

**道县城北片区城市更新改造项目收益与融资
自求平衡专项评价报告**

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2023 年 3 月



道县城北片区城市更新改造项目收益与融资 自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对道县城北片区城市更新改造项目的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》。项目建设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人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成立的前提下，本次评价的道县城北片区城市更新改造项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、项目应付本息情况

道县城北片区城市更新改造项目，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 8,859.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 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，预测利率为 3.66%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。利息每半年支付一次，债券本金到期一次归还本项目应还本付息情况如下：

**道县城北片区城市更新改造项目
还本付息情况表**

单位：万元

| 项目 | 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----------------|------------|----------|----------|--------|----------|--------|----------|
| 道县城北片区城市更新改造项目 | 2023 年 3 月 | 0.00 | 8,859.00 | | 8,859.00 | | 0.00 |
| | 2023 年 9 月 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 162.12 | 162.12 |
| | 2024 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2025 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |

| 项目 | 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | 2026 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2027 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2028 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2029 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2030 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2031 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2032 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2033 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2034 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2035 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2036 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2037 年 | 8,859.00 | | | 8,859.00 | 324.24 | 324.24 |
| | 2038 年 3 月 | 8,859.00 | | 8,859.00 | 0.00 | 162.12 | 9,021.12 |
| | 合计 | | 8,859.00 | 8,859.00 | | 4,863.59 | 13,722.59 |

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 15,949.34 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

| 年度 | 融资偿付本息 | | | 项目净收益 | | |
|------------|--------|--------|--------|----------|--------|----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | 净收益小计 |
| 2023 年 3 月 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2023 年 9 月 | | 162.12 | 162.12 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2024 年 | | 324.24 | 324.24 | 998.78 | 219.62 | 779.15 |
| 2025 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,303.96 | 212.69 | 1,091.28 |

| 年度 | 融资偿付本息 | | | 项目净收益 | | |
|------------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | 净收益小计 |
| 2026 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,374.21 | 213.39 | 1,160.82 |
| 2027 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,374.21 | 218.64 | 1,155.57 |
| 2028 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,374.21 | 218.64 | 1,155.57 |
| 2029 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,392.06 | 218.82 | 1,173.24 |
| 2030 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,392.06 | 224.23 | 1,167.83 |
| 2031 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,392.06 | 224.23 | 1,167.83 |
| 2032 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,392.06 | 224.23 | 1,167.83 |
| 2033 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,392.06 | 229.79 | 1,162.26 |
| 2034 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,410.79 | 145.55 | 1,265.24 |
| 2035 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,410.79 | 329.06 | 1,081.73 |
| 2036 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,410.79 | 334.80 | 1,075.99 |
| 2037 年 | | 324.24 | 324.24 | 1,410.79 | 334.80 | 1,075.99 |
| 2038 年 3 月 | 8,859.00 | 162.12 | 9,021.12 | 352.70 | 83.70 | 269.00 |
| 合计 | 8,859.00 | 4,863.59 | 13,722.59 | 19,381.52 | 3,432.18 | 15,949.34 |

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的道县城北片区城市更新改造项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）
中国·长沙
43010210045644

中国注册会计师

中国注册会计师

2023 年 3 月 13 日

中国注册
会计师
李瑞平
430200180004

中国注册
会计师
黄柏泉
430100960004

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

本项目主要为道县湾里街片老旧改造、西关桥至东洲山段城市防洪堤、西关桥以及滨河路等基础设施改造。主要建设内容为：道县二小、原乡镇企业局、龙眼塘、中医院、道县一中老旧小区基础设施改造，涉及改造小区 5 个、户数 568 户，配套改造小区生态停车位 234 个，设置充电桩 10 台，增加路灯、垃圾收集设施、安防监控设施、消防栓、灭火器等，整治杂乱线缆、更新老化燃气管道、快递柜、健身设施、无障碍设施等；提质改造春陵街，长 403 米，宽 12 米，埋设污水管道 900 米、雨水管道 390 米，铺砖面积约 2300 平方米；改造滨河路，道路总长 1300 米，宽 13 米，埋设 D600 雨污管道约 2600 米，新建强弱电套管、路灯、绿化等配套设施，滨河路沿线规划建设停车场 2 座，设置停车位约 380 个，配套充电桩 110 个；新建防洪堤，长约 1200 米；西关桥整体拆除重建，新建桥梁总长 60m，宽 36m。

