

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2023 年湖南省保障性安居工程专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2023）第 02041 号

您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：湘23RT5UU6SY



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于 2023年湖南省保障性安居工程专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2023)第02041号

我们接受委托,对湖南省益阳市2023年保障性安居工程专项债券以下简称(“本期债券”)相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的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,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的湖南省益阳市2023年保障性安居工程专项债券建设项目,预期运营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。

一、项目概述

本次申请发行沅江市天顺路保障性安居工程申报项目的基本情况如下:

- (一)债券发行规模:总规模2,500.00万元,本次发行2,500.00万元。
- (二)付息方式:每半年支付利息,到期偿还本金。
- (三)融资利率:根据目前市场行情谨慎考虑,政府专项债券的预测利率按照2023年2月份20年期国债收益率上浮20%,即3.75%进行测算。
- (四)本次沅江市天顺路保障性安居工程包含1个项目,明细如下:



单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	沅江市天顺路保障性安居工程	2,430.00	2,500.00	-	2,500.00	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）	20年
	合计	2,430.00	2,500.00	-	2,500.00		20年

1、应付本息情况

本期沅江市天顺路保障性安居工程计划融资金额 2,500.00 万元，假设融资利率 3.7500%，本期拟发行 2,500.00 万元，期限 20 年，每半年支付利息，第 20 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
沅江市天顺路保障性安居工程	2023年3月	-	2,500.00	-	2,500.00	-	-
	2023年9月	2,500.00	-	-	2,500.00	46.88	46.88
	2024年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2025年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2026年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2027年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2028年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2029年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2030年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2031年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2032年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2033年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75



项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2034 年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2035 年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2036 年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2037 年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2038 年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2039 年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2040 年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2041 年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2042 年	2,500.00	-	-	2,500.00	93.75	93.75
	2043 年 3 月	2,500.00	-	2,500.00	0.00	46.88	2,546.88
	合计	-	2,500.00	2,500.00	-	1,875.00	4,375.00

2、项目融资期间产生的现金净流入

沅江市天顺路保障性安居工程的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
沅江市天顺路保障性安居工程	7,029.86

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.61。具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
沅江市天顺路保障性安居工程	7,029.86	2,500.00	4,375.00	1.61



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：项目收益及现金流预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2023年3月13日



附件:

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

本项目为沅江市天顺路保障性安居工程，建设保障性租赁住房，总用地面积 4621.8 m² (合 6.93 亩)，拟建总建筑面积 15486.8 m²，其中：地上建筑面积 11910.8 m² (包括保障性住房建筑面积 11863.6 m²和物管用房面积 47.2 m²)，地下建筑面积 3119 m²，屋顶楼电梯及机房面积 62.6 m²，架空层面积 394.4 m²，总建筑面积保障性租赁住房套数为 198 套。该项目为绿色装配式建筑，包含建筑工程、装饰工程、供电工程、供气工程、弱电工程、给排水工程、道路工程、通信工程、照明工程、绿化工程以及消防工程、生态停车位以及充电桩等配套基础设施。

(二) 实施主体

机构名称：沅江市住房保障服务中心

统一社会信用代码：12430981446909550D

机构地址：沅江市琼湖路 194 号

(三) 融资计划

此次项目本期拟融资金额 2,500.00 万元，融资期限 20 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、沅江市天顺路保障性安居工程

单位：万元

项目名称	收入类别	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
沅江市 天顺路 保障性 安居 工程	住房租赁收入	-	-	-	21.77	52.24	52.24	52.24	52.24
	停车位收入	-	-	-	5.72	14.70	15.68	16.66	17.64
	充电桩服务收入				75.61	181.47	181.47	272.20	272.20
	广告位租赁收入				32.09	84.71	92.41	100.11	107.81



项目名称	收入类别	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	小计	0.00	0.00	0.00	135.18	333.12	341.80	441.21	449.89

(续上表)

项目名称	收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
沅江市天顺路保障性安居工程	住房租赁收入	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24
	停车位收入	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
	充电桩服务收入	272.20	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93
	广告位租赁收入	115.53	123.21	130.91	138.62	146.32	146.32	146.32
	小计	457.61	556.02	563.72	571.43	579.13	579.13	579.13

(续上表)

项目名称	收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-3 月	合计
沅江市天顺路保障性安居工程	住房租赁收入	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24	8.71	918.55
	停车位收入	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	2.94	302.66
	充电桩服务收入	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	60.49	5,670.80
	广告位租赁收入	146.32	146.32	146.32	146.32	146.32	146.32	24.39	2,266.66
	小计	579.13	579.13	579.13	579.13	579.13	579.13	96.52	9,158.67

①依上表预测，债券存续期 20 年期间，沅江市天顺路保障性安居工程取得运营收入 9,158.67 万元。

②沅江市天顺路保障性安居工程收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要为住房租赁收入、停车位收入、充电桩服务收入、广告位租赁收入。

A、住房租赁收入

本按照沅江市《关于调整我市城区公共租赁住房租金标准的通知》，单独核定城区电梯公共租赁住房租金基准价格，其标准为按建筑面积每平方米每月 4 元。本项目保障性租赁住房建筑面积为 11863.6 m²。

B、停车位收入

设置停车位共 89 个，停车位主要出租给业主，根据周边住宅停车位出租情况，住宅停车位出租价格在 200-300 元/个·月之间，考虑到本项目的定位、特色及



区位因素，保守估计，本项目停车位出租价格按 200 元/个·月，结合沅江市停车实际情况,第一年停车率按 70%,往后每年增长 5%,直至达到 90%。

C、充电桩服务收入

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)明确：电动汽车充电服务费 2021 年前每千瓦时上限标准为 0.8 元。

根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》的通知湘政办发〔2016〕59 号提到：新建住宅配建停车位 100%建设充电设施或预留建设安装条件，本项目建成之后,按总停车位个数 89 个 100%配套充电桩，拟建快充（功率 40kW）89 个，每个充电桩日均充电 10.0h，参考各地收费标准，考虑本地的经济及物价因素，暂按每千瓦时 0.8 元进行估算充电桩服务费收入，每年按 360 天计算。结合项目建设地点的区位优势以及充电桩实际使用情况，第 1-3 年使用率按 20%，第 4-6 年使用率按 30%，第 7 以后年使用率按 40%。

D、广告位租赁收入

本项目拟在各小区门禁道闸、灯箱、停车场立行广告、电梯分别投放 3、65、15、24 个广告位，参考沅江市城区小区广告位租赁调研情况，本项目小区内部广告租赁价格按照小区门禁道闸 1500 元/个·月、灯箱广告 800 元/个·月、停车场立行广告位 3000 元/个·月、电梯广告 1600 元/个·月。预计运营期第一年使用率 50%，使用率逐年递增 5%，直至出租率稳定在 95%。

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。

三、项目资金支出预测

1、沅江市天顺路保障性安居工程预计总投资为 4,930.00 万元。

2、沅江市天顺路保障性安居工程运营期间项目支出 2,128.81 万元。

单位：万元

项目名称	成本类别	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
沅江市天顺路保障性安	营业成本	-	-	-	23.12	55.48	55.48	55.48	55.48
	税费	-	-	-	3.30	8.03	8.15	8.27	8.39



项目名称	成本类别	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
居工程	经营费用	-	-	-	3.38	8.33	8.54	11.03	11.25
	小计	-	-	-	29.79	71.84	72.18	74.78	75.11

(续上表)

项目名称	成本类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
沅江市天顺路保障性安居工程	营业成本	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48
	税费	8.39	8.39	28.12	82.25	83.02	83.02	83.02	83.02
	经营费用	11.44	13.90	14.09	14.29	14.48	14.48	14.48	14.48
	小计	75.31	77.77	97.69	152.02	152.98	152.98	152.98	152.98

(续上表)

项目名称	成本类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-3 月	合计
沅江市天顺路保障性安居工程	营业成本	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	9.25	975.52
	税费	83.02	83.02	83.02	83.02	83.02	13.84	924.32
	经营费用	14.48	14.48	14.48	14.48	14.48	2.41	228.97
	小计	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	25.50	2,128.81

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费，预测如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
职工薪酬		-	-	16.04	38.50	38.50	38.50	38.50
燃料及动力费				0.41	0.98	0.98	0.98	0.98
维修费				6.67	16.00	16.00	16.00	16.00
合计	-	-	-	23.12	55.48	55.48	55.48	55.48

(续上表)



项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
职工薪酬	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50
燃料及动力费	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
维修费	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
合计	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48

(续上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-3 月	合计
职工薪酬	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	6.42	676.96
燃料及动力费	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.16	17.23
维修费	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	2.67	281.33
合计	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	9.25	975.52

根据项目运营期间营业成本预测表计算,本次债券续存存续期内,项目营业成本预测金额为 975.52 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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,息税折旧前净利润(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,也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为职工薪酬、燃料及动力费、维修费。沅江市天顺路保障性安居工程按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析,经过对预测数据的分析和测算,上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

①项目运营期间需支付的相关税费预测如下:

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入		-	-	135.18	333.12	341.80	441.21	449.89
住房租赁收入		-	-	21.77	52.24	52.24	52.24	52.24
停车位收入		-	-	5.72	14.70	15.68	16.66	17.64
充电桩服务收入				75.61	181.47	181.47	272.20	272.20
广告位租赁收入				32.09	84.71	92.41	100.11	107.81



项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
小计		-	-	135.18	333.12	341.80	441.21	449.89
销项税额	-	-	-	15.19	37.24	38.02	50.60	51.38
进项税额		-	-	15.19	37.24	38.02	50.60	51.38
应纳增值税	-		-	-	-	-	-	-
退税额								
城建税		-	-	-	-	-	-	-
教育费附加		-	-	-	-	-	-	-
房产税				3.30	8.03	8.15	8.27	8.39
税金及附加	-	-	-	3.30	8.03	8.15	8.27	8.39

(续上表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	457.61	556.02	563.72	571.43	579.13	579.13	579.13
住房租赁收入	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24
停车位收入	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
充电桩服务收入	272.20	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93
广告位租赁收入	115.53	123.21	130.91	138.62	146.32	146.32	146.32
小计	457.61	556.02	563.72	571.43	579.13	579.13	579.13
销项税额	52.07	64.56	65.25	65.95	66.64	66.64	66.64
进项税额	52.07	64.56	47.63				
应纳增值税	-	-	17.62	65.95	66.64	66.64	66.64
退税额							
城建税	-	-	1.23	4.62	4.66	4.66	4.66
教育费附加	-	-	0.88	3.30	3.33	3.33	3.33
房产税	8.39	8.39	8.39	8.39	8.39	8.39	8.39
税金及附加	8.39	8.39	28.12	82.25	83.02	83.02	83.02

(续上表)



项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-3 月	合计
营业收入	579.13	579.13	579.13	579.13	579.13	579.13	96.52	9,158.67
住房租赁收入	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24	52.24	8.71	918.55
停车位收入	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	2.94	302.66
充电桩服务收入	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	362.93	60.49	5,670.80
广告位租赁收入	146.32	146.32	146.32	146.32	146.32	146.32	24.39	2,266.66
小计	579.13	579.13	579.13	579.13	579.13	579.13	96.52	9,158.67
销项税额	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	11.11	1,051.13
进项税额								356.69
应纳增值税	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	11.11	694.44
退税额						-		-
城建税	4.66	4.66	4.66	4.66	4.66	4.66	0.78	48.61
教育费附加	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	0.56	34.72
房产税	8.39	8.39	8.39	8.39	8.39	8.39	1.40	146.55
税金及附加	83.02	83.02	83.02	83.02	83.02	83.02	13.84	924.32

