

湖南省衡阳市 2023 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）

二零二三年三月十四日



湖南省衡阳市 2023 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【2023】京 A3012 号

衡阳市财政局：

我们接受委托，对湖南省衡阳市 2023 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，本次评价的湖南省衡阳市 2023 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

本次拟发行的衡阳市 3 个湖南省衡阳市 2023 年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	松木经开区	松木经济开发区棚户区改造四期项目	85,897.77
2	衡阳市本级	衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设 项目	14,000.00
3	石鼓区	石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑 安置房新建工程	55,233.81
合计			155,131.58

二、项目融资情况

本次拟发行的湖南省衡阳市 2023 年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	松木经济开发区 棚户区改造四期 项目	4,3897.77	42,000.00	-	32,000.00	15 年
2	衡阳高新区北片 区老旧小区改造 及配套基础设施 建设项目	7,000.00	7,000.00	-	7,000.00	15 年
3	石鼓区雁栖湖片 区棚户区（城中 村）改造项目文馨 苑安置房新建工 程	27,733.81	27,500.00	-	11,800.00	15 年
合计		78,631.58	76,500.00	-	50,800.00	-

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 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20%确定，据此，本次拟发行的 15 年期专项债券的测算利率为 3.66%。

本次拟发行的 2023 年保障性安居工程专项债券项目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	松木经济开发区棚户区改造四期项目	78,335.69	42,000.00	61,661.00	1.27
2	衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	19,358.89	7,000.00	10,843.00	1.79
3	石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	63,807.60	27,500.00	42,597.50	1.50
合计		161,502.18	76,500.00	115,101.50	1.40

四、专项债券发行计划

本次评价的 2023 年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 50,800.00 万元，其中：15 年期债券发行 50,800.00 万元，预测利率为 3.66%，还款方式为半年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明

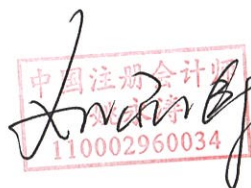
(此页无正文)

利安达会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国北京



中国注册会计师



中国注册会计师



二零二三年三月十四日

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 2023 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）松木经济开发区棚户区改造四期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
松木经济开发区棚户区改造四期项目	8,5897.77

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	
松木经济开发区棚户区 改造四期项目	4,3897.77	42,000.00	32,000.00

3. 项目经营性收入预测说明

（一）收入预测依据

松木经济开发区棚户区改造四期收益主要来源于配套商业出租收入、地下车库销售收入和停车位出租收入、物业管理收入和土地出让收入。

1、临街店铺租赁价格市场情况调查

衡阳市及周边店铺情况调查表

序号	企业名称/房源	所在位置	租赁价格（元/m ² /年）
1	晶珠广场常胜中路商铺	衡阳市	1321.00
2	蒸湘区解放大道临界店铺	衡阳市	912.50
3	石鼓区五一大市场临街商铺	衡阳市	708.10



二中对面！临街门面！随时可看！！人流旺盛！...

蒸湘·晶珠广场·常胜中路！二中对面！人流旺盛！！ | 空置中
商业街店铺 第1层
从 主明 衡阳121世纪不动产

商业街店铺 临街 下水

23m²
建筑面积

2500元/月
3.62元/m²/天



临街门面，位置显眼，紧邻城市便捷酒店，人流...

蒸湘···郑远元专业修脚房(新城大道店)
临街门面 第1层
从 蒋女士 个人房东

临街门面 新房 可明火 上水 下水

104m²
建筑面积

7800元/月
2.5元/m²/天



门面位于石鼓区建设新村集贸市场外围转角处，...

石鼓·五一大市场·建设日用百货
商业街店铺 第1层
从 胡先生 个人房东

商业街店铺 上水 下水

62m²
建筑面积

3600元/月
1.94元/m²/天

本项目根据衡阳市及周边购物中心情况，综合本项目具体情况，本次测算谨慎起见取 600.00 元/m²/年进行测算。

本项目安置房配套建设商业出租面积 8,658.20m², 本项目租金单价按每 600.00 元/年/平米进行测算, 计划运营第一年出租率按 80% 计算; 运营第 2 年及以后各年出租率则按 90% 计算。

年营业收入=租金×出租面积×年营业时间×出租率。

2、土地出让价格市场情况调查

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地, 以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。

松木经济开发区棚户区改造四期周边土地市场交易信息表

土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/亩)	来源
石鼓区来雁新城范围内、东至湘江北 路, 北临磐石路, 西至友爱路	31.26	商业 住宅 用地	商业: 40 住宅: 70	8,241.00	2020.12	263.63	衡阳市公 共资源交 易中心
石鼓区来雁新城范 围内, 南至鑫荣路, 北临合江路, 西至 云灵路	15.45	商业 用地	商业: 40	4,557.00	2020.11	294.95	衡阳市公 共资源交 易中心
石鼓区松木经济开 发区北三环以南、 107 国道以东	27.64	商业 住宅 用地	商业: 40 住宅: 70	10,503.20	2020.12	380.00	衡阳市公 共资源交 易中心

本项目棚户区改造项目需征拆 508 亩地, 其中 49.79 亩的地块用于建设安置房, 其余土地除用于公共配套部分以外分期均转为商业用地后进行出让。拟出让的土地位于松木经济开发区金源街道的商住用地“107 国道以西地块四”, 用地面积 16.2485 公顷, 计划出让用地面积为 243.73 亩。

根据周边可比地块出让地价, 综合本项目具体情况, 本次测算取 260.00 万元/亩, 可供出让的商业及商住用地土地面积合计为 243.73 亩, 自第一年至第十年各年均按出让总量 10% 分 10 年出让, 转让价

