

湖南省湘西土家族苗族自治州
2023 年保障性安居工程专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字[2023]170017 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，
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。
报告编码：湘23AMZYXS8W



湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年保障性安居工程专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字[2023]170017 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。



三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市保障性安居工程项目，预期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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（二期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十五期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（二期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十五期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

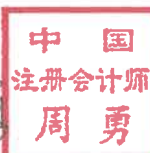


中国注册会计师：



陈长春

中国注册会计师：



周勇

二〇二三年三月十三日



湖南省湘西土家族苗族自治州

2023 年保障性安居工程专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

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等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目

（一）项目基本情况

项目名称：永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目；

项目总投资：34,272.68 万元；

项目建设期间：2020 年 7 月-2023 年 7 月；

项目建设内容包括：本项目用地规模为 26882.3 m²，总建筑面积 124542.41 m²。项目建设内容包括主体工程、和附属配套工程两个部分。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：



项目名称	项目总投资(万元)	2022 年及以前 (万元)	2023 年 (万元)	2024 年 (万元)
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	34,272.68	28,700.00	5,572.68	

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额(万元)	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金(万元)	计划申请发行政府专项债券金额(万元)	其他融资(万元)		
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	20,272.68	14,000.00		1,800.00	七年期

(三) 项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的规划条件等资料,项目总的建筑包括商铺 1,920.13 平方米,住宅 88,691.68 平方米,车位 902 个,其中 412 套住宅(总面积 39083 m²)用于安置棚改户,扣除该部分之后,本项目的住宅可供出售面积为 49,608.68 m²。项目总的可供出售的物业情况如下:

项目物业可供出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	商铺	平方米	1,920.13
	住宅	平方米	49,608.68
	车位	个	902.00

根据项目运营计划,本项目物业中商铺、住宅、车位全部用于出售,假定项目运营的第一年到第五年内均匀出售。具体未来物业出售计划情况如下:

项目物业出售计划表

项目	预测	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
商铺	出售(m²)	384.03	384.03	384.03	384.03	384.01
住宅	出售(m²)	9,921.74	9,921.74	9,921.74	9,921.74	9,921.72
车位	出售(个)	180.00	180.00	180.00	180.00	182.00

住宅出售单价:经查询湘西土家族苗族自治州房地产市场行业相关信息:选取湘西地区园区配套服务用房出售案例作为参考,案例详见下表:







园区配套服务用房出售案例表

序号	所在地区	物业类型	面积 (m2)	成交单价 (元/ m²)	类别
1	湘西	住宅	126.23	5,292.00	出售
2	湘西	住宅	113.20	4,311.00	出售
3	湘西	住宅	113.88	4,374.00	出售
4	湘西	住宅	136.00	4,478.00	出售
平均单价				4,613.75	

本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，住宅出售的价格为其平均价的 90%，即为：4613.75*0.9=4152.38 元/m²。



商铺出售单价：经查询湘西土家族苗族自治州房地产市场行业相关信息：选取湘西地区园区配套服务用房出售案例作为参考，案例详见下表：



10:53

胡友科技

出售 | 房源是临街门面，位于龙山县城长沙路中段

198万 4.3万/m² 46m²

售价 单价 面积

位置 龙山 湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县长沙路

类型 临街门面 行业 手机店

楼层 1层/共8层 状态 经营中

规格 面宽3.5米，进深12.89米，层高4.0米

收益 预计9000元/月 咨询

客群 其他

临街门面 临街 上楼 下楼

刘女士 经纪人 已认证 正在接听电话

刘女士 在线聊 打电话



10:53

鞋店

出售 | 手续齐全、正规经营、详情面议

240万 6万/m² 40m²

售价 单价 面积

位置 花垣-花垣城区 赶秋路

类型 临街门面 行业 鞋店

楼层 1层/共1层 状态 经营中

规格 面宽1.0米，进深1.0米，层高1.0米

收益 预计9000元/月 咨询

客群 办公、学生、居民、旅游、其他

临街门面 临街

石女士 经纪人 已认证 正在接听电话

石女士 在线聊 打电话





园区配套服务商铺出售案例表

序号	所在地区	物业类型	面积 (m2)	成交单价 (元/ m²)	类别
1	湘西	店铺	46	43,000.00	出售
2	湘西	店铺	40	60,000.00	出售
3	湘西	店铺	38	18,100.00	出售
平均单价				40,366.66	

本项目参考上述案例情况，并根据物业所在地的交通便捷度、区域配套设施及物业本身的新旧程度、装修装饰等因素进行修正预测，店铺出售的价格为其最低价的 90%，即为： $18100 \times 0.9 = 16290$ 元/ m^2 。

停车位出售单价：由于湘西地区车位出售案例较少，现选取参考湖南省相似案例相关信息：







物业出售案例表

序号	物业	区位	成交单价（万元/个）	类别
1	车位	郴州	5.00	出售
2	车位	岳阳	5.80	出售
3	车位	湘西龙山	8.00	出售

本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，车位出售的价格为其最低价格的 90%，即为： $5 \times 0.9 = 4.5$ 万元/个。综上预测该项目物业出售价格如下：

物业出售价格预测表

项目	预测	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
商铺	出售（万元/㎡）	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
住宅	出售（万元/㎡）	0.42	0.42	0.42	0.42	0.42
车位	出售（万元/个）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50

综上，项目收益=商铺出售面积×出售单价+住宅出售面积×出售单价+车位出售数量×出售单价，则计算出永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
商铺	625.58	625.58	625.58	625.58	625.55	3,127.87
住宅	4,119.88	4,119.88	4,119.88	4,119.88	4,119.87	20,599.39



车位	810.00	810.00	810.00	810.00	819.00	4,059.00
合计	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,564.42	27,786.26

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、销售费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：不动产出租出售收入，一般纳税人按 9%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2021 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，房地产工作年平均工资约为 5.02 万元，运营期第一年本项目保守按 5.1 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。



2021年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn 发布时间：2022-05-23 11:12 【字体：大 中 小】

		单位：元，%
行 业	2021 年	增长
总 计	54469	6.5
农、林、牧、渔业	41321	9.9
采矿业	57054	10.3
制造业	58199	6.0
电力、热力、燃气及水生产和供应业	49962	7.2
建筑业	54102	3.0
批发和零售业	49914	17.2
交通运输、仓储和邮政业	50756	2.3
住宿和餐饮业	42219	15.5
信息传输、软件和信息技术服务业	75706	8.3
金融业	67582	21.3
房地产业	50209	3.4
租赁和商务服务业	52760	6.8
科学研究和技术服务业	57046	3.3
水利、环境和公共设施管理业	50424	11.4
居民服务、修理和其他服务业	50333	13.3
教育	44226	-2.9
卫生和社会工作	64677	10.8
文化、体育和娱乐业	49682	7.9
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

3、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

4、销售费用

销售费用主要包括广告费、运输费、保险费等费用，销售费用简按年营业收入的 5%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
永顺县灵溪镇溪	职工薪酬	76.50	78.03	79.59	81.18	82.80	398.10



州棚户区改造二期安置房建设项目	维修费	171.36	171.36	171.36	171.36	171.36	856.80
	销项税	458.71	458.71	458.71	458.71	459.45	2,294.29
	税金及附加	45.87	45.87	45.87	45.87	45.95	229.43
	销售费用	277.77	277.77	277.77	277.77	278.22	1,389.30
	管理费用	55.55	55.55	55.55	55.55	55.64	277.84
	合计	1,085.76	1,087.29	1,088.85	1,090.44	1,093.42	5,445.76

