

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜湘专审 2023Z000011 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二〇二三年三月

目 录

收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益及现金流量预测说明	3
一、项目收益及现金流入预测编制基础	3
二、项目收益及现金流入预测假设	3
三、项目收益及现金流量预测编制说明	3
（一）项目概况	3
（二）项目总投资及资金来源	4
（三）项目融资还本付息情况	4
（四）项目持续期间产生的现金流	5
四、项目收益与融资自求平衡评价	13
（一）项目平衡性预测	13
（二）压力测试	13
（三）现金流模拟分析	14
（四）项目平衡性评价	15
五、总体评价	16



八米桥至空港新城城市棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜湘专审 2023Z000011 号

我们接受委托，对八米桥至空港新城城市棚户区改造项目(以下简称本项目)预期收益与融资自求平衡情况进行审核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》。本项目实施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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡专项评价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发生，并且变动可能性大，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。

经审核，我们认为，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，销售收入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。



附件：项目收益及现金流量预测说明

湖南·长沙

中国注册会计师:

二〇二三年三月十三日

附件:

项目收益及现金流量预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间项目的持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益与融资的自求平衡关系，保证债券的正常还本付息需要，并参考预期收益与融资平衡方案及项目的可行性研究报告等资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制本项目收益及现金流量预测说明。

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. 本期债券筹集资金投资项目实施顺利建设、投产运营；
5. 可行性研究报告和本项目预期收益与融资平衡方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；
6. 项目各项收费价格在正常范围内变动；
7. 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预测编制说明

（一）项目概况

1. 项目名称

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目

2. 项目建设地点

建设地点位于张家界市永定区南庄坪街道大悲庵社区，融山西路南侧，荷花国际机场北侧，机场北路西侧。

3. 项目建设内容及规模

项目建设内容包括征地拆迁和安置房及配套设施建设。张家界市永定区南庄坪街道大悲庵社区八米桥至空港新城城市棚户区改造项目内改造拆迁户现状为 327

户，本次全部拆迁，拆迁占地面积 253,460.00 m²，拆迁建筑面积 67,000.00 m²。安置小区总占地面积 30.19 亩，总建筑面积 86,658.44 m²，其中：住宅建筑面积 66,428.41 m²，配套商业建筑面积 3,208.62 m²，物业等其他用房 919.99 m²，地下室 16,101.42 m²，地下车位 371 个。配套建设给排水、供配电、燃气、消防、绿化、硬化等设施。

4. 项目建设周期

项目建设期限为 44 个月，即 2020 年 5 月至 2023 年 12 月

(二) 项目总投资及资金来源

1. 投资估算

项目总投资金额 50,000.00 万元，其中工程费用 27,226.17 万元；工程建设其他费用 3,913.41 万元；预备费 3,113.96 万元；建设期利息 935.45 万元；征地拆迁费 14,811.01 万元。

2. 资金筹措方式

项目资金来源包括财政资金 19,000.00 万元，占项目总投资的 38%；申请专项债券资金 31,000.00 万元，占项目总投资的 62%。

项目已于 2020 年 9 月发行保障性安居工程专项债券 4,000.00 万元，发行利率 3.43%；2021 年 11 月发行保障性安居工程专项债券 12,000.00 万元，发行利率 3.39%，本次申请发行专项债券 15,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目名称	资本金	计划申请 融资金额	其他融资	合计	本次申请 融资金额	期限
八米桥至空港 新城城市棚户 区改造项目	19,000.00	31,000.00		50,000.00	15,000	5

(三) 项目融资还本付息情况

本项目 2020 年 9 月已申请专项债 4,000.00 万元，票据利率 3.43%；2021 年 11 月已申请专项债 12,000.00 万元，票面利率 3.39%；本次拟申请专项债 15,000.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还，债券利息每半年支付一次。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，本期发行的 5 年期专项债券利率按 3.25%进行测算。

