

岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及
配套设施建设项目预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2023]第0020号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区 11 栋

电话：0731-89767893

邮编：410000

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：湘236YNK6929



岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及 配套设施建设项目预期收益与融资平衡 专项评价报告

湘和瑞核字[2023]第0020号

我们接受委托，对岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目的预期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，本次评价的岳阳楼区2023年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。


附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《岳阳楼区2023年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）


中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年三月十四日



附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

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，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制岳阳楼区2023年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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测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。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：岳阳楼区2023年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目

2、项目实施机构：岳阳楼区住房和城乡建设局



3、建设地点：在岳阳楼区洛王街道、梅溪街道、三眼桥街道。

4、建设内容及规模：项目涉及3个街道、44个老旧小区，改造总户数5179户、房屋总建筑面积57.26万平方米。建设内容主要包括房屋公共部分修缮，防洪排涝（雨污分流）、供电及管线、通信设施、供水管道、供气管道、破损道路修补、环卫设施、海绵城市建设、消防、安防设施等基础类改造；无障碍设施、绿化提质、照明亮化、停车场改造，充电桩、智能快件箱，文化休闲设施、体育健身设施、物业用房、建筑节能等完善类改造；卫生服务站、养老抚幼服务站、便民市场、邮政快递末端综合服务站等提升类改造。

5、建设期：2023年1月-2024年11月。

（二）项目总投资

项目总投资19,978.47万元，其中：工程费用10,965.84万元，工程建设其他费用7,734.61万元，预备费935.02万元，建设期利息343.00万元。

（三）资金筹资方案

岳阳楼区2023年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目资金来源主要为政府财政配套资金和申请政府专项债券。项目总投资19,978.47万元，其中：项目资本金10,178.47万元，拟申请发行政府专项债券资金9,800.00万元。

本次拟申请发行专项债券9,800.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳市岳阳楼区	岳阳楼区2023年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	9,800.00	15	3.66

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本次拟发债金额为9,800.00万元。发行期限为15年，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，15年期债券年利率3.66%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：



单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债额度	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳市岳阳楼区	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	9,800.00	5,380.20	15,180.20

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计15,180.20万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2023 年 3 月		9,800.00		9,800.00		
2023 年	9,800.00			9,800.00	269.01	179.34
2024 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2025 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2026 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2027 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2028 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2029 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2030 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2031 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2032 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2033 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2034 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2035 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2036 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2037 年	9,800.00			9,800.00	358.68	358.68
2038 年	9,800.00		9,800.00		89.67	9,979.34
合 计		9,800.00	9,800.00		5,380.20	15,180.20

（二）项目融资还本付息情况



综上，项目融资的还本付息为15,180.20万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	岳阳市 岳阳楼区	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	9,800.00	5,380.20	15,180.20

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

本项目为配套基础设施项目，主要经营收入来源为物业管理费收入、停车位收入、社区综合服务中心场地租赁收入和汽车充电桩充电服务收入。

（1）物业管理费收入

项目区域物业面积57.26万m²，根据岳阳市发展和改革委员会2022年第2号公告《关于公布2022年岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单公告》：“住房物业管理费收费标准按房屋面积每平方米每月0.5-4元”，结合岳阳楼区当地市场行情（物业费约为1.2-1.74元/平方米/月），考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，本项目物业管理费价格按1.00元/m²/月计，基于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期内不增长。

岳阳地区老旧小区物业收费率约为90%，本项目收费率第1年按70%，第2年按75%，第3年按80%，第4年按85%，第5年及以后按90%测算。



类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件 (文号)	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法 (方式)	备注
	十一、司法鉴定服务费	(一) 法医类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2021) 798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 物证类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2021) 798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(三) 声像资料类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2021) 798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	十二、住房物业管理费		按房屋面积每平方米每月 0.5-4 元。	湘发改价费规(2022) 271 号、湘发改价调规(2021) 131 号	授权市、县人民政府制定	住房和城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
	其他特定服务收费	十三、危险废物处置费	(一) 医疗废物处置费 有固定病床的医疗机构按出院者实际占用床位数，按月计收，收费标准为每床每日 2.25 元。无固定病床的医疗机构按日医疗废物产生量(公斤)按月定额收取，2 公斤以下每月 120 元；2—5 公斤(含 5) 每月 240 元；5—10 公斤(含 10) 每月 480 元；10—20 公斤(含 20) 每月 720 元；20—30 公斤(含 30) 每月 960 元；30 公斤以上每月 1200 元。其他产生医疗废物的单位价格为每吨 4000 元。 (二) 其他废物处置费 高温焚烧处置每公斤 3 元；固化安全填埋每公斤 1.8 元；物化处理填埋每公斤 2.9 元。	湘发改价费(2018)1080 号、湘发改价费(2018)1081 号、湘发改价调规(2021) 131 号、岳发改价服(2021) 78 号 湘发改价费(2018) 658 号、湘发改价费(2018)1080 号、湘发改价费(2018) 1081 号	授权市人民政府制定 省发展改革委、省生态环境厅	生态环境部门 生态环境部门	否 是	否 否	否 否	准许成本加合理收益 准许成本加合理收益	
说明：1.政府定价的经营服务性收费目录清单根据收费政策的变化实行动态调整； 2.本目录清单限于政府定价的经营服务性收费项目； 3.上述政府定价经营服务性收费项目和标准，更新时间截止到 2022 年 10 月底。											

