

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0089号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-85867860

邮编：410000

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25EK570AVQ



洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0089号

我们接受委托，对洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）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，本次评价的洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期），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



（本页无正文，为《洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）
预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十月十四日



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，并编制洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）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；

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、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：洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）
- 2.项目实施机构：洞口县民政局
- 3.建设地点：洞口县花古街道江南村。



4.项目建设期：2022年1月至2025年12月。

5.建设内容及规模：总建筑面积7912.55m²。其中殡仪综合服务楼一栋，框架4+1层，建筑面积4564.42m²。建筑高度18.74米，地下面积303.08m²；悼念厅（一）一栋，框架1层，建筑面积1053.42m²，建筑高度10.91米；悼念厅（二）一栋，框架1层，建筑面积685.10m²，含法医解剖室204.06m²，建筑高度6.90米；火化楼一栋，框架1层，建筑面积1106.30m²，建筑高度13.09米；遗物焚烧间一间，框架1层，建筑面积38.44m²，建筑高度6.01米；骨灰寄存楼一栋，框架2层，建筑面积390.22m²，建筑高度9.36米；公厕一间，含无障碍卫生间，框架1层，建筑面积74.65m²，建筑高度6.06米。以上新建项目屋面防水等级均为一级，建筑耐火等级均为二级，建筑抗震均为6度设防，使用年限均为50年。建设公墓墓穴9951个。

（二）项目总投资

经概算审核，概算批复项目总投资为15,480.46万元，其中工程费用9,071.03万元，工程建设其他费用4,745.29万元，预备费用897.14万元，二期建设预留资金767.00万元。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资15,480.46万元，其中：项目资本金10,480.46万元，拟申请发行政府专项债券资金5,000.00万元，已申请发行4,100.00万元，本次拟申请发行900.00万元。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	洞口县	洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	900.00	15	2.47%

四、应付本息情况

（一）本次债券应付本息情况

1.本项目拟申请政府专项债券5,000.00万元，2025年8月26日已发行政府专项债券4,100.00万元，15年期发行利率为2.29%，本次拟申请发行900.00万元，发行期限为15年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，根据2025年9月相同待偿期国债收益率



算术平均值上浮20%进行预测，15年期债券年利率2.47%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	已发债金额	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	洞口县	洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	4,100.00	900.00	1,741.80	6,741.80

2.本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计6,741.80万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025 年		5,000.00		5,000.00		
2026 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2027 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2028 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2029 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2030 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2031 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2032 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2033 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2034 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2035 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2036 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2037 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2038 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2039 年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
2040 年	5,000.00		5,000.00		116.12	5,116.12
合计		5,000.00	5,000.00		1,741.80	6,741.80

（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6,741.80万元，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	洞口县	洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	5,000.00	1,741.80	6,741.80

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

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）的经营现金流入主要来源于公墓墓穴出售收入、埋藏式骨灰墙收入、悼念厅收入、火化收入。本项目于2026年1月建成运营。

根据湖南省发展和改革委员会、湖南省民政厅、湖南省市场监督管理局《关于进一步规范我省殡葬服务价格管理的通知》（湘发改价费规〔2021〕675号），参考邵阳市殡葬收费文件为邵阳市发展和改革委员会、邵阳市民政局、邵阳市市场监督管理局《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108号），具体收费标准如下：

邵阳市发展和改革委员会 邵阳市民政局文件 邵阳市市场监督管理局

邵市发改价费〔2022〕108号

关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司 殡葬服务收费有关问题的通知

邵阳市神龙殡仪服务有限公司：

为加强殡葬服务价格管理，规范殡葬服务收费行为，维护人民群众合法权益，更好地促进我市殡葬行业规范有序健康发展。根据《湖南省发展和改革委员会湖南省民政厅湖南省市场监督管理局关于进一步规范我省殡葬服务价格管理的通知》（湘发改价费规〔2021〕675号）等文件精神，结合我市实际，经研究，决定对你司殡葬服务收费重新规范。现就有关问题通知如下：

一、对你司基本殡葬服务项目和延伸服务项目分别实行政府定价和政府指导价管理。具体项目及收费标准详见附件。

二、对其他悼念、祭祀等殡葬服务项目实行市场调节价管

理，由你可依据服务成本、合理利润及群众承受能力等因素自主确定，并在执行前10个工作日将情况报市发改委备案。公墓开展个性化墓设计和装饰应符合民政部门有关规定。收费标准由你司与殡葬用户协商确定。