（二）实施主体

道县住房和城乡建设局

（三）项目类型

保障性安居工程

（四）融资计划

项目总投资 15,102.66 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 6,243.66 万元，占总投资金额比例 41.34%；已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 8,859.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

二、项目现金流入预测

（一）收入预测依据

本项目计算期主要收入来源有：停车位收入、物业管理费收入以及充电桩服务费收入等，取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属于企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

1、充电桩充电服务费收入

电动车在自家之外充电，2015年6月1日起，除电费，电动车主在公用充电设施充电将缴纳充电服务费，每千瓦时收费标准为当日北京92号汽油每升最高零售价的10%~15%。经营单位可在不超过上限标准情况下，制定具体收费标准。自2020年1月1日起，充电服务收费实行市场调节价。本项目充电桩服务费根据市场行情92号汽油价格波动6.5元/L~7.5元/L之间，则充电桩服务费取费为0.65元~1.125元之间。同时，充截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、湖南等18个省市出台充电服务费标准。江西充电服务费最高，达到2.36元/千瓦时含电费。

同时，根据《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），本项目充电桩服务费保守按每度电0.8元。根据《道县城北片区城市更新改造项目可行性研究报告》，本项目按照120个充电桩位，每年运营期按365天计算，通过新能源汽车交强险口径数据统计显示，2022年我国新能源汽车累计销售554.5万辆，动力电池装机量约260.94GWh，平均每台车电池容量约为47KWh。根据2022年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，日周转率均值为6.5辆/桩.天，考虑本项目地理位置，保守估计为5辆/桩.天，暂不考虑未来周转率的增加。本项目配备120个

充电桩，预计充电量=47*5 约为 235KWh/天。同时，考虑经营负荷初期第一年按 80%考虑，第二年按 90%，第三年及以后按 95%计算，第一年收入 120*0.8*235*80%*365=658.75 万元。

湘发改价商〔2018〕407号

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

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、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。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充电设施用电以及充电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

湖南省发展和改革委员会
2018年5月25日

| 序号 | 省市 | 乘用车充电服务费 | 公交车充电服务费 | 发布时间 |
|----|----|---|--|-------------|
| 1 | 江西 | 2.36元/千瓦时(含电费) | 1.36元/千瓦时(含电费) | 2014年12月8日 |
| 2 | 南昌 | 1.80元/千瓦时(含电费) | 1.26元/千瓦时(含电费) | 2015年5月18日 |
| 3 | 南京 | 1.44元/千瓦时 | 1.23元/千瓦时 | 2015年4月20日 |
| 4 | 河北 | 1.6元/千瓦时 | 0.6元/千瓦时 | 2014年11月7日 |
| 5 | 沧州 | 1.6元/千瓦时 | 0.6元/千瓦时 | 2015年5月25日 |
| 6 | 上海 | 1.6元/千瓦时 | | 2015年6月8日 |
| 7 | 扬州 | 1.60元/千瓦时 | 按扬府办发〔2014〕116号文件规定支付公交客车充电电费 | 2014年10月13日 |
| 8 | 济南 | 1.45元/千瓦时 | | 2015年2月7日 |
| 9 | 佛山 | 1.2元/千瓦时 | 0.7元/千瓦时 | 2014年12月29日 |
| 10 | 武汉 | 0.95元/千瓦时 | | 2015年7月 |
| 11 | 北京 | 0.8元/千瓦时 | | 2015年7月 |
| 12 | 湖南 | 0.8元/千瓦时 | | 2015年5月18日 |
| 13 | 惠州 | 0.75元/千瓦时(不含电费) | | 2015年1月28日 |
| 14 | 青岛 | 0.65元/千瓦时 | 0.60元/千瓦时 | 2015年5月15日 |
| 15 | 大连 | 0.65元/千瓦时 | 0.40元/千瓦时 | 2015年7月22日 |
| 16 | 深圳 | 1元/千瓦时 | 1元/千瓦时 | 2015年12月28日 |
| 17 | 合肥 | 电动汽车充电服务价格按同车型燃油汽车百公里平均油耗成本的55%+燃气(CNG)汽车百公里平均气耗成本的65%加权平均值制定 | 电动公交车充电站充电服务费按充电电量收取。充电服务费0.63元/kwh；充电电费执行大工业用电价格，免收基本电费。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行使里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并计价制定，即：1.50元/公里 | 2015年3月11日 |
| 18 | 运城 | 运城市充电服务费（不含电费）与成品油价挂钩，按充电电量收取，每千瓦时收费标准为运城市93号汽油每升最高零售价的15% | | 2015年7月17日 |