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	4,469.70	4,468.17	4,466.61	4,465.02	4,471.00	22,340.50

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 14,000.00 万元，本次拟融资 1,800.00 万元。
本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（十一期）-2021 年湖南省政府专项债券（七十一期）	12,200.00	2021 年 10 月	七年期	3.17%	每半年付息一次，到期一次还本
本批次拟融资	1,800.00	2023 年 3 月	七年期	3.44%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	14,000.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2023 年 2 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 7 年期的融资利率为 3.44%。则本项目总的还本付息情况如下：



单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	2021		12,200.00	-	12,200.00		-
	2022	12,200.00		-	12,200.00	386.74	386.74
	2023	12,200.00	1,800.00	-	14,000.00	386.74	386.74
	2024	14,000.00		-	14,000.00	448.66	448.66
	2025	14,000.00		-	14,000.00	448.66	448.66
	2026	14,000.00		-	14,000.00	448.66	448.66
	2027	14,000.00		-	14,000.00	448.66	448.66
	2028	14,000.00		12,200.00	1,800.00	448.66	12,648.66
	2029	1,800.00		-	1,800.00	61.92	61.92
	2030	1,800.00		1,800.00	-	61.92	1,861.92
小计			14,000.00	14,000.00		3,140.62	17,140.62

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	22,340.50	14,000.00	17,140.62	1.30

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造二期安置房建设项目	1.14	1.30	1.47
目	1.34	1.30	1.27

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。



4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年		
1	现金流入	62,058.94	28,700.00	5,572.68	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,564.42	-	-	-		
1.1	资本金	20,272.68	16,500.00	3,772.68	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2	债券资金流入	14,000.00	12,200.00	1,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.3	运营收入	27,786.26	-	-	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,555.46	5,564.42	-	-	-		
2	现金流出	56,085.58	28,700.00	5,572.68	1,534.42	1,535.95	1,537.51	1,539.10	13,742.08	61.92	1,861.92	-		
2.1	建设投资	33,499.20	28,313.26	5,185.94	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.2	运营成本	5,445.76	-	-	1,085.76	1,087.29	1,088.85	1,090.44	1,093.42	-	-	-		
2.3	融资利息	3,140.62	386.74	386.74	448.66	448.66	448.66	448.66	448.66	61.92	61.92	-		
2.4	债券本金	14,000.00	-	-	-	-	-	-	12,200.00	-	1,800.00	-		
3	净现金流量	5,973.36	-	-	4,021.04	4,019.51	4,017.95	4,016.36	-8,177.66	-61.92	-1,861.92	-		
4	累计净现金流量	-	-	-	4,021.04	8,040.55	12,058.50	16,074.86	7,897.20	7,835.28	5,973.36	-		



三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。





营业执照

统一社会信用代码

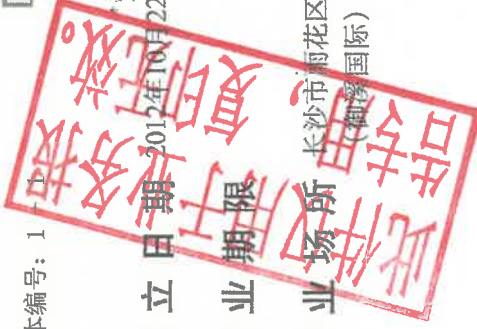
91430100055816904G



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

(副本)



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

经营范围 经总所授权,在总所经营范围內从事: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)



经营场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(湘豫国际) 3栋1532-1536号

成立日期 2012年10月22日

营业期限



登记机关

2021 年 3 月 29 日



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

证书序号: 5000972

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》记载事项发生变更的, 应当由财政部门申请换发。

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所
执业证书



名称: 大华会计师事务所(普通合伙) 湖南分所
负责人: 陈长春
经营场所: 长沙市雨花区加新路499号坤颐商务中心(御溪国际) 3栋1532-1536号

分所执业证书编号: 110101484307
批准执业文号: 湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期: 2012年09月03日





此件仅用于业务报
告专用，复印无效。

姓名 Full name 陈长春
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-03-12
工作单位 Working unit 大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
身份证号码 Identity card No. 433001197803120497



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance
2015.3.16 换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2017 年度在线年检合格
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.





中国注册会计师协会

此件仅用于业务报
告使用，复印无效。

1976-11-07

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Work Unit

身份证号码

Identity card No. 430311197611074454



年度检验登记

Annual Renewal Registration



周明

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: 430100040011
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 11 月 24 日
Date of Issuance

2015.3.16 换证新址



**花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目
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



湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

HUNAN CHENGYUEDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS GP

湘诚悦达专审〔2023〕025号

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施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，本次评价的花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目（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

本项目计划申请发行政府专项债券 2,300.00 万元，债券发行期限为 15 年，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 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 15 年期的预测利率为 3.66%。本项目应还本付息情况如下：

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	当期偿还利息	还本付息合计
花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套设施改造项目	2023 年 3 月	0.00	2,300.00		2,300.00	0.00	0.00
	2023 年 9 月	2,300.00			2,300.00	42.09	42.09
	2024 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2025 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2026 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18

项目	年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	当期偿 还利息	还本付息 合计
	2027 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2028 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2029 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2030 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2031 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2032 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2033 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2034 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2035 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2036 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2037 年	2,300.00			2,300.00	84.18	84.18
	2038 年 3 月	2,300.00		2,300.00	0.00	42.09	2,342.09
	合计		2,300.00	2,300.00		1,262.70	3,562.70

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 4,463.39 万元。

债券存续期内项目的各年净现金流入情况如下：

项目类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、项目现金流入	501.14	533.39	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64
二、项目现金流出	205.69	213.01	220.45	224.48	228.63	232.91	237.32
三、项目净收益	295.45	320.37	345.19	341.16	337.00	332.72	328.32

续上表：

项目类型	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、项目现金流入	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64
二、项目现金流出	241.86	246.54	251.35	256.31	261.42	266.68	272.10
三、项目净收益	323.78	319.10	314.28	309.32	304.22	298.95	293.53

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	0.00	42.09	42.09			
2024 年	0.00	84.18	84.18	501.14	205.69	295.45
2025 年	0.00	84.18	84.18	533.39	213.01	320.37
2026 年	0.00	84.18	84.18	565.64	220.45	345.19
2027 年	0.00	84.18	84.18	565.64	224.48	341.16
2028 年	0.00	84.18	84.18	565.64	228.63	337.00
2029 年	0.00	84.18	84.18	565.64	232.91	332.72
2030 年	0.00	84.18	84.18	565.64	237.32	328.32
2031 年	0.00	84.18	84.18	565.64	241.86	323.78
2032 年	0.00	84.18	84.18	565.64	246.54	319.10
2033 年	0.00	84.18	84.18	565.64	251.35	314.28
2034 年	0.00	84.18	84.18	565.64	256.31	309.32
2035 年	0.00	84.18	84.18	565.64	261.42	304.22
2036 年	0.00	84.18	84.18	565.64	266.68	298.95
2037 年	0.00	84.18	84.18	565.64	272.10	293.53
2038 年	2,300.00	42.09	2,342.09			
合计	2,300.00	1,262.70	3,562.70	7,822.15	3,358.76	4,463.39
本息覆盖倍数				1.25		

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，本次评价的花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目，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）



