

**湖南省郴州市2023年保障性安居工程专
项债券**

宜章县2021-2023年老旧小区改造项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

二零二三年三月十章日



湖南省郴州市 2023 年社会事业专项债券

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

鹏盛湘审咨字【2023】第 022 号

郴州市财政局：

我们接受委托，对湖南省郴州市宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目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》。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是的，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，本次评价的湖南省郴州市宜章县 2021-2023 年老旧小区改造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

本次拟发行的湖南省郴州市宜章县 2021-2023 年老旧小区改造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	宜章县	宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目	31,496.28
合计			31,496.28

二、项目融资情况

本次拟发行的湖南省郴州市宜章县 2021-2023 年老旧小区改造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	宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目	19,996.28	11,500.00	-	1,850.00	15 年
合计		19,996.28	11,500.00	-	1,850.00	-

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术平均值上浮 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%。

本次拟发行的宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目专项债券的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

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	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目	25,089.92	11,500.00	17,536.00	1.43

四、专项债券发行计划

本次评价的宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目本次共计拟发行地方政府专项债券融资 1,850.00 万元，其中：15 年期债券发行 1,850.00 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)

鹏盛会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·长沙

中国注册会计师



中国注册会计师



二零二三年三月十一日

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

本次测算的宜章县 2021-2023 年老旧小区改造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）湖南省郴州市宜章县 2021-2023 年老旧小区改造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
宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目	31,496.28

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	
宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目	19,996.28	11,500.00	1,850.00

3. 项目经营性收入预测说明

宜章县 2021-2023 年老旧小区改造项目收益主要来源于停车费收入、充电桩收入、物业费收入。

① 停车费收入

本项目改造停车场共计 1957 个，根据相关案例，停车费标准暂定 200 元/月/个，以每年 2% 的速率增长。基于谨慎性原则，停车位出租率第一年按 80%，第二年按 85%，第三年及以后按 90% 计。

小区	价格(元/月/个)	来源	案例截图
天润天城房地产地下车库	300	58 同城	 <p>天润天城房地产地下车库</p> <p>北湖五岭广场</p> <p>天润天城</p> <p>13元/月</p> <p>0.77元/天</p> <p>300元/月</p>
竹园新城南苑	400	58 同城	 <p>车库离五岭大市场较近，也适合做仓库。竹园新城南苑</p> <p>北湖五岭广场</p> <p>37元/月</p> <p>0.36元/天</p>

② 充电桩收入

2015 年国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见（国办发〔2015〕73 号）文件指出：原则上，新建住宅配建停车位应 100% 建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%，每 2000 辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。鼓励建设占地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施。

2017 年国家能源局在《2017 能源工作指导意见》明确提出了 2017 年内建成 10 万个公共充电桩，80 万个私人充电桩的目标。国网 2017 将进行 2.9 万个充电桩的建设，较 2016 年的 2.2 万个充电桩提升 31.8%。

2018 年国家发展和改革委员会、国家能源局、工业和信息化部、财政部联合下发《提升新能源汽车充电保障能力行动计划》（以下简称《计划》），其中提出，力争用 3 年时间大幅提升充电技术水平，提高充电设施产品质量，加快完善充电标准体系，全面优化充电设施布局，显著增强充电网络互联互通能力，快速升级充电运营服务品质，进一步优化充电基础设施发展环境和产业格局的总体工作目标，四部委此次联合下发《计划》，针对新能源汽车充电保障能力和技术水平做出了详细的规划和指导，在政策层面助力企业和市场进一步完善新能源汽车基础设施建设，缓解新能源汽车消费市场对续航里程和充电设施紧张的顾虑，或将推动电动汽车市场稳健增长，尤其有望对充电桩领域带来较为明显提振效应。

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）（信息来源：https://fgw.hunan.gov.cn/fgw/ztzl/yfxzzl/gfxwjk/201902/t20190214_5274524.html），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，2020 年后暂未发文。因此，参考其他城市充电桩收费标准，本项目充电服务费按照 0.8 元/kWh 计算，全年计取 365 天。

