

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所  
关于湖南省怀化市 2023 年  
保障性安居工程项目收益专项债券  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

2023 年 3 月 13 日

## 目 录

报告正文.....	1
附件.....	3
一、预测报告编制基础.....	3
二、项目收益及现金流入预测编制基础.....	3
三、项目收益及现金流入预测假设.....	3
四、项目概述.....	4
五、评估分析.....	5
1、洪江市老旧小区改造项目（一期）.....	6
1.1 资金充足性.....	6
1.1.1 投资估算.....	6
1.1.2 资金筹措.....	6
1.1.3 收入成本预测.....	7
1.1.4 资金覆盖率.....	12
1.1.5 压力测试.....	13
1.1.6 小结.....	13
1.2 资金稳定性.....	13
六、风险分析.....	13
七、评估结论.....	14
八、使用限制.....	14



中审华会计师事务所  
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP

湖南长沙市开福区中山路589号开福 Room 23012 Building B Wanda Square B  
万达广场商业综合体B区B座写字楼 Section, No. 589 Zhongshan Road, Kaifu  
23012号房 邮政编码: 410000 District, Changsha Hunan Post: 410000  
电话: 0731-84450511 Tel: 0731-84450511  
传真: 0731-88616296 Fax: 0731-88616296  
电子邮箱: chw0731@sohu.com Http://www.hywzlp.com

## 关于湖南省怀化市 2023 年 保障性安居工程项目收益专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

### 怀化市财政局：

我们接受贵局的委托，对湖南省怀化市 2023 年保障性安居工程项目收益专项债券（以下简称“本次债券”）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 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关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基础上恰当编制的，并按照项目收益流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为，在相关主管单位对棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的怀化市 2023 年保障性安居工程项目收益专项债券的项目收益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。

我们的报告仅为湖南省怀化市 2023 年保障性安居工程项目收益专项债券申报项目提供参考，不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项计划有关，并不扩展到其他信息。

附件：关于湖南省怀化市 2023 年保障性安居工程项目收益专项债券项目收益与融资自求平衡分析预测说明书



二零二三年三月十三日

# 关于湖南省怀化市 2023 年 保障性安居工程项目收益专项债券 项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

湖南省怀化市 2023 年保障性安居工程项目收益专项债券，湖南省怀化市财政局作为委托单位，此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

## 一、预测报告编制基础

本次预测的湖南省怀化市 2023 年保障性安居工程项目收益专项债券的申报项目，以相关主管单位提供的项目财务指标为基础，结合项目的建设期和运营期，对预测期间的经营环境、经营计划等推测假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了湖南省怀化市 2023 年保障性安居工程项目收益专项债券的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书。

## 二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以湖南省怀化市 2023 年棚户区改造项目的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、运营期等，对预测期间经济环境等一般估计假设为前提，编制了湖南省怀化市 2023 年棚户区改造项目的现金流预测表及收益与融资自求平衡测算表。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

## 三、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整政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）相关政府部门制定的投资与经营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### 四、项目概述

本次申请发行湖南省怀化市 2023 年保障性安居工程项目收益专项债券申报项目的基本情况如下：

（一）债券名称：湖南省怀化市 2023 年保障性安居工程项目收益专项债券

（二）债券发行规模：9,000.00 万元

（三）付息方式：每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

（四）发行主体：湖南省人民政府

（五）本次怀化市保障性安居工程项目包含 1 个，明细如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限	债券名称
洪江市	洪江市老旧小区改造项目（一期）	9,000.00	20 年	2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十七期）
	合计	9,000.00		

怀化市位于湖南省西南部，东经 109° 45'—110° 29'，北纬 27° 16'—29° 53'，地理特征正处云贵高原与湘桂丘陵的过渡地带。

湘黔、焦柳、渝怀铁路在市区交汇，沪昆高铁怀化段建成通车，怀邵衡铁路怀化段有序推进，为全国 72 个铁路交通枢纽城市之一；沪昆、杭瑞、吉通、娄怀、绕城高速建成通车，高速公路通车里程达到 612 公里，居全省首位；芷江机场已开通至长沙、广州、北京、上海、昆明、深圳、成都、西安、海口等地的航线，并正在进行改扩建；水运体系通江达海，西进东出、北上南下十分便捷。