综合考虑已发行债券、本次债券和未来融资，本项目还本付息情况如下表所示：

项目债券融资还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
八米桥至空港新城城市棚户区改造项目	2020 年 9 月		4,000.00		4,000.00		
	2021 年 3 月	4,000.00			4,000.00	137.20	137.20
	2021 年 11 月	4,000.00	12,000.00		16,000.00		-
	2022 年 5 月	16,000.00			16,000.00	203.40	203.40
	2022 年	16,000.00			16,000.00	340.60	340.60
	2023 年 3 月	16,000.00	15,000.00		31,000.00		-
	2023 年 9 月	31,000.00			31,000.00	243.75	243.75
	2023 年	31,000.00			31,000.00	544.00	544.00
	2024 年	31,000.00			31,000.00	1,031.50	1,031.50
	2025 年 9 月	31,000.00		4,000.00	27,000.00	137.20	4,137.20
	2025 年	27,000.00			27,000.00	894.30	894.30
	2026 年 11 月	27,000.00		12,000.00	15,000.00	406.80	12,406.80
	2026 年	15,000.00			15,000.00	487.50	487.50
	2027 年	15,000.00		-	15,000.00	487.50	487.50
	2028 年 3 月	15,000.00		15,000.00	-	243.75	15,243.75
	合计	-	31,000.00	31,000.00	-	5,157.50	36,157.50

（四）项目持续期间产生的现金流

1. 经营现金流入

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目收入主要来源于可供出售收入、停车位销售收入、腾空土地出让收入返还。

（1）可供出售收入

根据调研当地同类物业价格如下表所示：

序号	位置	销售单价（万元/m²）	相关链接
1	南庄坪高 盛澧园	1.99	https://zjj.58.com/shangpu/53351195061299x.shtml?prd=3he%2FdbQWqXdDnuMTat6IRQ%3D%3D&houseId=2906911283977220&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DsziqlphC8PH98mvqVsLPCmyOM0ZNfPHn1PHDQrHNkPWDzrH-3sMPCIAAd_TyEVnvmQnWckmymVrj-WPiYYrj03sHbdmvmVuHPWmW-WmHmLrAc3THNdPHcvrHN3n1

序号	位置	销售单价（万元/m²）	相关链接
			N3PHE3TEDzrHTvrHDQnW91rH0LnWckTHNknjTKPHTknTDQsjckTHmLrj9KnHmLrjm3nH93P1nOnTDQTHN3sRKjsXykbXpgCrXebSpXMrrpJrBPbTDQTHDKTiYQTEDQPWcLnWmOPjNvnWmYP1nvP1mOTHmKTHDKujbQuWE3mH9VuAnzPiYYmHDvsy7hn1DVmHRBnW93PvnYPyDLTHDvnW0zPWbYPHm1PjEYnW9dPjEKnHmzP1cwrHEdPWcdPWnvnjEYrTDKTEDKtiYKTEDKEvqWiNCzNjRM0DOiHZI-NA6Fw76Ku1YqTHDLPi33sWcdna3zPjDKsHDKnTDKnkQPE7exEDQnjT1PTDQnjTzn1D3TyF-myRWujRBsynkmHbVPjP-raY3m1u6sy7Wnj9QuARWrHFBmEDKnTDKTHTKPW03rakvP19Osjnkn1nOTHDKUMR_UTDQnymdrHFbrHEOP1NYPHFb&referinfo=false&utm_source=&spm=&positionType=legojingxuanhouse&lgtid_shangyetie=beaec5b-c0a9-43e8-8c6a-ac081dec92ba&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=cHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwx&list_type=main&PGTID=0d306b36-0019-eddf-0bee-b53db81d91d2&ClickID=2
2	永定区丽景天下	1.62	https://zjj.58.com/shangpu/52385222659762x.shtml?prd=58%2FN5MSzIWcXreoLcZ50%2FQ%3D%3D&houseId=2783266816369675&positionType=commoninfo&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d306b36-0019-eddf-0bee-b53db81d91d2&ClickID=2
3	永定区世纪花园	2.73	https://zjj.58.com/shangpu/50367394109602x.shtml?prd=y9tXQ%2F4XLS01L1TBV91lwg%3D%3D&houseId=2524984762065925&positionType=commoninfo&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d306b36-0019-eddf-0bee-b53db81d91d2&ClickID=2