中国注册会计师



中国注册会计师



2023年3月13日

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

建设内容及规模: 本项目改造老旧小区 68900 平方米, 其中改造户数 726 户, 改造房屋总面积 39250m²。主要内容为: 改造小区道路; 小区坪场硬化; 铺设中压燃气管道; 化粪池; 垃圾收集点; 新建停车场; 新建充电桩; 弱电线路下地、小区安防等其他设施建设。

本项目建设期 2 年, 运营期 13 年。

(二) 实施主体

花垣县住房和城乡建设局 (花垣县人民防空办公室)

(三) 项目类型

城镇老旧小区改造类项目

(四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 2,300.00 万元, 债券发行期限为 15 年, 每年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

1、物业服务收入

物业收费面积: 项目改造房屋总面积为 3.925 万平方米。

物业收费单价: 项目业主引进专业物业管理团队服务老旧小区后期的运营管理, 收取的物业管理费纳入财政专项收入。根据居民意愿调查, 大部分老旧小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理服务费。参考《湖南省物业服务收费管理办法》(湘发改价费规〔2022〕271号), 结合项目实际情况及同类小区的物业费收取情况, 确定项目物业收费单价按 1.0 元/m²·月计算, 物业费收取率为第一年 70%, 第

二年 80%，第三年及以后为 90%。

花垣县小区物业费价格参考

序号	小区名称	物业费标准（元 / 月 / m²）	数据来源
1	寰宇天成	1.2	网络查询
2	锦绣花园	1.0	网络查询
3	星梦园·楠湾	1.2	网络查询



2、停车位收入

停车位数量及出租率：项目改造后可新增路内/地面停车位停车位总个数 250 个。路内/地面停车位收费按照花垣县收费文件执行。根据目前民政局宿舍片区停车情况，拟定运营期第一年出租率为 85%，第二年为 90%，第三年及以后为 95%。

路内/地面停车位收费单价：依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费〔2020〕801号）的有关规定，花垣县发展和改革局制定了《花垣县机动停放服务收费管理实施细则》，具体收费标准如下：

二、公共停车场机动车停放服务收费标准

单位：每次、每辆

区域	计 费 标 准	24小时最高
一类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	20元
	30分钟以上至4小时（含本数）5元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）10元/辆次	
	超12小时20元/辆次	
二类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	15元
	30分钟以上至4小时（含本数）2元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）8元/辆次	
	超12小时15元/辆次	
说明：1、小型车按上述停车收费标准收取，中型车和大型车分别按比照所占小汽车位计费；2、摩托车（电动车）按不超过按不超过小车标准四分之一收取），		

本项目建成后新增停车场符合收费文件中一类区域，因此按照一类收费标准执行，预估每个车位每天单辆车平均持续停放在 30 分钟以上至 4 小时，收费标准为 5 元，周转率为 3 次，则每个停车位每日收入为 15 元，本项目按 15 元/个/天进行计算。

3、充电桩服务费

服务单价：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。根据《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《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），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。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。根据周边市场实际情况，按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.6 元/kWh 计算。

年充电量：本项目通过改造后，充电桩总数量为 105 个。根据电动

汽车的现有技术，电动汽车在使用直流充电桩（60kw）时需1小时充满，充电桩使用次数按3次/天，工作时长为365天，则年充电量为689.85万kwh。结合本项目所在区域人口情况及充电桩数量，预计使用率2024年为85%，2025年为90%，2026年为95%，考虑到花垣县新能源汽车保有量逐渐递增，且该项目所在地人口较为密集，因此预估2026年及以后年度充电桩使用率可稳定为95%。

（二）项目收入预测

根据《花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目可行性研究报告》，项目建设期为2023年1月至2023年12月，债券存续期内，测算运营期为2024年1月至2037年12月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入7,822.15万元。具体收益如下所示：

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套设施改造项目投资收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	物业服务收入	579.33	32.97	37.68	42.39	42.39	42.39	42.39	42.39
1.1	物业面积（万㎡）		3.925	3.925	3.925	3.925	3.925	3.925	3.925
1.2	收费单价（元/㎡·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	收取率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	1,799.91	116.34	123.19	130.03	130.03	130.03	130.03	130.03
2.1	数量（个）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
2.2	单价（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	出租率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	5,442.92	351.82	372.52	393.21	393.21	393.21	393.21	393.21
3.1	充电桩数量		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
3.2	年充电量		689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
3.3	服务费单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3.4	使用率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	合计	7,822.15	501.14	533.39	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64

续上表:

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	物业服务收入	579.33	42.39	42.39	42.39	42.39	42.39	42.39	42.39
1.1	物业面积 (万 m ²)		3.925	3.925	3.925	3.925	3.925	3.925	3.925
1.2	收费单价 (元/m ² ·月)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	收取率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	1,799.91	130.03	130.03	130.03	130.03	130.03	130.03	130.03
2.1	数量 (个)		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
2.2	单价 (元/个·天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	5,442.92	393.21	393.21	393.21	393.21	393.21	393.21	393.21
3.1	充电桩数量		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
3.2	年充电量		689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
3.3	服务费单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3.4	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	合计	7,822.15	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64	565.64

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

1、工资及福利费

项目共需要相关工作人员 22 人（含管理人员 3 人；物业、停车场/充电桩保安 16 人；维修人员 3 人）。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。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.76 万元/年计算，以后每年按 3% 增长。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（交通运输、仓储和邮政业）年人均工资	50786 元/年	来自湖南省统计局
2019 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、营业及管理费用

本项目营业及管理费用包括广告费、水电费、经营管理、会议费、办公费、差旅费、接待费等多项费用，营业及管理费用按营业收入的 5% 估算。

3、维护修理费

参照类似项目取值，按照项目工程费用的 1% 计。

（二）相关税费

1、增值税：本项目的收入按照增值税率 6% 计列；项目运营成本按照增值税率 6% 计列。

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 3,358.76 万元。

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套设施改造项目预期成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、运营成本	2,918.64	177.66	183.07	188.60	192.63	196.79	201.07	205.47
人员工资及福利费	2,165.18	126.72	130.52	134.44	138.47	142.62	146.90	151.31
营业及管理费用	391.11	25.06	26.67	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28
维护修理费用	362.35	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88
二、税费	440.13	28.03	29.94	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85
增值税	400.11	25.48	27.22	28.95	28.95	28.95	28.95	28.95
税金及附加	40.01	2.55	2.72	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
合计	3,358.76	205.69	213.01	220.45	224.48	228.63	232.91	237.32

续上表：

项目类型	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、运营成本	2,918.64	210.01	214.69	219.50	224.47	229.57	234.84	240.26
人员工资及福利费	2,165.18	155.85	160.53	165.34	170.30	175.41	180.67	186.09
营业及管理费用	391.11	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28
维护修理费用	362.35	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88	25.88
二、税费	440.13	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85	31.85
增值税	400.11	28.95	28.95	28.95	28.95	28.95	28.95	28.95
税金及附加	40.01	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
合计	3,358.76	241.86	246.54	251.35	256.31	261.42	266.68	272.10

四、项目净现金流入预测

花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目预期总收入 7,822.15 万元，预期总支出合计 3,358.76 万元，项目净收益为 4,463.39 万元。

五、还本付息的测算

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，花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施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	1.03	1.25	1.47
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.25	1.16

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 1.03，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 1.16，仍能通过压力测试。

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，本次评价的花垣县民政局宿舍片区老旧小区配套基础设施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。