格按每 2 年增长 10%进行测算。

计算期内土地出让收入=出让面积×出让比例×出让价格。

3、物业管理收入

根据《湖南省服务价格管理条例》、《湖南省价格监督管理条例》、《物业服务收费管理办法》（发改价检〔2003〕1864号）、《物业服务定价成本监审办法（试行）》和《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价调〔2017〕4号）、《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省定价目录>的通知》（湘发改价调〔2017〕1237号）等规定进行计取。住宅物业管理费按 1.6 元/m²/月标准执行，商业物业管理费按 2.5 元/m²/月标准执行，运营期第一年按 10 个月测算。

4、停车位出售与停车位出租收入

本项目机动车停车位共 400 个，地上 50 个，地下 350 个。

（1）停车位出售收入：考虑本项目为安置房建设，停车位拟对内销售价格优惠于市场均价，参考住宅销售价格，每个车位销售价格暂定 3.00 万元/个，共有 200 个地下车位，计划第一年按 100%出售。

（2）停车位对外停车费收入：参照衡阳市小区停车收费的价格，停放服务收费标准为：小车(载客 20 座及以下)：即停即走且时间在 1 小时以内的免费；超过 1 小时至 12 小时内收费 5 元/辆；超过 12 小时，按每 12 小时加收 5 元(不足 12 小时按 12 小时计)。

本项目估算对外出租停车位为 200 个，综合保守考虑每日周转次数、费用标准。年停车费收入测算表如下：

年停车费收入测算表

序号	停车时间段	停车位（个）	每日周 转次数	日停车次 数	费用标准(元)	停车天数	合计 (万元)
1	12 小时以内	200	0.4	80	5	365	14.60
2	12 至 24 小 时	200	0.2	40	10	365	14.60
3	超过 24 小时	200	0.1	20	15	365	10.95
	合计			140			40.15

运营期第一年按 10 个月周期测算，最后一年按 3 个月测算。

衡阳市发展和改革委员会关于高铁衡阳东地下停车场和站前停车场车辆停放服务费的批复

发布时间：2019-05-06

衡发改价服〔2019〕13号

衡阳市翔程物业管理有限公司：

你司《关于核准衡阳东地下、站前停车场收费标准的请示》收悉。根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）规定，为规范机动车停放服务收费行为，合理引导停车需求，维护机动车停放者和经营者合法权益，经研究，现就高铁衡阳东地下停车场和站前停车场车辆停放服务收费相关事项批复如下：

一、高铁衡阳东地下停车场收费标准

小车（载客20座及以下）：即停即走且时间在45分钟以内的免费；超过45分钟至12小时内收费5元/辆；超过12小时，按每12小时加收5元（不足12小时按12小时计）。

二、高铁衡阳东站前停车场收费标准

1、小车（载客20座及以下）：对即停即走且时间在30分钟以内的免费；超过30分钟至1小时内收费5元/辆；超过1小时按每小时加收2元/辆（不足1小时按1小时计）；每车每天（24小时）最高收费不超过30元/辆。

2、大客车（载客20座以上）：对即停即走且时间在30分钟以内的免费；超过30分钟至1小时内收费10元/辆；超过1小时按每小时加收5元/辆（不足1小时按1小时计）；每车每天（24小时）最高收费不超过40元/辆。

三、为加快车位周转，保持站前广场良好的停车秩序，站前停车场主要为接送旅客车辆临时停放服务。你公司要引导停放时间较长的车辆停放到地下停车场。

四、你公司接此批复后，应在停车场入口醒目位置公示收费依据、收费项目和收费标准，充分满足旅客知情权和自主选择权，并使用国家规定的票据，自觉接受社会监督和价格主管部门的监管。

本批复自发文之日起执行，有效期一年，期满后按程序重新报批。

衡阳市发展和改革委员会

2019年4月30日

（二）项目预期收入预测

松木经济开发区棚户区改造四期项目的收入主要包括配套商业出租收入、地下车库销售收入和停车位出租收入、物业管理收入和土地出让收入。债券存续期内项目总收入为 87,277.45 万元。收入测算如下表：

松木经济开发区棚户区改造四期预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
松木经济开发区棚户区改造四期	1.商业出租收入	6,541.24	346.33	467.54	467.54	467.54	467.54	467.54	467.54
	出租面积（m2）		8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20
	出租单价(元/m2.年)		600	600	600	600	600	600	600
	出租率		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	2.停车位出售和停车费收入	1,165.45	633.46	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15
	2.1 停车位出售收入	600.00	600.00	-	-	-	-	-	-
	停车位数量（个）		200.00	-	-	-	-	-	-
	收费单价（万元/个）		3.00	-	-	-	-	-	-
	2.2 停车费收入	565.45	33.46	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15
	3.物业管理收入	2,194.76	129.88	155.84	155.84	155.84	155.84	155.84	155.84
	3.1 住宅物业管理费	1,829.01	108.23	129.87	129.87	129.87	129.87	129.87	129.87
	住宅面积（m2）		67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00	67,643.00
	收费单价（元/m2.月）		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60

	3.2 商业物业管理费	365.75	21.65	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97	25.97
	商业面积 (m2)		8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20
	收费单价 (元/m2.月)		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	4.土地出让收入	77,376.00	6,336.98	6,336.98	6,970.68	6,970.68	7,667.75	7,667.75	8,434.52	
	销售面积(面积)		24.37	24.37	24.37	24.37	24.37	24.37	24.37	
	销售单价 (万元/亩)		260.00	260.00	286.00	286.00	314.60	314.60	346.06	
	合计	87,277.45	7,446.65	7,000.51	7,634.21	7,634.21	8,331.28	8,331.28	9,098.05	