相关参考案例截图如下：

商业街店铺

价格可面议

随时入驻

随时可看

临街

可餐饮

上水


下水

380V

外摆区

更新于2023-03-08

28人已浏览



195 万元

1.99万/m²

（价格可面议）

98m²


建筑面积

商业街店铺

物业类型

楼 盘：盾皇张家界服务中心

地 址：永定区 - 解放路 逸臣广场财富中心



李小清

★★★★★

张家界吉祥房地产中介有限公司

营业执照



95 万元 1.62万/m²

58.64m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

区域：永定区 - 火车站

地址：丽景天下 地图



林笑笑

个人 已在58注册9年

已实名认证



90 万元 2.73万/m²

32.92m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

区域：永定区

地址：地下商业街 地图



陈女士

个人 已在58注册7年

已实名认证

综合市场调查数据及本项目区位条件，从谨慎角度预测，本项目可供出售价格按 1.5 万元/m²计算，本项目可供出售的面积为 3,208.62 m²。

(2) 停车位销售收入

根据调研，当地住宅小区停车位销售价格如下表所示：

序号	位置	价格（万元/个）	相关链接
1	月亮湾东路鑫成·君泰	10.25	https://www.rmfysszc.gov.cn/statichtml/rm_xmdetail/5003547.shtml
2	万和家园小区	7.0	https://zjj.58.com/fangchan/53416120743725x.shtml?prd=3he%2FdbQWqXdDnuMTat6IRQ%3D%3D&houseId=2915221770824707&gpos=1&keyword=%E7%AB%8B%E4%BD%93%E5%81%9C%E8%BD%A6%E4%BD%8D&iuType=p_0&PGTID=0d30576e-0000-0b72-1267-dfddb2d6f695&ClickID=1

相关参考案例截图如下：

湖南省张家界市中级人民法院
拍 卖 公 告
(第一次拍卖)

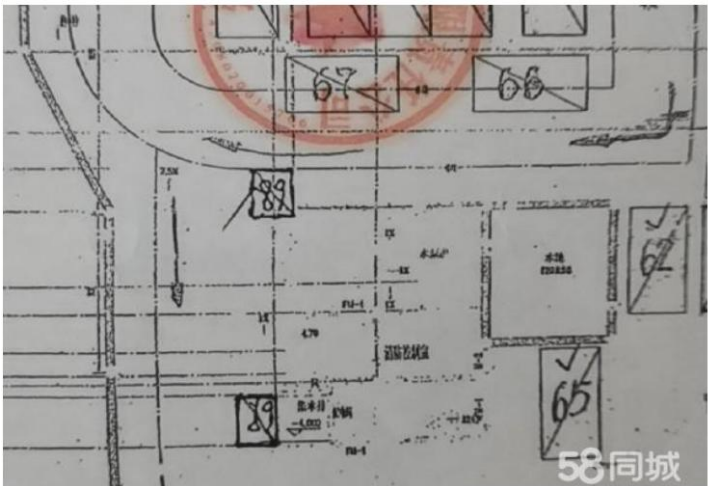
湖南省张家界市中级人民法院（以下简称张家界市中级人民法院）将于2022年8月15日10时至2022年8月16日10时止（延时的除外）在张家界市中级人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上<https://sf.taobao.com/0744/057s.htm>户

名：湖南省张家界市中级人民法院，进行公开拍卖活动，现公告如下：

一、拍卖标的：

湖南省张家界市永定区大庸桥办事处且住岗居委会（鑫成-君泰）C1-011地下停车位。

起拍价：102500元，保证金：12500元，增价幅度：200元。



7万元 7000元/m²（费用可面议）

10m²

建筑面积

地下车库

车位类型

区 域：永定区

地 址：鲤鱼池 [地图](#)



彭先生

个人

已在58注册2年

[实名认证](#)

综合市场调查数据及本项目区位条件，从谨慎角度预测，本项目停车位销售按7万元/个计算，可销售地下停车位371个。

(3) 腾空土地出让收入返还

从本项目周边已成交地块挂牌交易价格作为参照，项目周边土地市场交易信息如下：

序号	摘牌单位名称	电子监管号	土地位置	成交日期	出让面积(亩)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	用途	相关链接
1	张家界湘辉建设开发有限公司	4308002022B00548	且住岗组团 高远路以北，天问路以东，市武警支队南侧	2022.12.9	28.13	12668	450.37	普通商品住房用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=e67d3c36-049f-4d83-abfa-2ae059728e2b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

序号	摘牌单位名称	电子监管号	土地位置	成交日期	出让面积(亩)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	用途	相关链接
2	张家界宏盟置业有限公司	4308002022B00105	沙堤街道办事处莲花社区, 沙堤大道东侧、向家岗路南侧	2022.12.18	43.48	6650.00	152.94	普通商品住房用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=64cf9e01-7385-4f6a-a769-adb62a7a6530&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3	张家界三泰置业有限公司	4308002022B00215	西溪坪永和路与老院子路交叉口东北侧	2022.1.27	46.31	11210.00	242.07	普通商品住房用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=bd8b2b2c-40d7-4baa-ab65-0ca3022eb438&type=%E4%B%E%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