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



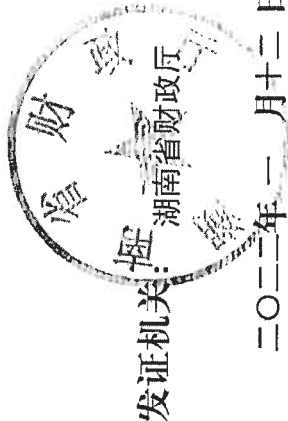
登记机关

2021年12月28日

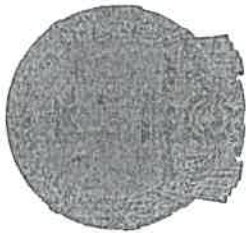
证书序号: 0008768

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

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 Issuance 2005 年 07 月 25 日

2018年3月换发新证

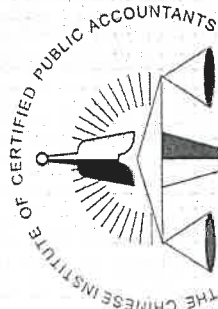
姓名 Full name 李端平
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1957-05-06
工作单位 Working unit 湖南诚悦达会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 430103195705061020
(普通合伙)



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





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

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1978-12-18

Date of birth

工作单位 湖南诚悦达会计师事务所
(普通合伙)

Working unit

身份证号码

Identify card No. 430481197812180572



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 C.P.A.

发证日期: 2021 年 11 月 19 日
Date of Issuance

**花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目
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



花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施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，对花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施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，本次评价的花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目（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

本项目计划申请发行政府专项债券 5,500.00 万元，债券发行期限为 15 年，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 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 15 年期的预测利率为 3.66%。本项目应还本付息情况如下：

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	当期偿还利息	还本付息合计
花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套设施改造项目	2023 年 3 月	0.00	5,500.00		5,500.00	0.00	0.00
	2023 年 9 月	5,500.00			5,500.00	100.65	100.65
	2024 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2025 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2026 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30

项目	年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	当期偿 还利息	还本付息 合计
	2027 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2028 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2029 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2030 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2031 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2032 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2033 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2034 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2035 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2036 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2037 年	5,500.00			5,500.00	201.30	201.30
	2038 年 3 月	5,500.00		5,500.00	0.00	100.65	5,600.65
	合计		5,500.00	5,500.00		3,019.50	8,519.50

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 10,752.65 万元。

债券存续期内项目的各年净现金流入情况如下：

项目类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、项目现金流入	1,098.84	1,271.02	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20
二、项目现金流出	528.51	557.67	587.14	598.14	609.47	621.14	633.16
三、项目净收益	570.33	713.35	856.06	845.06	833.73	822.06	810.04

续上表：

项目类型	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、项目现金流入	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20
二、项目现金流出	645.54	658.29	671.43	684.95	698.89	713.24	728.02
三、项目净收益	797.66	784.91	771.77	758.25	744.31	729.96	715.18

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	0.00	100.65	100.65			
2024 年	0.00	201.30	201.30	1,098.84	528.51	570.33
2025 年	0.00	201.30	201.30	1,271.02	557.67	713.35
2026 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	587.14	856.06
2027 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	598.14	845.06
2028 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	609.47	833.73
2029 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	621.14	822.06
2030 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	633.16	810.04
2031 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	645.54	797.66
2032 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	658.29	784.91
2033 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	671.43	771.77
2034 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	684.95	758.25
2035 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	698.89	744.31
2036 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	713.24	729.96
2037 年	0.00	201.30	201.30	1,443.20	728.02	715.18
2038 年	5,500.00	100.65	5,600.65			
合计	5,500.00	3,019.50	8,519.50	19,688.25	8,935.60	10,752.65
本息覆盖倍数				1.26		

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，本次评价的花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目，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）



中国注册会计师



中国注册会计师



2023年3月13日

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

建设内容及规模: 本项目改造老旧小区 181900 平方米, 其中改造总户数 1876 户, 改造房屋总面积为 137271 平方米。主要内容为: 改造小区道路; 小区坪场硬化; 供水管网改造; 铺设中压燃气管道; 化粪池; 弱电线路下地、小区安防、加装电梯; 新建停车场; 新建充电桩等设施建设。

本项目建设期 2 年, 运营期 13 年。

(二) 实施主体

花垣县住房和城乡建设局 (花垣县人民防空办公室)

(三) 项目类型

城镇老旧小区改造类项目

(四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 5,500.00 万元, 债券发行期限为 15 年, 每年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

1、物业服务收入

物业收费面积: 项目改造房屋总面积为 13.7271 万平方米。

物业收费单价: 项目业主引进专业物业管理团队服务老旧小区后期的运营管理, 收取的物业管理费纳入财政专项收入。根据居民意愿调查, 大部分老旧小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理服务费。参考《湖南省物业服务收费管理办法》(湘发改价费规〔2022〕271 号), 结合项目实际情况及同类小区的物业费收取情况, 确定项目

物业收费单价按 $1.0 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ 计算, 物业费收取率为第一年 70%, 第二年 80%, 第三年及以后为 90%。

花垣县小区物业费价格参考

序号	小区名称	物业费标准（元 / 月 / m²）	数据来源
1	寰宇天成	1.2	网络查询
2	锦绣花园	1.0	网络查询
3	星梦园·楠湾	1.2	网络查询

开发商信息	
花垣尚信置业发展有限公司开发的楼盘	
楼盘名称:	星梦天成 待售
楼盘地址:	[花垣县-花垣县]边城大道花果山森林公园旁
区域位置:	-花垣县-花垣县
物业公司:	君安物业
楼盘单价:	住宅3500元/m ²
物业管理费:	住宅1.2元/m ² /月
售楼处地址:	花垣县边城大道花果山森林公园旁
最新动态:	住宅均价3500元/m ²
楼盘详情	
基础信息	销售信息 建筑规划 物业信息 推荐
规划户数	790
占地面积	29200m ²
建筑面积	160000m ²
开发商	湖南省锦绣山河房地产开发有限公司花垣分公司
代理商	湖南省锦绣山河房地产开发有限公司花垣分公司
物业信息	
物业费	1元/m ² /月
物业公司	湖南花垣宏大物业管理有限公司
车位数	500个
楼盘详情	
星梦园·楠湾	
参考售价:	住宅参考价3300元/m ²
开盘时间:	2022年01月01日
交房时间:	2022年10月30日
物业费:	住宅1.2元/m ² /月
开发商:	贵州雷丰房地产开发有限责任公司
楼盘地址:	花垣县城南四方井路星梦园小区

2、停车位收入

停车位数量及出租率：项目改造后可新增路内/地面停车位停车位总个数 900 个。路内/地面停车位收费按照花垣县收费文件执行。根据目前民政局宿舍片区停车情况，拟定运营期第一年出租率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

路内/地面停车位收费单价：依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费〔2020〕801号）的有关规定，花垣县发展和改革局制定了《花垣县机动停放服务收费管理实施细则》，具体收费标准

如下:

二、公共停车场机动车停放服务收费标准

单位：每次、每辆

区域	计 费 标 准	24小时最高
一类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	20元
	30分钟以上至4小时（含本数）5元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）10元/辆次	
	超12小时20元/辆次	
二类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	15元
	30分钟以上至4小时（含本数）2元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）8元/辆次	
	超12小时15元/辆次	
说明：1、小型车按上述停车收费标准收取，中型车和大型车分别按比照所占小汽车位计费；2、摩托车（电动车）按不超过按不超过小车标准四分之一收取），		