三、殡葬服务是重要的公益性服务。本通知下发后，你要严格按照通知规定的项目和标准进行收费，要将服务项目、收费标准、服务内容和价格投诉举报电话在经营场所的醒目位置进行公示，自觉接受社会监督和发改、民政、市场监管部门的检查。

四、本通知自2022年7月1日起执行，其他与本通知不符的规定同时废止。

附件：邵阳市神龙殡仪服务有限公司政府定价殡葬服务项目

收费标准



邵阳市发展和改革委员会办公室 2022年6月15日印发

— 2 —

— 1 —



邵阳市神龙殡仪馆政府管价殡葬服务项目收费标准

序号	服务项目	服务内容	定价形式	收费标准	计量单位	备注
一 遗体接运						
1	接运起步价	到指定地点接运遗体	政府定价	260	元/具	往返距离 25 公里以内不另收费，超过 25 公里部分每公里加收 3 元，不足 1 公里部分按 1 公里计算，往返 250 公里以上的，双方协商确定。到达地点 1 小时内不收取运费，1 小时后，每 30 分钟加收 30 元，不足 30 分钟按 30 分钟计算。空驶费按应收运费的 50%收取。
2	上楼抬运		政府定价	10	元/具	电梯房不收此费，楼层房一、二楼也不收此费，从第三层起收，每层加收 10 元。
3	平面抬运		政府定价	50	元/具	平面距离 50 米内按 50 元收取，每超过 50 米加收 10 元（不足 50 米的按 50 米计算）。
二	遗体存放（冷藏）	将遗体放入遗体冷藏或冷冻设备，以低温方式保存遗体	政府定价	10	元/时	不足 1 小时的按 1 小时计算。
三 遗体火化						
1	高档 捡灰炉	用火化机对遗体、遗骸或残骸等进行火化	政府定价	800	元/具	火化遗体含骨灰整理和装灰服务。农村人口 360 元/具，骨灰、标本 200 元/具，新生儿、早产儿 150 元/具。
2	平板炉		政府定价	400	元/具	
四	骨灰寄存	约定期限存放骨灰	政府定价	9	元/盒/月	不足 1 个月的按 1 个月计算。

— 3 —

序号	服务项目	服务内容	定价形式	收费标准	计量单位	备注
五	遗体化学防腐保存	采用化学药剂防腐保存遗体	政府指导价	510	元/具	含化学材料
六	遗体洁身	对遗体进行清洁卫生处理	政府指导价	100	元/具	含防护用品
七	遗体更衣	按照仪程序或客户要求对遗体更换衣物	政府指导价	100	元/具	含防护用品
八	遗体化妆	对遗体面部进行修饰和美化	政府指导价	190	元/具	含防护用品和化妆品材料
九	遗体包裹	按照习俗对遗体进行包裹	政府指导价	100	元/具	含包裹材料
十	协助尸检	按照程序协助进行遗体解剖和检验（含解剖台、水电、药物等）	政府指导价	200	元/具	
十一 礼厅租用						
1	大悼念厅（泰山厅）	提供桌椅、祭奠、追思墙等的礼厅（含礼厅内指定布置物品，礼厅由逝者家属设计）	政府指导价	136	元/小时	配备休息室 2 间，有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费，不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费，超过半小时不足 1 小时的按 1 小时收费。
2	中悼念厅（日月厅、永寿厅、千秋厅、长安厅、万福厅、泰安厅、祥和厅）		政府指导价	74	元/小时	配备休息室 1 间，有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费，不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费，超过半小时不足 1 小时的按 1 小时收费。

— 4 —

序号	服务项目	服务内容	定价形式	收费标准	计量单位	备注
3	小悼念厅（福寿厅、永生厅、青松厅、吉祥厅）		政府指导价	27	元/小时	配备休息室 1 间，有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费，不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费，超过半小时不足 1 小时的按 1 小时收费。
十二	特殊遗体解冻	对处于冷冻状态的特殊遗体进行解冻	政府指导价	410	元/具	
十三 墓穴墓区墓位						
1	莲花池墓群	墓址安葬（散）遗体、遗体或骨灰的安葬设施	政府指导价	5790	元/座	墓碑为单穴，此价为最高限价，下浮不限。
2	莲花两室双墓（第 1 排）		政府指导价	23800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
3	莲花两室双墓 1 号墓（第 2 至第 5 排）		政府指导价	16800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
4	莲花两室双墓 2 号墓（第 6 至第 9 排）		政府指导价	19600	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
5	莲花两室双墓 3 号墓（第 10 至第 13 排）		政府指导价	23800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
6	莲花两室双墓 4 号墓（第 14 至第 18 排）		政府指导价	33800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。