地处武陵、雪峰两大山脉之间，溪河密布，雨水充沛，全市森林覆盖率达到 68.8%，是全国 9 大生态良好区域之一，有原始次生林 30 多处，国家级、省级自然保护区、风景名胜区、地质公园、森林公园和工农业旅游示范点 27 个，处处都是“天然氧吧”，被誉为一座“会呼吸的城市”。2011 国家环保部正式命名怀化为湖南省首个市级“国家生态示范区”。

怀化属中亚热带季风气候区，四季分明，冬无严寒，夏无酷暑，光热资源丰富，雨量充沛，且雨热同步，对农作物生长有利。但受地形影响，地域差异和垂直差异明显，气候类型多种多样，旱涝等自然灾害时有发生。

怀化物产资源丰富，素有“广木之乡”、“水果之乡”、“药材之乡”的美誉。全市有活立木蓄积量 6690 万立方米，居湖南首位。有中药材 26 万亩，1900 多个品种，其中 175 种为国家重点中药材保护品种，茯苓和天麻产量居全国第一。年产水果 90 多万吨。其中靖州的杨梅、溆浦的蜜枣、麻阳的冰糖橙久负盛名。探明矿藏 11 类 45 种，黄金、铜、磷储量分居湖南第一、三、四位，石煤、硅砂、重晶石储量居全国前列。水能理论蕴藏量 500 万千瓦，现已开发 450 万千瓦，为全国十大水电基地的主体地带之一。

怀化历史悠久，古称“荆楚之地”。早在新石器时代，这里的先民们就进入了原始农业和家畜饲养经济为主的定居生活。秦朝统一中国后，在此地设黔中郡，开始了国家的行政管理，距今已有 2200 多年的历史。1998 年撤地设地级市，现辖 12 个县（市、区），是个多民族聚居的地区，现有侗、苗、土家、瑶等 31 个少数民族。2018 年末人口为 523.52 万人。

怀化市 2020 年至 2022 年，分别实现地区生产总值 1,671.87 亿元、1,817.80 亿元和 1,877.64 亿元，一般公共预算收入 99.57 亿元、111.98 亿元和 119.56 亿元，政府性基金收入分别为 128.06 亿元、114.19 亿元和 138.12 亿元，政府性基金支出分别为 206.31 亿元、160.53 亿元和 233.16 亿元。

为保障棚户区改造项目等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知>》（厅字【2019】33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）等文件精神，怀化市政府决定通过发行专项债券实施上述项目，以满足棚户区改造项目的融资需求。

## 五、评估分析

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2019 年中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字【2019】33 号），提出地方政府其他项目专项债券作为地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进其他项目专项债券发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入偿还融资本息的地方政府专项债券。试点发行专项债券的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金预算的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预【2017】89 号及厅字【2019】33 号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

### 1、洪江市老旧小区改造项目（一期）

#### 1.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.28 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

##### 1.1.1 投资估算

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 20.00%进行预测。据此，本次债券二十年期的预测利率为 3.75%。本项目静态总投资为 16,191.76 万元，详见表 1-1。

表1-1项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	
一、静态总投资	
工程费用	13,992.25
工程建设其他费用	1,462.76
预备费	736.75
<b>静态总投资合计</b>	<b>16,191.76</b>
二、其他专项费用	
融资利息	6,750.00
<b>其他专项费用合计</b>	<b>6,750.00</b>
<b>估算总额</b>	<b>22,941.76</b>

注：融资利息含银行融资资金成本

##### 1.1.2 资金筹措

洪江市老旧小区改造项目（一期）资金筹措总额 16,191.76 万元。由洪江市足额筹集资金 7,191.76 万元，计划于 2023 年申请本期发行二十年期保障性安居工程项目改造专项债券