本项目建成后新增停车场符合收费文件中一类区域，因此按照一类收费标准执行，预估每个车位每天单辆车平均持续停放在 30 分钟以上至 4 小时，收费标准为 5 元，周转率为 3 次，则每个停车位每日收入为 15 元，本项目按 15 元/个/天进行计算。

3、充电桩服务费

服务单价：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。根据《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《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），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。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。根据周边市场实际情况，按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.6 元/kWh 计算。

年充电量：本项目通过改造后，充电桩总数量为 270 个。根据电动汽车的现有技术，电动汽车在使用直流充电桩（60kw）时需 1 小时充满，充电桩使用次数按 3 次/天，工作时长为 365 天，则年充电量为 1,773.90 万 kwh。预计使用率 2024 年为 60%，2025 年为 70%，2026 年为 80%，考虑到花垣县新能源汽车保有量逐渐递增，且该项目所在地人口较为密集，因此预估 2027 年及以后年度充电桩使用率可稳定为 80%。

（二）项目收入预测

根据《花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目可行性研究报告》，项目建设期为 2023 年 1 月至 2023 年 12 月，债券存续期内，测算运营期为 2024 年 1 月至 2037 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 19,688.25 万元。具体收益如下所示：

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套设施改造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
1	物业服务收入	2,026.12	115.31	131.78	148.25	148.25	148.25	148.25	148.25
1.1	物业面积（万㎡）		13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271
1.2	收费单价（元/㎡·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	收取率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	6,060.83	344.93	394.20	443.48	443.48	443.48	443.48	443.48
2.1	数量（个）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
2.2	单价（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	充电桩服务收入	11,601.31	638.60	745.04	851.47	851.47	851.47	851.47	851.47
3.1	充电桩数量		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
3.2	年充电量		1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90
3.3	服务费单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3.4	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	合计	19,688.25	1,098.84	1,271.02	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20

续上表:

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	物业服务收入	2,026.12	148.25	148.25	148.25	148.25	148.25	148.25	148.25
1.1	物业面积 (万 m ²)		13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271	13.7271
1.2	收费单价 (元/m ² ·月)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3	收取率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	6,060.83	443.48	443.48	443.48	443.48	443.48	443.48	443.48
2.1	数量 (个)		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
2.2	单价 (元/个·天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	充电桩服务收入	11,601.31	851.47	851.47	851.47	851.47	851.47	851.47	851.47
3.1	充电桩数量		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
3.2	年充电量		1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90	1,773.90
3.3	服务费单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3.4	使用率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	合计	19,688.25	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20	1,443.20

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

1、工资及福利费

项目共需要相关工作人员 60 人（含管理人员 15 人；物业、停车场/充电桩保安 30 人；维修人员 15 人）。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。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.76 万元/年计算，以后每年按 3% 增长。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（交通运输、仓储和邮政业）年人均工资	50786 元/年	来自湖南省统计局
2019 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	50333.71 元/年	来自湖南省统计局

2、营业及管理费用

本项目营业及管理费用包括广告费、水电费、经营管理、会议费、办公费、差旅费、接待费等多项费用，营业及管理费用按营业收入的 5% 估算。

3、维护修理费

参照类似项目取值，按照项目工程费用的 1% 计。

（二）相关税费

1、增值税：本项目的收入按照增值税率 6% 计列；项目运营成本按照增值税率 6% 计列。

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 8,935.60 万元。

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套设施改造项目预期成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、运营成本	7,829.56	467.69	486.67	505.96	516.96	528.29	539.96	551.98
人员工资及福利费	5,905.03	345.60	355.97	366.65	377.65	388.98	400.65	412.66
营业及管理费用	984.41	54.94	63.55	72.16	72.16	72.16	72.16	72.16
维护修理费用	940.11	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15
二、税费	1,106.04	60.82	71.00	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19
增值税	1,005.49	55.29	64.55	73.81	73.81	73.81	73.81	73.81
税金及附加	100.55	5.53	6.45	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38
合计	8,935.60	528.51	557.67	587.14	598.14	609.47	621.14	633.16

续上表：

项目类型	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、运营成本	7,829.56	564.36	577.11	590.24	603.77	617.70	632.05	646.84
人员工资及福利费	5,905.03	425.04	437.80	450.93	464.46	478.39	492.74	507.53
营业及管理费用	984.41	72.16	72.16	72.16	72.16	72.16	72.16	72.16
维护修理费用	940.11	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15	67.15
二、税费	1,106.04	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19	81.19
增值税	1,005.49	73.81	73.81	73.81	73.81	73.81	73.81	73.81
税金及附加	100.55	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38
合计	8,935.60	645.54	658.29	671.43	684.95	698.89	713.24	728.02

四、项目净现金流入预测

花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施改造项目预期总收入 19,688.25 万元，总成本费用 8,935.60 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10,752.65 万元。

五、还本付息的测算

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，花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施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	1.03	1.26	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	1.26	1.16

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 1.03，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 1.16，仍能通过压力测试。

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，本次评价的花垣县移动公司宿舍片区老旧小区配套基础设施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并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。

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



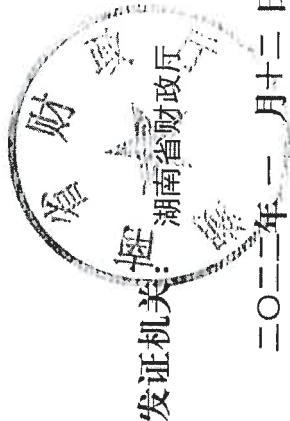
登记机关

2021年12月28日

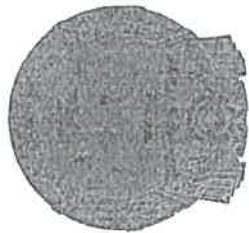
证书序号: 0008768

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
身份证号码 (普通合伙)
Identity card No. 430103195705061020



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

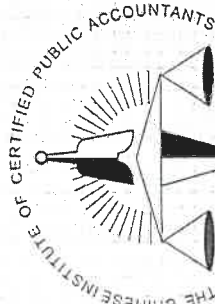


证书编号:
No. of Certificate 430200180004

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 Issuance 2005 年 07 月 25 日

2018年3月换发新证



中国注册会计师

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



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

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘宏达核字[2023]第 001 号

湖南宏达会计师事务所有限责任公司

Hunan Hongda Certified Public Accountants Co.,Ltd

中国·长沙

湖南宏达会计师事务所有限责任公司

Hunan Hongda Certified Public Accountants Co.,Ltd

湘宏达核字（2023）第 001 号

龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我司接受委托，对龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我司的审核依据是《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。

根据我司对支持这些假设证据的审核，我司没有注意到任何事项使我司认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我认为，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，不得作其



他任何目的。

经专项审核，我认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的龙山县 2022 年老旧小区改造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



中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年三月十三日



附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制龙山县 2022 年老旧小区改造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。

根据我司对支持上述假设的证据的审核，我司没有注意到

任何事项使我认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我认为，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：龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目

2、项目实施机构：龙山县住房保障服务中心

3、建设地点：位于龙山县老城区内。

4、项目建设期：建设期为 2022 年 9 月-2024 年 8 月

5、建设内容及规模：本项目改造总面积 147,067.40 m²，涉及 9 个小区，88 栋房屋，住户 1,291 户，主要建设内容包括小区建筑外立面、公共楼梯、建筑屋面、雨水管网、污水管网、停车位、宣传栏、照明系统、充电桩、门禁设施、公共消防系统、围墙等基础设施的更新改造，无障碍设施等服务设施的建设、小区内基础设施修缮等。外墙装饰改造 86,354.32 m²，配套路网改造 25,064.79 m²，电缆管线 27,177.3m，污水管 2,391m，雨水管 3,578m，110PVC 外墙落水管 5,194.6m，机动车停车位 307 个、充电桩 78 个等等。