根据项目运营期间税金及附加预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 924.32 万元。

②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:销项税额根据财税 (2018) 第 32 号文规定计算,计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,本项目所有测算的收入均换算为不含税收入,在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中:进项税额根据财税(2018)第 32 号文规定其增值税率进行测算,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

B、城市维护建设税的预测,根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条



例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

D、房产税按出租收入的 12%预测。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他直接费用

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业费用				2.03	5.00	5.13	6.62	6.75
管理及其他费用	-	-	-	1.35	3.33	3.42	4.41	4.50
合计	-	-	-	3.38	8.33	8.54	11.03	11.25

(续上表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业费用	6.86	8.34	8.46	8.57	8.69	8.69	8.69
管理及其他费用	4.58	5.56	5.64	5.71	5.79	5.79	5.79
合计	11.44	13.90	14.09	14.29	14.48	14.48	14.48

(续上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-3 月	合计
营业费用	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	1.45	137.38
管理及其他费用	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79	0.97	91.59
合计	14.48	14.48	14.48	14.48	14.48	14.48	2.41	228.97

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，沅江市天顺路保障性安居工程其他直接费用的预测支出金额为 228.97 万元。

①其他直接费用预测评价

本项目必须支付的其他直接费用主要为营业费用、管理及其他费用，主要是在经营过程中发行的与管理有关的费用，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.61，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金



25,00.00 万元，利息 1,875.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.61，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

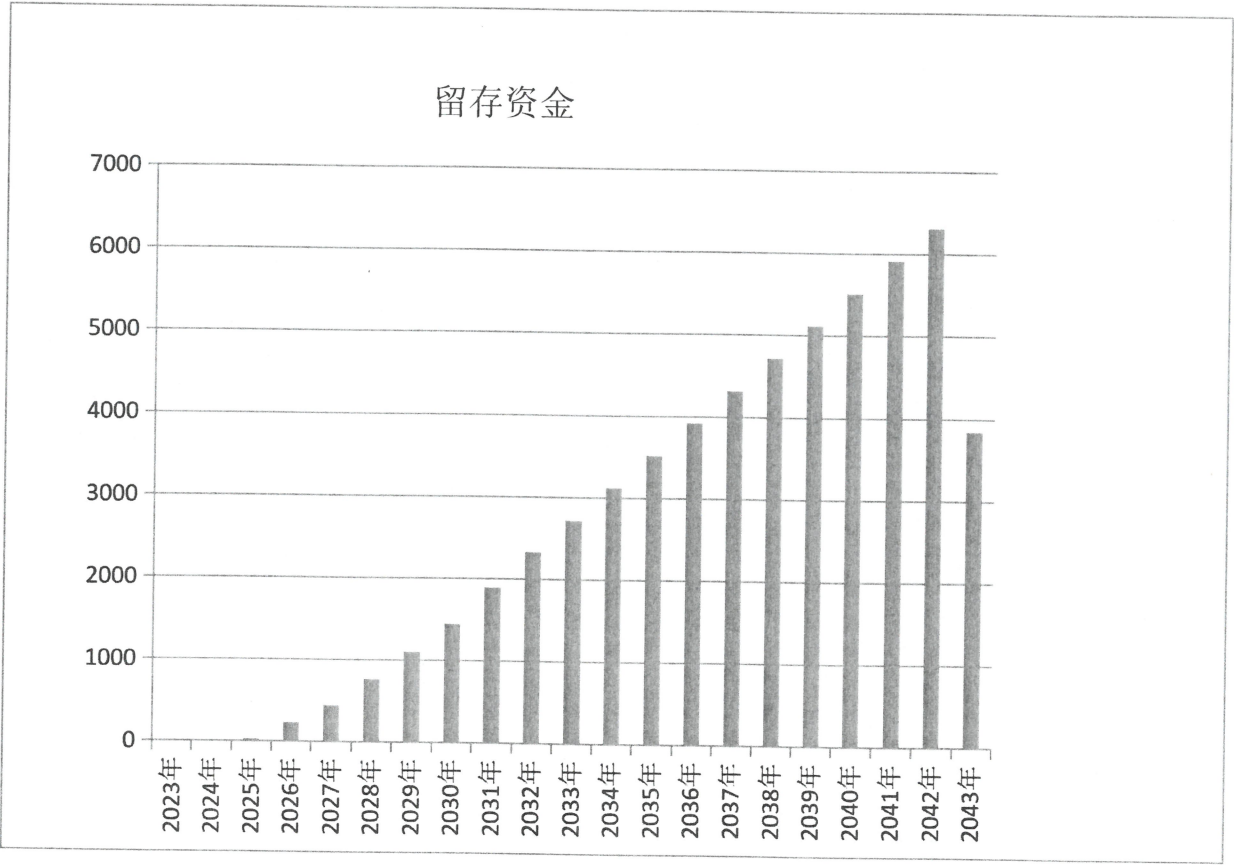
年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	项目经营支出	收益小计
2023 年 3 月	-	-	-	-	-	-
2023 年 9 月	-	46.88	46.88	-	-	-
2024 年	-	93.75	93.75	-	-	-
2025 年	-	93.75	93.75	135.18	29.79	105.39
2026 年	-	93.75	93.75	333.12	71.84	261.27
2027 年	-	93.75	93.75	341.80	72.18	269.62
2028 年	-	93.75	93.75	441.21	74.78	366.43
2029 年	-	93.75	93.75	449.89	75.11	374.78
2030 年	-	93.75	93.75	457.61	75.31	382.30
2031 年	-	93.75	93.75	556.02	77.77	478.25
2032 年	-	93.75	93.75	563.72	97.69	466.03
2033 年	-	93.75	93.75	571.43	152.02	419.42
2034 年	-	93.75	93.75	579.13	152.98	426.15
2035 年	-	93.75	93.75	579.13	152.98	426.15
2036 年	-	93.75	93.75	579.13	152.98	426.15
2037 年	-	93.75	93.75	579.13	152.98	426.15
2038 年	-	93.75	93.75	579.13	152.98	426.15
2039 年	-	93.75	93.75	579.13	152.98	426.15
2040 年	-	93.75	93.75	579.13	152.98	426.15
2041 年	-	93.75	93.75	579.13	152.98	426.15



年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	项目经营支出	收益小计
2042 年	-	93.75	93.75	579.13	152.98	426.15
2043 年 3 月	2,500.00	46.88	2,546.88	96.52	25.50	71.02
合计	2,500.00	1,875.00	4,375.00	9,158.67	2,128.81	7,029.86
本息覆盖倍数						1.61

五、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的



波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

当收入、成本分别变动 10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

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	1.40	1.61	1.82
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.66	1.61	1.56

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.40，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.56，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，沅江市天顺路保障性安居工程资金覆盖率可以达到 1.61 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

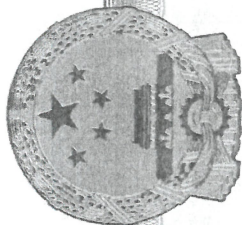




项目现金流预测表

序号	项目	合计	建设期				运营期																金额单位: 万元			
			2022年8-12月	2023年	2024年	2025年1-7月	2025年8-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年		2041年	2042年	2043年+2月
1	现金流入	15,139.80	200.00	3,000.00	1,000.00	730.00	150.37	370.36	379.82	491.81	501.27	509.68	620.58	628.97	637.38	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	107.63
1.1	资本金	2,430.00	200.00	500.00	1,000.00	730.00																				
1.2	债券资金流入	2,500.00		2,500.00																						
1.3	运营收入	10,209.80			-	-	150.37	370.36	379.82	491.81	501.27	509.68	620.58	628.97	637.38	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	645.77	107.63
1.4	回收固定资产净值	0.00			-																					
1.5	流动资金回收	0.00																								
2	现金流出	11,293.18	200.00	3,000.00	1,000.00	730.00	123.54	165.59	165.93	168.53	168.86	169.06	171.52	191.44	245.77	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	2,572.38
2.1	建设投资	4,695.63	200.00	2,933.13	906.25	636.25																				
2.2	运营成本	1,204.49		-	-	-	26.50	63.81	64.02	66.51	66.73	66.92	69.38	69.57	69.77	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	69.96	11.66
2.3	增值税	694.44					-	-	-	-	-	-	-	17.62	65.95	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	11.11
2.4	税金及附加	229.88			-	-	3.30	8.03	8.15	8.27	8.39	8.39	8.39	10.50	16.30	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	2.73
2.5	运营期利息	1,989.75		46.88	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	46.88
2.6	债券本金	2,500.00																								
3	净现金流量	3,846.62	0.00	0.00	0.00	0.00	26.83	204.76	213.89	323.28	332.41	340.62	449.06	437.53	391.62	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	399.04	2,500.00
4	累计净现金流量	3,846.62	0.00	0.00	0.00	0.00	26.83	231.59	445.48	768.76	1,101.17	1,441.79	1,890.85	2,328.38	2,720.00	3,119.04	3,518.08	3,917.12	4,316.16	4,715.20	5,114.24	5,513.28	5,912.32	6,311.36	3,846.62	

如上表，沅江市天顺路保障性安居工程存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有3,846.62万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。



统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 邹文华

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: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(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 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
1、2、3栋2017房



再次复印无效

登记机关

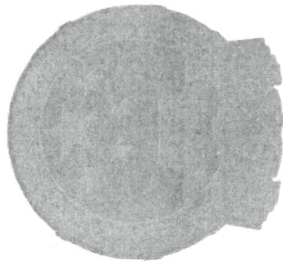


<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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: 5003043

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: 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日

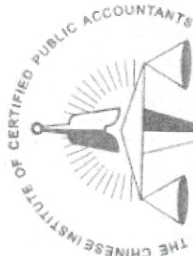


发证机关:

二〇一二年五月十一日

中华人民共和国财政部制

再次复印无效



中国注册会计师协会

姓名	邹文华
Sex	男
出生日期	1970-01-14
工作单位	众环海华会计师事务所有限公司
Working unit	众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码	432524197001144033
Identity card No.	432524197001144033



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 43010012042
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



6

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.



年 月 日
/y /m /d

8

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.

