 土地使用权出让收入

通过选取与本项目周边的 3 个地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次城中村改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

东湖村城中村项目可比地价信息

地块	土地位置	出让面积 (亩)	土地总价 (万元)	土地单价(万 元/亩)	来源
[2021]长沙市 141 号	芙蓉区杉木村	99.69	117250	1176.09	长沙公共 资源交易 电子服务 平台
[2021]长沙市 127 号	芙蓉区杉木村	40.58	44630	1099.77	
[2020]长沙市 064 号	芙蓉区马王堆中路与远大一路交会处西北角	38.39	67000	1745.36	
合计		178.66	228880	1281.07	

可比案例图：

[2021]长沙市 141 号

资源编号	[2021]长沙市141号	挂牌起始时间	2021-12-12 09:00:00
		挂牌截止时间	2021-12-22 09:00:00
挂牌申请单位	长沙市自然资源和规划局		
资源位置	芙蓉区杉木村		
出让面积(平方米)	66463.32	容积率	≤2.8
规划用途	居住用地	出让年限	70
起始价(万元)	117250	竞买保证金(万元)	23450
竞价增加幅度(万元)	1173	住宅(毛还)最高销售均价(元/平方米)	13480
最高限价(万元)	128970	成交价(万元)	117250
竞得人	长沙龙湖房地产开发有限公司、中中华韵发展有限公司	成交时间	2021-12-24 10:54:21

[2021] 长沙市 127 号

资源编号	[2021]长沙市127号	挂牌起始时间	2021-10-06 08:00:00
		挂牌截止时间	2021-10-19 09:00:00
挂牌申请单位	长沙市自然资源和规划局		
资源位置	芙蓉区杉木村		
出让面积(平方米)	27054.24	容积率	≤2.5
规划用途	居住用地	出让年限	70
起始价(万元)	44630	竞买保证金(万元)	24546
竞价增加幅度(万元)	450	住宅(毛坯)最高销售均价(元/平方米)	13300
最高限价(万元)	49100	成交价(万元)	44630
竞得人	长沙市房地产开发有限公司	成交时间	2021-10-22 10:46:21

[2020]长沙市 064 号

资源编号	[2020]长沙市064号(恢复挂牌)	挂牌起始时间	2020-11-14 08:00:00
		挂牌截止时间	2020-11-24 10:00:00
挂牌申请单位	长沙市自然资源和规划局		
资源位置	芙蓉区马王堆中路与远大一路交会处西北角		
出让面积(平方米)	25591.79	容积率	≤3.9
规划用途	居住用地、商业服务业设施用地	出让年限	商业40年、住宅70年
起始价(万元)	67000	竞买保证金(万元)	33500
竞价增加幅度(万元)	670	住宅(毛坯)最高销售均价(元/平方米)	13800
最高限价(万元)	/	成交价(万元)	67000
竞得人	长沙房产(集团)有限公司	成交时间	2020-11-25 15:22:11

可比地块土地出让单价在 1099.77-1745.36 万元/亩之间,根据审慎原则,本项目可出让土地地价按 2021 年为 1,080 万元/亩估算。

在遵照谨慎原则下,本项目的土地出让价格的增长率预测根据“中国地价信息服务”长沙地价增长率数据,长沙市地价增长率在 2020 年第 1 季度为 0.48%,第 2 季度为 0.72%,本次按全年增长率为 2.4%估算。

项目完成拆迁后,除安置房建设用地与绿化用地等,预计可用于债券本息平衡相关出让土地估算为 200 亩。

根据国家及当地实际情况,因本项目土地交易内容是项目建设单位代表政府进行的土地一级市场交易,根据《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》(湘财综〔2007〕65号)、《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》(湘财建〔2004〕46号)、《湖南