项目名称	收入类别	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
松木经济开发区棚户区改造 四期	1.商业出租收入	6,541.24	467.54	467.54	467.54	467.54	467.54	467.54	467.54	116.89
	出租面积 (m2)		8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20	8,658.20
	出租单价(元/m2.年)		600	600	600	600	600	600	600	600
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	2.停车位出售和停车费收入	1,165.45	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	10.04
	2.1 停车位出售收入	600.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	停车位数量 (个)		-	-	-	-	-	-	-	-

4. 项目成本及费用预测说明

本项目的主要成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、税费等。债券存续期内总支出为 8,941.76 万元。

1、运营费用

(1) 外购燃料及动力费

主要包括水费与电费。根据衡阳市水电价格收费标准，水费按照 3.32 元/吨，电费按照 0.6 元/kWh。本项目预计每年耗水量为 2000 吨，每年耗电量为 12 万 kWh。运营期第一年按 10 个月计算，最后一年按 3 个月测算。

(2) 工资及福利费

工资按人均 6.00 万元/年，按照 12 人定员，每年工资及福利增加 5%。运营期第 1 年按 10 个月计算，最后一年按 3 个月测算。

(3) 修理费

修理费按照需要维护维修的固定资产原值的 3%计算。运营期第 1 年按 10 个月计算，最后一年按 3 个月测算。

(4) 其他管理费

其他管理费按照运营收入的 5%计算。运营期第 1 年按 10 个月计算，最后一年按 3 个月测算。

2、税金及附加

本项目相关税费主要包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、房产税等。出租收入增值税税率为 9%，物业服务收入增值税税率为 6%，水电费增值税税率 13%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为增值税的 7%、3%、2%；房产税税率 12%。土地增值税预增按 2%计算。

松木经济开发区棚户区改造四期运营项目预期成本测算表

单位：万元

项目名称	成本类别	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
松木经济开发区棚户区改造四期	外购燃料及动力费	110.70	6.55	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86
	工资及福利费	1,205.63	60.00	63.00	66.15	69.46	72.93	76.58	80.41
	维修费	100.70	5.96	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15
	管理费用	4,363.87	372.33	350.03	381.71	381.71	416.56	416.56	454.90
	税费	3,160.86	265.74	238.01	250.68	250.68	264.63	264.63	279.96
	小计	8,941.76	710.58	666.05	713.55	716.86	769.13	772.78	830.28

(续表)

项目名称	成本类别	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
松木经济开发区棚户区改造	外购燃料及动力费	110.70	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	1.97
	工资及	1,205.63	84.43	88.65	93.08	97.73	102.62	107.75	113.14	29.70

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
2024 年	7,446.65	710.58	6,736.07
2025 年	7,000.51	666.05	6,334.46
2026 年	7,634.21	713.55	6,920.66
2027 年	7,634.21	716.86	6,917.35
2028 年	8,331.28	769.13	7,562.15
2029 年	8,331.28	772.78	7,558.50
2030 年	9098.05	830.28	8,267.77
2031 年	9098.05	834.3	8,263.75
2032 年	9941.6	897.57	9,044.03
2033 年	9941.6	902	9,039.60
2034 年	663.53	257.19	406.34
2035 年	663.53	262.08	401.45
2036 年	663.53	267.21	396.32
2037 年	663.53	272.6	390.93
2038 年	165.89	69.58	96.31
合计	87,277.45	8,941.76	78,335.69

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 42,000.00 万元，本次发行 32,000.00 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	10,000.00	7	2.99%
2023 年	32,000.00	15	3.66%

（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

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
松木经济开发区棚户区改造四期	2021年	-	10,000.00	-	10,000.00	149.50	149.50
	2022年	10,000.00	-	-	10,000.00	299.00	299.00
	2023年	10,000.00	32,000.00	-	42,000.00	884.60	884.60
	2024年	42,000.00	-	-	42,000.00	1,470.20	1,470.20
	2025年	42,000.00	-	-	42,000.00	1,470.20	1,470.20
	2026年	42,000.00	-	-	42,000.00	1,470.20	1,470.20
	2027年	42,000.00	-	-	42,000.00	1,470.20	1,470.20
	2028年	42,000.00	-	10,000.00	32,000.00	1,320.70	11,320.70
	2029年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2030年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2031年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2032年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2033年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2034年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2035年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2036年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2037年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,171.20	1,171.20
	2038年	32,000.00	-	32,000.00	-	585.60	32,585.60
	合计	-	42,000.00	42,000.00	-	19,661.00	61,661.00

7. 本息覆盖倍数

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
松木经济开发区棚户区改造四期项目	78,335.69	42,000.00	61,661.00	1.27

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	1.13	1.27	1.41
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.26
---------------	------	------	------

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。

(二) 衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目

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
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	14,000.00

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	
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	7,000.00	7,000.00	7,000.00

3. 项目经营性收入预测说明

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入、便民市场租金收入。本项目债券存续期内，2024 年收入按 4 个月计算，2025 年-2038 年按 12 个月计算。

1、停车位收入

根据《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价费规〔2020〕801 号）相关规定，本项目停车场收费标准可参考政府相关指导价格，根据项目实际实行市场定价。