（二）项目总投资

项目估算总投资 8,626.21 万元，其中：工程建设费用

6,834.89 万元，工程建设其他费用 785.66 万元，预备费 762.06 万元，建设期利息 243.60 万元。

（三）资金筹资方案

本项目建设所需资金来源为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资 8,626.21 万元，其中：用于项目支出的资本金 3,226.21 万元（资本金将根据项目进度逐步到位），拟申请发行政府专项债券 5,400.00 万元。截止目前，未发行政府专项债券，本次拟申请发行政府专项债券 5,400.00 万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元					
序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限 (年)	利率 (%)
1	湘西州龙山县	龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目	5,400.00	20	3.75

四、应付本息情况

（一）本次债券应付本息情况

1、本项目于 2023 年 3 月申请发行 20 年期政府专项债券 5,400.00 万元，债券利息半年支付一次，建设期债券利息由财政资金支付，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，本项目债券利率按 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，即本次测算计息利率暂按 3.75% 进行测算。在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：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	湘西州龙 山县	龙山县 2022 年老旧小区 改造及配套设施建设项 目	5,400.00	4,050.00	9,450.00

2、本项目申请发行的政府专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 9,450.00 万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息 合计
2023 年 3 月		5,400.00		5,400.00		
2023 年 9 月	5,400.00			5,400.00	101.25	101.25
2024 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2025 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2026 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2027 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2028 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2029 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2030 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2031 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2032 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2033 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2034 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2035 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2036 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2037 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2038 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2039 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2040 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2041 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50
2042 年	5,400.00			5,400.00	202.50	202.50

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2043 年 3 月	5,400.00		5,400.00		101.25	5,501.25
合计		5,400.00	5,400.00		4,050.00	9,450.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为 9,450.00 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	湘西州龙山县	龙山县 2022 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	5,400.00	4,050.00	9,450.00

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

项目收入主要为物业服务收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入。

（1）物业服务收入

根据《湖南省物业服务收费管理办法》，“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”。

本次改造的老旧小区均属于机关或事业单位国有用房，实施机构解决其内部安全隐患、完善各项基础设施后，组织相关单位提供保洁、保安服务，并收取物业管理费。

根据《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》（湖南省发展和改革委员会 2020 年第 9 号文）：“住房物业管理费按房屋面积 0.5-4.0 元/m²/月计取”，同时参考项目基地周边住宅小区物业服务费收费标准，本次测算中物业管理费标准暂按 1.2 元/m²/月计算。根据公布数据，近三年 CPI 指数为 2.5%、0.9%、2.0%，平均每年 CPI 指数为 1.8%，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按 5%/3 年进行增长。

湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单

来源：发改局 2021-10-14 16:12

湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单											
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	备注
	一、车辆通行费	（一）经营性公路（含桥梁和隧道）通行费	基准收费标准：造价在6000万元/公里以下的四车道高速公路按车型收费为0.4元/车·公里，计重收费为0.08元/吨·公里；造价在6000万元/公里以上的四车道高速公路按车型收费的0.5元/车·公里，计重收费为0.09元/吨·公里；六车道高速公路按车型收费的0.5元/车·公里，计重收费为0.10元/吨·公里。货车改按车型收费：非差异化收费路段每车公里，1类0.40-0.5元，2类0.7-0.9元，3类1.14-1.48元，4类1.44-1.94元，5类1.59-2.01元，6类1.73-2.16元；差异化收费路段每车公里，1类0.32-0.45元，2类0.71-0.81元，3类1.23-1.44元，4类1.58-1.94元，5类1.82-2.09元，6类	湘政办函〔2019〕77号、湘政办函〔2020〕30号	省交通运输厅、省发展改革委	交通运输部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

其他 特定 服务 收费	十一、司 法鉴定服 务收费	(三) 声 像资料类 司法鉴定 收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价服 [2016] 646号 湘发改价费 [2019] 363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	
		(四) 环 境损害类 司法鉴定 收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价服 [2016] 646号 湘发改价费 [2019] 363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	
其他 特定 服务 收费	十二、住 房物业管 理费		按房屋面积每平方米每月0.5—4元,	湘发改价调 [2017] 4号、 湘发改价调 [2017] 1237 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	
	十三、危 险废物处 置费	(一) 医 疗废物处 置费	有固定床位的医疗机构每天每位1.8—2.7元; 无固定床位的医疗机构按日医疗废物产生量(公斤) 每个每月100—1200元; 其他产生医疗废物的单位按日医疗废物产生量(公斤) 每个每月100—1200元,或按医疗废物产生量每吨3800—4000元。	湘发改价费 [2018] 1080 号、湘发改价费 [2018] 1081 号、湘发改价调 [2017] 1237 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	

龙山县至尊府前期物业管理服务项目 流标公告

湖南锦升项目管理咨询有限公司受龙山县众诚房地产开发有限公司的委托对,龙山县至尊府前期物业管理服务项目进行公开招标采购,现将结果公告如下:

一、项目信息:

- 1、项目名称:龙山县至尊府前期物业管理服务项目
- 2、委托代理编号:HNJS-2019-22
- 3、物业费上限值:住宅:1.2元/平方米 商铺:1.5元/平方米

二、流废标情况说明:不足三家供应商,故作流标处理。

三、公告期限:自2019年07月15日17:00至2019年07月16日17:00止(1个工作日)

四、与本次招标有关事宜请按下列方式联系:

招标人:龙山县众诚房地产开发有限公司

联系人:袁总

联系电话:13705099558

采购代理机构:湖南锦升项目管理咨询有限公司

地 址:长沙高新区谷苑路229号海凭园生产厂房六213房

联系人:王小姐

电 话:0731-88920773

（2）停车位收入

根据 2020 年 4 月 1 日开始实施的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）、的规定，城区公共停车场白天按 4 元/小时、夜间接 2 元/小时的收费标准。

本项目新增停车位总数为 307 个，停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过 15 分钟免费；白天时段首小时内 2 元/半小时，首小时后 3 元/半小时，夜间时段（20：00-次日 7：00）1 元/小时。本项目停车场按 15 元/个/天计算，根据公布数据，近三年 CPI 指数为 2.5%、0.9%、2.0%，平均每年 CPI 指数为 1.8%，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按 5%/3 年进行增长。

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

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

各市州发改委：

为进一步完善我省机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用提高停车资源利用效率，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

附件：全省机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准

附件：

全省机动车停放服务 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位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。因停车资源供需矛盾突出，确有必要突破该最高收费标准的城市，须向省发改委另行申报。）

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10分钟计时收费，每10分钟1元，不足10分钟，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。		

（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）

（3）充电桩收入

①服务费说明

参考关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020）》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行

政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.8 元，同时根据市场调查，龙山县充电桩数量较少，项目基地周边县市区充电桩服务费收费价格一般高于 1.0 元/kw•h，结合龙山县经济社会发展实际情况，谨慎考虑，本项目按 0.8 元/kw•h 计算。根据公布数据，近三年 CPI 指数为 2.5%、0.9%、2.0%，平均每年 CPI 指数为 1.8%，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，每三年上涨 5%。