9,000.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 1-2。

表1-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
资金筹措											
资本金		2,000.00	5,191.76								
其他融资											
债券发行		9,000.00									
物业费收入、充电桩服务收入、停车位收入				1,419.07	1,461.64	1,505.50	1,550.66	1,597.17	1,645.08	1,694.43	1,745.26
上年余额		-	-	-	1,419.07	2,880.71	4,386.21	5,936.87	7,534.04	9,179.12	10,873.55
合计	-	11,000.00	5,191.76	1,419.07	2,880.71	4,386.21	5,936.87	7,534.04	9,179.12	10,873.55	12,618.81
资金使用											
建设资金使用金额合计	-	11,000.00	5,191.76								
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	1,419.07	2,880.71	4,386.21	5,936.87	7,534.04	9,179.12	10,873.55	12,618.81

表1-2投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
物业费收入、充电桩服务收入、停车位收入	1,797.62	1,851.55	1,907.10	1,964.31	2,023.23	2,083.92	2,146.44	2,210.84	2,277.17	2,345.48	-
上年余额	12,618.81	14,416.43	16,267.98	18,175.08	20,139.39	22,162.62	24,246.54	26,392.98	28,603.82	30,880.99	33,226.47
合计	14,416.43	16,267.98	18,175.08	20,139.39	22,162.62	24,246.54	26,392.98	28,603.82	30,880.99	33,226.47	33,226.47
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	14,416.43	16,267.98	18,175.08	20,139.39	22,162.62	24,246.54	26,392.98	28,603.82	30,880.99	33,226.47	33,226.47

### 1.1.3 收入成本预测

#### （一）收入预测

洪江市老旧小区改造项目（一期）收益主要来源于物业费收入、充电桩服务收入、停车位收入。结合洪江市地价增长速度及 GDP 增长速度，根据项目周边的基础设施信息，选取项目周边相同性质的历史成交情况进行参照测评，得出可合理的对照价格。

#### 1、物业费收入

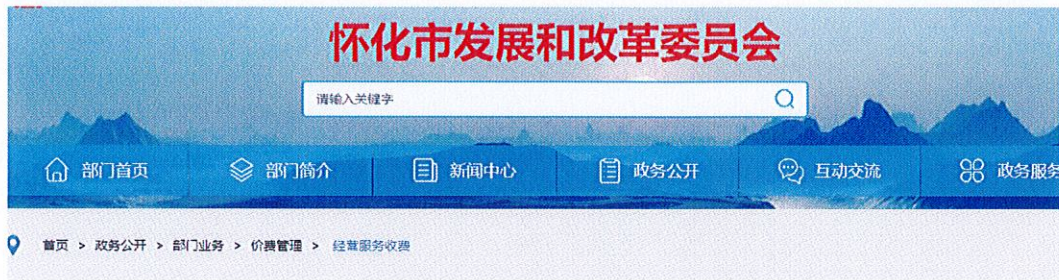
根据湖南省发展和改革委员会和湖南省住房和城乡建设厅联合印发的《关于印发湖南省物业服务收费管理办法的通知》和怀发改价服【2019】16号参照《关于规范怀化市住宅物业服务收费管理的通知》，结合可行性研究报告及下表可知，本项目物业管理属于自营物业，洪江市住宅物业管理费价格在 1.30-2.00 元/m<sup>2</sup>/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位优势，保守估计，本项目住宅物业管理费价格为 1.20 元/m<sup>2</sup>/月，物业面积 416,400.00 m<sup>2</sup>，起始运营年份的出租率为 75.00%，考虑到物价上涨因素和出租率的增幅情况，结合怀化市 2019