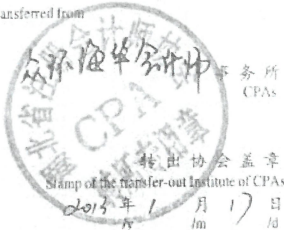
再次复印无效

年 月 日
/y /m /d

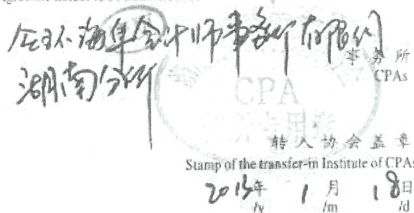
9

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



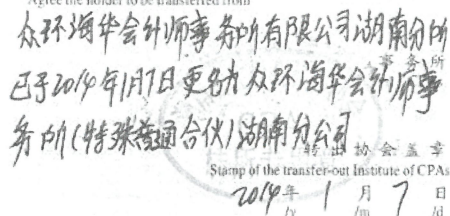
同意调入
Agree the holder to be transferred to



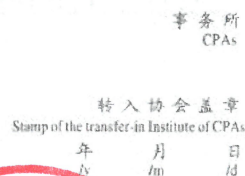
10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



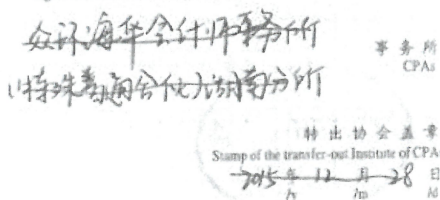
同意调入
Agree the holder to be transferred to



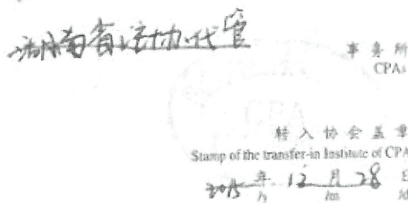
11

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
已予2014年1月1日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司
同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会
申明作废,并声明作废后,办理补发手续。

再次复印无效

1. When practising, the CPA shall show the CPA 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.



姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码	431221198704283839
Identity card No.	



年度检验合格
Annual Renewal Registration

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

再次复印无效



证书编号: 110102050360
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2023 年湖南省保障性安居工程专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2023）第 02042 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于 2023年湖南省保障性安居工程专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2023)第02042号

我们接受委托,对湖南省益阳市2023年保障性安居工程专项债券以下简称(“本期债券”)相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的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,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的湖南省益阳市2023年保障性安居工程专项债券建设项目,预期运营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。

一、项目概述

本次申请发行桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目申报项目的基本情况如下:

- (一)债券发行规模:总规模12,000.00万元,本次发行12,000.00万元。
- (二)付息方式:每半年支付利息,到期偿还本金。
- (三)融资利率:根据目前市场行情谨慎考虑,政府专项债券的预测利率按照2023年2月份7年期国债收益率上浮20%,即3.44%进行测算。



(四) 本次桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目包含 1 个项目, 明细如下:

单位: 万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	10,400.11	12,000.00	-	12,000.00	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)	7 年
	合计	10,400.11	12,000.00	-	12,000.00		7 年

1、应付本息情况

本期桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目计划融资金额 12,000.00 万元, 假设融资利率 3.44%, 本期拟发行 12,000.00 万元, 期限 7 年, 每半年支付利息, 第 7 年年末偿还本金, 应还本付息情况如下:

单位: 万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	2023 年 3 月	-	12,000.00	-	12,000.00	-	-
	2023 年 9 月	12,000.00	-	-	12,000.00	206.40	206.40
	2024 年度	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
	2025 年度	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
	2026 年度	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
	2027 年度	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
	2028 年度	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
	2029 年度	12,000.00	-	-	12,000.00	412.80	412.80
	2030 年 3 月	12,000.00	-	-	12,000.00	206.40	12,206.40
	合计	-	12,000.00	0.00	-	2,889.60	14,889.60



2、项目融资期间产生的现金净流入

桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	21,681.57

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.46。具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	21,681.57	12,000.00	14,889.60	1.46

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。

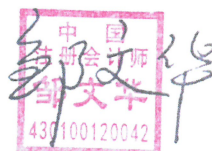
附件：项目收益及现金流预测说明



中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年3月13日



附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

本项目为桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目建设内容进行投资估算，估算总投资 22400.11 万元，其中建筑工程投资 15810.37 万元，产权调换补偿 3843.60 万元（包含零星土地收回、拆违），工程建设其他费 879.47 万元，预备费 1026.67 万元，建设期利息 840.00 万元。项目拆迁面积 75168.33 m2（合 112.75 亩），项目规划用地面 24.06 亩，建筑面积 28875.00m2，涉及改造户数 280 户，全部为实物安置（1:1.1 产权调换），新建集商业与住宅于一体的现代化综合小区。

（二）实施主体

机构名称：桃江县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11430922006490629J

机构地址：中共益阳市委办公室益阳市人民政府办公室

（三）融资计划

此次项目本期拟融资金额 12,000.00 万元，融资期限 7 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目

单位：万元

项目名称	收入类别	2024 年 1-2 月	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年
桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	停车位出让	-	66.00	99.00	99.00	99.00
	配套用房租赁收入	-	147.84	177.41	177.41	177.41
	广告位出租收入	-	5.83	7.00	7.00	7.00
	农贸市场出租收入	-	30.00	36.00	36.00	36.00
	合计		1,309.68	1,644.41	1,644.41	1,710.66

（续上表）



项目名称	收入类别	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目	停车位出让	99.00	99.00	11.00	572.00
	配套用房租赁收入出租收入	177.41	177.41	29.57	1,064.46
	广告位出租收入	7.00	7.00	1.17	42.00
	农贸市场出租收入	36.00	36.00	6.00	216.00
	节约土地出让收入	1,391.25	17,165.24	834.75	24,492.49
	合计	1,710.66	17,484.65	882.49	26,386.95

①依上表预测，债券存续期 7 年期间，桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目取得运营收入 26,386.95 万元。

②桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要为停车位出让、配套用房租赁收入出租收入、广告位出租收入、农贸市场出租收入、节约土地出让收入。

A、节约土地开发收入

拆迁面积 112.75 亩，位于县城规划区核心范围内。拆迁区域完成征地拆迁后除安置房建设用地 24.06 亩，规划集约节约土地 88.69 亩，用地性质均为居住用地。参考临近地块交易价格，预估上述集约土地出让价格约 265 万元/亩，每三年上涨 5%，共计出让收入 24,492.49 万元。

B、车位出售收入。

根据调查数据，桃江县车库市场售价一般为 5.5-6.8 万元/车位，本项目配套建设车位 104 个，按保守估计按 5.5 万元/车位计，车位出售收入 572.00 万元。

C、配套用房租赁收入。

根据克而瑞发布的《2021 年 55 城租金及其同比》显示，2021 年全年，全国 55 城个人房源平均月租为 33.21 元/平方米，较 2020 同比增长 7.27%。其中，长沙月租金 29.54 元/平方米，环比上涨 4.53%。根据 2020 年 08 月中国 227 城市商铺平均租金排名，益阳市商铺平均租金价格为 56.42 元/m²·月，同比增长 43.84%。租赁市场良好。

根据市场调查，桃江县周边类似配套用房租赁价格约为 46-78 元/m²·月，本项目配套建设 5775m² 配套用房，保守估计，本项目配套用房租赁价格按 32 元/m²·月，运营期内不考虑上涨。按平均年出租率 80% 计算。



D、广告位租赁收入

项目在城区配套建设 2 处大型广告位，尺寸为 1000*500（双面立柱），对比南县县城和乡镇 16 个广告位租赁金额 454000 元，平均每个 28375 元/年，本项目广告位租赁价格 3.5 万元/年。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。

E、农贸市场租赁收入

项目配套建设 1500m² 农贸市场，根据周边市场、门面租赁价格一般在 25 元/m²·月以上，按保守估计，本项目市场租赁价格 25 元/m²·月，运营期内不考虑上涨。按平均年出租率 80% 计算。

三、项目资金支出预测

1、桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目预计总投资为 22,400.11 万元。

2、桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目运营期间项目支出 4,705.38 万元。

单位：万元

项目名称	成本类别	2024 年 1-2 月	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年
桃江县邓家坝 片区城市棚户 区改造项目	营业成本	-	229.63	286.16	290.63	303.11
	税费	-	21.34	25.61	25.61	25.61
	小计	-	250.97	311.77	316.24	328.72

（续上表）

项目名称	成本类别	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
桃江县邓家坝片 区城市棚户区改 造项目	营业成本	308.04	2,168.23	123.97	3,709.78
	税费	25.61	787.40	84.42	995.60
	小计	333.65	2,955.63	208.40	4,705.38

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为外购燃料及动力费、人员工资及福利费、维修费用、土地出让成本，预测如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-2 月	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年
----	-----------------	------------------	--------	--------	--------



项目	2024 年 1-2 月	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年
外购燃料及动力费	-	6.55	8.22	8.22	8.55
人员工资及福利费	-	63.33	79.80	83.79	87.98
修理费	-	29.15	34.98	34.98	34.98
土地出让成本	-	106.00	132.50	132.50	139.13
合计	-	45,375.03	255.5	259.49	270.64

(续上表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
外购燃料及动力费	8.55	87.42	4.41	131.93
人员工资及福利费	92.38	97.00	16.97	521.25
修理费	34.98	34.98	5.83	209.87
土地出让成本	139.13	1,716.52	83.48	2,449.25
合计	275.04	1,935.92	110.69	3,312.30

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 3,312.30 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为外购燃料及动力费、人员工资及福利费、维修费用、土地出让成本。桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

①项目运营期间需支付的相关税费预测如下：

项目	2024 年 1-2 月	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	1,309.68	1,644.41	1,644.41	1,710.66
停车位出让	-	66.00	99.00	99.00	99.00



配套用房租赁收入出租收入	-	147.84	177.41	177.41	177.41
广告位出租收入	-	5.83	7.00	7.00	7.00
农贸市场出租收入	-	30.00	36.00	36.00	36.00
节约土地出让收入	-	1,060.00	1,325.00	1,325.00	1,391.25
小计	-	1,309.68	1,644.41	1,644.41	1,710.66
销项税额	-	108.14	135.78	135.78	141.25
进项税额	-	108.14	135.78	135.78	141.25
应纳增值税	-	-	-	-	-
退税额	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-
房产税	-	21.34	25.61	25.61	25.61
税金及附加	21.34	25.61	25.61	25.61	21.34

(续上表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
营业收入	1,710.66	17,484.65	882.49	26,386.95
停车位出让	99.00	99.00	11.00	572.00
配套用房租赁收入出租收入	177.41	177.41	29.57	1,064.46
广告位出租收入	7.00	7.00	1.17	42.00
农贸市场出租收入	36.00	36.00	6.00	216.00
节约土地出让收入	1,391.25	17,165.24	834.75	24,492.49
小计	1,710.66	17,484.65	882.49	26,386.95
销项税额	141.25	1,443.69	72.87	3,975.20
进项税额	141.25	751.15		1,413.34
应纳增值税	-	692.54	72.87	765.40
退税额	-	-	-	-
城建税	-	34.63	3.64	38.27



项目	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
教育费附加	-	34.63	3.64	38.27
房产税	25.61	25.61	4.27	153.66
税金及附加	25.61	787.40	84.42	995.60

根据项目运营期间税金及附加预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 995.60 万元。

②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:销项税额根据财税 (2018) 第 32 号文规定计算,计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,本项目所有测算的收入均换算为不含税收入,在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中:进项税额根据财税(2018)第 32 号文规定其增值税率进行测算,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

B、城市维护建设税的预测,根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行,其中教育费附加按 3%预测,地方教育附加按 2%预测。

D、房产税按出租收入的 12%预测。

经过测算,上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他直接费用

单位: 万元

项目	2024 年 1-2 月	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年
管理费及其他费用	-	24.60	30.66	31.14	32.48
合计	-	24.60	30.66	31.14	32.48

(续上表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
----	--------	--------	--------------	----



项目	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
管理及其他费用	33.00	232.31	13.28	397.48
合计	33.00	232.31	13.28	397.48

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目其他直接费用的预测支出金额为 397.48 万元。

①其他直接费用预测评价

本项目必须支付的其他直接费用主要为管理及其他费用，主要是在经营过程中发行的与管理有关的费用，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.46，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金 12,000.00 万元，利息 14,889.60 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.46，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