岳阳楼区部分物业收费情况

序号	楼盘	位置	物业费(元/平米/月)	备注
1	书香印象	岳阳楼区-求索东路	1.2	来源 58 同城房产网数据，见下页图片
2	凯旋城	岳阳楼区-琴棋巷	1.3	来源 58 同城房产网数据，见下页图片
3	九月山语湖	岳阳楼区-湖滨大道	1.74	来源 58 同城房产网数据，见下页图片

书香印象

[查看小区详情](#)

小区均价 9362元/㎡ + 0.55%

小区户数 220户

物业费用 1.2 元/平米/月

容积率 6.19

绿化率 暂无



凯旋城

[查看小区详情](#)

小区均价 7802元/㎡ ▼ 0.8% 小区户数 1968户
物业费用 1.3 元/平米/月 容积率 3.49
绿化率 暂无



九岳山语湖

[查看小区详情](#)

小区均价 5790元/㎡ ▼ 3.14% 小区户数 508户
物业费用 1.74 元/平米/月 容积率 2.98
绿化率 32.0%



(2) 停车位收入

项目运营后停车位共计 2075 个，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》文件关于住宅小区停车位收费标准规定，参考岳阳市发展和改革委员会《关于进一步完善市中心城区道路临时停车泊位收费标准有关事项的通知》文件中关于岳阳市中心城区道路临时泊车月卡价格、“岳阳智慧停车”APP 收费明细以及岳阳及周边同类型市场价格，最终确定本项目停车服务价格按 260 元/个·月（含税价）估算，基于谨慎性原则，租赁价格不增长。出租率第 1 年按 70%，第 2 年 80%，第 3 年及以后年份按 90%估算。

“岳阳智慧停车” APP 充值明细

序号	服务内容	价格
1	年卡	300 元/月



序号	服务内容	价格
2	季卡	400 元/月
3	月卡	500 元/月

近日，记者获悉，根据《岳发改〔2020〕189号》文件，停车收费推出优惠活动，车主通过“岳阳智慧停车”APP充值，即可参与“充值赠券”优惠活动。年卡300元/月，一年3600元;季卡400/月，一季度1200元;月卡500/月。

月卡、季卡、年卡有效期从办卡之日起开始计算。充值大于等于200元，小于500元，送充值金额的50%停车券;充值大于等于500元，小于1000元，送充值金额的60%停车券;充值大于等于1000元，送充值金额的70%停车券。

停车位收费调查表

序号	名称	位置	面积（m²）	单价（月）	数据来源
1	停车位	岳阳市岳阳楼区圣鑫城	20	300	
2	停车位	岳阳市—经开区通海路中学附近	12.5	300	
3	停车位	岳阳市岳阳楼区洛王东腾花园	40	400	



(3) 社区综合服务中心场地租赁收入

项目根据“为社区服务与推动再就业相结合”的原则，以政府主导扶持、社区下岗职工优先、场地低价使用等方式，由小区居民自营社区综合服务中心。

本项目利用小区闲置物业用房或者房屋底层改造建设社区综合服务设施，包括便民市场及其他生活服务场所、养老抚幼服务站、快递末端服务站、卫生服务站等社区专项服务设施，面积共计 16347.45 m²。具体见下表。

项目物业租赁情况

序号	物业名称	面积（m ² ）
1	便民市场及其他生活服务场所	8863.09
2	养老抚幼服务站	3114.36
3	快递末端服务站	2550.00
4	卫生服务站	1820.00
	合计	16347.45

项目周边区域的门面及社区底商租金为22-40元/平方米/月，考虑项目性质同时基于谨慎性原则，本项目社区综合服务中心场地租赁费按15元/平方米/月计取，运营期内不增长。出租率第1年按80%，第2年按90%，第3年及以后按95%估算。

地址	物业性质	租赁单价 (元/m ² /月)	来源
岳阳楼-高铁新区	临街门面	24.00	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6534269160/?legoHuiDu=0&houseid=2919370348094475&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=d6b868f7f4c948c2973c16ad0773159e&gpos=9&
岳阳楼-东风湖	社区底商	41.70	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6543523203/?legoHuiDu=0&houseid=2932478664842252&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=8df86a91d9b6419f8f2b9f4137c0d0b8&gpos=10&
岳阳楼-经开区	临街门面	22.80	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6529192475/?legoHuiDu=0&houseid=2911936139009029&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=072f63b270c94102b0de89808b346019&gpos=11&





南翔万商风情街临街门面，适合做夫妻档小餐馆...

岳阳楼 - 高铁新区 - 南翔万商风情街 | 经营中

商业街店铺 第1层

李刚 个人房东

商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区

100㎡
建筑面积

2400元/月
0.8元/㎡/天



恒大高端小区门口门面出租

岳阳楼 - 东风湖 - 恒大御景湾

社区底商 第1层

李先生 个人房东

社区底商 新房 可明火 上水 下水 外摆区

100㎡
建筑面积

4166元/月
1.39元/㎡/天



八字门小学正门口旁边，适合餐饮，小吃，培训

岳阳楼 - 经开区 - 文海琴行(通海南路店) | 经营中

临街门面 第1层

付柳笛 个人房东

临街门面 外摆区

88㎡
建筑面积

2000元/月
0.76元/㎡/天

(4) 汽车充电桩充电服务收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、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。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目定价参考岳阳地区同类项目收费，充电服务费收费为每0.8/kW.h元。