— 5 —



序号	服务项目	服务内容	定价形式	收费标准	计量单位	备注
	莲花湖墓区3号墓（第19至第22排）		政府指导价	26800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施。此价为最高限价，下浮不限。
十四	殡葬服务	将遗体运至或骨灰落葬在公墓（每例遗体运至或骨灰安葬的开穴、安葬、封穴等施工。施工材料、环境整理费用等）	政府指导价	210	元/次	
十五	墓穴维护管理	对公墓设施进行维修、保养和管理（一次性收费不超过20年，自购墓之日起计算。包含墓区内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理员工务费等）	政府指导价	130	元/年	
十六	证件制作	制作安葬《墓》逝者遗体、遗骸、骨灰等的相关证件	政府指导价	15	元/件	
十七	档案查询	为客户查询逝者相关殡葬服务信息		30	元/次	

— 6 —

根据洞口县国民经济公报统计数据，近年每年洞口县死亡人口4300人，死亡率为4.86%；其中选择火化殡葬人数约1200人左右。洞口县因欠缺公墓设施及殡葬服务设施，根据民政数据统计每年多数在邻县隆回县进行火化，并在其他地方购买公墓进行殡葬。

根据行业提供的价格，并参考目前国内外同类行业的价格趋势，项目建成后的收入如下：

（1）公墓墓穴出售收入

建设9951墓穴，其中包含立式高档墓碑双穴1097个，矮栏中档墓碑双穴1705个，矮栏中档墓碑单穴1189个，卧式低档墓碑双穴2690个，卧式低档墓碑单穴2309个，卧式低档墓碑（草葬双穴）961个，本次测算价格参考《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108号）中莲花池壁葬政府指导价5,795.00元/座，基于谨慎性考虑，出售价格为5,000.00元每个，公墓出售参考洞口县近年人口死亡率及活化殡葬人数，考虑部分回迁需求，以年均形式出售，计算期内全部出售完毕。



十二 莲花苑墓区墓位						
1	莲花池壁葬		政府指导价	5795	元/座	壁葬为单穴，此价为最高限价，下浮不限
2	莲花苑世兴墓（第1排）	墓地安葬（放）逝者遗体、遗骸或骨灰的安放葬设施	政府指导价	23800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
3	莲花苑星耀1号墓（第2至第5排）		政府指导价	16800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
4	莲花苑星耀2号墓（第6至第9排）		政府指导价	19600	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
5	莲花苑星耀3号墓（第10至第13排）		政府指导价	23800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
6	莲花苑星耀4号墓（第14至第18排）		政府指导价	33800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。

（2）埋藏式骨灰墙收入

参照洞口县每年死亡人口的13%计算（ $4300 \times 13\% \times 15 = 8385$ 个），设8000个，参考《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108号）中骨灰寄存政府定价9元/盒/月，基于谨慎性考虑，每个按100元/年计算，年出售率为5%。

三 遗体火化						
1	高档 捡灰炉	用火化机对遗体、遗骸或残肢等进行火化	政府定价	800	元/具	火化遗体含骨灰整理和装灰服务。农村人口 360 元/具，骨灰、标本 200 元 /具，新生儿、早产儿 150 元/具。
2	平板炉		政府定价	400	元/具	
四	骨灰寄存	约定期限存放骨灰	政府定价	9	元/盒/月	不足 1 个月的按 1 个月计算。

（3）悼念厅收入

本项目设置12个悼念厅，参考《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108号）中悼念厅政府指导价74元/小时，依据悼念厅实际租用情况，一般使用期限至少为1天，基于谨慎性考虑，一个悼念厅日收费按1200元/个计算，结合本项目的火化率考虑，悼念厅使用率运营期第一年按50%计，以后每年按5%递增，后续稳定至65%。

十一 礼厅租用						
1	大悼念厅（泰山厅）	提供哀悼、祭奠、追思逝者的礼厅（含礼厅内固定布置物品，礼厅出租花圈另计）	政府指导价	136	元/小时	配备休息室2间，有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费，不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费，超过半小时不足1小时的按1小时收费。
2	中悼念厅（日月厅、永乐厅、千秋厅、长安厅、万福厅、泰安厅、祥和厅）		政府指导价	74	元/小时	配备休息室1间，有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费，不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费，超过半小时不足1小时的按1小时收费。