省人民政府办公厅转发省劳动保障厅关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知》（湘政发办〔2007〕35号）、《湖南省财政厅湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕63号）、《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11号）等相关文件，本项目涉及国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征收农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金的计提。根据法规要求，上述部分计提资金根据土地出让平衡收益、土地出让纯收益计提，本项目谨遵保守原则，暂按土地出让总收入的40%缴纳政府性基金和专项资金，土地出让收入按土地销售收入的60%估算。

（2）地下停车位销售收入

调查地块周边地下停车位售价，结果如下表所示。

可比案例调查表

地址	售价（万元/个）	来源
融圣国际负一楼标准停车位出售	12.80	拍卖公告
芙蓉区定王大厦连停车位	8.50	拍卖公告
芙蓉区新世纪家园南区C区6栋小区车库	13.20	拍卖公告

根据以上案例，本项目地下车位单价按2021年为80,000.00元/个估算，收入8,496.00万元。

芙蓉区东湖村城中村改造项目的建设期2020年7月至2024年6月，测算运营期为2023年至2029年，芙蓉区东湖村城中村改造项目债券存续期内项目总收入为154,002.30万元。

收入预测详见附表2：收入及税金估算表。

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（二）项目支出

1、项目投资支出评价

1、经营成本

总成本费用包括销售费用及管理费用，本项目属于保障性安居工程棚改项目，无需过多广告投入等营销费用，人员成本包括在销售费用中。

（1）销售费用

销售费用是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用。本项目销售产品为土地使用权，根据销售内容，按营业收入的 0.1%估算。

（2）管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，本项目根据项目经营内容，按营业收入的 0.1%估算。

2、增值税

（1）根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目地下车位销售收入征收增值税税率为 9%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率。

（2）进项税抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

本项目建设期进项税来自各类资产所含的增值税额。

项目投资进项税分析

序号	项目	投资额(万元)	进项税率	进项税	资产净值(万元)	备注
一	固定资产	257,647.05		7,411.74	250,235.31	
1	建筑工程费	81,487.90	9%	6,728.36	74,759.54	
2	征地拆迁费用	136,110.03	0%		136,110.03	
3	工程其他费用	12,073.03	6%	683.38	11,389.65	不含土地费用
4	预备费及建设期利息	27,976.09	0%		27,976.09	
	合计	257,647.05		7,411.74	250,235.31	

（3）扣缴增值税额

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

进项税额=当期进项税+从上期转入的可抵扣进项税。

从上期转入的可抵扣进项税=上年结转下期抵扣进项税

结转下期抵扣进项税=进项税-销项税

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

本项目地下车位销售收入销项税额为 701.49 万元，可抵扣的进项税额为 7,411.74 万元，高于销项税额，抵扣后应缴增值税为 0.00 万元，由于本项目计算收入与成本均为不含税收入与不含税成本，因此应缴增值税额未计入财务分析。

3、税金及附加

附加税包括：城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为市的，税率为 7%；教育附加费（含地方教育费附加）征收 5%。

地下车位销售收入应缴纳土地增值税，本次按 3%预缴。

本项目土地出让收入已缴纳政府性基金和专项资金，因此应缴增值税额和税金及附加未计入财务分析。

债券存续期内，项目预计总成本为 562.86 万元，

各年的成本费用情况详见附表 3。

（三）项目运营期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目运营期预计产生收入 154,002.30 万元，产生净利润 153,439.44 万元。

项目损益表详见附表：项目损益表 4。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

该项目运营期内经营性资金净流入 153,439.44 元，债券及银行融资本息合计 116,124.00 万元，本息保障倍数为 1.32 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表 5：资金测算平衡表。

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2020 年		-58,900.00	58,900.00		
2021 年		-50,000.00	50,000.00		
2022 年		-15,000.00	15,000.00		
2023 年	410.44	-81,209.45	81,209.45	410.44	410.44
2024 年	36,446.54	-48,857.00	48,857.00	36,446.54	36,856.98
2025 年	37,256.54		-3,224.80	34,031.74	70,888.72
2026 年	30,828.59		-3,224.80	27,603.80	98,492.52
2027 年	15,802.48		-17,224.80	-1,422.32	97,070.20
2028 年	16,160.32		-45,883.25	-29,722.93	67,347.27
2029 年	16,534.53		-42,885.75	-26,351.23	40,996.04
小 计	153,439.44	-253,966.45	141,523.05	40,996.04	