岳阳地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费： 00:00~24:00:1.2000 服务费： 00:00~24:00:0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费： 00:00~24:00:1.2000 服务费： 00:00~24:00:0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费： 00:00~24:00:1.0000 服务费： 00:00~24:00:0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430700/



岳阳市启晨奇瑞充电站

充电桩数：快充：1个，慢充：0个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路

岳阳祺峰新能源充电站

充电桩数：快充：1个，慢充：6个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号

简介：车主指南提供完整的岳阳充电站、岳阳电动汽车充电桩分布图，到在岳阳有岳阳市启晨奇瑞充电站，岳阳祺峰新能源充电站，香山湖俱以根据需要，提前记录地址。



常德柳叶湖集散中心充电站

充电桩数：快充：6个，慢充：2个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖

简介：车主指南提供完整的常德充电站、常德电动汽车充电桩分布图，到在常德有常德柳叶湖集散中心充电站，常德武陵天济喜来，提前记录地址。



本项目建设电动汽车充电桩415个，日均使用6小时，年经营天数按365天计算，根据市场电动汽车锂电池电容量调查：充电功率35kw/h。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》（2021）：“城市公用桩的平均利用率为34.9%”以及新能源汽车快速增长的发展趋势，本项目充电桩利用率按第1年30%，第2年40%，第3年及以后50%测算。

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年 度	物业管理费收入	停车位收入	汽车充电桩充电服务收入	社区综合服务中心场地租赁收入	合 计
2024 年	40.08	43.58	63.62	19.62	166.90
2025 年	515.34	597.60	1,017.91	264.83	2,395.68
2026 年	549.70	672.30	1,272.39	279.54	2,773.93
2027 年	584.05	672.30	1,272.39	279.54	2,808.28
2028 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2029 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2030 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2031 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2032 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64



年 度	物业管理费 收入	停车位 收入	汽车充电桩充 电服务收入	社区综合服务 中心场地 租赁收入	合 计
2033 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2034 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2035 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2036 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2037 年	618.41	672.30	1,272.39	279.54	2,842.64
2038 年	154.60	168.08	318.10	69.89	710.67
合计	8,027.87	8,876.86	16,668.31	3,708.82	37,281.86

2、现金流出

本项目现金流出事项主要有外购燃料和动力费、职工薪酬、修理费、其他费用和增值税及附加。

（1）外购燃料和动力费：其中：1）水费：每年耗用水量为 1.10 万吨，根据《岳阳市城区自来水价格标准表》单价按 5.2 元/吨计算；2）电费：每年耗电量为 63.28 万度，根据《湖南省电力销售价格表》单价按 0.70 元/度计算。

岳阳市城区自来水价格标准表

(2019年3月抄见水量执行)

单位：元/立方米

项目 水价类型	水价 (含原水费)	污水 处 理 费	水资 源费	合计	生活垃圾处理费
一、居 民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61
二、非 居民生活用 水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20
	工业用水				
	经营服务性用水				
三、特种用水	8.92	2.00	0.05	10.97	

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满 1 千伏	1-10 千伏	35-110 千伏以下	110 千伏	220 千伏 及以上	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽 贫困县农业排灌 用电	0.4117	0.4017	0.3917				



(2) 职工薪酬：本项目负荷定员共 115 人，根据《岳阳统计年鉴》（2021 年），服务业从业人员平均工资为 5.45 万元/年。工人按 97 人计算，工资按 5.50 万元/人·年计算；技术人员 10 人，工资按 7.00 万元/人·年计算；管理人员 8 人，工资按 7.00 万元/人·年计算；工资额每 3 年上涨 5%；福利费按工资总额的 14% 计算。

(3) 修理费：按固定资产折旧额的 5% 计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的 5%	根据经验：1.参考行业修理费为固定资产原值的 1.5-4%。2.按折旧费的 4%-15%计提。

(4) 其他费用：本项目其他费用包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：1) 管理费用：按照营业收入的 0.5% 计算；2) 营业费用：按照营业收入的 0.3% 计；3) 养老失业保险：按照工资及福利费的 23% 计算。

(5) 增值税及附加

增值税进项：建设期工程费用按 9% 计算进项税额，工程其他费用按 6% 计算进项税额；运营期维修费按 13% 计算进项税额。

增值税销项：物业管理费增值税率 6%，停车位收入、社区综合服务中心场地租赁收入增值税率 9%，充电桩服务费收入增值税率 13%，

其他税费：城建税率 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，房产税率为 12%。

由于增值税进项税额可抵扣应交增值税，项目自运营期开始至 2029 年仅缴纳房产税，2030 年开始缴纳增值税及其他税费。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	外购燃料与动力费	工资及福利	其他费用	修理费	税金及附加	合计
2024 年	4.17	62.65	15.74	1.78	2.16	86.50
2025 年	50.02	751.83	192.09	21.36	29.16	1,044.46
2026 年	50.02	751.83	195.11	21.36	30.78	1,049.10