年至 2021 年的 GDP 的平均增速 6.76%，本项目拟按 3.00% 的收入增幅比例测算。

项目周边物业管理费价格信息表

序号	项目	价格（元/平方米/月）	备注	链接
1	洪江碧桂园	1.80	住宅	<a href="https://hh.fang.anjuke.com/loupan/canshu-470278.html">https://hh.fang.anjuke.com/loupan/canshu-470278.html</a>
2	力达·阅江山	1.20	住宅	<a href="https://hh.fang.anjuke.com/loupan/canshu-473072.html">https://hh.fang.anjuke.com/loupan/canshu-473072.html</a>
3	兴城·壹号公馆	1.50	住宅	<a href="https://hh.fang.anjuke.com/loupan/canshu-473179.html">https://hh.fang.anjuke.com/loupan/canshu-473179.html</a>

因此，预计债券存续期内物业管理收入为 10,529.50 万元。



### 关于规范怀化市住宅物业服务收费管理的通知

发布时间：2019-11-04 10:38

信息来源：市发展和改革委员会

### 关于规范怀化市住宅物业服务收费管理的通知

怀发改价服〔2019〕16号

各县市区发改局、住建局，怀化市物业服务行业协会：

为了进一步规范我市物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据《湖南省物业管理条例》、《湖南省定价目录》、《湖南省物业服务收费管理办法》等有关规定，结合我市实际，经成本监审、召开听证会、报市人民政府同意等法定程序，我们制定了《怀化市住宅物业服务等级标准及服务内容（指导价）》（见附件1）、《怀化市住宅前期物业服务收费标准（基准价）》（见附件2），现印发给你们，请遵照执行。同时就我市住宅物业服务收费的有关事项通知如下：

因此，预计债券存续期内物业费收入为 10,529.50 万元。

#### 2、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20% 的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《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）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407 号文件《关于我省

电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《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〔2015〕340号）执行，每千瓦时标准为0.80元，按用电度数收取。”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。本项目建成后可供使用的充电桩有138.00个，每个充电桩每天可服务次数为4次，单次充电量约为42.00KW·h，充电服务费为0.8元/KW·h。谨慎性估计，每年按365.00天运营，起始运营年份的出租率为75.00%，考虑到物价上涨因素和出租率的增幅情况，结合怀化市2019年至2021年的GDP的平均增速6.76%，本项目拟按3.00%的收入增幅比例测算。可比案例如下：

序号	项目	案例图片	价格（元/度）
1	富城国际充电站		1.799 元/度（含电费 0.999 元/度，服务费 0.8 元/度）
2	黄茅园路政便民充电站		1.8 元/度（含电费 1 元/度，服务费 0.8 元/度）

3	怀化湖天桥充电桩		1.6880 元/度（含电费 0.888 元/度，服务费 0.8 元/度）
---	----------	--	---

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 8,916.14 万元。

3、停车场收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调【2017】1237 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调【2019】217 号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9 号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 10.00 元/个/天测算。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 2,150.00 个，谨慎估计，起始周转率为 75.00%，后逐年递增 3.00%。

因此，预计债券存续期内停车位停车收入为 13,780.83 万元。

## 怀化市机动车停放服务政府定价 和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准的四分之一收取）

### 1、城市道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 钟，按 10 分钟计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。
备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

### 2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间 \ 方式	每小时
白天	5 元
夜间	2 元
备注：不足 1 小时按 1 小时计算。	

综上，预计债券存续期内总收入为 33,226.47 万元，详见表 1-3。

### （二）成本预测

本项目的主要运营成本包括职工薪酬、管理费用、广告维护费、燃料及动力费用、维修费用、税金及附加等。根据该地区同行业经营现状、成本核算情况和可行性研究报告列示，估算如下：

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 50.00 人，根据该地区同行业薪酬的实际情况，人均职工薪酬拟按 6.00 万元/年计算，逐年递增 3.00%；

2、管理费用：管理费用主要包括办公费、差旅费和维修费等，根据同行业经营标准，按经营性收入的 5.00% 计算，可比案例如下：

序号	项目	管理及其他费用占经营性收入的比值
1	洪江区政策性租赁住房建设项目	5.00%

2	会同县 2021 年老旧小区提质改造项目	5.00%
3	辰溪县 2021 年老旧小区改造项目	5.00%

3、燃料及动力费：拟按经营性收入的 3.00% 计算；

4、维修费用：拟按经营性收入的 2.00% 计算；

5、税金及附加：按经营性收入的 8.00% 计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 13,005.86 万元，详见表 1-3。