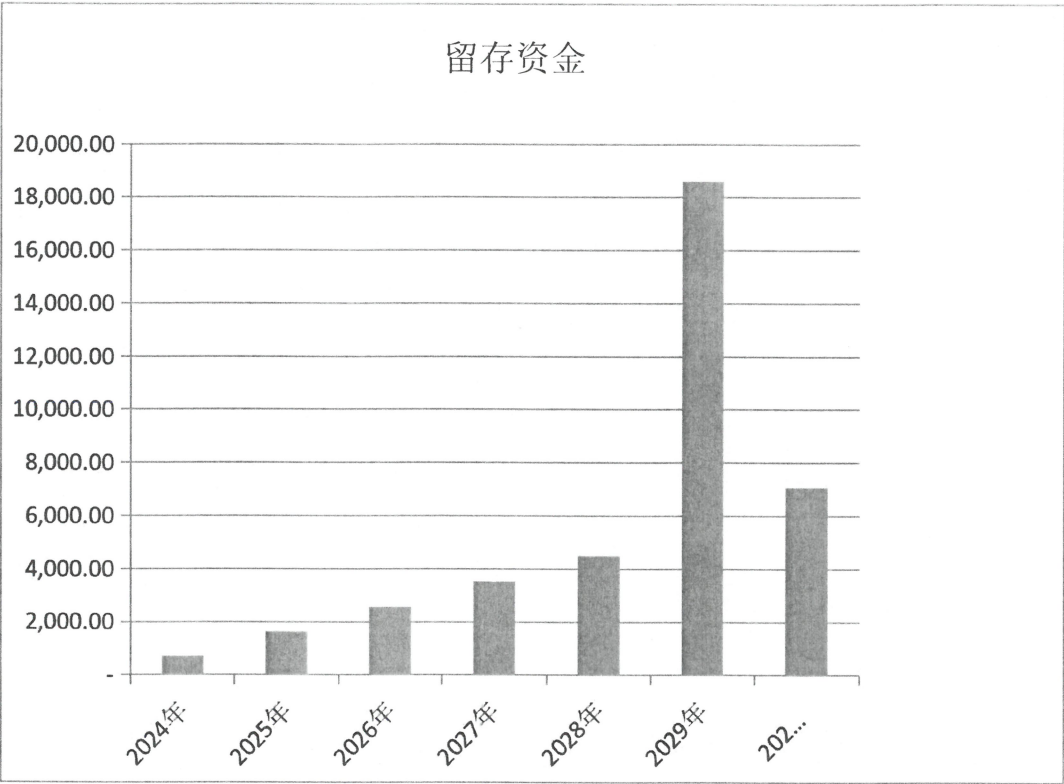
单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	项目经营支出	收益小计
2023 年 3 月		-	-	-	-	-
2023 年 9 月		206.40	206.40			
2024 年度		412.80	412.80	1,309.68	250.97	1,058.71
2025 年度		412.80	412.80	1,644.41	311.77	1,332.64
2026 年度		412.80	412.80	1,644.41	316.24	1,328.17
2027 年度		412.80	412.80	1,710.66	328.72	1,381.94
2028 年度		412.80	412.80	1,710.66	333.65	1,377.01
2029 年度		412.80	412.80	17,484.65	2,955.63	14,529.02
2030 年 3 月	12,000.00	206.40	12,206.40	882.49	208.40	674.09
合计	12,000.00	2,889.60	14,889.60	26,386.95	4,705.38	21,681.57
本息覆盖倍数						1.46



五、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

当收入、成本分别变动 10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

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	1.28	1.46	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.46	1.42



基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.42，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流分析测算

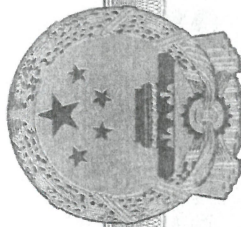
根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目资金覆盖率可以达到 1.46 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：



序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2022年3-12月	2023年	2024年1-2月	2024年3-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1-3月
1	现金流入	48,787.06	3,000.00	17,000.00	2,400.11	1,309.68	1,644.41	1,644.41	1,710.66	1,710.66	17,484.65	882.49
1.1	资本金	10,400.11	3,000.00	5,000.00	2,400.11							
1.2	债券资金流入	12,000.00		12,000.00						-		
1.3	运营收入	26,386.95				1,309.68	1,644.41	1,644.41	1,710.66	1,710.66	17,484.65	882.49
1.4	回收固定资产余 值	0.00			-							
1.5	流动资金回 收	0.00										
2	现金流出	41,719.89	3,000.00	17,000.00	2,400.11	594.97	724.57	729.04	741.52	746.45	3,368.43	12,414.80
2.1	建设投资	22,400.11	3,000.00	16,793.60	2,331.31							
2.2	运营成本	3,709.78			-	229.63	286.16	290.63	303.11	308.04	2,168.23	123.97
2.3	增值税	765.40				-	-	-	-	-	692.54	72.87
2.4	税金及附加	230.20				21.34	25.61	25.61	25.61	25.61	94.86	11.55
2.5	运营期利息	2,889.60		206.40	68.80	344.00	412.80	412.80	412.80	412.80	412.80	206.40
2.6	债券本金	12,000.00										12,000.00
3	净现金流量	7,067.17	0.00	0.00	0.00	714.70	919.84	915.37	969.14	964.21	14,116.22	-11,532.31
4	累计净现金流量	7,067.17	0.00	0.00	0.00	714.70	1,634.54	2,549.91	3,519.05	4,483.26	18,599.48	7,067.17

如上表，桃江县邓家坝片区城市棚户区改造项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有7,067.17万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 邹文华

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: 破产清算服务; 破产清算咨询; 企业管理咨询 (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 2014 年 03 月 19 日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心 1、2、3 栋 2017 房

登记机关



证书序号:5003043

说明

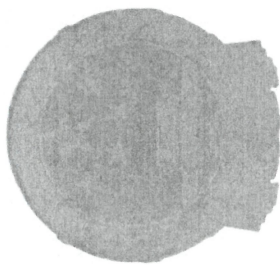
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:

湖南省财政厅

二〇二一年五月十一日

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: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日





姓名 邹文生
Full name 男
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Date of birth
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432524197001144033
Identity card No.



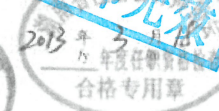
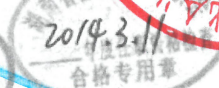
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，
This certificate is valid for one year after
this renewal.

证书编号: 430100120442
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册参
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 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.



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.



月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d

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.

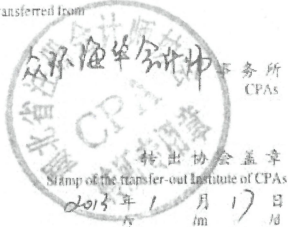


再次复印无效

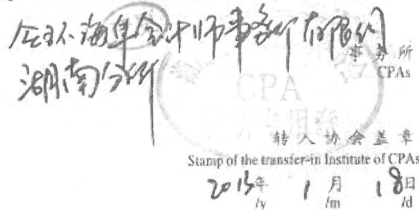
年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



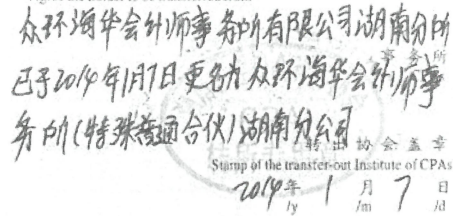
同意调入
Agree the holder to be transferred to



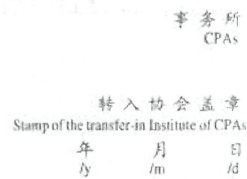
10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



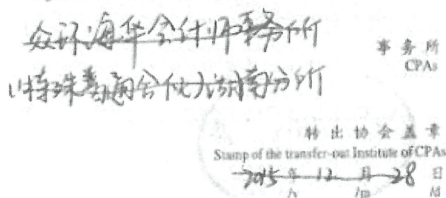
同意调入
Agree the holder to be transferred to



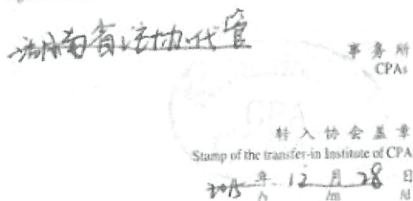
11

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
已予2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司

二、本证书只限于本人使用，不得转借、涂改、伪造。
三、注册会计师停止执业或者被吊销注册会计师证书，应当将本证书交还主管注册会计师协会。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司

1. When practising, 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.

再次复印无效



姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704283839
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



再次复印无效

证书编号: 110102050360
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



430110158036

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2023 年湖南省保障性安居工程专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2023）第 02043 号



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

2023 年湖南省保障性安居工程专项债券

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2023）第 02043 号

我们接受委托，对湖南省益阳市 2023 年保障性安居工程专项债券以下简称（“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的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，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湖南省益阳市 2023 年保障性安居工程专项债券建设项目，预期运营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。

一、项目概述

本次申请发行桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目申报项目的基本情况如下：

（一）债券发行规模：总规模 15,000.00 万元，本次发行 15,000.00 万元。

（二）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（三）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2023 年 2 月份 7 年期国债收益率上浮 20%，即 3.44%进行测算。



(四) 本次桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目包含 1 个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	9,800.00	15,000.00	-	15,000.00	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）	7 年
	合计	9,800.00	15,000.00	-	15,000.00		7 年

2、应付本息情况

本期桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目计划融资金额 15,000.00 万元，假设融资利率 3.4400%，本期拟发行 15,000.00 万元，期限 7 年，每半年支付利息，第 7 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	2023 年 3 月	-	15,000.00	-	15,000.00	-	-
	2023 年 9 月	15,000.00	-	-	15,000.00	258.00	258.00
	2024 年	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
	2025 年	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
	2026 年	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
	2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
	2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
	2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	516.00	516.00
	2030 年 3 月	15,000.00	-	15,000.00	0.00	258.00	15,258.00
	合计	-	15,000.00	15,000.00	-	3,612.00	18,612.00



2、项目融资期间产生的现金净流入

桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	26,555.34

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.43。具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	26,555.34	15,000.00	18,612.00	1.43

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：项目收益及现金流预测说明



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2023年3月13日



附件:

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

本项目为桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目，位于桃江县桃花江镇，东至天子山路，南至迎宾路，西至金盆大道，北至仁山武校合围区域。项目拆迁面积 90527.08m²（合 135.79 亩），项目规划用地面 26.64 亩，建筑面积 31968.75m²，涉及改造户数 310 户，全部为实物安置（1:1.1 产权调换），新建集商业与住宅于一体的现代化综合小区。

(二) 实施主体

机构名称：桃江县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11430922006490629J

机构地址：中共益阳市委办公室益阳市人民政府办公室

(三) 融资计划

此次项目本期拟融资金额 15,000.00 万元，融资期限 7 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目