上述数据表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 153,439.44 万元，债券及银行融资本息合计 116,124.00 万元，本息保障倍数为 1.32 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（五）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计经营现金流入	154,002.30	138,602.07	154,002.30
累计经营现金流出	562.86	562.86	619.15

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计净经营现金	153,439.42	138,039.19	153,383.15
本息合计	116,124.00	116,124.00	116,124.00
本息保障倍数	1.32	1.19	1.32

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

四、 总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、 使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

六、 报告附表

附表 1：借款还本息计划表

附表 2：收入及税金估算表

附表 3：总成本费用估算表

附表 4：项目损益表

附表 5：资金测算平衡表

附表1

借款还本付息计划表

编制单位：长沙市芙蓉区人民政府

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期					
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	融资额	100,000.00			14,000.00	43,800.00	42,200.00					
1.1	融资额1	14,000.00			14,000.00							
1.2	融资额2	43,800.00				43,800.00						
1.3	融资额3	42,200.00					42,200.00					
1.4	融资额4											
1.5	融资额5											
2	期初借款余额					14,000.00	57,800.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	86,000.00	41,000.00
3	本年应计利息	16,124.00				1,141.55	2,539.05	3,224.80	3,224.80	3,224.80	2,083.25	685.75
3.1.1	本年应计利息（融资额1）	2,149.00				429.80	429.80	429.80	429.80	429.80		
3.1.2	本年应计利息（融资额2）	7,117.50				711.75	1,423.50	1,423.50	1,423.50	1,423.50	711.75	
3.1.3	本年应计利息（融资额3）	6,857.50					685.75	1,371.50	1,371.50	1,371.50	1,371.50	685.75
3.1.4	本年应计利息（融资额4）											
3.1.5	本年应计利息（融资额5）											
3.2	计入建设期利息	3,680.60				1,141.55	2,539.05					
3.3	计入经营期利息	12,443.40						3,224.80	3,224.80	3,224.80	2,083.25	685.75
4	当期还本付息	116,124.00				1,141.55	2,539.05	3,224.80	3,224.80	17,224.80	47,083.25	41,685.75
4.1	其中：还本	100,000.00								14,000.00	45,000.00	41,000.00
4.1.1	还本（融资额）	100,000.00								14,000.00	45,000.00	41,000.00
4.2	其中：付息	16,124.00				1,141.55	2,539.05	3,224.80	3,224.80	3,224.80	2,083.25	685.75
5	期末借款余额				14,000.00	57,800.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	86,000.00	41,000.00	

附表2

收入及税金估算表

编制单位：长沙芙蓉区人民政府

单位：万元

序号	项目	单位	合计	建设期				经营期					
				2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	经营收入		154,002.30				424.00	36,573.20	37,384.10	30,943.28	15,861.80	16,220.36	16,595.56
(一)	销售收入		154,002.30				424.00	36,573.20	37,384.10	30,943.28	15,861.80	16,220.36	16,595.56
1.0	土地销售收入（提留60%）		145,506.30				-	34,789.20	35,624.10	29,183.28	14,941.80	15,300.36	15,667.56
1.1	销售比例							25.00%	25.00%	20.00%	10.00%	10.00%	10.00%
1.2	销售土地面积（亩）		200.00					50.00	50.00	40.00	20.00	20.00	20.00
1.3	销售单价（万元/亩）				1,080.00	1,105.92	1,132.46	1,159.64	1,187.47	1,215.97	1,245.15	1,275.03	1,305.63
2	车位出售收入（万元）	万元	8,496.00				424.00	1,784.00	1,760.00	1,760.00	920.00	920.00	928.00
2.1	车位数量	个	1,062.00				53.00	223.00	220.00	220.00	115.00	115.00	116.00
2.2	销售单位（万元/个）	8.00					8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