(4) 火化收入

据统计，近年每年洞口县年死亡人数约4300人，其中选择火化殡葬人数约1200人左右每年。随着洞口县殡葬改革的大力推行，以及殡仪馆的新建，火化殡葬人数将大量增加。本项目设置60个火化炉，参考《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108号）中平板炉政府定价400元/具，一个火化炉日收费按400元/个计算，参照《关于印发《湖南省“十四五”殡葬事业发展行动方案》的通知》（湘民发〔2021〕32号），“到2025年，全省所有县市区均划为火葬区；有火化功能的殡仪馆实现县级行政区域全覆盖，火化设备污染物排放限值达到国家标准；县级公益性安葬（放）设施覆盖率达100%，农村公益性骨灰安葬（放）设施实现乡镇全覆盖，惠民殡葬和节地生态安葬奖补制度逐步向全体居民覆盖，全省火化率达到50%、节地生态安葬率达到60%”。火化炉使用率运营期第一年按50%计，以后每年按5%递增，后续稳定至65%。

三	遗体火化				
1	高档 捡灰炉		政府定价	800	元/具
2	平板炉	用火化机对遗体、遗骸或残肢等进行火化	政府定价	400	元/具

湖南省“十四五”殡葬事业发展行动方案提出 突出殡葬事业公益属性 营造殡葬服务良俗新风

来源： 中国社会报 时间： 2021-11-05 15:49

湖南省民政厅近日印发的《“十四五”殡葬事业发展行动方案》（以下简称《方案》）提出，到2025年，全省有火化功能的殡仪馆实现县级行政区域全覆盖，火化设备污染物排放限值达到国家标准；县级公益性安葬（放）设施覆盖率达100%，农村公益性骨灰安葬（放）设施实现乡镇全覆盖，惠民殡葬和节地生态安葬奖补制度逐步向全体居民覆盖，全省火化率达到50%，节地生态安葬率达到60%。

为了实现上述目标，《方案》提出，湖南将坚持公益优先、系统推进，实行火葬与改革土葬并进、推进葬法改革与葬礼改革并行、遗体火化与骨灰安放并重、丧事简办与祭扫简约并举，在全省实现一县一殡仪馆（带火化设施）、一县一公益性公墓（骨灰楼）、一乡镇一农村公益性公墓，确保供给丰富、公平可及、群众受益。

为提升殡葬行业整体服务水平，《方案》提出，“十四五”期间，湖南将引导专业社工大力开发亲情化、多元化、个性化的抚慰服务，创新服务方式，增加多元供给；将通过加强殡葬领域标准化建设，发展“互联网+殡葬服务”，加大与大专院校产学研合作，强化殡葬从业人员教育培训。

为了推进殡葬事业发展循序渐进、稳中有进，《方案》提出，湖南将因地制宜在湖区、山区分类开展殡葬改革综合试点。同时，巩固殡葬领域突出问题专项整治成果，对服务管理不规范、严重偏离公益方向、公众满意度差的服务机构依法予以处理，畅通公众监督维权渠道。

为了浓厚殡葬事业发展氛围，《方案》提出，湖南将在“十四五”期间开展“新风拂三湘”主题宣传，大力挖掘湖湘优秀殡葬文化，发挥村（居）委会和红白理事会、老年协会等组织作用，引导群众不断破除丧葬陋习，树立殡葬新风。

项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	公墓墓穴出售收入	埋藏式骨灰墙收入	悼念厅收入	火化收入	合计
2026年	331.37	4.00	262.80	438.00	1,036.17



年度	公墓墓穴出售收入	埋藏式骨灰墙收入	悼念厅收入	火化收入	合计
2027年	331.37	4.00	289.08	481.80	1,106.25
2028年	331.37	4.00	315.36	525.60	1,176.33
2029年	331.37	4.00	341.64	569.40	1,246.41
2030年	331.37	4.00	341.64	569.40	1,246.41
2031年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2032年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2033年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2034年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2035年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2036年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2037年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2038年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2039年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2040年	276.56	3.33	284.54	474.24	1,038.67
合计	4,920.33	59.33	4,909.82	8,183.04	18,072.52