单位：万元

项目名称	收入类别	2024 年 1-2 月	2024 年 3-10 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
桃江县 白杨坡 片区城 市棚户 区改造 项目	停车位 出让	-	88.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	22.00	660.00
	配套用房 出租收入	-	163.68	196.42	196.42	196.42	196.42	196.42	32.74	1,178.52
	广告位出 租收入	-	5.83	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	1.17	42.00
	市场出租 收入	-	24.00	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	4.80	172.80
	节约土地 出让收入 (计提后)	-	1,060.00	1,590.00	1,590.00	1,669.50	1,669.50	20,868.75	1,711.24	30,158.99
	小计	0.00	1,341.52	1,932.22	1,932.22	2,011.72	2,011.72	21,210.97	1,771.94	32,212.31



①依上表预测，债券存续期 7 年期间，桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目取得运营收入 32,212.31 万元。

②桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要为停车位出让、配套用房出租收入、广告位出租收入、市场出租收入、节约土地出让收入(计提后)。

A、停车位出让

根据调查数据，桃江县车库市场售价一般为 5.5-6.8 万元/车位，本项目配套建设车位 120 个，按保守估计按 5.5 万元/车位计。

B、配套用房出租收入

根据克而瑞发布的《2021 年 55 城租金及其同比》显示，2021 年全年，全国 55 城个人房源平均月租为 33.21 元/平方米，较 2020 同比增长 7.27%。其中，长沙月租金 29.54 元/平方米，环比上涨 4.53%。根据 2020 年 08 月中国 227 城市商铺平均租金排名，益阳市商铺平均租金价格为 56.42 元/m²·月，同比增长 43.84%。租赁市场良好。

根据市场调查，桃江县周边配套用房租赁价格约为 46-78 元/m²·月，本项目配套建设 6393.75m² 配套用房，保守估计，本项目配套用房租赁价格按 32 元/m²·月，运营期内不考虑上涨。按平均年出租率 80%计算。

C、广告位出租收入

项目在城区配套建设 2 处大型广告位，尺寸为 1000*500（双面立柱），对比南县县城和乡镇 16 个广告位租赁金额 454000 元，平均每个 28375 元/年，本项目广告位租赁价格 3.5 万元/年。

D、市场出租收入

项目配套建设 1200m² 农贸市场，根据周边市场、门面租赁价格一般在 25 元/m²·月以上，按保守估计，本项目市场租赁价格 25 元/m²·月，运营期内不考虑上涨。按平均年出租率 80%计算。

E、节约土地出让收入

拆迁面积 135.79 亩，位于县城规划区核心范围内。拆迁区域完成征地拆迁后除安置房建设用地 26.64 亩，规划集约节约土地 109.15 亩，用地性质均为居住用地。参考临近地块交易价格，预估上述集约土地出让价格约 265 万元/亩，每三年上涨 5%，共计出让收入 30,158.99 万元。



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。

三、项目资金支出预测

- 1、桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目预计总投资为 24,800.00 万元。
- 2、桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目运营期间项目支出 5,656.97 万元。

单位：万元

项目名称	成本类别	2024 年 1-2 月	2024 年 3-10 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目	营业成本	-	191.87	265.49	268.77	280.24	283.86	2,226.78	193.34	3,710.35
	税费	-	22.52	27.03	27.03	27.03	27.03	1,205.31	165.44	1,501.38
	经营费用	-	23.02	31.86	32.25	33.63	34.06	267.21	23.20	445.24
	小计	-	237.41	324.37	328.05	340.90	344.95	3,699.30	381.99	5,656.97

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为外购燃料及动力费、人员工资及福利费、土地出让成本、修理费，预测如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-2 月	2024 年 3-10 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
外购燃料及动力费	-	1.34	1.93	1.93	2.01	2.01	21.21	1.77	32.21
人员工资及福利费	-	52.08	65.63	68.91	72.35	75.97	79.77	13.96	428.66
修理费	-	32.44	38.93	38.93	38.93	38.93	38.93	6.49	233.58
土地出让成本	-	106.00	159.00	159.00	166.95	166.95	2,086.88	171.12	3,015.90
合计	-	191.87	265.49	268.77	280.24	283.86	2,226.78	193.34	3,710.35

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 3,710.35 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为职工薪酬、燃料及动力费、维修费、修理费、营业费用、管理及其他费用。桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和



测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

①项目运营期间需支付的相关税费预测如下：

项目	2024年 1-2月	2024年 3-10月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 1-3月	合计
营业收入	-	251.68	1,932.22	1,932.22	2,011.72	2,011.72	21,210.97	1,771.94	32,212.31
停车位出让	-	88.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	22.00	660.00
配套用房出租收入	-	163.68	196.42	196.42	196.42	196.42	196.42	32.74	1,178.52
广告位出租收入	-	5.83	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	1.17	42.00
市场出租收入	-	24.00	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	4.80	172.80
节约土地出让收入 (计提后)	-	1,060.00	1,590.00	1,590.00	1,669.50	1,669.50	20,868.75	1,711.24	30,158.99
小计	-	1,341.52	1,932.22	1,932.22	2,011.72	2,011.72	21,210.97	1,771.94	32,212.31
销项税额	-	110.77	159.54	159.54	166.11	166.11	1,751.36	146.31	4,851.65
进项税额		110.77	159.54	159.54	166.11	166.11	680.20		1,442.26
应纳增值税	-		-	-	-	-	1,071.16	146.31	1,217.47
退税额	-								
城建税	-	-	-	-	-	-	53.56	7.32	60.87
教育费附加	-	-	-	-	-	-	53.56	7.32	60.87
房产税	-	22.52	27.03	27.03	27.03	27.03	27.03	4.50	162.16
税金及附加	-	22.52	27.03	27.03	27.03	27.03	1,205.31	165.44	1,501.38

根据项目运营期间税金及附加预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 1,501.38 万元。

②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:销项税额根据财税 (2018) 第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入均换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中:进项税额根据财税(2018)第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目



概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为:增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)× 增值税税率

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

D、房产税按出租收入的 12%预测。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他直接费用

单位：万元									
项目	2024 年 1-2 月	2024 年 3-10 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-3 月	合计
管理及其他费用	-	23.02	31.86	32.25	33.63	34.06	267.21	23.20	445.24
合计	-	23.02	31.86	32.25	33.63	34.06	267.21	23.20	445.24

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目其他直接费用的预测支出金额为 445.24 万元。

① 其他直接费用预测评价

本项目必须支付的其他直接费用主要为营业费用、管理及其他费用，主要是在经营过程中发行的与管理有关的费用，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.43，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金 15,000.00 万元，利息 3,612.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.43，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

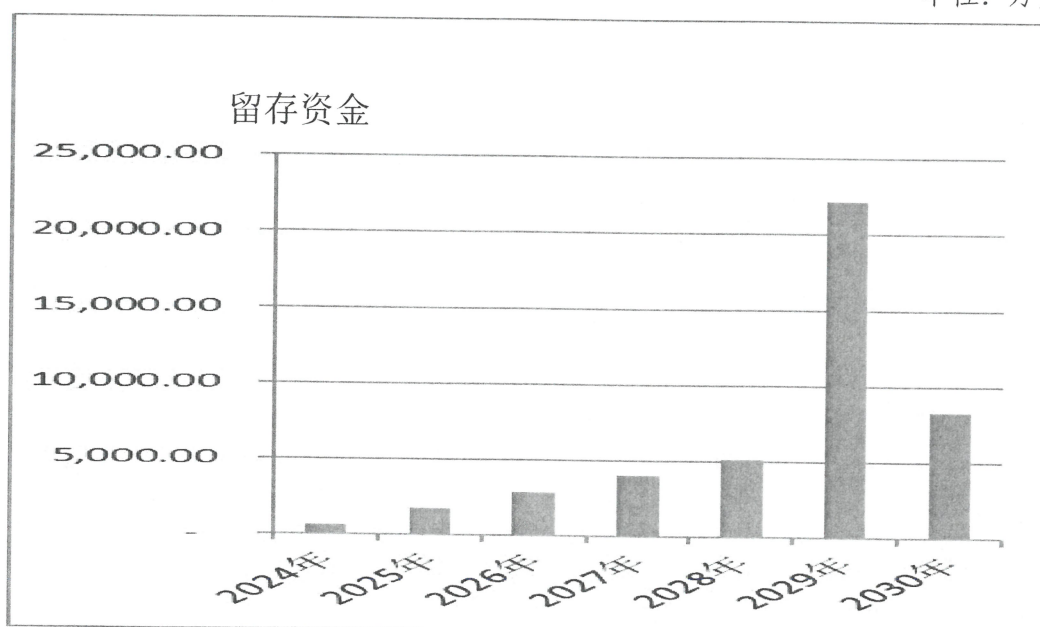
单位：万元						
年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 收入	项目经营 支出	收益小计



年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	项目经营支出	收益小计
2023 年 3 月		-	-	-	-	-
2023 年 9 月		258.00	258.00			
2024 年度		516.00	516.00	1,341.52	237.41	1,104.11
2025 年度		516.00	516.00	1,932.22	324.37	1,607.85
2026 年度		516.00	516.00	1,932.22	328.05	1,604.17
2027 年度		516.00	516.00	2,011.72	340.90	1,670.82
2028 年度		516.00	516.00	2,011.72	344.95	1,666.77
2029 年度		516.00	516.00	21,210.97	3,699.30	17,511.67
2030 年 3 月	15,000.00	258.00	15,258.00	1,771.94	381.99	1,389.95
合计	15,000.00	3,612.00	18,612.00	32,212.31	5,656.97	26,555.34
本息覆盖倍数						1.43

五、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。



六、压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

当收入、成本分别变动 10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

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	1.25	1.43	1.60
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.43	1.40

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.40，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目资金覆盖率可以达到 1.43 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

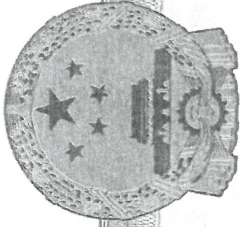


项目现金流预测表

序号	项目	合计	建设期			运营期							2030年1-2月
			2022年3-12月	2023年	2024年1-2月	2024年3-10月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年		
1	现金流入	57,012.31	4,000.00	18,000.00	2,800.00	1,341.52	1,932.22	1,932.22	2,011.72	2,011.72	21,210.97	1,771.94	
1.1	资本金	9,800.00	4,000.00	3,000.00	2,800.00								
1.2	债券资金流入	15,000.00		15,000.00									
1.3	运营收入	32,212.31				1,341.52	1,932.22	1,932.22	2,011.72	2,011.72	21,210.97	1,771.94	
1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	48,724.97	4,000.00	18,000.00	2,800.00	667.41	840.37	844.05	856.90	860.95	4,215.30	15,639.99	
2.1	建设投资	24,456.00	4,000.00	17,742.00	2,714.00								
2.2	运营成本	4,155.59				214.89	297.35	301.02	313.87	317.92	2,494.00	216.54	
2.3	增值税	1,217.47				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,071.16	146.31	
2.4	税金及附加	283.91				22.52	27.03	27.03	27.03	27.03	134.14	19.14	
2.5	运营期利息	3,612.00		258.00	86.00	430.00	516.00	516.00	516.00	516.00	516.00	258.00	
2.6	债券本金	15,000.00										15,000.00	
3	净现金流量	8,287.34	0.00	0.00	0.00	674.10	1,091.85	1,088.17	1,154.82	1,150.77	16,995.67	-13,868.05	
4	累计净现金流量	8,287.34			0.00	674.10	1,765.95	2,854.13	4,008.95	5,159.72	22,155.38	8,287.34	

如上表，桃江县白杨坡片区城市棚户区改造项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有8,287.34万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

负责人 邹文华

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: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询 (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 2014 年 03 月 19 日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房

登记机关



2022 年 1 月 14 日

再次复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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:5003043

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》。

发证机关:

湖南省财政厅

二〇一二年五月十一日

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: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)湖南分所

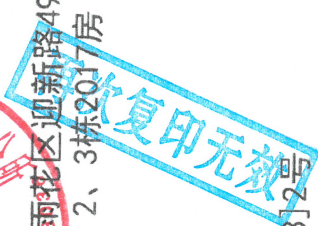
负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日





中国注册会计师

姓名 邹文华
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1970-01-14
 Date of birth
 工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 432524197001144033
 Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration



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

证书编号: 430100120442
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 0125 月 日
 Date of Issuance



再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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.