相关参考案例截图如下:

行政区：湖南省张家界市本级					电子监管号：4308002022B00548				
项目名称：且住岗组团QZG03-01-05（地块一）									
项目位置：且住岗组团高远路以北，天问路以东，市武警支队南侧									
面积(m²)：18761.50					土地来源：新增建设用地				
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：城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;					行业分类：房地产业				
土地级别：二级					成交价格(万元)：12668				
分期支付约定：		支付期号			约定支付日期			约定支付金额	
		1			2022-12-24			12668	
土地使用权人：张家界湘辉建设开发有限公司									
约定容积率：		下限：		1	上限：		3	约定交地时间：2022-12-16	
约定开工时间：2023-12-15					约定竣工时间：2026-12-14				
实际开工时间：--					实际竣工时间：--				
批准单位：张家界市					合同签订日期：2022-12-09				

行政区：	湖南省张家界市本级				电子监管号：	4308002022B00105	
项目名称：	沙堤片区沙堤大道两侧、桂花路北侧（二期）地块六						
项目位置：	沙堤街道办事处莲花社区，沙堤大道东侧、向家岗路南侧						
面积(m²)：	29002.55				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：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;				行业分类：	房地产业	
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	6650	
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额	
	1			2022-02-28		6650	
土地使用权人：	张家界宏盟置业有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2022-02-18	
约定开工时间：	2023-02-17				约定竣工时间：	2026-02-16	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	张家界市				合同签订日期：	2022-02-18	
行政区：	湖南省张家界市本级				电子监管号：	4308002022B00215	
项目名称：	西溪坪控规XXP-1-04地块（田富金）						
项目位置：	西溪坪永和路与老院子路交叉口东北侧						
面积(m²)：	30888.85				土地来源：	新增建设用地	
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：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;				行业分类：	房地产业	
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	11210	
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额	
	1			2022-01-27		11210	
土地使用权人：	张家界三泰置业有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2022-01-27	
约定开工时间：	2023-01-26				约定竣工时间：	2026-01-25	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	张家界市				合同签订日期：	2022-01-27	

根据周边可比地块出让价，综合本项目具体情况，从谨慎的角度，本次测算取150万元/亩，征收范围内土地面积为253,460.00平方米（合计380.19亩），安置房

建设用地面积 30.19 亩，可出让土地面积 350 亩。根据《中共湖南省委 湖南省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》和张家界市、永定区的相关政策，土地出让收益需计提用于农业农村的资金。

(二十八)强化农业农村优先发展投入保障。继续把农业农村作为一般公共预算优先保障领域。逐年提高土地出让收入支持乡村振兴的比例,2021年土地出让收益计提用于农业农村的资金占比达到30%,且计提数不低于土地出让收入的4%,确保到“十四五”期末分别达到50%以上、不低于8%。

本项目总投资 50,000.00 万元，可出让的腾空用地面积 350 亩，按 150 万元/亩的出让价格，则出让收入为 52,500.00 万元，土地出让收益 2,500.00 万元，若按土地出让收益的 50%计算，则计提用于农业农村的资金为 1,250.00 万元。若按土地出让收入的 8%计算，则计提用于农业农村的资金为 4,200.00 万元。所以，本项目按腾空土地出让收入的 8%计提，剩余的可以返还用于本项目资金平衡。

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	营业收入（万元）	57,809.93	12,656.17	11,066.08	11,706.16	9,763.32	12,618.20
1	可供出售收入	4,812.93	1,925.17	1,443.88	1,443.88	0.00	0.00
	可销售面积（m²）	3,208.62	3,208.62	3,208.62	3,208.62	3,208.62	3,208.62
	销售比率（%）		40.00%	30.00%	30.00%		
	销售价格（元/m²）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
2	腾空土地出让收入返还	50,400.00	10,206.00	9,097.20	9,737.28	9,238.32	12,121.20
2.1	土地出让收入	52,500.00	10,631.25	9,476.25	10,143.00	9,623.25	12,626.25
	土地面积（亩）	350.00	70.88	63.18	67.62	64.16	84.1750
	出让价格（万元/亩）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2.2	计提用于农业农村的资金	2,100.00	425.25	379.05	405.72	384.93	505.05
3	停车位收入	2,597.00	525.00	525.00	525.00	525.00	497.00
	车位数量（个）	371	75	75	75	75	71.00