项目参考充电桩充电服务费信息表

充电站 名称	充电服务 费（元/h）	来源	备注	网址
-----------	----------------	----	----	----

湖南益阳市湖乡情酒店充电站	0.8	车主指南	湖南益阳市湖乡情酒店充电站 电桩数：快充：0个，慢充：10个 充电费：1.20元/度 服务费：0.80元/度 支付方式：实体卡或驿充电App 详细地址：湖南省益阳市资阳区长春镇云梦方度假区	https://www.icauto.com.cn/cdz/430900/
常德柳叶湖集散中心充电站	0.8	车主指南	常德柳叶湖集散中心充电站 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	https://www.icauto.com.cn/cdz/430700/
岳阳市祺峰新能源充电站	0.8	车主指南	岳阳祺峰新能源充电站 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	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
湘潭市中级人民法院快充充电站	1.0	车主指南	湘潭市中级人民法院快充充电站 电桩数：快充：4个，慢充：6个 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00:1.0000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省湘潭市岳塘区湘潭大道58号	https://www.icauto.com.cn/cdz/430300/

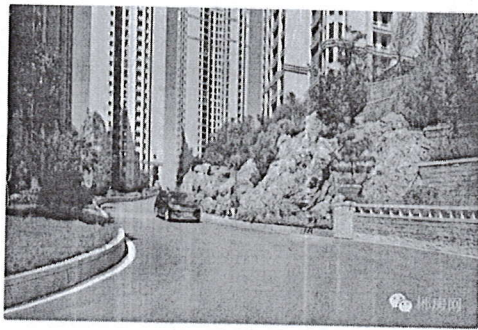
项目区域内停车位配套建设 706 个充电桩（120kw 快充），按照湖南省对充电桩服务费（不含电费）收费标准，每小时充电服务费 0.8 元/kWh，根据可行性研究报告，本项目每天充电次数保守估计约 3 次，每次充电约 25 度，充电桩的使用率初始为 70%，此后随着电动车的普及，充电桩的使用率增长到 80%。

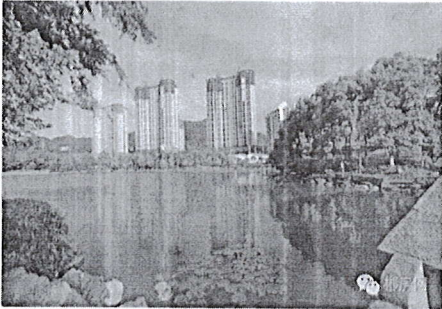
③ 物业费收入

根据《湖南省物业服务收费管理办法》湘发改价调〔2017〕4 号，物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价，保障性住房、房改房、老旧小区、业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务收费实行政府指导价；别墅、其它非住宅及

业主大会成立之后的普通商品住宅物业服务收费实行市场调节价。实行政府指导价的物业服务收费，由市、县价格主管部门根据物业服务等级标准、服务内容等因素制定基准价及浮动幅度，商同级房地产行政主管部门后向社会公布，并抄送上一级价格和房地产行政主管部门备案，实行市场调节价的物业服务收费，未成立业主大会的，由建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定，建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容；已成立业主大会的，由业主委员会经业主大会同意或者授权与物业服务企业在物业服务合同中约定。

为提高该片区管理水平和居民生活质量，本次改造后将在项目建设单位该区域设立物业管理机构，根据谨慎原则，本项目物业收费参照保障性住房物业服务收费计算，住房物业服务费约为 1.0 元/平方米，项目按照总改造住宅面积 863512 平方米。基于谨慎性原则，物业费负荷率第一年按 80%，第二年按 85%，第三年按 90%，第四年及以后按 95% 计。

小区	价格（元/平方米/月）	来源	案例截图
丽景君临天下小区	1.5	今日头条	<p>>>>>丽景君临天下</p>  <p>物业费：1.5元/平方米每月 项目均价：4200元/m²</p>

欢乐海岸小区	1.6	今日头条	<p>>>>>欢乐海岸</p>  <p>物业费: 1.6元/平方米/每月 项目均价: 4200元/m²</p>
--------	-----	------	---