蔚来目充站湘西凤凰雪晴集人文半山酒店

一分

互联互通 | 对外开放

雪晴集酒店 雪晴集酒店停车场（地上）



快 空闲 2 / 共 2

慢 空闲 0 / 共 0



详情 终端(2) 评论

价格信息

当前时段 00:00-24:00

价格详情

1.6500 元/度 00:00开始 1.6500元/度

张家界比亚迪永迪4s店充电站

5.0分 | 最近充电 3小时前

非自营 | 对外开放 | 露天 | 免费停车



湖南省张家界市永定区崇文街道高新技术产业
技术开发区C区义乌国际汽车城
23栋101-120比亚迪永迪4s店

 263km  周边电站

[查看位置示意图](#)



[详情](#) [终端\(2\)](#) [评论\(2\)](#)

价格信息

当前时段 08:00-20:00

[价格详情](#)

1.3000 元/度 20:00开始 1.0000元/度

张家界交投民族中学充电站

1.0分 | 最近充电 15小时前

非自营 | 不对外开放 | 露天1F | 免费停车
| 即插即充



湖南省张家界市永定区民族中学院内
[查看位置示意图](#)

 
273km 周边电站

快 空闲 0 / 共 0

慢 空闲 2 / 共 2

[详情](#) 终端(2) 评论(1)

价格信息

当前时段 14:00-18:00

[价格详情](#)

1.1291 元/度 18:00开始 1.5573元/度

②充电量说明

参考市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 40kw•h 计算，则电动汽车每次充电量为 40kw•h。

③充电次数说明

本项目新建充电桩均为 30kw 快充，根据调查市场电动汽车蓄电量为 40kw•h，则完全充满电需要 1.34 小时，考虑到司机往往不会等到电量使用完毕才进行充电，因此本项目测算中每辆电动汽车平均充电时间按 1.20 小时计算，每个充电桩每天使用时间按 8 小时考虑，则每个充电桩每天充电次数为 6.67 次，保守起见，本项目充电桩每天服务次数按照 6 次计算。

④充电桩数量

本项目建设充电桩 78 个，均为 30kw 快充。

⑤使用率的说明

充电桩运营期第一年使用率按照 65% 计算，每年增长 5%，直到使用率达到 90%。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

金额单位：万元

项目	物业收入	停车位出租收入	充电桩出租收入	合计
2024 年	67.73	41.40	118.44	227.57
2025 年	203.18	134.14	382.64	719.96
2026 年	203.18	142.35	409.97	755.50
2027 年	213.10	158.49	437.30	808.89
2028 年	213.10	158.49	464.63	836.22
2029 年	213.10	158.49	491.96	863.55
2030 年	223.50	166.22	491.96	881.68
2031 年	223.50	166.22	491.96	881.68
2032 年	223.50	166.22	491.96	881.68

项目	物业收入	停车位出租收入	充电桩出租收入	合计
2033 年	234.41	174.33	491.96	900.70
2034 年	234.41	174.33	491.96	900.70
2035 年	234.41	174.33	491.96	900.70
2036 年	245.85	182.84	491.96	920.65
2037 年	245.85	182.84	491.96	920.65
2038 年	245.85	182.84	491.96	920.65
2039 年	257.85	191.77	491.96	941.58
2040 年	257.85	191.77	491.96	941.58
2041 年	257.85	191.77	491.96	941.58
2042 年	270.44	201.13	491.96	963.53
2043 年	67.61	49.59	121.32	238.51
合计	4,336.27	3,189.56	8,821.73	16,347.56

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

根据类似项目及本行业的内部调研资料，结合本项目的具体情况进行成本估算。

（1）营业成本：

①工资及福利费

本项目劳动定员 10 人，主要为安保人员、环卫等物业员工。参照湖南省统计局公布数据，2021 年居民服务业年度平均工资为 50,333.00 元/年，以此为依据计算。根据公布数据，近三年 CPI 指数为 2.5%、0.9%、2.0%，平均每年 CPI 指数为 1.8%，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

②外购燃料及动力费

本项目所涉及外购燃料动力费主要为物业管理公共服务和绿化等用水、用电。根据《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）、《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009JSCS-CP2）、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）的相关规定，本项目建筑公共区域用电和环境照明用电按 50W/m² 暂估，年用电量总计为 51.50 万 kwh。

项目公共区域用电和环境照明用电估算表

序号	项目名称	建筑面积 (万 m ²)	负荷密度 (W/m ²)	安装功率 (kW)	需要系数	有功功率 (kW)	年平均有功负荷系数	年运行时间 (h)	年用电量 (万 kWh)
1	建筑公共区域用电	1.411	50	705.5	0.5	352.75	0.5	2920	51.50

本项目建筑公共区域用水按总建筑面积 0.1L/m²·d 估算，绿化、道路广场洒水按总面积 1.0L/m²·d 估算，最高日用水量为 14.70m³，年用水量为 5365.24m³。

项目公共区域用水量估算表

序号	用水点	日用水量	单位	用水标准 (L/ m ² /d)	小时变化系数	日用水时间	最高日用水量 (m ³)
1	建筑用水	14.11	万 m ²	0.1	1.5	9	7.94
2	绿化、道路广场洒水	2.49	m ²	1	1	5	5.19
3	小计						13.12
4	不可预见用水		小计 12%				1.57
5	合计						14.70
*	年用水量						5365.24

综上汇总计算，项目燃料动力费用计算表如下：

项目年燃料动力费用估算表

燃料动力	使用量	价格	费用 (万元)
年用电量（万 kWh）	51.50	0.588 元/kWh	30.28
年用水量（m³）	5365.24	3.55 元/ m³	1.90
合计			32.19

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				

龙山县城镇供水公司自来水价格改革和调整政策宣传单

— 2021 —

04/02

18:30

西水河畔大石

头

企鹅号

— 分享 —



一、文件依据及执行时间

根据《龙山县发展和改革局关于县城自来水价格改革和调整的通知》（龙发改价[2020]23号）文件精神，公司决定从2021年5月抄见水量执行。

二、自来水价格调整

根据《龙山县发展和改革局关于县城自来水价格改革和调整的通知》（龙发改价[2020]23号）文件精神，此次调整后的水价分为：居民生活用水价格由现行的3.30元/吨调整为3.55元/吨；非居民用水价格由现行的4.90元/吨调整为5.50元/吨；特种行业用水价格由现行的11.80元/吨调整为12.40元/吨（以上价格含水资源费0.08元/m³，居民生活用水污水处理费0.85元/m³，非居民生活用水和特种行业用水污水处理费1.20元/m³）。

③维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度折旧额的1%暂估（采用直线法折旧、折旧年限20年、不考虑净残值）。

④管理费用

管理费用主要包括管理人员工资薪金及办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费。参考同行业成本数据及《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度营业收入8%暂估。

（2）税金及附加支出

①增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项增值税：物业服务收入按 6%计征增值税；停车位租赁收入等按 9%计征增值税，充电桩出租服务收入按 13%计征增值税。

进项增值税：本项目建筑安装工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 9%计算，管理费用按增值税率 6%考虑，电费按增值税率 13%计算，水费按增值税率 9%计算。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按 5%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设