表1-3现金流分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
<b>现金流入</b>											
资本金流入	-	2,000.00	5,191.76	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	9,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物业费收入	-	-	-	449.71	463.20	477.10	491.41	506.15	521.33	536.97	553.08
充电桩服务收入	-	-	-	380.80	392.22	403.99	416.11	428.59	441.45	454.69	468.33
停车位收入	-	-	-	588.56	606.22	624.41	643.14	662.43	682.30	702.77	723.85
<b>现金流入总额</b>	-	<b>11,000.00</b>	<b>5,191.76</b>	<b>1,419.07</b>	<b>1,461.64</b>	<b>1,506.50</b>	<b>1,560.66</b>	<b>1,597.17</b>	<b>1,645.08</b>	<b>1,694.43</b>	<b>1,745.26</b>
<b>现金流出</b>											
建设资金流出	-	11,000.00	5,191.76	-	-	-	-	-	-	-	-
职工薪酬	-	-	-	300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78	358.21	368.96
管理费用	-	-	-	70.95	73.08	75.27	77.53	79.86	82.26	84.73	87.27
燃料及动力费用	-	-	-	42.57	43.85	45.17	46.53	47.93	49.37	50.85	52.38
维修费用	-	-	-	28.38	29.23	30.11	31.01	31.94	32.90	33.89	34.91
税金及附加	-	-	-	113.53	116.94	120.45	124.06	127.78	131.61	135.56	139.63
债券还本付息	-	168.75	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>现金流出总额</b>	-	<b>11,168.75</b>	<b>5,529.26</b>	<b>892.93</b>	<b>909.60</b>	<b>926.77</b>	<b>944.45</b>	<b>962.66</b>	<b>981.42</b>	<b>1,000.74</b>	<b>1,020.65</b>
<b>当年项目现金净流入</b>	-	<b>-168.75</b>	<b>-337.50</b>	<b>526.14</b>	<b>552.04</b>	<b>578.73</b>	<b>606.21</b>	<b>634.51</b>	<b>663.66</b>	<b>693.69</b>	<b>724.61</b>
<b>期末项目累计现金结存</b>	-	<b>-168.75</b>	<b>-506.25</b>	<b>19.89</b>	<b>671.93</b>	<b>1,150.66</b>	<b>1,756.87</b>	<b>2,391.38</b>	<b>3,055.04</b>	<b>3,748.73</b>	<b>4,473.34</b>

表1-3现金流分析预测表

单位：人民币万元

续上表

年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
<b>现金流入</b>											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物业费收入	569.67	586.76	604.36	622.49	641.16	660.39	680.20	700.61	721.63	743.28	-
充电桩服务收入	482.38	496.85	511.76	527.11	542.92	559.21	575.99	593.27	611.07	629.40	-
停车位收入	745.57	767.94	790.98	814.71	839.15	864.32	890.25	916.96	944.47	972.80	-
<b>现金流入总额</b>	<b>1,797.62</b>	<b>1,851.55</b>	<b>1,907.10</b>	<b>1,964.31</b>	<b>2,023.23</b>	<b>2,083.92</b>	<b>2,146.44</b>	<b>2,210.84</b>	<b>2,277.17</b>	<b>2,345.48</b>	<b>-</b>
<b>现金流出</b>											
建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
职工薪酬	380.03	391.43	403.17	415.27	427.73	440.58	453.78	467.39	481.41	495.85	-
管理费用	89.89	92.59	95.37	98.23	101.18	104.22	107.35	110.57	113.89	117.31	-
燃料及动力费用	53.95	55.57	57.24	58.96	60.73	62.55	64.43	66.36	68.35	70.40	-
维修费用	35.96	37.04	38.15	39.29	40.47	41.68	42.93	44.22	45.55	46.92	-
税金及附加	143.82	148.13	152.57	157.15	161.86	166.72	171.72	176.87	182.18	187.65	-
债券还本付息	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	9,168.75
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>现金流出总额</b>	<b>1,041.15</b>	<b>1,062.26</b>	<b>1,084.00</b>	<b>1,106.40</b>	<b>1,129.47</b>	<b>1,153.23</b>	<b>1,177.71</b>	<b>1,202.91</b>	<b>1,228.88</b>	<b>1,255.63</b>	<b>9,168.75</b>
<b>当年项目现金净流入</b>	<b>756.47</b>	<b>789.29</b>	<b>823.10</b>	<b>857.91</b>	<b>893.76</b>	<b>930.69</b>	<b>968.73</b>	<b>1,007.93</b>	<b>1,048.29</b>	<b>1,089.85</b>	<b>-9,168.75</b>
<b>期末项目累计现金结存</b>	<b>5,229.81</b>	<b>6,019.10</b>	<b>6,842.20</b>	<b>7,700.11</b>	<b>8,593.87</b>	<b>9,524.56</b>	<b>10,493.29</b>	<b>11,501.22</b>	<b>12,549.51</b>	<b>13,639.36</b>	<b>4,470.61</b>