根据上述项目收入预测对本项目在本次债券存续期内的整体收入情况进行测算如下:

单位: 万元

类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
停车费收入	62.62	407.21	439.79	448.59
电动汽车充电桩收入	177.91	1,159.61	1,236.91	1,236.91
物业费收入(住宅)	138.16	880.78	932.59	984.40
小计	378.69	2447.60	2609.29	2669.90

类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
停车费收入	457.56	466.71	476.04	485.56
电动汽车充电桩收入	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91
物业费收入(住宅)	984.40	984.40	984.40	984.40
小计	2678.87	2688.02	2697.35	2706.87

类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车费收入	495.27	505.18	515.28	525.59
电动汽车充电桩收入	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91
物业费收入(住宅)	984.40	984.40	984.40	984.40
小计	2716.58	2726.49	2736.59	2746.90

维修费用一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用资产原值的 0.5% 估算。

④税金及附加

项目增值税停车费收入按 9% 计，充电桩收入按 6% 计，物业费收入按 6% 计；城市建设维护税按增值税的 5% 计，教育附加按增值税的 3% 计，地方教育费附加按增值税的 2% 计。

据测算，本次债券存续期内总支出为 15,097.81 万元。

单位：万元

类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
人工工资及福利费	79.50	486.54	496.27	506.20
维修费用	19.47	124.09	131.39	138.69
管理费用	18.93	122.38	130.46	133.50
税费合计	25.36	164.03	175.02	179.05
合计	143.26	897.04	933.14	957.44

类别	2027 年	2028 年 (3)	2029 年	2030 年
人工工资及福利费	516.32	526.65	537.18	547.92
维修费用	138.69	138.69	138.69	138.69
管理费用	133.94	134.40	134.87	135.34
税费合计	179.87	180.70	181.54	182.41
合计	968.82	980.44	992.28	1,004.36

类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人工工资及福利费	558.88	570.06	581.46	593.09
维修费用	138.69	138.69	138.69	138.69
管理费用	135.83	136.32	136.83	137.35
税费合计	183.29	184.19	185.11	186.04
合计	1,016.69	1,029.26	1,042.09	1,055.17

类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
人工工资及福利费	604.95	617.05	629.39	481.48	8,332.94
维修费用	138.69	138.69	138.69	104.02	2,043.25
管理费用	137.87	138.41	138.95	104.00	2,009.38
税费合计	187.00	187.97	188.97	141.69	2,712.24
合计	1,068.51	1,082.12	1,096.00	831.19	15,097.81

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
2023 年	378.69	143.26	235.43
2024 年	2,447.60	897.04	1,550.56
2025 年	2,609.29	933.14	1,676.15
2026 年	2,669.90	957.44	1,712.46
2027 年	2,678.87	968.82	1,710.05
2028 年	2,688.02	980.44	1,707.58
2029 年	2,697.35	992.28	1,705.07
2030 年	2,706.87	1,004.36	1,702.51
2031 年	2,716.58	1,016.69	1,699.89
2032 年	2,726.49	1,029.26	1,697.23
2033 年	2,736.59	1,042.09	1,694.50
2034 年	2,746.90	1,055.17	1,691.73
2035 年	2,757.41	1,068.51	1,688.90
2036 年	2,768.13	1,082.12	1,686.01
2037 年	2,779.07	1,096.00	1,683.07
2038 年	2,079.97	831.19	1,248.78

合计	40,187.73	15,097.81	25,089.92
----	-----------	-----------	-----------

6. 还本付息的测算

(1) 拟发行地方政府专项债券情况

本项目申请发行政府专项债券资金 1,850.00 万元，本次拟申请发行专项债券 1,850.00 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
2022 年 3 月	5,000.00	15 年	3.29%
2023 年 3 月	1,850.00	15 年	3.66%
2023 年 9 月	4,650.00	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
2022 年 3 月	-	5,000.00	-	5,000.00		
2022 年 9 月	5,000.00		-	5,000.00	82.25	82.25
2023 年 3 月	5,000.00	1,850.00	-	6,850.00	82.25	82.25
2023 年 9 月	6,850.00	4,650.00		11,500.00	116.11	116.11
2024 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2025 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2026 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2027 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2028 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2029 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2030 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2031 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2032 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2033 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2034 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2035 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2036 年	11,500.00	-	-	11,500.00	402.40	402.40
2037 年	11,500.00	-	5,000.00	6,500.00	320.15	5,320.15
2038 年 3 月	6,500.00		1,850.00	4,650.00	118.95	1,968.95
2038 年 9 月	4,650.00	-	4,650.00	-	85.10	4,735.10