附表3

总成本费用估算表

编制单位：长沙芙蓉区人民政府

单位：万元

序 号	名 称	合 计	建 设 期				经 营 期					
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	经营成本	307.98				0.84	73.14	74.76	61.88	31.72	32.44	33.20
1	销售费用（0.1%）	154.00				0.42	36.57	37.38	30.94	15.86	16.22	16.60
2	管理费用（0.1%）	154.00				0.42	36.57	37.38	30.94	15.86	16.22	16.60
二	增值税											
1.1	销项税	701.49				35.01	147.30	145.32	145.32	75.96	75.96	76.62
1.1.1	销项税 $[(1+6\%)*6\%]$											
1.1.2	销项税 $[(1+9\%)*9\%]$	701.49				35.01	147.30	145.32	145.32	75.96	75.96	76.62
1.1.3	销项税 $[(1+13\%)*13\%]$											
1.2	进项税额	701.49				35.01	147.30	145.32	145.32	75.96	75.96	76.62
1.2.1	固定资产抵扣进项税	701.49				35.01	147.30	145.32	145.32	75.96	75.96	76.62
1.2.2	流通过程产生进项税											
1.3	进项税额留抵					5,420.68	5,273.38	5,128.06	4,982.74	4,906.78	4,830.82	4,754.20
三	税金及附加	254.88				12.72	53.52	52.80	52.80	27.60	27.60	27.84
1	城市建设维护税(7%)											
2	教育费附加(3%+2%)											
3	房产税(12%)											
4	土地增值税（3%）	254.88				12.72	53.52	52.80	52.80	27.60	27.60	27.84
10	总成本费用合计	562.86				13.56	126.66	127.56	114.68	59.32	60.04	61.04

附表4

项目损益表

编制单位：长沙市芙蓉区人民政府

单位：万元

序号	项目 年份	合计	建设期				经营期				
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	主营业务收入	154,002.30			424.00	36,573.20	37,384.10	30,943.28	15,861.80	16,220.36	16,595.56
2	综合税费（除企业所得税外）										
2	总成本费用	562.86			13.56	126.66	127.56	114.68	59.32	60.04	61.04
3	利润总额	153,439.44			410.44	36,446.54	37,256.54	30,828.60	15,802.48	16,160.32	16,534.52
4	应纳税所得额	153,439.44			410.44	36,446.54	37,256.54	30,828.60	15,802.48	16,160.32	16,534.52
5	所得税										
6	净利润	153,439.44			410.44	36,446.54	37,256.54	30,828.60	15,802.48	16,160.32	16,534.52



营业执照

统一社会信用代码

91430100079155346B



扫描二维码
“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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营范围 经总公司授权,在总公司经营范围內从事: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、会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

负责人 宋光荣

成立日期 2013年09月10日

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

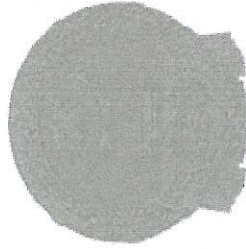


登记机关

2022年12月30日

与原件一致
再次复印无效

仅供报告使用



会计师事务所分所

执业证书



名称：大信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所

负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房

分所执业证书编号：110101414302

批准机关：湘财会函(2013)22号

批准执业日期：2013年8月21日



仅供报告使用

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，准予持证分所执业业务的凭证。
- 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

2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 宋光莹
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限公司湖南分公司
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010005

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

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日补发



仅供报告使用

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

中磊会计师事务所有限公司湖南分公司 事务所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙) 事务所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d





姓名 何涛
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-10-27
Date of birth
工作单位 湖南天勤有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 430703197610279598
Identity card No.

证书编号: 430100480006
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: 2010年 08月 05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.



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

湖南天勤有限责任会计师事务所 事务所
CPAs

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

2014年 7月 16日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙) 事务所
CPAs

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

2014年 7月 16日
/y /m /d