年度	外购燃料 与动力费	工资及 福利	其他 费用	修理费	税金及 附加	合计
2027 年	50.02	789.42	204.03	21.36	30.78	1,095.61
2028 年	50.02	789.42	204.31	21.36	30.78	1,095.89
2029 年	50.02	789.42	204.31	21.36	30.78	1,095.89
2030 年	50.02	828.89	213.39	21.36	181.50	1,295.16
2031 年	50.02	828.89	213.39	21.36	313.07	1,426.73
2032 年	50.02	828.89	213.39	21.36	313.07	1,426.73
2033 年	50.02	870.33	222.92	21.36	313.07	1,477.70
2034 年	50.02	870.33	222.92	21.36	313.07	1,477.70
2035 年	50.02	870.33	222.92	21.36	313.07	1,477.70
2036 年	50.02	913.85	232.93	21.36	313.07	1,531.23
2037 年	50.02	913.85	232.93	21.36	313.07	1,531.23
2038 年	12.50	228.46	58.23	5.34	78.20	382.73
合计	666.93	11,088.39	2,848.61	284.80	2,605.63	17,494.36

3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2024 年	166.90	84.34	2.16	86.50	80.40
2025 年	2,395.68	1,015.30	29.16	1,044.46	1,351.22
2026 年	2,773.93	1,018.32	30.78	1,049.10	1,724.83
2027 年	2,808.28	1,064.83	30.78	1,095.61	1,712.67
2028 年	2,842.64	1,065.11	30.78	1,095.89	1,746.75
2029 年	2,842.64	1,065.11	30.78	1,095.89	1,746.75
2030 年	2,842.64	1,113.66	181.50	1,295.16	1,547.48
2031 年	2,842.64	1,113.66	313.07	1,426.73	1,415.91
2032 年	2,842.64	1,113.66	313.07	1,426.73	1,415.91



2033 年	2,842.64	1,164.63	313.07	1,477.70	1,364.94
2034 年	2,842.64	1,164.63	313.07	1,477.70	1,364.94
2035 年	2,842.64	1,164.63	313.07	1,477.70	1,364.94
2036 年	2,842.64	1,218.16	313.07	1,531.23	1,311.41
2037 年	2,842.64	1,218.16	313.07	1,531.23	1,311.41
2038 年	710.67	304.53	78.20	382.73	327.94
合计	37,281.86	14,888.73	2,605.63	17,494.36	19,787.50

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为19,787.50万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	岳阳市岳阳楼区	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	37,281.86	17,494.36	19,787.50

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

运营期内经营性净现金流19,787.50万元，融资还款本息合计为15,180.20万元，本息保障倍数为1.30倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳市岳阳楼区	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（洛王片区）及配套设施建设项目	19,787.50	15,180.20	1.30

(二) 现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	57,260.33	10,178.47	9,966.90	2,395.68	2,773.93	2,808.28	2,842.64	2,842.64
1	资本金流入	10,178.47	378.47	9,800.00					
2	融资资金流入	9,800.00	9,800.00						
3	运营期现金流入	37,281.86		166.90	2,395.68	2,773.93	2,808.28	2,842.64	2,842.64
二	现金流出	52,115.01	10,178.47	9,886.50	1,403.14	1,407.78	1,454.29	1,454.57	1,454.57
1	建设期资金流出	19,440.45	9,999.13	9,441.32					
2	运营期资金流出	17,494.36		86.50	1,044.46	1,049.10	1,095.61	1,095.89	1,095.89
3	融资还本付息	15,180.20	179.34	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68
三	现金净流量	5,145.32		80.40	992.54	1,366.15	1,353.99	1,388.07	1,388.07
四	期末累计现金结存			80.40	1,072.94	2,439.09	3,793.08	5,181.15	6,569.22



续上表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	710.67
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	2,842.64	710.67
二	现金流出	1,653.84	1,785.41	1,785.41	1,836.38	1,836.38	1,836.38	1,889.91	1,889.91	10,362.07
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,295.16	1,426.73	1,426.73	1,477.70	1,477.70	1,477.70	1,531.23	1,531.23	382.73
3	融资还本付息	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	358.68	9,979.34
三	现金净流量	1,188.80	1,057.23	1,057.23	1,006.26	1,006.26	1,006.26	952.73	952.73	-9,651.40
四	期末累计现金结存	7,758.02	8,815.25	9,872.48	10,878.74	11,885.00	12,891.26	13,843.99	14,796.72	5,145.32



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。

（三）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	1.06	1.30	1.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.30	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.06，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





统一社会信用代码

91430103MA4RFPY14A

营业执照



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 湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

成立日期 2020年06月30日

合伙期限 长期

主要经营场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段168号摩天大厦1430-1431房

经营范围 会计、审计及税务服务；企业会计报表审计，基本建设年度财务决算审计；企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计鉴定；会计咨询；税务咨询；管理咨询；会计培训。（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）



登记机关

2022年8月9日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段168-1号
摩天大厦1430-1431房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年07月30日

证书序号：0008635

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》。

发证机关：湖南省财政厅

二〇二〇年七月 日

中华人民共和国财政部制

22



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 邓春玲
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1974-05-03
工作单位 Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 432902197405030925



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

湖南鹏程会计师事务所有限公司
CPA
转所专用章
2020年7月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南南经协氏管
CPA
转所专用章
2020年7月13日

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

湖南南经协氏管
CPA
转所专用章
2020年7月31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南南经协氏管
CPA
转所专用章
2020年7月31日

4

证书编号: 430200140046
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: 2007年10月29日
Date of Issuance

年度检验合格
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.

湖南省注册会计师协会
2012.3.20 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会
2008年12月21日

5



姓名	汪霞
Full name	女
Sex	1978-04-12
出生日期	湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)
Date of birth	Working unit
工作单位	身份证号码
Working unit	430105197804120526
Identity card No.	