税、教育附加税和地方教育费及附加。

②所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：

经营成本及税费测算表

金额单位：万元

项目	工资及福利费	维护维修费	外购燃料及动力费	管理费用	税金及附加	合计
2024 年	16.78	1.33	10.72	18.21		47.04
2025 年	50.33	3.99	32.18	57.60		144.10
2026 年	50.33	3.99	32.18	60.44		146.94
2027 年	52.85	3.99	32.18	64.71		153.73
2028 年	52.85	3.99	32.18	66.90		155.92
2029 年	52.85	3.99	32.18	69.08		158.10
2030 年	55.49	3.99	32.18	70.53		162.19
2031 年	55.49	3.99	32.18	70.53		162.19
2032 年	55.49	3.99	32.18	70.53		162.19
2033 年	58.27	3.99	32.18	72.06	3.03	169.53
2034 年	58.27	3.99	32.18	72.06	83.83	250.33
2035 年	58.27	3.99	32.18	72.06	83.83	250.33
2036 年	61.18	3.99	32.18	73.65	85.22	256.22
2037 年	61.18	3.99	32.18	73.65	85.22	256.22
2038 年	61.18	3.99	32.18	73.65	85.22	256.22
2039 年	64.24	3.99	32.18	75.33	86.68	262.42
2040 年	64.24	3.99	32.18	75.33	86.68	262.42
2041 年	64.24	3.99	32.18	75.33	86.68	262.42
2042 年	67.45	3.99	32.18	77.08	88.20	268.90
2043 年	16.86	1.00	8.05	19.08	21.79	66.78
合计	1077.84	74.15	598.01	1307.81	796.38	3854.19

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：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2024 年	227.57	47.04	180.53
2025 年	719.96	144.10	575.86
2026 年	755.50	146.94	608.56
2027 年	808.89	153.73	655.16
2028 年	836.22	155.92	680.30
2029 年	863.55	158.10	705.45
2030 年	881.68	162.19	719.49
2031 年	881.68	162.19	719.49
2032 年	881.68	162.19	719.49
2033 年	900.70	169.53	731.17
2034 年	900.70	250.33	650.37
2035 年	900.70	250.33	650.37
2036 年	920.65	256.22	664.43
2037 年	920.65	256.22	664.43
2038 年	920.65	256.22	664.43
2039 年	941.58	262.42	679.16
2040 年	941.58	262.42	679.16
2041 年	941.58	262.42	679.16
2042 年	963.53	268.90	694.63
2043 年	238.51	66.78	171.73
合计	16,347.56	3,854.19	12,493.37

（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收益为

12,493.37 万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州龙山县	龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目	16,347.56	3,854.19	12,493.37

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 12,493.37 万元，融资还款本息和 9,450.00 万元，本息保障倍数为 1.32 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：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	湘西州龙山县	龙山县 2022 年老旧小区改造及配套设施建设项目	12,493.37	9,450.00	1.32

（二）现金流模拟分析

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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	24,973.77	654.66	6,132.00	2,067.12	719.96	755.50	808.89	836.22	863.55	881.68	881.68	881.68	900.70
1	资本金流入	3,226.21	654.66	732.00	1,839.55									
2	融资资金流入	5,400.00	0.00	5,400.00	0.00									
3	运营期现金流入	16,347.56			227.57	719.96	755.50	808.89	836.22	863.55	881.68	881.68	881.68	900.70
二	现金流出	21,686.81	654.66	6,132.00	1,946.75	346.60	349.44	356.23	358.42	360.60	364.69	364.69	364.69	372.03
1	建设期资金流出	8,382.62	654.66	5,996.67	1,731.29									
2	运营期资金流出	3,057.81			47.04	144.10	146.94	153.73	155.92	158.10	162.19	162.19	162.19	166.50
3	融资还本付息	9,450.00	0.00	135.33	168.42	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50
4	税金及附加	796.38	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.03
三	现金净流量	3,286.96	0.00	0.00	120.37	373.36	406.06	452.66	477.80	502.95	516.99	516.99	516.99	528.67
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	120.37	493.73	899.79	1,352.45	1,830.25	2,333.20	2,850.19	3,367.18	3,884.17	4,412.84

续上表：

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	24,973.77	900.70	900.70	920.65	920.65	920.65	941.58	941.58	941.58	963.53	238.51
1	资本金流入	3,226.21										
2	融资资金流入	5,400.00										
3	运营期现金流入	16,347.56	900.70	900.70	920.65	920.65	920.65	941.58	941.58	941.58	963.53	238.51
二	现金流出	21,686.81	452.83	452.83	458.72	458.72	458.72	464.92	464.92	464.92	471.40	5,568.03
1	建设期资金流出	8,382.62										
2	运营期资金流出	3,057.81	166.50	166.50	171.00	171.00	171.00	175.74	175.74	175.74	180.70	44.99
3	融资还本付息	9,450.00	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	5,501.25
4	税金及附加	796.38	83.83	83.83	85.22	85.22	85.22	86.68	86.68	86.68	88.20	21.79
三	现金净流量	3,286.96	447.87	447.87	461.93	461.93	461.93	476.66	476.66	476.66	492.13	-5,329.52
四	期末累计现金结存		4,860.71	5,308.58	5,770.51	6,232.44	6,694.37	7,171.03	7,647.69	8,124.35	8,616.48	3,286.96

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，项目运营年度净收益完全能够覆盖年度还本付息金额，项目具有较强的偿债能力，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	1.15	1.32	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.32	1.28

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.28，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。



营业执照

统一社会信用代码

9143011156172376X8



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 湖南宏达会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陶江浩

经营范围 企业会计报表审计; 企业资本验证; 企业合并、分立、清算事宜审计; 会计咨询; 会计服务。(涉及行政许可的凭行政许可证经营)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2010年09月06日

营业期限 2010年09月06日至 2060年09月05日

住所 湖南省长沙市天心区竹塘西路剑桥名门2
栋1501房

本证照仅作为
审计报告附件使用

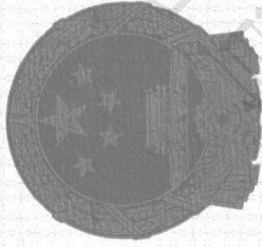
登记机关

2022 年 3 月 16 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：湖南宏达会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：陶江浩

经营场所：湖南省长沙市天心区竹塘西路剑桥名门2栋
1501房

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：43010074

批准执业文号：湘财会函【2010】15号

批准执业日期：2010年08月19日

证书序号：0008518

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》。



本证照仅作为
审计报告附件使用



发证机关

二〇一八年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



本证照仅作为
审计报告附件使用



姓名 陶江浩

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-11-09

Date of birth

工作单位 湖南天业会计师事务所

Working unit

有限公司

身份证号码 430102197511090010

Identity card No.



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

湖南中衡会计师事务所
CPAs
有限公司

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

2014年 6月18日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南宏达会计师事务所
CPAs
有限公司

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

2014年 6月18日
/y /m /d

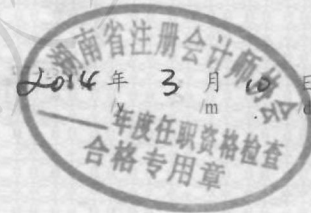
年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021年度任职资格检查
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.



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.

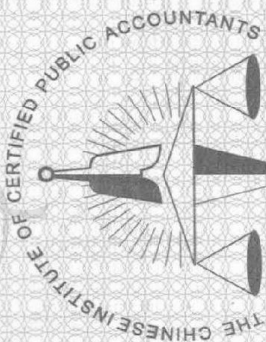
证书编号: 430300020044
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 02 年 13 月
Date of Issuance

2020年7月21日换证

本证照仅作为
审计报告附件使用



曹艳红

姓名
Full name

性别
Sex

1970-03-09

出生日期
Date of birth

湖南宏达会计师事务所有限
责任公司

工作单位
Working unit

430104197003092522

身份证号码
Identity card No.