月 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 月 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.



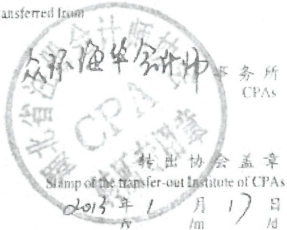
再次复印无效

月 日

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

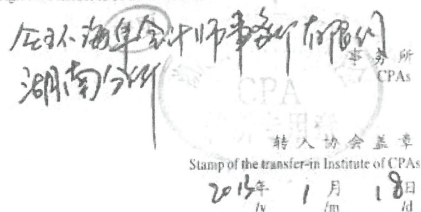
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to

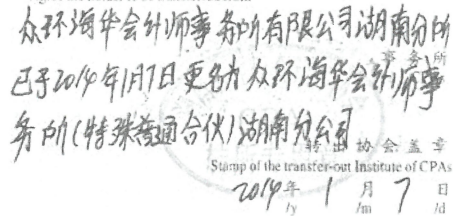


10

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

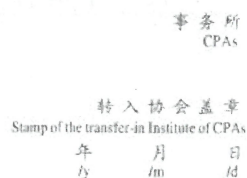
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to

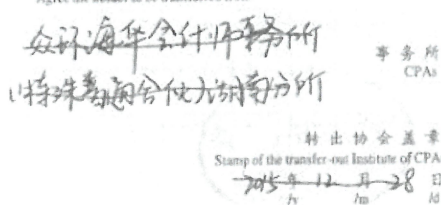


11

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

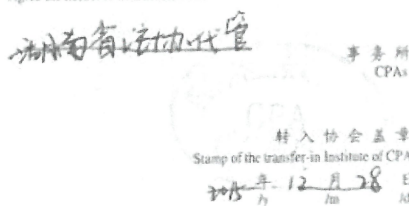
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



12

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司
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、注册会计师停止执行法定业务时，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声明作废后，办理补发手续。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司

1. When practising, 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 report 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 to issue after making an announcement of loss on the newspaper.



089

12月29日



姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704283839
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110102050360
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

143011

南县 2022 年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
湘中源专审字[2023]第 Z1022 号

10090062

湖南中源会计师事务所

Hunan Zhongyuan Certified Public Accountants

益阳市南县2022年保障性安居工程专项债券

南县2022年老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中源专审字[2023]第 Z1022 号

我们接受委托，对益阳市南县 2022 年保障性安居工程专项债券南县 2022 年老旧小区改造项目以下简称("本期债券")相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》相关建设项目的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前提下，本

次评价的益阳市南县 2022 年保障性安居工程专项债券南县 2022 年老旧小区改造项目，预期运营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。

一、总体评价结果如下：

(一)应付本息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，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，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 20 年期债券的预测利率为 3.77%。债券期限为 20 年。每半年付息一次，每年需偿付利息 753.60 万元，债券存续期内本息共计 35,072.00 万元。

本次拟申请债券 5,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利息为 3.77%，每半年付息一次，每年需偿付利息 188.40 万元，债券续存期内本息共计 8,768.00 万元。

未来拟申请 15,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利息为 3.77%，每半年付息一次，每年需偿付利息 565.20 万元，债券续存期内本息共计 26,304.00 万元。

综合考虑已有融资、本次债券，南县 2022 年老旧小区改造项目债券存续期间应还本付息情况如下：

单位:万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年	-	5,000.00		5,000.00	188.40	188.40
第 2 年	5,000.00	15,000.00		20,000.00	753.60	753.60
第 3 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 4 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 5 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 6 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60

第 7 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 8 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 9 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 10 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 11 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 12 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 13 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 14 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 15 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 16 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 17 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 18 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 19 年	20,000.00			20,000.00	753.60	753.60
第 20 年	20,000.00		5,000.00	15,000.00	753.60	5,753.60
第 21 年	15,000.00		15,000.00	-	565.20	15,565.20
合计		20,000.00	20,000.00		15,072.00	35,072.00

（二）项目运营产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

南县 2022 年老旧小区改造项目收入主要为物业管理收入、便民服务配套用房出租收入、新增停车位收入、新增充电桩收入、广告收入。

（1）物业管理收入

本项目拟改造老旧小区建筑面积 12 万平方米，改造完成后根据《湖南省物业服务收费管理办法》及《益阳市物业管理实施办法》，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序。参照周边小区实际情况，物业管理费按照 1.2 元/平方米/月收取，不考虑增长。经营期内物业管理收合计为 2934.36 万元。

表4-1 南县类似项目收入参考价格

序号	小区名称	物业收费单价	备注
1	南县桂花园	1.25元/m ² .月	实地调查
2	南县湖景华府	1.5元/m ² .月	实地调查
3	南县锦绣家园	1.3元/m ² .月	实地调查
4	南县湖景新城	1.5元/m ² .月	实地调查
5	南县欣馨家园	1.35元/m ² .月	实地调查
6	南县唯一金城	1.38元/m ² .月	实地调查

(2) 便民服务配套用房出租收入

本项目拟对便民服务配套用房改造，改造面积 17500 m²，租金标准根据市场调查结果确定，本次通过 58 同城查询南县及周边县城房屋出租情况，以挂网的房屋出租信息作为本项目的可比案例。



图 4-1 南县出租价格调查图

表4-2南县房屋出租价格对比表

序号	房屋位置	出租价格
1	南县城区	68.3 元/平方米/月
2	南县城区	120 元/平方米/月
3	南县城区	62.5 元/平方米/月

由于老旧小区의便民服务配套用房产权归政府所有，故其所产生的收入归南

县住房保障服务中心收取。考虑实际情况本项目便民服务配套用房初始出租单价按 48 元/m²·月测算，以后每三年上涨 3%。考虑运营期第一年出租率 60%，之后逐年增长，经测算，项目运营期内便民服务配套用房出租收入小计 16606.85 万元。

(3) 停车费收入

1) 生态停车场收入

通过摸底调查，本项目涉及的老旧小区内停车位仍存在不足且老旧小区周边居民的停车矛盾较大，随着机动车保有量持续增长，停车难问题更加凸显。本项目规划了生态停车场一处，共设置 1000 个停车位。根据《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》规定，机动车停放收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价三种价格管理形式。本次制定的政府价最高收费标准为：公共停车场白天 5 元/小时，夜间 2 元/小时。本项目停车服务日收入=停车位数量×平均每个车位每天收费额；其中：平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费=车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。本项目测算车位日间周转次数约为 3 次，每次平均停车时间 2 小时，按 2.5 元/小时计算，夜间停车（晚上 22:00 至第二天早上 7:00）按 10 元/次计算，则本项目平均每个车位每天收费额为 $3 \times 2.5 \times 2 + 10 = 25$ 元，考虑每三年增长 5%，运营期第一年使用率 60%，之后每年使用率考虑一定增长，经测算，运营期内生态停车场收入 15574.57 万元。

2) 小区内停车位收入由于老旧小区缺乏物业管理，各小区停车均没有按停车位标准停放，大多是乱停乱放，见缝插针，占用消防通道和车流通道，给小区带来严重安全隐患。且本项目改造范围涉及住户 1460 户，总建筑面积 12 万 m²，根据《益阳市城市规划管理技术规定》（2015 修订）中“住宅车位配建标准为每 100 平方米建筑面积配备停车位 0.8 个”的相关规定，本项目应规划停车位 960 个，本

项目新增小区内停车位 400 个，采用月租的模式向小区居民出租停车位。

根据周边市场调研，小区内停车位出租价格 200-280 元/个·月，考虑本项目小区定位，本项目小区内停车位出租价格为 200 元/个·月，考虑每 3 年增长 5%，运营期第一年出租率 80%，逐年增长直到达到 100%，经测算，运营期内小区内停车位收入 1770.80 万元。

表4-3 南县小区停车月租收费调查表

序号	小区名称	月租车位价格
1	南县桂花园	225元/个.月
2	南县湖景华府	280元/个.月
3	南县锦绣家园	230元/个.月
4	南县湖景新城	280元/个.月
5	南县欣馨家园	230元/个.月
6	南县唯一金城	200元/个.月

(4) 新增充电桩收入

本项目规划新能源充电桩 340 个，参考南县已有充电桩服务价（含电费）1.3403-1.7250 元/度，本项目充电桩服务收费单价按 0.8 元/度计算，单个充电桩日间周转次数约为 4 次，目前市场上新能源家用汽车的电池容量多在 30-80kwh 左右，本项目按每个充电桩单次充电量 40kwh 测算，则本项目平均每个充电桩每天收费额为 $4 \times 40 \times 0.8 = 128$ 元，考虑每三年增长 5%，运营期第一年使用率 50%，之后每年使用率考虑一定增长，经测算，运营期内充电桩收入 22964.12 万元。



图 4-2 南县充电桩收费调查图

5) 广告收入

本项目老旧小区共新增 120 台电梯，于每台电梯设置 1 块液晶屏和 2 处平面海报广告位、12 座出入口道闸提供广告位。由于本项目属于老旧小区改造项目，广告位为改造后新增，所产生的收入归南县住房保障服务中心收取。参考湖南省兄弟县市楼宇广告投放的市场行情，本项目电梯液晶电视广告按 6 元/块·日，电梯平面海报广告按 450 元/块·月，道闸广告按 2500 元/块·月，所有收费均 3 年上涨 5%。经测算，项目运营期内本项目广告收入 3592.17 万元。

表 4-4 南县楼宇广告位租金调查表

序号	广告位类型	所在位置	租金情况
1	电梯液晶电视广告	南县桂花园	750 元/个.月
2	电梯液晶电视广告	南县湖景华府	850 元/个.月
3	电梯平面广告	南县锦绣家园	500 元/个.月
4	道闸广告	南县湖景新城	3100 元/个.月
5	道闸广告	南县欣馨家园	3300 元/个.月

2、项目融资期间产生的现金净流入

项目的收益以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目名称	运营收益
1	南县 2022 年老旧小区改造项目	44,973.67

(三) 预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次项目整体本息覆盖倍数为 1.28，具体预测计算见下表，