合计	-	11,500.00	11,500.00	-	6,036.00	17,536.00
----	---	-----------	-----------	---	----------	-----------

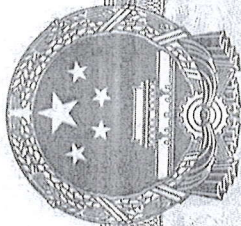
7. 本息覆盖倍数

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	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湖南省郴州市宜章县2021-2023年老旧小区改造项目	25,089.92	11,500.00	17,536.00	1.43

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（成本保持不变）			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.43	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	1.52	1.43	1.34

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平衡。



营业执照

统一社会信用代码
91430103MA4Q6XAP9H



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

(副本)

名称 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人 陈安国

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2018年12月24日

经营范围 企业会计报表审计; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审
计; 会计咨询。(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)

经营场所 湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛
商务广场10003房

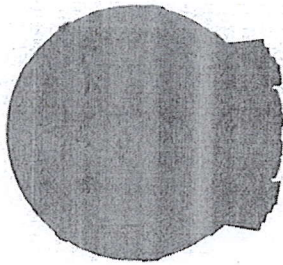
与原件一致



本件再复印无效

登记机关

2022 年 9 月 30 日



会计师事务所分所 执业证书



名称: 鹏盛会计师事务所(普通合伙)
湖南分所

负责人: 陈安国

经营场所: 湖南省长沙市天心区劳动西路289号
嘉盛商务广场10003房

分所执业证书编号: 474700294301

批准执业文号: 湘财会[2019]15号

批准执业日期: 2019年06月11日

证书序号: 5003089

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

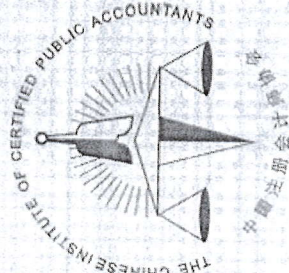
与原件一致

本件再复印无效

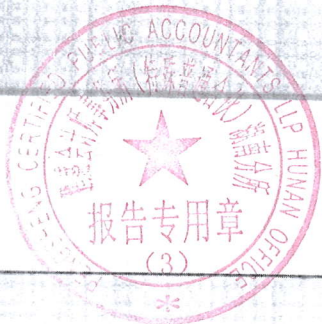


二〇二一年四月五日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈安国
Full name 男
Sex 男
出生日期 1969-03-16
Date of birth
工作单位 深圳鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit
身份证号码 432801196903161032
Identity card No.



与原件一致

本件再复印无效

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: 430900020004
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 02 01 日
Date of Issuance /y /m /d

2019.11.11 续发新证



事务所名称变更为 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

2020.7.7

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

事务所
CPAs

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

年 月 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 transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

12



与原件一致

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

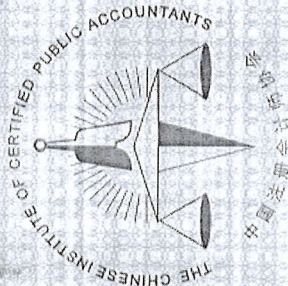
事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13

本件再复印无效



羊春兰

姓 Full name
姓 别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

1972-02-28

湖南恒业腾飞会计师事务所
有限责任公司

430304197202282282



与原件一致

本件再复印无效

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: 430500060010
No. of Certificate

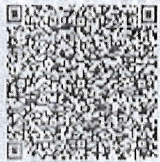
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 07 24 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.



2022年度

年 月 日
y /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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年12月29日
y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年12月29日
y /m /d

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
y /m /d

与原件一致

本件再复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y /m /d