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430101350004
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: 2022 05 01 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）
及配套设施建设项目
预期收益与融资平衡专项评价报告
湘和瑞核字[2023]第0021号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893

邮编：410000

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：湘23GZ4EG7RZ



岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区） 及配套设施建设项目 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2023]第0021号

我们接受委托，对岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目的预期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，本次评价的岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月十四日



附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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测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。

三、项目基本情况

（一）项目概况

- 1、项目名称：岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目
- 2、项目实施单位：岳阳楼区住房和城乡建设局
- 3、建设地点：岳阳楼区梅溪街道、奇家岭街道、王家河街道



4、建设内容及规模：项目涉及3个街道、17个老旧小区，改造总户数5372户、房屋总建筑面积66.42万平方米。建设内容主要包括房屋公共部分修缮，防洪排涝（雨污分流）、供电及管线、通信设施、供水管道、供气管道、破损道路修补、环卫设施、海绵城市建设、消防、安防设施等基础类改造；无障碍设施、绿化提质、照明亮化、停车场改造，充电桩、智能快件箱，文化休闲设施、体育健身设施、物业用房、建筑节能等完善类改造；卫生服务站、养老抚幼服务站、便民市场、邮政快递末端综合服务站等提升类改造。

5、建设期：2023年1月-2024年10月

（二）项目总投资

项目总投资19,291.43万元，其中工程费用11,449.54万元，工程其他费用6,603.25万元，预备费用902.64万元，建设期利息336.00万元。

（三）资金筹资方案

岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目的资金来源主要为政府财政配套和申请政府专项债券。项目总投资19,291.43万元，其中：政府财政配套9,691.43万元，申请发行政府专项债9,600.00万元。

本期拟申请发行专项债券万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳市	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	9,600.00	15	3.66

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、项目拟发行专项债券融资9,600.00万元，发行期限为15年，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，15年期债券年利率3.66%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债	应付利息金额	还本付息金额
----	----	------	-------	--------	--------



			额度		
1	岳阳市	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	9,600.00	5,270.40	14,870.40

2、本项目债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 14,870.40 万元，具体情况如下：

单位：万元

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	应付利息	还本付息
2023 年	-	9,600.00	-	9,600.00	263.52	175.68
2024 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2025 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2026 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2027 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2028 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2029 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2030 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2031 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2032 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2033 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2034 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2035 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2036 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2037 年	9,600.00	-	-	9,600.00	351.36	351.36
2038 年	9,600.00	-	9,600.00	-	87.84	9,775.68
合计	-	9,600.00	9,600.00	-	5,270.40	14,870.40

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为14,870.40万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
----	----	------	------	------	--------



1	岳阳市	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套 设施建设项目	9,600.00	5,270.40	14,870.40
---	-----	---------------------------------------	----------	----------	-----------

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

本项目为配套基础设施项目，主要经营收入来源为物业管理费收入、停车位收入、汽车充电桩充电服务收入、社区综合服务中心场地租赁收入。

（1）物业管理费收入

项目区域物业面积共计66.42万m²，根据岳阳市发展和改革委员会2022年第2号公告《关于公布2022年岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单公告》：“住房物业管理费收费标准按房屋面积每平方米每月0.5-4元”，结合岳阳楼区当地市场行情（物业费约为1.2-1.74元/平方米/月），考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，本项目物业管理费价格按1.00元/m²/月计，基于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期内不增长。

岳阳地区老旧小区物业收费率约为90%，本项目收费率第1年按70%，第2年按75%，第3年按80%，第4年按85%，第5年及以后按90%测算。



类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件 (文号)	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法 (方式)	备注
	十一、司法鉴定收费	(一) 法医类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2021) 798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 物证类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2021) 798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(三) 声像资料类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2021) 798 号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	十二、住房物业管理费		按房屋面积每平方米每月 0.5-4 元。	湘发改价费规(2022) 271 号、湘发改价费规(2021) 131 号	授权市、县人民政府制定	住房和城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
其他特定服务收费	十三、危险废物处置费	(一) 医疗废物处置费	有固定病床的医疗机构按出院者实际占用床位数，按月计收，收费标准为每床每日 2.25 元。无固定病床的医疗机构按日医疗废物产生量（公斤）按月定额收取，2 公斤以下每月 120 元；2—5 公斤（含 5）每月 240 元；5—10 公斤（含 10）每月 480 元；10—20 公斤（含 20）每月 720 元；20—30 公斤（含 30）每月 960 元；30 公斤以上每月 1200 元。其他产生医疗废物的单位价格为每吨 4000 元。	湘发改价费(2018)1080 号、湘发改价费(2018)1081 号、湘发改价费(2021) 131 号、岳发改价服(2021) 78 号	授权市人民政府制定	生态环境部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 其他废物处置费	高温焚烧处置每公斤 3 元；固化安全填埋每公斤 1.8 元；物化处理填埋每公斤 2.9 元。	湘发改价费(2018) 658 号、湘发改价费(2018)1080 号、湘发改价费(2018) 1081 号	省发展改革委、省生态环境厅	生态环境部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	说明：1.政府定价的经营服务性收费目录清单根据收费政策的变化实行动态调整； 2.本目录清单限于政府定价的经营服务性收费项目； 3.上述政府定价经营服务性收费项目和标准，更新时间截止到 2022 年 10 月底。										