参考《衡阳市发展和改革委员会关于衡阳广场停车场车辆停放服务收费标准的批复》（衡发改价服〔2019〕19 号）停放服务收费标准如下：对小型汽车停放 30 分钟以内免收车辆停放服务费；停放时间在 30 分钟至 1 小时以内收费 5 元/辆；超过 1 小时至 3 小时收费 10 元/辆；超过 3 小时按每小时加收 2 元/辆（不足 1 小时按 1 小时计）；每车每天（24 小时）最高收费不超过 30 元/

辆。

考虑周边居民消费水平，本项目停车位收费价格保守拟定，暂按以下标准估计：

本项目提供停车位 155 个，计划收费在 1 小时内免费，1~10 小时 10 元，10~24 小时 20 元，根据相关行情初步预估收入平均为 15 元/车位/天。运营期第 1 年按 70%利用率测算，第 2 年 80%，从第 3 年开始按 90%测算。

2、充电桩服务费收入

根据可研报告建设内容，项目建成后将为区域提供 100 个充电桩充电。

充电桩收入主要来源于充电桩对外充电的服务费，按照湖南省《发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），2020 年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时不超过 0.8 元/kwh，当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。参照衡阳当地充电桩市场收费行情，本项目充电桩服务费收入暂按 0.8 元/kwh 计算。充电桩功率按 60kwh/台计算，双接口，单个充电桩每天使用时长为 4 小时，运营期第 1 年按 70%充电桩利用率测算，第 2 年 80%，从第 3 年开始按 90%测算。

4、便民市场租金收入

根据可研报告，便民市场可供出租面积 3,501 m²，出租价格参照周边同标准市场商铺摊位出租价格（数据来源 58 同城），本项目便民市场出租价格暂按 100 元/m²·月估计，第 1 年出租率按 70%考虑，第 2 年按 80%，从第 3 年开始按 90%。

	<p>(铺万家) 学校临街转角路口 大弧形位置招品牌便利店...</p> <p>华新开发区-步步高 临山路 经营中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>商业街店铺 临街 可明火 上水</p>	<p>60㎡ 建筑面积</p> <p>6000元/月 3.33元/㎡/天</p>
	<p>(荣信转店) 华新永和路俊景万和城奢侈修补洗护洗鞋...</p> <p>华新开发区-华新开发区中心 鹤港片区-衡阳市高新区 经营中</p> <p>临街门面 1-2层</p> <p>临街门面 临街 上水 下水</p>	<p>46㎡ 建筑面积</p> <p>5500元/月 3.99元/㎡/天</p>
	<p>衡阳市烟草专卖局公家门面</p> <p>麻岭-麻岭南路 香江百悦庭(安邦店) 空置中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>免租1个月 商业街店铺 临街</p>	<p>22㎡ 建筑面积</p> <p>2600元/月 3.94元/㎡/天</p>

项目在债券存续期内预期收入详情见下表所示：

单位：万元

类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
停车位收入	19.53	67.89	76.37	76.37	76.37
充电桩服务费收入	322.56	1,121.28	1,261.44	1,261.44	1,261.44
便民市场租金收入	98.03	336.10	378.11	378.11	378.11
合计	440.12	1,525.27	1,715.93	1,715.93	1,715.93

类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
停车位收入	76.37	76.37	76.37	76.37	76.37
充电桩服务费收入	1,261.44	1,261.44	1,261.44	1,261.44	1,261.44
便民市场租金收入	378.11	378.11	378.11	378.11	378.11
合计	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93

类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
停车位收入	76.37	76.37	76.37	76.37	76.37	1080.23
充电桩服务费收入	1,261.44	1,261.44	1,261.44	1,261.44	1,261.44	17,842.56
便民市场租金收入	378.11	378.11	378.11	378.11	378.11	5,349.56
合计	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	1,715.93	24,272.48

4. 项目成本及费用预测说明

项目运营成本主要包括工资及福利费、修理费、管理费用等。

1. 工资及福利费

根据可研报告，参考类似项目的项目定员，项目配备人员 10 人，本项目定员职工工资福利平均按 6.00 万元/年计取，根据国家统计局公布的 2016-2020 年平均 CPI 指数为 2.22%，参考近五年平均 CPI 指数情况，后续工资及福利费每年增长 2.22%。

2. 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》第三版，固定资产修理费系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。百分数的选取应考虑行业和项目特点。按行业惯例，修理费用按年折旧费的 10%计取。按残值率 5%，折旧期限 20 年进行折旧。

3. 管理费用

参考类似项目经验，管理费用按营业收入的 3%计取。

4. 相关税费

增值税税率按现行税率计算，其中：运营期内修理费、管理费用按 13%计算进项税。

本项目充电桩服务费收入、广告收入的增值税税率为 6.00%；停车位收入、便民市场租金收入的增值税税率为 9.00%。

城市维护建设税按增值税额的 7%计取，教育费附加按增值税额的 3%计取，地方教育附加按增值税额的 2%计取。

房产税按停车位收入、便民市场租金收入的 12%计取。

项目在债券存续期内预期成本详情见下表所示：

单位：万元

类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
工资及福利费	20.00	61.30	62.70	64.10	65.50
修理费	22.17	66.50	66.50	66.50	66.50
管理费用	13.20	45.76	51.48	51.48	51.48
项目税费	39.70	138.47	156.85	156.85	156.85
合计	95.07	312.03	337.53	338.93	340.33

类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

工资及福利费	67.00	68.50	70.00	71.60	73.20
修理费	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
管理费用	51.48	51.48	51.48	51.48	51.48
项目税费	156.85	156.85	156.85	156.85	156.85
合计	341.83	343.33	344.83	346.43	348.03