2、物业费收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调规〔2021〕131号）和《湖南省物业服务收费管理实施办法》（湘发改价调价〔2017〕4号）文件以及《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2021年）》第十二条住房物业管理费按房屋面积每平方米每月0.5~4元。参考永州市其他县城小区物业收费行情，本项目老旧小区为二档，物业定价0.70元/m²/月，则本项目涉及建筑面积47,000.00 m²，收取率第一年按80%考虑，第二年按90%，第三年及以后按95%计算。

湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅文件

湘发改价调〔2017〕4号

湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅 关于印发《湖南省物业服务收费管理办法》的通知

各市州、省直管县发改委（局）、房地产主管部门：

为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据国家有关规定，结合我省实际，现将修订后的《湖南省物业服务收费管理办法》印发你们，请遵照执行。

附件：《湖南省物业服务收费管理办法》



湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调规〔2021〕131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

各市州、县人民政府，省直有关部门：

根据《中华人民共和国价格法》相关规定，按照国家发展改革委部署和定价目录“定期评估、动态调整”的要求，我委对2017年公布的《湖南省定价目录》进行了修订。修订后的《湖南省定价目录》已经省人民政府审核同意，国家发展改革委审定。现予以印发，请遵照执行。

本通知自2021年4月7日起施行，《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）同时废止。

湖南省发展和改革委员会

2021年3月1日

抄报：国家发展改革委，省人民政府。

抄送：省市场监管局。

湖南省发展和改革委员会办公室


2021年3月8日印发

同类型小区物业收费行情及依据

| 小区名称 | 单价元/m ² | 位置 | 数据来源 |
|---------|---------------------|-----|-------|
| 南华·富临锦江 | 1.2元/m ² | 永州市 | 百度 |
| 金龙绿城 | 1.5元/m ² | 永州市 | 永州市发改 |
| 永州中央新城 | 1.2元/m ² | 永州市 | 爱采购 |
| 中央华府1期 | 1.2元/m ² | 永州市 | |

关于中央新城小区前期物业服务收费标准的批复

2016-05-12 来源：市发展和改革委员会

【字体：大 中 小】  打印

分享到:  

永州市和缘物业管理有限公司：

你公司《关于中央新城小区前期物业收费申请报告》收悉。根据《湖南省物业服务收费管理办法》（湘价服〔2010〕76号）、《湖南省物价局关于进一步规范电价管理有关问题的通知》（湘价电〔2014〕106号）和湘价重〔2006〕97号文件精神，经现场核实并结合你公司《中标通知书》（编号:wyzy-zbtz-201510）和我市实际，现就中央新城（A区）小区前期物业服务收费标准批复如下：

一、中央新城（A区）小区前期物业服务收费最高限价为：高层住宅1.0元/月·㎡（服务分项目详见附表）；商业用房2.0元/月·㎡。小区的路灯、楼梯间照明用电、电梯运行电费 etc 用电均不得另行收费。你公司应按文件要求提供质价相符的服务，如服务项目质量达不到核定标准的要求，应相应降低收费标准。

关于核定永州市金龙绿城小区前期物业服务收费标准的批复

2019-11-26 来源：市发改委

【字体：大 中 小】  打印

分享到:  

关于核定永州市金龙绿城小区前期物业服务收费标准的批复

永发改审〔2019〕79号

永州市金龙房地产开发有限公司：

你司《关于永州市金龙绿城小区前期物业服务收费核准的申请》等资料收悉。根据《湖南省物业服务收费管理实施办法》（湘发改价调〔2017〕4号）文件精神，经现场查勘，并结合我市实际，现就永州市金龙绿城小区前期物业服务收费标准批复如下：

一、前期物业服务收费：住宅电梯房1.5元/月·㎡，商铺2元/月·㎡；小区的路灯、楼梯间照明用电、电梯运行电费等不得另行收费，服务质量达不到核定标准的应降低收费标准。

附件 1:

永州市普通住宅前期物业服务收费标准（基准价）

（单位：元/平方米·月）

| 物业服务等级 | 物业服务收费标准 | | 备 注 |
|--------|----------|------|---|
| | 多层无电梯房 | 电梯房 | |
| 五级 | 1.15 | 2.0 | 1.物业服务企业的服务等级评定按照普通住宅物业服务五项内容中每项等级中能达到的最低的服务等级确定； 2.物业服务企业提供的某一项服务内容等级高于其被评定的等级服务标准的，收费标准可在基准价基础上适度上调；总的上调幅度不得超过10%。服务标准达不到一级服务标准的，收费标准在一级基准价基础上适度下调，下调幅度不超过15%。 3.物业服务企业财务年度内累计被业主因物业服务、收费等投诉5次（含）以上，且经相关部门核定属实的，发改、住建部门可视具体情况下调物业服务企业在该小区物业服务收费等级和标准。 4.物业服务收费标准中已包含电梯运行费用，即电梯运行电费、电梯定期检查常规保养、零星配件及维修（1-2级每台电梯年支出1000元内，3级每台电梯年支出1500元内，4-5级每台电梯年支出2000元内）、电梯年度安全检测，以及消防及防雷公共设施设备检测费用。不包含二次供水加压电 |
| 四级 | 1.00 | 1.75 | |
| 三级 | 0.85 | 1.5 | |
| 二级 | 0.70 | 1.25 | |
| | | | |

3、停车位收入

本项目滨河路停车场及春陵街停车位共 380 个，五个老旧小区停车位共 234.00 个，共设置小车停车位 614 个。

（1）临时停车收费参考湖南省《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和永州市发改委制定《永州市机动车停放服务收费试行管理办法》的通知，小区停车费一般为 10 元/12 小时，12~24 小时为 20 元，最高不超过 20 元。本项目按 20 元/个/天计算，每五年增长 5%，使用率按 80%考虑，逐年增长达到 95%。

（2）老旧小区停车位参考永州区域停车位月租单价，本项目按 350 元/月计算，价格每五年增长 5%，使用率第一年按 80%考虑，第二年按 90%，第三年及以后按 95%计算。

| 停车收费公示 | | |
|---|---------|-----------|
| 定价方式：市场调节价 | | |
| 停车性质 | 月/半年/年 | 收费标准（元/辆） |
| 小区住户 | 每月 | 90元 |
| | 半年 | 540元 |
| | 一年 | 1080元 |
| 停车性质 | 单次停放时长 | 收费标准（元/辆） |
| 临时停车 | 一小时内 | 免费 |
| | 1-5小时 | 5元 |
| | 5-12小时 | 10元 |
| | 12-24小时 | 20元 |
| 备注：本停车场只提供泊车车位，不负责车辆及车内财物之管理，车辆及车内财物丢失、损坏，本车场概不负责。公、检、法、军、警车、120急救车、消防应急救援车、救灾抢险车、市政设施维护维修、殡葬车辆免费。大型车辆按占用两个停车位收费。 | | |

永州市中心城区机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准

2016-05-12

来源：市发展和改革委员会

【字体：大 中 小】

打印

分享到：

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车辆比照所附小汽车标准计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之三收取。）

1、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30分钟计时收费，每30分钟1元，不足30分钟，按30分钟计费。 | 按小时计时收费，每小时4元，不足1小时的按1小时计费。 |
| 备注：1.30分钟内免费。 2.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。 | | |



地理位置优越，周边超市，公园配套

冷水滩 - 瀟湘公园
育才北路42号(海大酒店旁)
58同城 个人房东

47m²

建筑面积

0.25元/m²/天

350元/月



独立车位，5-688，11栋负一楼

冷水滩 - 帝王广场
永州市冷水滩区湘永路388号
58同城 个人房东

39m²

建筑面积

0.32元/m²/天

380元/月

（二）项目收入预测

债券存续期内，按照前述收入测算依据，道县城北片区城市更新改造项目预计收入19,381.52万元。项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位: 万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 |
|-----|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 总收入 | | 19,381.52 | 998.78 | 1,303.96 | 1,374.21 | 1,374.21 | 1,374.21 | 1,392.06 | 1,392.06 |
| 一 | 充电桩充电服务费收入 | 13,563.60 | 658.75 | 926.37 | 977.84 | 977.84 | 977.84 | 977.84 | 977.84 |
| | 充电桩数量 (个) | | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 |
| | 充电量 (235wh/天) | | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 二 | 物业费收入 | 562.59 | 39.48 | 39.48 | 39.48 | 39.48 | 39.48 | 39.48 | 39.48 |
| | 管理面积 (平方米) | | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 |
| | 物业费单价 (元/平方米) | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 三 | 停车位收入 | 5,255.33 | 300.54 | 338.11 | 356.90 | 356.90 | 356.90 | 374.74 | 374.74 |
| (一) | 月租车位数量 (个) | | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 |
| | 单价 (元/车位/年) | | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,410.00 | 4,410.00 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| (二) | 临时停车位数量 (个) | | 380.00 | 380.00 | 380.00 | 380.00 | 380.00 | 380.00 | 380.00 |
| | 单价 (元/车位/年) | | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,665.00 | 7,665.00 |
| | 出租率 | | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |

续上表:

| 序号 | 项目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|-----|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 总收入 | | 1,392.06 | 1,392.06 | 1,392.06 | 1,410.79 | 1,410.79 | 1,410.79 | 1,410.79 | 352.70 |
| 一 | 充电桩充电服务费收入 | 977.84 | 977.84 | 977.84 | 977.84 | 977.84 | 977.84 | 977.84 | 244.46 |
| | 充电桩数量 (个) | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 |
| | 充电量 (235wh/天) | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 |
| | 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 二 | 物业费收入 | 39.48 | 39.48 | 39.48 | 39.48 | 39.48 | 39.48 | 39.48 | 9.87 |
| | 管理面积 (平方米) | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 | 47,000.00 |
| | 物业费单价 (元/平方米) | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 三 | 停车位收入 | 374.74 | 374.74 | 374.74 | 393.48 | 393.48 | 393.48 | 393.48 | 98.37 |
| (一) | 月租车位数量 (个) | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 |
| | 单价 (元/车位/年) | 4,410.00 | 4,410.00 | 4,410.00 | 4,630.50 | 4,630.50 | 4,630.50 | 4,630.50 | 4,630.50 |
| | 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| (二) | 临时停车位数量 (个) | 380.00 | 380.00 | 380.00 | 380.00 | 380.00 | 380.00 | 380.00 | 380.00 |
| | 单价 (元/车位/年) | 7,665.00 | 7,665.00 | 7,665.00 | 8,048.25 | 8,048.25 | 8,048.25 | 8,048.25 | 8,048.25 |
| | 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |

三、项目现金流出预测

本项目的运营成本包括工资及福利费、检修维护费以及其它管理费用。具体如下：

（一）运营成本

1、工资及福利费

参照道县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 35 人计，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。人均工资及福利费按 5.00 万元/年考虑，工资及福利费约 175.00 万元/年，考虑物价上涨，每三年上涨 3%。

| 岗位 | 平均工资 | 备注 |
|---|-----------|----------|
| 2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资 | 41321 元/年 | 来自湖南省统计局 |
| 2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资 | 50333 元/年 | 来自湖南省统计局 |

2、检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，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，本项目检修维护费按项目工程费用的 0.2% 估算。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

发布

建设部

4) 固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用,充分发挥使用效能,对其进行必要修理所发生的费用,按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支,如果当期发生的修理费用数额较大,可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时,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。在生产运营的各年中,修理费率的取值,一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率,开始取较低值,以后取较高值。

3、管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费、其他等,参照同类型项目,按经营收入的 2% 计。

同类型项目管理及其他费用情况表

| 序号 | 项目 | 管理及其他费用占经营性收入的比值 |
|----|-----------------------------|------------------|
| 1 | 岳阳楼区 2021 年老旧小区改造(一期)建设项目 | 2% |
| 2 | 津市市 2020-2021 年老旧小区提质改造建设项目 | 2% |
| 3 | 桃源县 2020-2021 年老旧小区改造建设项目 | 2% |

（二）相关税费

1、增值税：本项目充电桩充电服务费收入、物业费收入以及广告收入按 6%缴纳增值税，停车场收入按 9%缴纳增值税。工程费用按 9%计提抵扣。

2、税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

在债券存续期内，预计成本支出 3,432.18 万元。详见下表：

项目运营成本测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 |
|----|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一 | 运营成本 | 3,194.60 | 219.62 | 212.69 | 213.39 | 218.64 | 218.64 | 218.82 | 224.23 |
| | 工资及福利费 | 2,639.57 | 175.00 | 175.00 | 175.00 | 180.25 | 180.25 | 180.25 | 185.66 |
| | 检修维护费 | 351.22 | 24.65 | 24.65 | 24.65 | 24.65 | 24.65 | 24.65 | 24.65 |
| | 管理及其他费用 | 203.80 | 19.98 | 13.04 | 13.74 | 13.74 | 13.74 | 13.92 | 13.92 |
| 二 | 增值税金及附加 | 237.58 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 增值税及附加 | 237.58 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 合计 | 3,432.18 | 219.62 | 212.69 | 213.39 | 218.64 | 218.64 | 218.82 | 224.23 |