岳阳楼区部分物业收费情况

序号	楼盘	位置	物业费(元/平米/月)	备注
1	书香印象	岳阳楼区-求索东路	1.2	来源 58 同城房产网数据，见下一页图片
2	凯旋城	岳阳楼区-琴棋巷	1.3	来源 58 同城房产网数据，见下一页图片
3	九月山语湖	岳阳楼区-湖滨大道	1.74	来源 58 同城房产网数据，见下一页图片

书香印象

[查看小区详情](#)

小区均价 9362元/㎡ ↑ 0.55%

小区户数 220户

物业费用 1.2元/平米/月

容积率 6.19

绿化率 暂无



凯旋城

[查看小区详情](#)

小区均价 7802元/㎡ ▼ 0.8% 小区户数 1968户
 物业费用 1.3 元/平米/月 容积率 3.49
 绿化率 暂无



九岳山语湖

[查看小区详情](#)

小区均价 5790元/㎡ ▼ 3.14% 小区户数 508户
 物业费用 1.74 元/平米/月 容积率 2.98
 绿化率 32.0%



(2) 停车位收入

项目运营后停车位共计1619个，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》文件关于住宅小区停车位收费标准规定，参考岳阳市发展和改革委员会《关于进一步完善市中心城区道路临时停车泊位收费标准有关事项的通知》文件中关于岳阳市中心城区道路临时泊车月卡价格、“岳阳智慧停车”APP收费明细以及岳阳及周边同类型市场价格，本项目停车位收入按300元/月/个计算。基于谨慎性考虑，经营期租赁价格不增长。出租率第1年按70%，第2年80%，第3年及以后年份按90%估算。

“岳阳智慧停车”APP充值明细

序号	服务内容	价格
1	年卡	300元/月
2	季卡	400元/月
3	月卡	500元/月



近日，记者获悉，根据《岳发改〔2020〕189号》文件，停车收费推出优惠活动，车主通过“岳阳智慧停车”APP充值，即可参与“充值赠券”优惠活动。年卡300元/月，一年3600元;季卡400/月，一季度1200元;月卡500/月。

月卡、季卡、年卡有效期从办卡之日起开始计算。充值大于等于200元，小于500元，送充值金额的50%停车券;充值大于等于500元，小于1000元，送充值金额的60%停车券;充值大于等于1000元，送充值金额的70%停车券。

停车位收费调查表

序号	名称	位置	面积（m²）	单价（月）	数据来源
1	停车位	岳阳市岳阳楼区圣鑫城	20	300	
2	停车位	岳阳市-经开区通海路中学附近	12.5	300	
3	停车位	岳阳市岳阳楼区洛王东腾花园	40	400	

（3）汽车充电桩充电服务收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、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。电费按实际结算上缴



本项目定价参考岳阳地区同类项目收费，充电服务费收费为每0.8/kW.h元。

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费： 00:00~24:00:1.2000 服务费： 00:00~24:00:0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费： 00:00~24:00:1.2000 服务费： 00:00~24:00:0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费： 00:00~24:00:1.0000 服务费： 00:00~24:00:0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430700/

<div data-bbox="260 1039 475 1064">岳阳市启晨奇瑞充电桩</div> <div data-bbox="287 1079 614 1238"> <p>充电桩数：快充：1个，慢充：0个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路</p> </div> <div data-bbox="260 1256 475 1281">岳阳祺峰新能源充电站</div> <div data-bbox="287 1296 639 1453"> <p>充电桩数：快充：1个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号</p> </div>	<div data-bbox="834 1030 1355 1102"> <p>简介：车主指南提供完整的岳阳充电桩、岳阳电动汽车充电桩分布图，到在岳阳有岳阳市启晨奇瑞充电桩，岳阳祺峰新能源充电桩，香山湖侧以根据需要，提前记录地址。</p> </div> <div data-bbox="805 1120 1355 1480"> </div>
<div data-bbox="260 1509 539 1536">常德柳叶湖集散中心充电站</div> <div data-bbox="287 1550 683 1724"> <p>充电桩数：快充：6个，慢充：2个</p> <p>充电费：00:00~24:00:1.0000</p> <p>服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时</p> <p>支付方式：特来电APP</p> <p>详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖</p> </div>	<div data-bbox="884 1503 1372 1576"> <p>简介：车主指南提供完整的常德充电桩、常德电动汽车充电桩分布图，到在常德有常德柳叶湖集散中心充电桩，常德武陵天齐喜来登酒店充电桩，以根据需要，提前记录地址。</p> </div> <div data-bbox="855 1590 1372 1733"> </div>

本项目建设电动汽车充电桩323个，日均使用6小时，年经营天数按365天计算，根据市场电动汽车锂电池电容量调查：充电功率35kw/h。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》（2021）：“城市公用桩的平均利用率为34.9%”以及新能源汽车快速增长的发展趋势，本项目充电桩利用率按第1年30%，第2年40%，第3年及以后50%测算。

(4) 社区综合服务中心场地租赁收入

项目根据“为社区服务与推动再就业相结合”的原则，以政府主导扶持、社区下岗职工优先、场地低价使用等方式，由小区居民自营社区综合服务中心。

本项目社区综合服务中心场地面积共14455.65平方米，包含便民市场及其他生活服务场所、养老抚幼服务站、快递末端服务站、卫生服务站，详见下表。

社区综合服务中心面积表

序号	类别	面积(m ²)
1	便民市场及其他生活服务场所	7573.55
2	养老抚幼服务站	2542.10
3	快递末端服务站	2540.00
4	卫生服务站	1800.00
合计		14455.65