类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
工资及福利费	74.80	76.50	78.20	79.90	81.70	1,015.00
修理费	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	953.17
管理费用	51.48	51.48	51.48	51.48	51.48	728.20
项目税费	156.85	156.85	156.85	156.85	156.85	2,217.22
合计	349.63	351.33	353.03	354.73	356.53	4,913.59

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
2024 年	440.12	95.07	345.05
2025 年	1,525.27	312.03	1,213.24
2026 年	1,715.93	337.53	1,378.40
2027 年	1,715.93	338.93	1,377.00
2028 年	1,715.93	340.33	1,375.60
2029 年	1,715.93	341.83	1,374.10
2030 年	1,715.93	343.33	1,372.60
2031 年	1,715.93	344.83	1,371.10
2032 年	1,715.93	346.43	1,369.50
2033 年	1,715.93	348.03	1,367.90
2034 年	1,715.93	349.63	1,366.30
2035 年	1,715.93	351.33	1,364.60
2036 年	1,715.93	353.03	1,362.90
2037 年	1,715.93	354.73	1,361.20
2038 年	1,715.93	356.53	1,359.40
合计	24,272.48	4,913.59	19,358.89

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 7,000.00 万元，本次发行 7,000.00 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
2023 年 3 月	7,000.00	15 年	3.66%

(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
2023 年	-	7,000.00	-	7,000.00	128.10	128.10
2024 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2025 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2026 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2030 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2031 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2032 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2033 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2034 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2035 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2036 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2037 年	7,000.00	-	-	7,000.00	256.20	256.20
2038 年	7,000.00	-	7,000.00	-	128.10	7,128.10
合计	-	7,000.00	7,000.00		3,843.00	10,843.00

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
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	19,358.89	7,000.0	10,843.00	1.79

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	1.56	1.79	2.01
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	1.83	1.79	1.74

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。

（三）石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程

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
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	55,233.81

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	
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	27,733.81	27,500.00	11,800.00

3. 项目收入预测说明

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程收益主要来源为超出增售收入、配套商业租赁收入、车位停车费收入、广告位租赁收入、充电桩服务费收入、物业服务费收入。

根据国家统计局公布的 2016 年 1 月至 2023 年 1 月的 CPI 指数(如下图所示)，考虑通货膨胀和物价上涨因素，收入按每三年递增 10% 进行调价。

数据聚焦

CPI

统计公报 >

查看详情



数据来源: 国家统计局

1.超出增售收入

本项目新建住宅总面积为 124,998.99 m²。其中总面积的 20%即 24,999.80 m²是超出需要安置的面积,需要由被安置的居民进行购买。超出的面积按照运营期第一年出售完毕计算,参考衡阳市当地住宅的销售价格,单价按照 5,000 元/m²,面积为 24,999.80 m²。

超出增售收入=单价×数量

序号	类别	参考案例	来源	价格
1	住房	蒸湘区-云城	公开市场案例	7800 元/m ²
2	住房	蒸湘区-万恒樾府	公开市场案例	8770 元/m ²
3	住房	蒸湘区-融力凤凰城	公开市场案例	9500 元/m ²

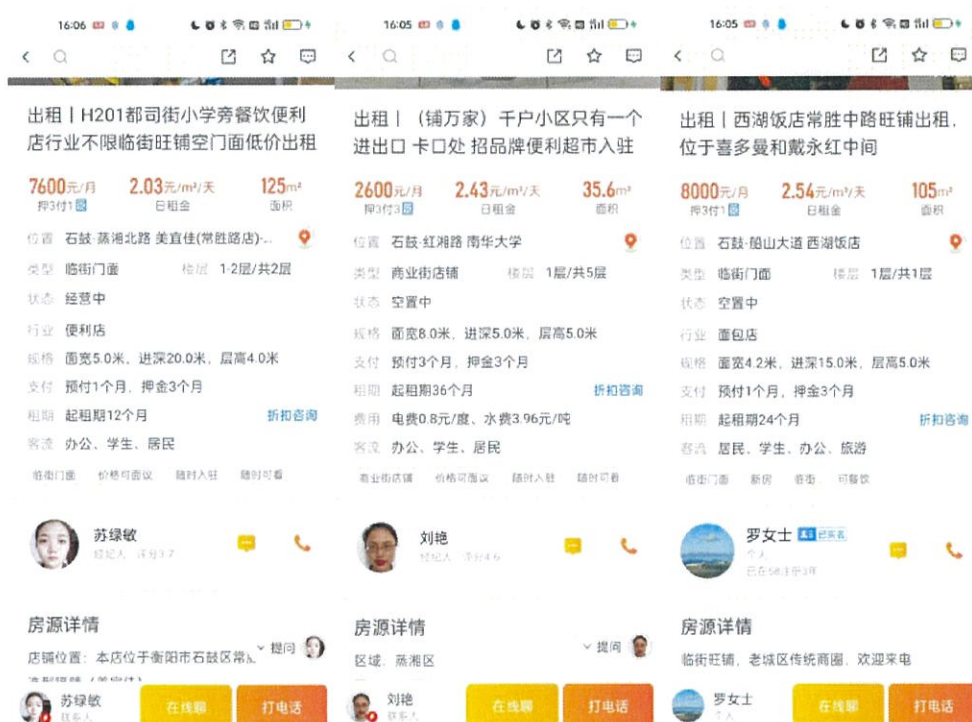


2. 配套商业租赁收入

本项目新建商业部分总面积为 2,825.71 m², 根据衡阳市市场调研结果, 衡阳市商铺月租约为 60.00 元/m²·月-130.00 元/m²·月。本项目商业租金单价暂按 60.00 元/m²·月, 即 720.00 元/m²·年, 本项目以后每 3 年按上一阶段上涨 10%计取。出租率第一年按 85%计算, 第二年至第四年按 90%计算, 从第五年开始, 本项目出租率按 95%计算。