序号	项目	合计	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	销售价格（元/个）		70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00

预计债券存续期内的收入为 57,809.93 万元。

2.经营现金流出

本项目的主要成本包括运营成本和税金及附加，运营成本主要包括人员工资、维修费以及管理费用等。具体成本预测依据及明细见下：

（1）人员工资

本项目定员 6 人，根据国家、省统计局核定结果，2021 年张家界市城镇非私营单位从业人员年平均工资 7.96 万元，本项目的职工工资及福利费在运营期第一年按 8 万元，根据当地平均工资增长情况，预计本项目人员工资每年上涨 5%。

（2）管理费用

管理费用包括办公费用、差旅费、法律顾问费用等，按照销售收入的 1%计算。

（3）税金及附加

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育费附加等。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）、《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），本项目的增值税率为 9%；根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，本项目的城市维护建设税按增值税的 7%计算；根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号）、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号），本项目的教育费附加及地方教育附加按应纳增值税的 3%、2% 计算。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	经营成本	822.33	170.31	157.27	165.92	149.35	179.48
1	人员工资	265.23	48.00	50.40	52.92	55.57	58.34
2	管理费用	557.10	122.31	106.87	113.00	93.78	121.13
二	税金及附加	2,514.51	0.00	0.00	527.03	867.29	1120.19
1	增值税	2,245.09	0.00	0.00	470.56	774.36	1000.17
2	城市维护建设税	157.16	0.00	0.00	32.94	54.21	70.01
3	教育费附加	112.25	0.00	0.00	23.53	38.72	50.01
三	经营成本及税费合计	3,336.84	170.31	157.27	692.96	1016.64	1299.66

预计债券存续期内的成本费用为 3,336.84 万元。

四、项目收益与融资自求平衡评价

（一）项目平衡性预测

本项目在债券存续期内可实现总收入 55,709.93 万元，预期运营成本 3,336.84 万元，项目净收益 52,373.09 万元。债券存续期内可还款资金对债券本息 36,157.50 万元的覆盖倍数为 1.45，能够完全覆盖债券本息。

项目收入覆盖情况表

项目名称	预计用于资金平衡 的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本 息	预计用于融资平衡 的相关收益对融资 本息的覆盖倍数
八米桥至空港新城 城市棚户区改造项 目	52,373.09	31,000.00	36,157.50	1.45

（二）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	1.29	1.45	1.60
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.45	1.44

基于上表，收入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 1.29，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 1.44，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。

（三）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，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	现金流入	105,709.93	8,000.00	18,500.00	1,500.00	22,000.00
1.1	资本金	19,000.00	4,000.00	6,500.00	1,500.00	7,000.00
1.2	债券资金流入	31,000.00	4,000.00	12,000.00	0.00	15,000.00
1.3	营业收入	55,709.93				
2	现金流出	88,025.39	8,000.00	18,500.00	1,500.00	22,000.00
2.1	建设投资	48,531.05	8,000.00	18,362.80	956.00	21,212.25
2.2	经营成本	822.33				
2.3	税金及附加	2,514.51				
2.4	债券利息	5,157.50		137.20	544.00	787.75
2.5	债券资金	31,000.00				

序号	项目	合计	建设期			
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
3	净现金流量	17,684.54	0.00	0.00	0.00	0.00
4	累计净现金流量	17,684.54	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	运营期				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	现金流入	12,230.92	10,687.03	11,300.44	9,378.39	12,113.15
1.1	资本金					
1.2	债券资金流入					
1.3	营业收入	12,230.92	10,687.03	11,300.44	9,378.39	12,113.15
2	现金流出	1,201.81	5,188.77	13,587.26	1,504.14	16,543.41
2.1	建设投资					
2.2	经营成本	170.31	157.27	165.92	149.35	179.48
2.3	税金及附加	0.00	0.00	527.03	867.29	1,120.19
2.4	债券利息	1,031.50	1,031.50	894.30	487.50	243.75
2.5	债券资金		4,000.00	12,000.00	0.00	15000.00
3	净现金流量	11,029.11	5,498.26	-2,286.82	7,874.25	-4,430.26
4	累计净现金流量	11,029.11	16,527.37	14,240.55	22,114.81	17,684.54