项目周边区域的门面及社区底商租金为22-40元/平方米/月，考虑项目性质同时基于谨慎性原则，本项目社区综合服务中心场地租赁费按15元/平方米/月计取，运营期内不增长。出租率第1年按80%，第2年按90%，第3年及以后按95%估算。

地址	物业性质	租赁单价 (元/m ² /月)	来源
岳阳楼-高铁新区	临街门面	24.00	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6534269160/?legoHuiDu=0&houseid=2919370348094475&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=d6b868f7f4c948c2973c16ad0773159e&gpos=9&
岳阳楼-东风湖	社区底商	41.70	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6543523203/?legoHuiDu=0&houseid=2932478664842252&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=8df86a91d9b6419f8f2b9f4137c0d0b8&gpos=10&
岳阳楼-经开区	临街门面	22.80	安居客 https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6529192475/?legoHuiDu=0&houseid=2911936139009029&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=072f63b270c94102b0de89808b346019&gpos=11&



南翔万商风情街临街门面，适合做夫妻档小餐馆...

岳阳楼 - 高铁新区 - 南翔万商风情街 | 经营中

商业街店铺 第1层

李刚 个人房东

商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区

100m²

建筑面积

2400元/月

0.8元/m²/天





恒大高端小区门口门面出租

岳阳楼 - 东风湖 - 恒大御景湾

社区底商 第1层

李先生 个人房东

社区底商 新房 可明火 上水 下水 外摆区

100㎡

建筑面积

4166元/月

1.39元/㎡/天



八字门小学正门口旁边, 适合餐饮, 小吃, 培训

岳阳楼 - 经开区 - 文海琴行(通海南路店) | 经营中

临街门面 第1层

付柳笛 个人房东

临街门面 外摆区

88㎡

建筑面积

2000元/月

0.76元/㎡/天

测算项目运营期收入明细如下表:

单位: 万元

年度	物业管理费收入	停车位收入	汽车充电桩充电服务收入	社区综合服务中心场地租赁收入	收入合计
2024 年	92.99	68.00	99.03	34.69	294.71
2025 年	597.78	466.27	792.25	234.18	2,090.48
2026 年	637.63	524.56	990.32	247.19	2,399.70
2027 年	677.48	524.56	990.32	247.19	2,439.55
2028 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2029 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2030 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2031 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2032 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2033 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2034 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2035 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2036 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2037 年	717.34	524.56	990.32	247.19	2,479.41
2038 年	179.33	131.14	247.58	61.80	619.85
合计	9,358.61	6,960.13	13,022.70	3,296.95	32,638.39

2、现金流出

本项目成本主要来源于项目外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费用和税金及附加。



(1) 外购燃料和动力费

本项目正常年外购燃料和动力费为104.69万元。其中：1) 水费：每年耗用水量为0.75万吨，根据《岳阳市城区自来水价格标准表》单价按5.2元/吨计算；2) 电费：每年耗电量为143.98万度，根据《湖南省电力销售价格表》单价按0.70元/度计算。

岳阳市城区自来水价格标准表
(2019年3月抄表水量执行)

单位：元/立方米

项目 水价类型	水价 (含原水费)	污水 处理 费	水资源 费	合计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61
二、非居民生活用水	行政事业用水	1.35	1.30	0.05	5.20
	工业用水				
	经营服务性用水				
三、特种用水	8.92	2.00	0.05	10.97	

另对已抄表到户的居民用户征收3元/户·月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					容 (需) 量电价	
	不满 1 千伏	1-10 千伏	35-110 千伏以下	110 千伏	220 千伏 及以上	最大需 (元/千瓦月)	变压器容量 (元/千伏安月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽 贫困县农业排灌 用电	0.4117	0.4017	0.3917				

(2) 工资及福利费

本项目负荷定员共57人，根据《岳阳统计年鉴》（2021年），岳阳楼区从业人员平均工资为63733元/年，本项目人均工资按6.4万元/年测算，福利费按工资总额的14%计算，考虑物价上涨等因素，工资福利费每3年上涨5%。

(3) 修理费

本项目修理费按固定资产折旧额的5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧	根据经验：



费的5%	1.参考行业修理费为固定资产原值的1.5-4%。 2.按折旧费的4%-15%计提。
------	--

（4）其他费用

包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：1)参照同类项目，年均管理费用为11.84万元；2)营业费用按照营业收入的0.3%计算；3)养老失业保险按照工资及福利费的23%计算。

（5）增值税、税金及附加

增值税进项：建设期工程费用按9%计算进项税额，工程其他费用按6%计算进项税额；运营期维修费按13%计算进项税额。

增值税销项：物业管理费增值税率6%，停车位收入、社区综合服务中心场地租赁收入增值税率9%，充电桩服务费收入增值税率13%，

其他税费：城建税率7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，房产税率为12%。

由于增值税进项税额可抵扣应交增值税，项目自运营期开始至2030年仅缴纳房产税，2031年开始缴纳增值税及其他税费。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	外购燃料和动力费	工资及福利	维修费	其他费用	税金及附加	合计
2024 年	17.45	69.31	3.62	18.80	3.82	113.00
2025 年	104.69	415.87	21.70	113.76	25.78	681.80
2026 年	104.69	415.87	21.70	114.69	27.21	684.16
2027 年	104.69	436.66	21.70	119.59	27.21	709.85
2028 年	104.69	436.66	21.70	119.71	27.21	709.97
2029 年	104.69	436.66	21.70	119.71	27.21	709.97
2030 年	104.69	458.49	21.70	124.73	27.21	736.82
2031 年	104.69	458.49	21.70	124.73	221.67	931.28
2032 年	104.69	458.49	21.70	124.73	268.85	978.46
2033 年	104.69	481.41	21.70	130.00	268.85	1,006.65
2034 年	104.69	481.41	21.70	130.00	268.85	1,006.65