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概算。

（1）燃料动力费

该费用为运营时消耗的水、电等，项目年耗电 51.25 万 kWh，电价按 0.70 元/kWh 计算；年耗水量 3.13 万吨，水价 3.80 元/吨。

序号	能源项目	单位	数量	折算系数（吨煤）	折合标煤（吨）
1	水	万M ³	3.13	0.857	4.1
2	电	万kW·h	51.25	1.229	32.99
合计					67.09



湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价		备注
	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	变压器	
						量 (元/千瓦 时)	容量 (元/千伏 安)	
大工业用电		0.6437	0.6147	0.5967	0.5627	30	20	尖峰时段电价在平时段电价基础上每千瓦上浮0.25元;高峰时段电价在平时段电价基础上每千瓦上浮0.15元;低谷时段电价在平时段电价基础上每千瓦下浮0.2元
一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403				尖峰时段电价在平时段电价基础上每千瓦上浮0.25元;高峰时段电价在平时段电价基础上每千瓦上浮0.15元;低谷时段电价在平时段电价基础上每千瓦下浮0.2元

(2) 工资及福利费

包括项目运营期间所需工作人员工资，项目需职工 50 人，参考当地经济发展水平及 2023 年邵阳统计年鉴全部非私营单位在岗职工平均工资，年平均工资及福利费，每人平均薪酬 10.6 万元/年。

2—14 全部非私营单位在岗职工平均工资

单位：元	
	总 计
总 计	80198
按国民经济行业分组	
（一）农、林、牧、渔业	58537
（二）采矿业	66908
（三）制造业	58232
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	80646
（五）建筑业	61324
（六）批发和零售业	58139
（七）交通运输、仓储和邮政业	77332
（八）住宿和餐饮业	39341
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	104350
（十）金融业	138720
（十一）房地产业	55857
（十二）租赁和商务服务业	57139
（十三）科学研究和技术服务业	74396
（十四）水利、环境和公共设施管理业	72615
（十五）居民服务、修理和其他服务业	80463
（十六）教 育	85714
（十七）卫生和社会工作	105271
（十八）文化、体育和娱乐业	69020
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	88922



（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，维护维修费按收入的 1.2% 暂估。

（4）管理费用

管理费用主要为人员办公物资购置及其他经营管理费用，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，取总收入的 1% 暂估。

（5）税金及附加：增值税税金及附加依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20 号）。本项目免征增值税，所以本项目的城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加免征，故此处未考虑相关税金的影响。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本测算表

金额单位：万元

年度	燃料动力费	工资及福利费	维护维修费	管理费用	合计
2026年	47.77	530.00	12.43	10.36	600.56
2027年	47.77	530.00	13.28	11.06	602.11
2028年	47.77	530.00	14.12	11.76	603.65
2029年	47.77	530.00	14.96	12.46	605.19
2030年	47.77	530.00	14.96	12.46	605.19
2031年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2032年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2033年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2034年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2035年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2036年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2037年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20



年度	燃料动力费	工资及福利费	维护维修费	管理费用	合计
2038年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2039年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2040年	39.81	441.67	10.39	10.39	502.26
合计	708.59	7,861.67	214.78	180.72	8,965.76

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
2026 年	1,036.17	600.56	435.61
2027 年	1,106.25	602.11	504.14
2028 年	1,176.33	603.65	572.68
2029 年	1,246.41	605.19	641.22
2030 年	1,246.41	605.19	641.22
2031 年	1,246.92	605.20	641.72
2032 年	1,246.92	605.20	641.72
2033 年	1,246.92	605.20	641.72
2034 年	1,246.92	605.20	641.72
2035 年	1,246.92	605.20	641.72
2036 年	1,246.92	605.20	641.72
2037 年	1,246.92	605.20	641.72
2038 年	1,246.92	605.20	641.72
2039 年	1,246.92	605.20	641.72
2040 年	1,038.67	502.26	536.41
合计	18,072.52	8,965.76	9,106.76

（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资金9,106.76万元，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	洞口县	洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	18,072.52	8,965.76	9,106.76

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9,106.76万元，融资还款本息合计6,741.80万元，本息保障倍数为1.35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	洞口县	洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	9,106.76	6,741.80	1.35

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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