商铺租赁收入=单价×数量×出租率

序号	类别	参考案例	来源	价格
1	商铺	石鼓区-蒸湘北路	公开市场案例	2.03 元/m ² ·天
2	商铺	石鼓区-红湘路	公开市场案例	2.43 元/m ² ·天
3	商铺	石鼓区-船山大道	公开市场案例	2.54 元/m ² ·天



3. 车位停车费收入

项目建成后将提供停车位 978 个，参考《关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价费规〔2020〕801 号）、《衡阳市机动车停车服务收费管理实施细则》（衡发改价服〔2017〕4 号），考虑免费停车时间，本项目假设平均每天每个车位收费约为 35.00 元/天·个，每年按 365 天计算，则每年每个车位停车费为 12,775.00 元/年·个，本项目以后每 3 年按上一阶段上涨 10% 计取。负荷率第一年按 85% 计算，第二年至第四年按 90% 计算，从第五年开始，本项目出租率按 95% 计算。

$$\text{车位停车费收入} = \text{单价} \times \text{数量} \times \text{负荷率}$$

序号	类别	参考案例	来源	单辆车收费上限
1	停车场	蒸湘区智能停车场	已申报专项债项目	40 元/天
2	停车场	衡阳广场停车场	现场调研	40 元/天

4. 广告位租赁收入

本项目设计广告位 300 个，具体可设置道闸广告位 20 个、液晶显示屏广告位 120 个、静态框架广告位 160 个。

道闸广告位：按照每个道闸广告位 2,000.00 元/月计算，每年每个道闸广告位收入是 24,000.00 元，设置 20 个道闸广告位。

液晶显示屏广告位：按照每个视频广告时长 15 秒，每个液晶显示屏每次循环 12 个广告（即为 12 家客户播放广告），循环一遍需要 180 秒即 3 分钟，每天循环 300 次，共计 900 分钟即 15 个小时。单个广告每周的费用按照 150 元考虑（上屏+下屏合计价格），12 个广告每周的收入为 1,800.00 元，全年按照 52 周计算每年每个液晶显示屏广告位收入为 93,600.00 元，设置 120 个液晶显示屏广告位。

静态框架广告位：按照每个静态框架广告位 100 元/周计算，全年按照 52 周计算每年每个静态框架广告位收入是 5,200.00 元，设置 160 个静态框架广告位。

收费单价以后每 3 年按上一阶段上涨 10%计取。广告位的出租率第一年按 85%计算，第二年至第四年按 90%计算，从第五年开始，本项目出租率按 95%计算。

广告位租赁收入=单价×数量×出租率

序号	所在位置	尺寸（m）	租金标准	来源
1	湖南吉首社区道闸广告	3.0×0.8×2 面	3,000 元/个/月	易播网
2	湖南株洲社区道闸广告	3.05×0.9	4,000 元/个/月	易播网
3	湖南液晶显示屏广告	上屏+下屏	178 元/周/台/5 秒	公开市场案例
4	湖南液晶显示屏广告	上屏+下屏	258 元/周/台/5 秒	公开市场案例
5	长沙社区电梯框架广告	0.479×0.669	300 元/周/面	易播网
6	长沙楼宇电梯框架广告	0.45×0.60	500 元/周/面	易播网

株洲市社区道闸广告



刊例价：**4000元/月/座**

所在地区：湖南>株洲

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：3.05m (L) *0.9m (H)

资源标签：中高端住宅

[资源文档下载](#)
[加入询价单](#)

没有更多数据了！

吉首市社区道闸广告



刊例价: 3000元/月/座

所在地区: 湖南>湘西州

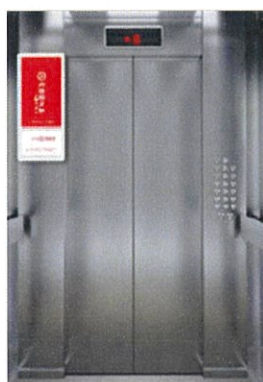
资源类型: 楼宇>道闸

资源规格: 3m (L) * 0.8m (H) * 2面

资源标签: 中高端住宅

资源文档下载

加入询价单



广告投放页面

媒体形式: 电梯梯内视频广告

播放规格: 300次/天

播放时间: 6:30-22:30

媒体报价:

上屏报价: 148元/周/台/5秒, 268元/周/台/10秒, 358元/周/台/15秒

下屏报价: 30元/周/台/5秒, 50元/周/台/10秒, 70元/周/台/15秒



媒体形式: 电梯梯内视频广告

播放规格: 300次/天

播放时间: 6:30-22:30

媒体报价:

上屏报价: 218元/周/台/5秒, 388元/周/台/10秒, 538元/周/台/15秒

下屏报价: 40元/周/台/5秒, 70元/周/台/10秒, 90元/周/台/15秒

长沙社区电梯框架广告



刊例价: 300元/周/面

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 楼宇>框架/看板

资源规格: 479mm (L) * 669mm (H)

资源标签: 长沙小区电梯广告 长沙楼宇电梯广告

资源文档下载

加入询价单

长沙楼宇电梯框架广告



刊例价: 500元/周/面

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 楼宇>框架/看板

资源规格: 45cm (L) *60cm (H)