续上表：

| 序号 | 项目 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 一 | 运营成本 | 224.23 | 224.23 | 229.79 | 229.98 | 229.98 | 235.72 | 235.72 | 58.93 |
| | 工资及福利费 | 185.66 | 185.66 | 191.23 | 191.23 | 191.23 | 196.96 | 196.96 | 49.24 |
| | 检修维护费 | 24.65 | 24.65 | 24.65 | 24.65 | 24.65 | 24.65 | 24.65 | 6.16 |
| | 管理及其他费用 | 13.92 | 13.92 | 13.92 | 14.11 | 14.11 | 14.11 | 14.11 | 3.53 |
| 二 | 增值税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 14.65 | 99.08 | 99.08 | 24.77 |
| | 增值税及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 14.65 | 99.08 | 99.08 | 24.77 |
| | 合计 | 224.23 | 224.23 | 229.79 | 229.98 | 244.63 | 334.80 | 334.80 | 83.70 |

四、项目净现金流入预测

债券存续期内，道县城北片区城市更新改造项目预期总收入 19,381.52 万元，预期总成本 3,432.18 万元，项目净收益 15,949.34 万元。

五、还本付息的测算

道县城北片区城市更新改造项目，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 8,859.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 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，预测利率为 3.66%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排，预计用于融资平衡的相关收益为 15,949.34 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.16。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，道县城北片区城市更新改造项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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 | 1.02 | 1.16 | 1.30 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.19 | 1.16 | 1.14 |

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 1.02，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 1.14，仍然能通过压力测试。

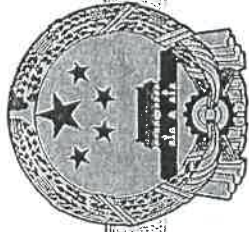
综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的道县城北片区城市更新改造项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

副本编号：1-1

名称 湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓琳斌

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；社会经济咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；标准化服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

成立日期 2017年12月15日

合伙期限 2017年12月15日至2067年12月14日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路269号
绿景新苑8栋401号



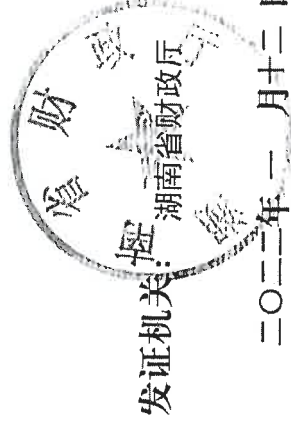
登记机关

2021年12月28日

证书序号: 0008768

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 邓琳斌

主任会计师:

经营场所:

长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 43010096

批准执业文号: 湘财会函〔2018〕5号

批准执业日期: 2018年01月19日





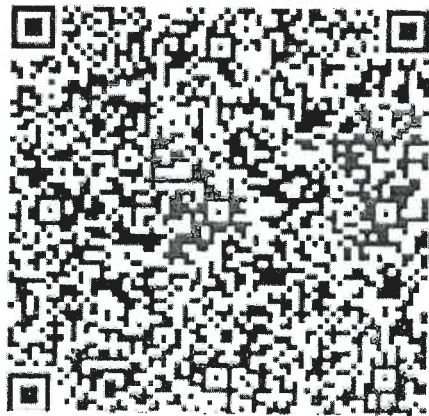
此复印件与原件一致
再复印无效

姓名 李端平
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1957-05-06
Date of birth
工作单位 湖南诚悦达会计师事务所
Working unit
(普通合伙)
身份证号码 430103195705061020
Identity card No.



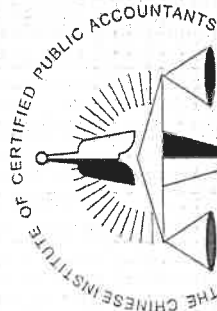
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
李端平2022年年检信息



证书编号:
No. of Certificate 430200180004
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会
发证日期:
Date of Issue 2005 年 07 月 25 日

2018年3月换发新证



中国注册会计师协会

此复印件与原件一致
再复印无效

姓名 黄伯泉

性别 男

出生日期 1978-12-18

工作单位 湖南诚悦达会计师事务所
(普通合伙)

身份证号码 430481197812180572

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
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。
黄伯泉2022年年检信息



证书编号: 430100960004
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: 2021 年 11 月 19 日
Date of Issuance