年度	外购燃料和动力费	工资及福利	维修费	其他费用	税金及附加	合计
2035 年	104.69	481.41	21.70	130.00	268.85	1,006.65
2036 年	104.69	505.48	21.70	135.54	268.85	1,036.26
2037 年	104.69	505.48	21.70	135.54	268.85	1,036.26
2038 年	26.17	126.37	5.43	33.88	67.22	259.07
合计	1,404.59	6,168.06	291.15	1,675.41	2,067.64	11,606.85

3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2024 年	294.71	109.18	3.82	113.00	181.71
2025 年	2,090.48	656.02	25.78	681.80	1,408.68
2026 年	2,399.70	656.95	27.21	684.16	1,715.54
2027 年	2,439.55	682.64	27.21	709.85	1,729.70
2028 年	2,479.41	682.76	27.21	709.97	1,769.44
2029 年	2,479.41	682.76	27.21	709.97	1,769.44
2030 年	2,479.41	709.61	27.21	736.82	1,742.59
2031 年	2,479.41	709.61	221.67	931.28	1,548.13
2032 年	2,479.41	709.61	268.85	978.46	1,500.95
2033 年	2,479.41	737.80	268.85	1,006.65	1,472.76
2034 年	2,479.41	737.80	268.85	1,006.65	1,472.76
2035 年	2,479.41	737.80	268.85	1,006.65	1,472.76
2036 年	2,479.41	767.41	268.85	1,036.26	1,443.15
2037 年	2,479.41	767.41	268.85	1,036.26	1,443.15
2038 年	619.85	191.85	67.22	259.07	360.78
合计	32,638.39	9,539.21	2,067.64	11,606.85	21,031.54

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况



根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金 21,031.54 万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	岳阳市	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	32,638.39	11,606.85	21,031.54

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

岳阳楼区2023年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目运营期内经营性净现金流21,031.54万元，融资还款本息合计为14,870.40万元，本息保障倍数为1.41倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳市	岳阳楼区 2023 年老旧小区改造（王家河片区）及配套设施建设项目	21,031.54	14,870.40	1.41

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	51,929.82	10,000.00	9,586.14	2,090.48	2,399.70	2,439.55	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	619.85
1	资本金流入	9,691.43	400.00	9,291.43	-													
2	融资资金流入	9,600.00	9,600.00															
3	运营期现金流入	32,638.39		294.71	2,090.48	2,399.70	2,439.55	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	2,479.41	619.85
二	现金流出	45,241.64	10,000.00	9,404.43	1,033.16	1,035.52	1,061.21	1,061.33	1,061.33	1,088.18	1,282.64	1,329.82	1,358.01	1,358.01	1,358.01	1,387.62	1,387.62	10,034.75
1	建设期资金流出	18,764.39	9,824.32	8,940.07														
2	运营期资金流出	11,606.85		113.00	681.80	684.16	709.85	709.97	709.97	736.82	931.28	978.46	1,006.65	1,006.65	1,006.65	1,036.26	1,036.26	259.07
3	融资还本付息	14,870.40	175.68	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	351.36	9,775.68
三	现金净流量	6,688.18	-	181.71	1,057.32	1,364.18	1,378.34	1,418.08	1,418.08	1,391.23	1,196.77	1,149.59	1,121.40	1,121.40	1,121.40	1,091.79	1,091.79	-9,414.90
四	期末累计现金结存		-	181.71	1,239.03	2,603.21	3,981.55	5,399.63	6,817.71	8,208.94	9,405.71	10,555.30	11,676.70	12,798.10	13,919.50	15,011.29	16,103.08	6,688.18



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。

（三）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	1.19	1.41	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.41	1.34

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.19，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1.34，仍然能通过压力测试。

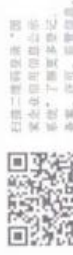
总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





营业执照

统一社会信用代码
91430103MA4RFPY14A



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 湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

成立日期 2020年06月30日

合伙期限 长期

主要经营场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段168号摩天大厦1430-1431房

经营范围 会计、审计及税务服务；企业会计报表审计，基本建设年度财务决算审计；企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计鉴定；会计咨询；税务咨询；管理咨询；会计培训。（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）



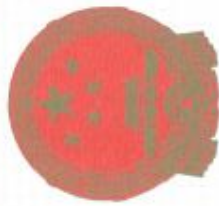
登记机关

2022年8月9日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段168-1号
摩天大厦1430-1431房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年07月30日

证书序号：0008635

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》。

发证机关：湖南省财政厅

二〇二〇年七月廿一日

中华人民共和国财政部制

22



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 邓春玲
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1974-05-03
工作单位 Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 432902197405030925



4

年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章

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

证书编号: 430200140046
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: 2007 年 10 月 29 日
Date of Issuance

湖南省注册会计师协会
2013.3.20 年度任职资格检查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2008 年 8 月 21 日

5

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

湖南鹏程会计师事务所有限公司
CPAs

CPA 转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 7 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南南经协会计师事务所
CPAs

CPA 转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 7 月 13 日

11