整体本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
第 1 年		188.40	188.40		
第 2 年		753.60	753.60		
第 3 年		753.60	753.60	1,579.78	1,579.78
第 4 年		753.60	753.60	1,758.23	1,758.23
第 5 年		753.60	753.60	1,936.68	1,936.68
第 6 年		753.60	753.60	2,189.00	2,189.00
第 7 年		753.60	753.60	2,365.94	2,365.94
第 8 年		753.60	753.60	2,471.31	2,471.31
第 9 年		753.60	753.60	2,674.69	2,674.69
第 10 年		753.60	753.60	2,783.91	2,783.91
第 11 年		753.60	753.60	2,569.64	2,569.64
第 12 年		753.60	753.60	2,599.29	2,599.29
第 13 年		753.60	753.60	2,599.29	2,599.29
第 14 年		753.60	753.60	2,599.29	2,599.29
第 15 年		753.60	753.60	2,736.01	2,736.01
第 16 年		753.60	753.60	2,736.01	2,736.01
第 17 年		753.60	753.60	2,736.01	2,736.01
第 18 年		753.60	753.60	2,879.53	2,879.53
第 19 年		753.60	753.60	2,879.53	2,879.53

第 20 年	5,000.00	753.60	5,753.60	2,879.53	2,879.53
第 21 年	15,000.00	565.20	15,565.20		
合计	20,000.00	15,072.00	35,072.00	44,973.67	44,973.67
本息覆盖倍数					1.28

本次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。我们同意将本次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预测说明

湖南中源会计师事务所

（普通合伙）

中国·长沙

二〇二三年三月十三日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

南县 2022 年老旧小区改造项目（以下简称本项目）计划改造的老旧小区共涉及南县花甲新村新村巷、德昌公园东门片区等 8 个老旧小区，涉及 120 栋房屋、1460 户、总建筑面积 12 万平方米。改造内容主要为基础改造工程、便民服务用房改造及城市提升改造工程三个部分。（1）基础改造工程：房屋修复修缮、供电设施及管线设施、燃气工程、公共部位修缮（含外立面、楼梯间等）、违章建筑拆除、绿化、亮化、雨污收集、强弱电入地、供排水、燃气、停车场改造及充电桩安装等。（2）便民服务用房改造工程：改造养老服务用房 4 处、幼儿托管用房 4 处及其他相关便民服务用房。（3）城市提升改造工程：建设中小型文体休闲广场、城市生态停车场，户外广告整治及路识路标更新等。

项目总投资估算 32,000.00 万元，其中工程费用 24,808.31 万元；工程建设其他费用 2,828.05 万元；预备费 2,763.64 万元，建设期债券利息 1,600.00 万元。

项目建设总工期计划 24 个月，即 2023 年 1 月至 2024 年 12 月。

（二）实施主体

实施机构名称：南县住房保障服务中心

统一社会信用代码：12430921446998573A

机构地址：益阳市南县南洲镇南华北路

（三）项目类型

项目类型为公益性项目

（四）融资计划

南县 2022 年老旧小区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券，项目总投资 32,000.00 万元，其中，项目资本金为 12,000.00 万元。

本项目拟自筹 12,000.00 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 20,000.00 万元，本次拟申请发行 5,000.00 万元，未来拟申请债券 15,000.00 万元，具体如下表所示：

南县 2022 年老旧小区改造项目资金筹措表

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
南县 2022 年老旧小区改造项目	12,000.00	20,000.00	5,000.00	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）	20 年

二、项目收入预测

（一）南县 2022 年老旧小区改造项目收入预测

南县 2022 年老旧小区改造项目收益在债券存续期内逐年增多并趋于稳定，预测项目债券存续期内总收入为 63,442.87 万元，明细如下表所示：

南县 2022 年老旧小区改造项目预期收入测算表

单位：万元						
年度	物业管理	便民服务配套用房出租	新增停车位	新增充电桩	广告收入	合计
2024	163.02	554.86	572.75	702.87	176.04	2,169.54
2025	163.02	601.1	665.28	773.15	176.04	2,378.59
2026	163.02	647.34	757.79	843.44	176.04	2,587.63
2027	163.02	728.26	868.52	941.14	184.84	2,885.78

年度	物业管理	便民服务配套用房出租	新增停车位	新增充电桩	广告收入	合计
2028	163.02	776.81	954.75	1013.53	184.84	3,092.95
2029	163.02	825.36	954.75	1085.93	184.84	3,213.90
2030	163.02	917.6	985.24	1193.07	194.08	3,453.01
2031	163.02	968.58	985.24	1267.64	194.08	3,578.56
2032	163.02	968.58	985.24	1342.21	194.08	3,653.13
2033	163.02	1017.01	1016.74	1459.28	203.78	3,859.83
2034	163.02	1017.01	1016.74	1459.28	203.78	3,859.83
2035	163.02	1017.01	1016.74	1459.28	203.78	3,859.83
2036	163.02	1067.86	1067.57	1532.24	213.98	4,044.67
2037	163.02	1067.86	1067.57	1532.24	213.98	4,044.67
2038	163.02	1067.86	1067.57	1532.24	213.98	4,044.67
2039	163.02	1121.25	1120.96	1608.86	224.67	4,238.76
2040	163.02	1121.25	1120.96	1608.86	224.67	4,238.76
2041	163.02	1121.25	1120.96	1608.86	224.67	4,238.76
合计	2,934.36	16,606.85	17,345.37	22,964.12	3,592.17	63,442.87

依上表预测，债券存续期间，南县 2022 年老旧小区改造项目取得运营收入 63,442.87 万元。

（二）收入预测评价

根据项目可研性研究报告，本项目经营收入主要为物业管理收入、便民服务配套用房出租收入、新增停车位收入、新增充电桩收入、广告收入。

（1）物业管理收入

本项目拟改造老旧小区建筑面积 12 万平方米，改造完成后根据《湖南省物业服务收费管理办法》及《益阳市物业管理实施办法》，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序。参照周边小区实际情况，物业管理费按照 1.2 元/平方米/月收取，不考虑增长。经营期内物业管理收合计为 2934.36 万元。

表4-1 南县类似项目收入参考价格

序号	小区名称	物业收费单价	备注
1	南县桂花园	1.25元/m ² .月	实地调查
2	南县湖景华府	1.5元/m ² .月	实地调查
3	南县锦绣家园	1.3元/m ² .月	实地调查
4	南县湖景新城	1.5元/m ² .月	实地调查
5	南县欣馨家园	1.35元/m ² .月	实地调查
6	南县唯一金城	1.38元/m ² .月	实地调查

(2) 便民服务配套用房出租收入

本项目拟对便民服务配套用房改造，改造面积 17500 m²，租金标准根据市场调查结果确定，本次通过 58 同城查询南县及周边县城房屋出租情况，以挂网的房屋出租信息作为本项目的可比案例。



图 4-1 南县出租价格调查图

表4-2南县房屋出租价格对比表

序号	房屋位置	出租价格
1	南县城区	68.3 元/平方米/月
2	南县城区	120 元/平方米/月
3	南县城区	62.5 元/平方米/月

由于老旧小区의便民服务配套用房产权归政府所有，故其所产生的收入归南

县住房保障服务中心收取。考虑实际情况本项目便民服务配套用房初始出租单价按 48 元/m²·月测算，以后每三年上涨 3%。考虑运营期第一年出租率 60%，之后逐年增长，经测算，项目运营期内便民服务配套用房出租收入小计 16606.85 万元。

(3) 停车费收入

1) 生态停车场收入

通过摸底调查，本项目涉及的老旧小区内停车位仍存在不足且老旧小区周边居民的停车矛盾较大，随着机动车保有量持续增长，停车难问题更加凸显。本项目规划了生态停车场一处，共设置 1000 个停车位。根据《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》规定，机动车停放收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价三种价格管理形式。本次制定的政府价最高收费标准为：公共停车场白天 5 元/小时，夜间 2 元/小时。本项目停车服务日收入=停车位数量×平均每个车位每天收费额；其中：平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费=车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。本项目测算车位日间周转次数约为 3 次，每次平均停车时间 2 小时，按 2.5 元/小时计算，夜间停车（晚上 22:00 至第二天早上 7:00）按 10 元/次计算，则本项目平均每个车位每天收费额为 $3 \times 2.5 \times 2 + 10 = 25$ 元，考虑每三年增长 5%，运营期第一年使用率 60%，之后每年使用率考虑一定增长，经测算，运营期内生态停车场收入 15574.57 万元。

2) 小区内停车位收入由于老旧小区缺乏物业管理，各小区停车均没有按停车位标准停放，大多是乱停乱放，见缝插针，占用消防通道和车流通道，给小区带来严重安全隐患。且本项目改造范围涉及住户 1460 户，总建筑面积 12 万 m²，根据《益阳市城市规划管理技术规定》（2015 修订）中“住宅车位配建标准为每 100 平方米建筑面积配备停车位 0.8 个”的相关规定，本项目应规划停车位 960 个，本

项目新增小区内停车位 400 个，采用月租的模式向小区居民出租停车位。

根据周边市场调研，小区内停车位出租价格 200-280 元/个·月，考虑本项目小区定位，本项目小区内停车位出租价格为 200 元/个·月，考虑每 3 年增长 5%，运营期第一年出租率 80%，逐年增长直到达到 100%，经测算，运营期内小区内停车位收入 1770.80 万元。

表4-3 南县小区停车月租收费调查表

序号	小区名称	月租车位价格
1	南县桂花园	225元/个.月
2	南县湖景华府	280元/个.月
3	南县锦绣家园	230元/个.月
4	南县湖景新城	280元/个.月
5	南县欣馨家园	230元/个.月
6	南县唯一金城	200元/个.月

(4) 新增充电桩收入

本项目规划新能源充电桩 340 个，参考南县已有充电桩服务价（含电费）1.3403-1.7250 元/度，本项目充电桩服务收费单价按 0.8 元/度计算，单个充电桩日间周转次数约为 4 次，目前市场上新能源家用汽车的电池容量多在 30-80kwh 左右，本项目按每个充电桩单次充电量 40kwh 测算，则本项目平均每个充电桩每天收费额为 $4 \times 40 \times 0.8 = 128$ 元，考虑每三年增长 5%，运营期第一年使用率 50%，之后每年使用率考虑一定增长，经测算，运营期内充电桩收入 22964.12 万元。



图 4-2 南县充电桩收费调查图

5) 广告收入

本项目老旧小区共新增 120 台电梯，于每台电梯设置 1 块液晶屏和 2 处平面海报广告位、12 座出入口道闸提供广告位。由于本项目属于老旧小区改造项目，广告位为改造后新增，所产生的收入归南县住房保障服务中心收取。参考湖南省兄弟县市楼宇广告投放的市场行情，本项目电梯液晶电视广告按 6 元/块·日，电梯平面海报广告按 450 元/块·月，道闸广告按 2500 元/块·月，所有收费均 3 年上涨 5%。经测算，项目运营期内本项目广告收入 3592.17 万元。

表 4-4 南县楼宇广告位租金调查表

序号	广告位类型	所在位置	租金情况
1	电梯液晶电视广告	南县桂花园	750 元/个.月
2	电梯液晶电视广告	南县湖景华府	850 元/个.月
3	电梯平面广告	南县锦绣家园	500 元/个.月
4	道闸广告	南县湖景新城	3100 元/个.月
5	道闸广告	南县欣馨家园	3300 元/个.月

三、项目资金支出预测

(一) 项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目	金额
1	工程费用	24,808.31
2	工程建设其他费用	2,828.05
3	预备费	2,763.64
4	建设期利息	1,600.00
合 计		32,000.00