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

（四）项目平衡性评价

根据《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》（财预[2017] 89 号文件要求，专项债券需要满足政府专项债券限额的前提下，重复考虑筹措资金的充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）和稳定性（持续稳定的净现金流）。

1. 充足性

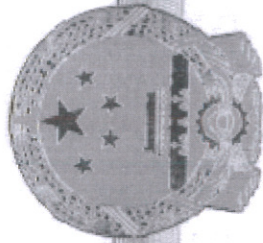
根据项目数据的合理预测，在债券存续期内，本项目债券存续期内可还款资金对债券本息的覆盖倍数为 1.45，能够完全覆盖债券本息，充足性得到保障。

2. 稳定性

稳定性按照项目预计发生的现金流入、现金流出、净现金流量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。

五、总体评价

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91430111MA4PA4UK72



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 中喜会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 张洪民

经营范围 在隶属企业经营范围内开展下列经营活动: 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。(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)

成立日期 2017年12月11日

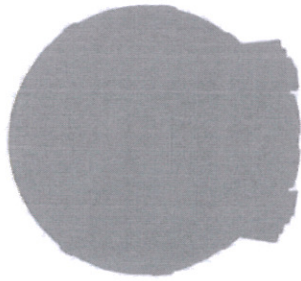
营业期限

营业场所 长沙市雨花区雨花路88号裕华名苑4栋1919-1920房

登记机关



2019年12月19日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：张洪民

经营场所：长沙市雨花区雨花路88号裕华名苑4栋1919-1920房

分所执业证书编号：110001684301

批准执业文号：湘财会[2019]3号

批准执业日期：2019年01月04日



证书序号：5003005

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



中华人民共和国财政部制

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



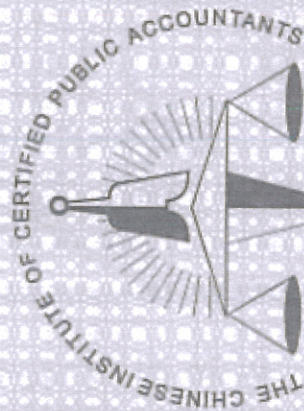
12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，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报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

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 reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

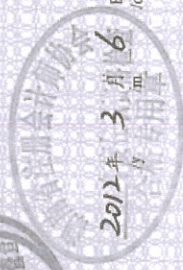


中国注册会计师协会

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.



姓名: 张洪民

证书编号: 430100030023

证书编号:
No. of Certificate

430100030023

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

发证日期:
Date of Issuance

2009年11月21日

2012年2月21日



姓名: 张洪民

Full name

性别: 男

Sex

出生日期: 1972

Date of birth

工作单位: 湖南

Working unit

身份证号码: 430211

Identity card No.



4

5

年度检验登记

Annual Renewal Registration



本证
This certificate
this renewal

一年 after

2011

证书编号: 430100160017
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: 2000 年 04 月 13 日
Date of Issuance

李跃龙
430100160017
深圳市注册会计师协会

2001 年 6 月 4 日
/y /m /d

同意调入 中勤万信深圳分所 2011.6.28
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transferring Institute of CPAs
2011 年 9 月 22 日
/y /m /d

转出协会盖章
Stamp of the transferring Institute of CPAs
2011 年 9 月 22 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2011 年 10 月 28 日
/y /m /d

同意调入: 中勤万信深圳分所 2011.10.28

注意: 深圳会计师事务所协会公告

- 一、注册会计师执行业务，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报告，登报声明作废后，办理补发手续。

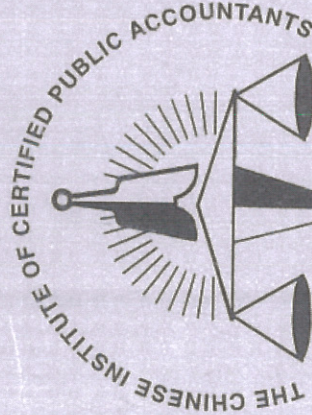
深圳会计师事务所协会公告

NOTES 2009.6.28
When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

3. The certificate shall be exclusively used by the holder to undertake the statutory business of the 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 issue after making an announcement of loss on the newspaper.

中勤万信深圳分所 2011.10.28



中国注册会计师协会



姓名 李跃龙
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1960/01/19
Date of birth

工作单位 湖南恒信有限责任会计师事务所
Working unit

身份证号码 430304600119101
Identity card No.