资源标签: 长沙小区电梯广告 长沙社区电梯广告

 资源文档下载

 加入询价单

5.充电桩服务费收入

按照现行新能源汽车充电收费模式,充电电费归国家电网(供电公司)收取,即充电桩电费不计入成本也不计入收入。充电桩收入主要来源于每个充电桩对外充电度数的电费价差,按照《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2018〕407号),对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理,本项目充电桩服务费盈余收入暂按 0.30 元/kwh 计算。

本项目配置充电桩 156 个,按照快充充电桩 60kW 的功率进行考虑,日充电按 5 小时计,充电效率按 85%考虑,每台充电桩日充电量约为 255kwh,充电桩服务费盈余收入暂按 0.30 元/kwh 计算,则每个充电桩每天的服务费收入为 76.50 元/天,每台充电桩每年收取的服务费为 27,922.50 元/年。考虑通货膨胀和物价上涨因素,价格每三年调整一次,上调幅度 10%。充电桩使用率第一年按 85%计算,第二年至第四年按 90%计算,从第五年开始,本项目使用率按 95%计算。

$$\text{充电服务费收入} = \text{单价} \times \text{充电桩数量} \times \text{使用率}$$

6.物业服务费收入

湖南省出台了《湖南省住宅物业服务分项目分等级基准价标准》,同时参考长沙市的《关于加强我市物业服务收费管理的通知》,通知中明确保障性住房物业服务收费按服务等级、服务内容对应的基准价格的 70%收取,但电梯住房物业服务费最高不得超过 1.5 元/月·平方米,非电梯住房物业服务费不得超过 0.8 元/月·平方米。

经查询衡阳当地商品房物业费价格均价约 1.5 元/m²·月。因为本项目是保障性安居工程，物业费标准要低于当地商品房的物业费标准。本项目物业费单价按照 0.7 元/m²·月，即 8.40 元/m²·年，项目新建住宅总面积为 124,998.99 m²，收费单价以后每 3 年按上一阶段上涨 10%计取。

物业服务费收入=单价×数量

序号	类别	参考案例	来源	单辆车收费上限
1	物业	衡阳银泰物业	公开市场案例	1.80 元/m ² ·月
2	物业	衡阳融冠物业	公开市场案例	1.80 元/m ² ·月

楼盘名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	绿化率 (%)	停车位	楼栋总数	总户数	物业公司	物业费 (元/m ² ·月)
银泰红城	175824	800000	3.71	35%	4881个	23	4887	衡阳银泰物业管理有限公司	1.8元/m ² ·月
融冠	200000	1000000	4.20	35%	6509个	17	5877	衡阳融冠物业服务有限公司	1.8元/m ² ·月

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程的收入主要包括超出增售收入、配套商业租赁收入、车位停车费收入、广告位租赁收入、充电桩服务费收入、物业服务费收入。项目在债券存续期内预期收入详情见下表所示：

单位：万元

项目名称	收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
------	------	--------	--------	--------	--------	--------

石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	超出增售收入	12,499.90	0.00	0.00	0.00	0.00
	配套商业租赁收入	129.70	183.11	183.11	201.42	212.61
	车位停车费收入	796.49	1,124.46	1,124.46	1,236.90	1,305.62
	广告位租赁收入	799.68	1,128.96	1,128.96	1,241.86	1,310.84
	充电桩服务费收入	277.69	392.03	392.03	431.24	455.19
	物业服务费收入	78.75	105.00	105.00	115.50	115.50
	小计	14,582.21	2,933.56	2,933.56	3,226.92	3,399.76

项目名称	收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	超出增售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	配套商业租赁收入	212.61	233.87	233.87	233.87	257.25
	车位停车费收入	1,305.62	1,436.18	1,436.18	1,436.18	1,579.80
	广告位租赁收入	1,310.84	1,441.94	1,441.94	1,441.94	1,586.12
	充电桩服务费收入	455.19	500.71	500.71	500.71	550.78
	物业服务费收入	115.50	127.05	127.05	127.05	139.75
	小计	3,399.76	3,739.75	3,739.75	3,739.75	4,113.70

项目名称	收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	超出增售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,499.90
	配套商业租赁收入	257.25	257.25	282.98	282.98	282.98	3,444.86
	车位停车费收入	1,579.80	1,579.80	1,737.78	1,737.78	1,737.78	21,154.83
	广告位租赁收入	1,586.12	1,586.12	1,744.73	1,744.73	1,744.73	21,239.51
	充电桩服务费收入	550.78	550.78	605.86	605.86	605.86	7,375.42
	物业服务费收入	139.75	139.75	153.73	153.73	153.73	1,896.84

	小计	4,113.70	4,113.70	4,525.08	4,525.08	4,525.08	67,611.36
--	----	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

4. 项目成本及费用预测说明

本项目的成本主要包括薪酬福利费、日常维护修理费、管理费用及其他费用、增值税金及附加。债券存续期内总支出为 3,803.76 万元。

1.薪酬福利费

人员定员按照 8 人考虑，参考衡阳市人均工资标准，并通过 58 同城网站查询，本项目初始年平均工资为 4500 元/月。以后每 3 年按上一阶段上涨 5%计取。



2.日常维护修理费

主要为项目设施日常维护保养，参考同类项目运营经验，本项目按固定资产原值的 0.1%计算。

3.管理费用及其他费用

主要为企业运营过程中的办公费、差旅费、物料消耗、低值易耗品摊销及其他经费等，参考同类项目运营经验，本项目按营业收入的0.5%计算。

4. 税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加以及房产税等。超出增售收入、配套商业租赁收入、车位停车费收入、广告位租赁收入税率按照 9%，充电桩服务费收入税率按照 9%，物业费收入税率按照 6%，修理费税率按 9%，管理费税率按照 6%，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%。房产税按房屋出租收入的 12%计算。