(二) 项目期间营业成本

1、项目预期成本预测

项目的主要成本支出包括经营成本、资产折旧与摊销费用、财务费用等，经营成本主要包括：外购原料动力费、维修维护费、工资及福利费等。具体如下表所示：

南县 2022 年老旧小区改造项目建设运营成本测算表

单位：万元

成本类别	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
管理费	1,268.87			43.39	47.57	51.75
外购燃动力费	6,071.82			220.00	240.82	261.63
工资及福利费	3,591.00			199.50	199.50	199.50
修理费	1,075.32			59.74	59.74	59.74
相关税费	6,462.19			67.13	72.73	78.33
主要成本合计	18,469.20			589.76	620.36	650.95
成本类别	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
管理费	1,268.87	57.72	61.86	64.28	69.06	71.57
外购燃动力费	6,071.82	291.70	311.91	319.20	338.99	346.64
工资及福利费	3,591.00	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
修理费	1,075.32	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74
相关税费	6,462.19	88.12	94.00	99.87	111.03	117.20
主要成本合计	18,469.20	696.78	727.01	742.59	778.32	794.65
成本类别	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年

管理费	1,268.87	73.06	77.20	77.20	77.20	80.89
外购燃动力费	6,071.82	346.64	360.08	360.08	360.08	376.86
工资及福利费	3,591.00	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
修理费	1,075.32	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74
相关税费	6,462.19	404.55	564.02	564.02	564.02	591.67
主要成本合计	18,469.20	1,083.49	1,260.54	1,260.54	1,260.54	1,308.66
成本类别	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
管理费	1,268.87	80.89	80.89	84.78	84.78	84.78
外购燃动力费	6,071.82	376.86	376.86	394.49	394.49	394.49
工资及福利费	3,591.00	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
修理费	1,075.32	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74
相关税费	6,462.19	591.67	591.67	620.72	620.72	620.72
主要成本合计	18,469.20	1,308.66	1,308.66	1,359.23	1,359.23	1,359.23

(三) 成本预测评价

本项目营业成本预测存在合理依据。

(四) 项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
第 1 年		188.40	188.40
第 2 年		753.60	753.60
第 3 年		753.60	753.60
第 4 年		753.60	753.60
第 5 年		753.60	753.60
第 6 年		753.60	753.60
第 7 年		753.60	753.60
第 8 年		753.60	753.60
第 9 年		753.60	753.60
第 10 年		753.60	753.60
第 11 年		753.60	753.60
第 12 年		753.60	753.60
第 13 年		753.60	753.60

第 14 年		753.60	753.60
第 15 年		753.60	753.60
第 16 年		753.60	753.60
第 17 年		753.60	753.60
第 18 年		753.60	753.60
第 19 年		753.60	753.60
第 20 年	5,000.00	753.60	5,753.60
第 21 年	15,000.00	565.20	15,565.20
合计	20,000.00	15,072.00	35,072.00

2.支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用。发行金额和利率水平均为发行计划数据我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

(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)对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4)无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

四、项目期间资金留存

结合上述各资金收入和资金支出预测分析从本次融资存续期间考虑各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行

五、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.28，自 2022 年至 2041 年期间共需偿还融资的本金 20,000.00 万元，利息 15,072.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

整体本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
第 1 年		188.40	188.40		
第 2 年		753.60	753.60		
第 3 年		753.60	753.60	1,579.78	1,579.78
第 4 年		753.60	753.60	1,758.23	1,758.23
第 5 年		753.60	753.60	1,936.68	1,936.68
第 6 年		753.60	753.60	2,189.00	2,189.00
第 7 年		753.60	753.60	2,365.94	2,365.94
第 8 年		753.60	753.60	2,471.31	2,471.31
第 9 年		753.60	753.60	2,674.69	2,674.69
第 10 年		753.60	753.60	2,783.91	2,783.91
第 11 年		753.60	753.60	2,569.64	2,569.64
第 12 年		753.60	753.60	2,599.29	2,599.29
第 13 年		753.60	753.60	2,599.29	2,599.29
第 14 年		753.60	753.60	2,599.29	2,599.29
第 15 年		753.60	753.60	2,736.01	2,736.01
第 16 年		753.60	753.60	2,736.01	2,736.01
第 17 年		753.60	753.60	2,736.01	2,736.01
第 18 年		753.60	753.60	2,879.53	2,879.53
第 19 年		753.60	753.60	2,879.53	2,879.53
第 20 年	5,000.00	753.60	5,753.60	2,879.53	2,879.53
第 21 年	15,000.00	565.20	15,565.20		
合计	20,000.00	15,072.00	35,072.00	44,973.67	44,973.67
本息覆盖倍数					1.28

六、现金流分析预测

根据项目产生的现金流入与资金使用计划分析结果，本项目各年度现金流分析测算见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	现金流入	95,442.87	11,000.00	21,000.00	2,169.54	2,378.59	2,587.63
1.1	资本金	12,000.00	6,000.00	6,000.00	-		
1.2	债券资金流入	20,000.00	5,000.00	15,000.00	-		
1.3	运营收入	63,442.87			2,169.54	2,378.59	2,587.63
2	现金流出	84,599.20	11,000.00	21,000.00	1,343.36	1,373.96	1,404.55
2.1	建设投资	31,058.00	10,811.60	20,246.40	-		
2.2	运营成本	18,469.20			589.76	620.36	650.95
2.3	债券利息	15,072.00	188.40	753.60	753.60	753.60	753.60
2.4	债券本金	20,000.00					
3	净现金流量	10,843.67	-	-	826.18	1,004.63	1,183.08
4	累计净现金流量				826.18	1,830.81	3,013.89
序号	项目	合计	运营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	95,442.87	2,885.78	3,092.95	3,213.90	3,453.01	3,578.56
1.1	资本金	12,000.00					
1.2	债券资金流入	20,000.00					
1.3	运营收入	63,442.87	2,885.78	3,092.95	3,213.90	3,453.01	3,578.56
2	现金流出	84,599.20	1,450.38	1,480.61	1,496.19	1,531.92	1,548.25
2.1	建设投资	31,058.00					
2.2	运营成本	18,469.20	696.78	727.01	742.59	778.32	794.65
2.3	债券利息	15,072.00	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60
2.4	债券本金	20,000.00					
3	净现金流量	10,843.67	1,435.40	1,612.34	1,717.71	1,921.09	2,030.31
4	累计净现金流量		4,449.29	6,061.63	7,779.34	9,700.43	11,730.74
序号	项目	合计	运营期				
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	现金流入	95,442.87	3,653.13	3,859.83	3,859.83	3,859.83	4,044.67
1.1	资本金	12,000.00					

1.2	债券资金流入	20,000.00						
1.3	运营收入	63,442.87	3,653.13	3,859.83	3,859.83	3,859.83	4,044.67	
2	现金流出	84,599.20	1,837.09	2,014.14	2,014.14	2,014.14	2,062.26	
2.1	建设投资	31,058.00						
2.2	运营成本	18,469.20	1,083.49	1,260.54	1,260.54	1,260.54	1,308.66	
2.3	债券利息	15,072.00	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	
2.4	债券本金	20,000.00						
3	净现金流量	10,843.67	1,816.04	1,845.69	1,845.69	1,845.69	1,982.41	
4	累计净现金流量		13,546.78	15,392.47	17,238.16	19,083.85	21,066.26	
序号	项目	合计	运营期					
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	现金流入	95,442.87	4,044.67	4,044.67	4,238.76	4,238.76	4,238.76	-
1.1	资本金	12,000.00						
1.2	债券资金流入	20,000.00						
1.3	运营收入	63,442.87	4,044.67	4,044.67	4,238.76	4,238.76	4,238.76	
2	现金流出	84,599.20	2,062.26	2,062.26	2,112.83	2,112.83	7,112.83	15,565.20
2.1	建设投资	31,058.00						
2.2	运营成本	18,469.20	1,308.66	1,308.66	1,359.23	1,359.23	1,359.23	
2.3	债券利息	15,072.00	753.60	753.60	753.60	753.60	753.60	565.20
2.4	债券本金	20,000.00					5,000.00	15,000.00
3	净现金流量	10,843.67	1,982.41	1,982.41	2,125.93	2,125.93	-2,874.07	-15,565.20
4	累计净现金流量		23,048.67	25,031.08	27,157.01	29,282.94	26,408.87	10,843.67

如上表，本项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有期末结余 10,843.67 万元。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

七、风险分析

依据当前的市场状况及数据对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确

定诸多不确定性因素中项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素各因素波动压力测试如下表：

收入、成本因素变动压力测试表：

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	1.10	1.28	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.28	1.23

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，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。



营业执照

(副本)

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

91430111565905034W

名称 湖南中源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李格勇

经营范围 会计、审计及税务服务;企业会计报表审计;司法会计鉴定;
会计咨询;税务咨询;税务顾问;税务策划;涉税鉴证;涉税
服务;企业资本验证;办理企业合并、分立、清算事宜中的审
计;企业财务危机化解;企业上市咨询;企业财务咨询服务
(不含金融、证券、期货咨询);企业改制、IPO上市、新三
板培育的咨询服务;企业管理咨询;科技信息咨询服务;
科技项目评估服务;项目可行性咨询服务。(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)

成立日期 2010年11月18日

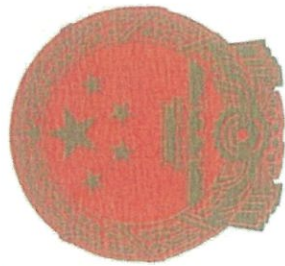
合伙期限 2010年11月18日至 2030年11月17日

主要经营场所 湖南省长沙市天心区湘府西路299号香芙
嘉园1栋701房



登记机关

2022 年 6 月 20 日



会计师事务所

执业证书

名称：湖南中源会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：李格勇

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市天心区湘府西路299号香某嘉园1栋701房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43020024

批准执业文号：湘财会函【2010】25号

批准执业日期：2010年11月04日



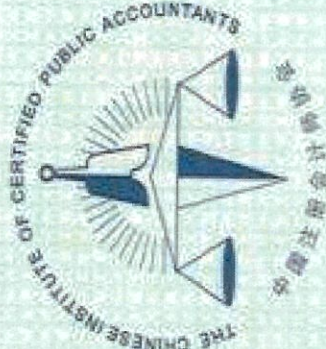
证书序号：0008722

说明

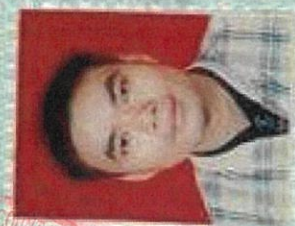
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名: 李格勇
 Full name: 李
 Sex: 男
 出生日期: 1963-09-23
 Date of birth: 1963-09-23
 工作单位: 湖南希理会计师事务所
 Working unit: 湖南希理会计师事务所
 身份证号码: 430103196309231555
 Identity card No.: 430103196309231555



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2022年 9 月 29 日
 2022 9 29



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

长沙湘安联合会计师事务所
 所长 (普通合伙人)

转所专用章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2021 年 6 月 24 日
 2021 6 24

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

湖南中源会计师事务所
 (普通合伙人) CPA
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2021 年 6 月 24 日
 2021 6 24

姓名 杨礼超

Sex 男

1948-11-03

Date of birth

湖南中柱有限责任会计师事务所

430203194811033075

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。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2022年9月29日



9

证书编号: 430300060016
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 年 12 月 11 日
Date of Issuance /y /m /d

2009年5月18日换发新证



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

“长沙铭正联合会计师事务所(普通合伙)”
已于2015年12月4日更名为
湖南中源会计师事务所(普通合伙)

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

12