#### 1.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，洪江市老旧小区改造项目（一期）全周期拟发行债

券本息资金覆盖率可达到 1.28 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 1-3。

#### 1.1.5 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	-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	1.07	1.28	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.28	1.20

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 1.07，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 1.20，仍然能通过压力测试。

#### 1.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

#### 1.2 资金稳定性

洪江市老旧小区改造项目（一期）专项债券还本付息以物业费收入、充电桩服务收入、停车位收入为基础，按照预测的收入及成本情况，本期洪江市老旧小区改造项目（一期）专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，不可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2043 年项目本金偿还后仍有 4,470.61 元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 1-3 所示。

综上，针对洪江市老旧小区改造项目（一期）在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

## 六、风险分析

根据上述项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当非税收入、经营性收入、成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在  $\pm 10\%$  范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然小于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，上述项目预计的稳定的政府性基金收入及专项收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目的建设期、运营期、处理能力及收费依据受宏观经济市场影响

较大。若专项收入等暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

## 七、评估结论

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

## 八、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



# 营业执照

副本编号: 1-1

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。

统一社会信用代码

91430100051659075E

名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

成立日期 2012年08月03日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业期限

负责人 姚运海

营业场所

长沙市开福区通泰街街道中山路589号开福  
万达广场B区商业综合体(含写字楼)  
37001房

经营范围 经总所授权: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,出具有关的报告;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、法律、法规规定的其他  
业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经  
营活动)

登记机关

2020年11月30日



证书序号: 5003033

## 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》。

会计师事务所分所

# 执业证书

名称:

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人:

姚运海

经营场所:

长沙市开福区通泰街街道中山路589号开福万达广场B区商业综合体(含写字楼)37001房

分所执业证书编号:

120100114301

批准执业文号:

湘财会函[2012] 13 号

批准执业日期:

2012年07月20日

发证机关:

湖南省财政厅

2020年十二月二十五日

中华人民共和国财政部制

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所



姓名 邓建华  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1968-01-20  
Date of birth  
工作单位 湖南开元有限责任会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 430104680120254  
Identity card No.



证书编号: 430100020040  
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 4 月 11 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
2017.2.28  
本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



### 注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

- #### 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、注册会计师停止执业法定业务时, 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, 办理补办手续。

#### NOTES

1. When practicing, 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.
- 2014.1.10 湖南省注册会计师协会  
2014.1.10

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2013 年 11 月 20 日  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013 年 11 月 20 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.





### 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.



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



姓名 陈才  
Full name

性别 男  
Sex

出生日期 1991-01-21  
Date of birth

工作单位 中审会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
Working unit

身份证号码 430723199011062818  
Identity card No.

仅供报告使用

证书编号: 120100110166  
No. of Certificate

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

发证日期: 2020 08 13 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.

  
 湖南省注册会计师协会  
 2021年度任职资格审查合格专用章