债券存续期内总支出预计 3,803.76 万元，其中运营成本 1,756.58 万元，相关税费 2,047.18 万元。项目在债券存续期内预期成本详情见下表所示：

单位：万元

项目名称	成本类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
石鼓区雁 栖湖片区 棚户区 （城中 村）改造 项目文馨 苑安置房 新建工程	薪酬福利费	32.40	43.20	43.20	45.36	45.36
	日常维护修 理费	36.23	48.31	48.31	48.31	48.31
	管理费用及 其他费用	73.51	14.67	14.67	16.13	17.00
	相关税费	14.28	20.16	20.16	22.17	23.41
	小计	156.42	126.34	126.34	131.97	134.08

项目名称	成本类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
石鼓区雁 栖湖片区 棚户区 （城中 村）改造 项目文馨 苑安置房 新建工程	薪酬福利费	45.36	47.63	47.63	47.63	50.01
	日常维护修 理费	48.31	48.31	48.31	48.31	48.31
	管理费用及 其他费用	17.00	18.70	18.70	18.70	20.57
	相关税费	23.41	25.75	25.75	25.75	28.32
	小计	134.08	140.39	140.39	140.39	147.21

项目名	成本类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
-----	------	--------	--------	--------	--------	--------	----

称							
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	薪酬福利费	50.01	50.01	52.51	52.51	52.51	705.33
	日常维护修理费	48.31	48.31	48.31	48.31	48.31	712.57
	管理费用及其他费用	20.57	20.57	22.63	22.63	22.63	338.68
	相关税费	28.32	405.89	461.27	461.27	461.27	2,047.18
	小计	147.21	524.78	584.72	584.72	584.72	3,803.76

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
2025	14,582.21	156.42	14,425.79
2026	2,933.56	126.34	2,807.22
2027	2,933.56	126.34	2,807.22
2028	3,226.92	131.97	3,094.95
2029	3,399.76	134.08	3,265.68
2030	3,399.76	134.08	3,265.68
2031	3,739.75	140.39	3,599.36
2032	3,739.75	140.39	3,599.36
2033	3,739.75	140.39	3,599.36
2034	4,113.70	147.21	3,966.49
2035	4,113.70	147.21	3,966.49
2036	4,113.70	524.78	3,588.92
2037	4,525.08	584.72	3,940.36
2038	4,525.08	584.72	3,940.36
2039	4,525.08	584.72	3,940.36
合计	67,611.36	3,803.76	63,807.60

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 27,500.00 万元，本次发行 11,800.00

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
2023 年 3 月	11,800.00	15 年	3.66%

(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
2023	-	11,800.00	-	11,800.00	215.94	215.94
2023 下一批	11,800.00	8,200.00	-	20,000.00	150.06	150.06
2024	20,000.00	7,500.00	-	27,500.00	869.25	869.25
2025	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2026	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2027	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2028	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2029	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2030	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2031	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2032	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2033	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2034	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2035	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2036	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2037	27,500.00	-	-	27,500.00	1,006.50	1,006.50
2038	27,500.00	-	11,800.00	15,700.00	353.19	12,153.19
2038 下一批	15,700.00	-	8,200.00	7,500.00	287.31	8,487.31
2039	7,500.00	-	7,500.00	-	137.25	7,637.25
合计	-	27,500.00	27,500.00	-	15,097.50	42,597.50

7. 本息覆盖倍数

单位：万元

项目名称	预计用于融资平	项目预计	项目预计	融资本息
------	---------	------	------	------

	衡的相关收益	融资本金	融资本息	覆盖倍数
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程	63,807.60	27,500.00	42,597.50	1.50

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	1.34	1.50	1.66
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	1.51	1.50	1.49

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



(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

负责人 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、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设财务决算审计；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。(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。)

出资额 1951万元

成立日期 2013年10月22日

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

2023

1101050805090096
年01月13日

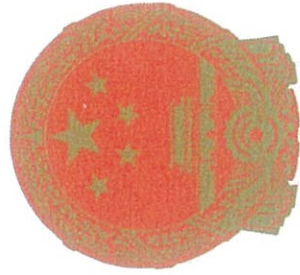


国家企业信用信息公示系统网址：

<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 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》。



二〇一八年十月十日

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

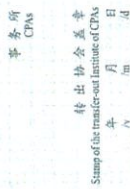


10

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

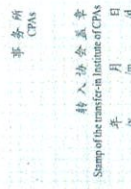
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



11

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: 姚永涛

证书编号: 110003960034

年 月 日



姚永涛

年 月 日



姓名

Full name 姚永涛

性别

Sex 男

出生日期

Date of birth 1972-10-20

工作单位

Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司

身份证号码

Identity card No. 32124721029193



证书编号:
No. of Certificate 110002960034

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

发证日期:
Date of Issuance 2013年11月28日

4

5



李瑞霞
Full name
姓 姓
Sex
出生日期
Date of birth
1982-01-24
工作单位
Working unit
德安会计师事务所 (特殊普通合伙)
身份证号
Identity card
N31082198201240520



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

李瑞霞

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 12 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

李瑞霞

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 12 月 30 日

26

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

李瑞霞

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 11 月 1 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

李瑞霞

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 11 月 1 日

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: 李瑞霞
证书编号: 110101480755



李瑞霞

证书编号:
No. of Certificate
110101480755

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance
2020 年 07 月 15 日

年 月 日
/y /m /d