单位：万元

序号	项目	合计	前期投入	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	现金流入	33,552.98	10,291.00	5,189.46	1,036.17	1,106.25	1,176.33	1,246.41	1,246.41	1,246.92
1	资本金流入	10,480.46	10,291.00	189.46						
2	融资资金流入	5,000.00		5,000.00						
3	运营期现金流入	18,072.52			1,036.17	1,106.25	1,176.33	1,246.41	1,246.41	1,246.92
二	现金流出	31,188.02	10,291.00	5,189.46	716.68	718.23	719.77	721.31	721.31	721.32
1	建设期资金流出	15,480.46	10,291.00	5,189.46						
2	运营期资金流出	8,965.76			600.56	602.11	603.65	605.19	605.19	605.20
3	融资还本付息	6,741.80			116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12
三	现金净流量	2,364.96			319.49	388.02	456.56	525.10	525.10	525.60
四	期末累计现金结存				319.49	707.51	1,164.07	1,689.17	2,214.27	2,739.87



续上表：

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	现金流入	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,038.67
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,038.67
二	现金流出	721.32	721.32	721.32	721.32	721.32	721.32	721.32	721.32	5,618.38
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	605.20	605.20	605.20	605.20	605.20	605.20	605.20	605.20	502.26
3	融资还本付息	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	5,116.12
三	现金净流量	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	-4,579.71
四	期末累计现金结存	3,265.47	3,791.07	4,316.67	4,842.27	5,367.87	5,893.47	6,419.07	6,944.67	2,364.96

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

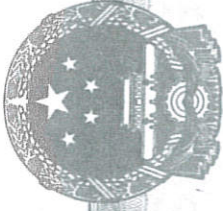
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.08	1.35	1.62
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.35	1.22

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1.08，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1.22，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，不能还本付息风险较小。





统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

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 湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

经营范围

会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 基本建设年度财务决算审计; 企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计鉴定; 会计咨询、税务咨询; 管理咨询、会计培训。(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)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年06月30日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号
中建智慧产业园二区 11 号楼 1 层 001 房

登记机关



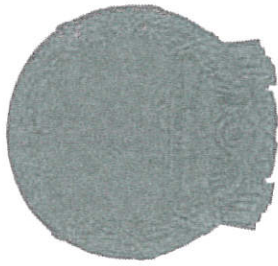
审批专用章

2023 年 12 月 06 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：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年7月30日

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》。

发证机关：湖南省财政厅

2023年 12月 26日

中华人民共和国财政部制





姓名 邓春玲
Full name 邓春玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1974-05-03
Date of birth 1974-05-03
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所
Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所
身份证号码 432902197405030925
Identity card No. 432902197405030925



年度检验合格
Annual Renewal Registration
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.



证书编号:
No. of Certificate

430200140046

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 10 月 29 日
Date of Issuance 2007 10 29



年度检验登记
Annual Renewal Registration
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.

2012.3.1



邓春玲 2022 年度年检



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.




邓春玲 430200140046





姓名	贺素芳
性别	女
出生日期	1991-08-08
工作单位	天健会计师事务所(普通合伙)北京分所
身份证号	432503199108084680



年度检验登记
Annual Renewal Registration

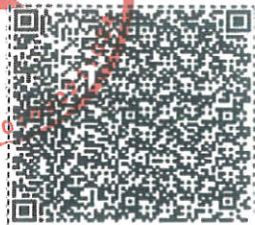
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 3300000010382
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance



贺素芳(3300000010382)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



贺素芳(3300000010382)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

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.



贺素芳(3300000010382)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



贺素芳 3300000010382

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.

年 月 日
/y /m /d

邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0099号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-85867860

邮编：410000

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25V9YV4BP0



邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0099号

我们接受委托，对邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程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，本次评价的邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程，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



（本页无正文，为《邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十月十四日



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，并编制邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程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；

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、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：邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程
- 2、项目实施机构：邵阳市大祥区住房和城乡建设局
- 3、建设地点：邵阳市大祥区。



4、项目建设期：2025年5月至2026年4月。

5、建设内容及规模：公安局三号院、南星花园、中心综合楼、中心绿地、美林园小区、宝西生活区、雅园小区、电源厂家属区共8个小区的屋面防水改造、内部场道路改造、排水改造、绿化改造、楼梯间改造、护栏改造、室外线路改造等。涉及房屋30栋、居民1276户，总建筑面积135576.6平方米。含改造屋顶防水19737.76平方米，改造车位153个，绿化改造3080.25平方米新建排水沟、加混凝土盖板3375.747米，新增灭火器1322组，新增非机动车充电棚12个，新增四分类垃圾亭25组，新增微型消防站17个，水泥地面破除(含基层)19618.316平方米，其中新建6927.046平方米。铺设沥青路面12691.27平方米，沥青地面破除(含基层)、新建461.11平方米。燃气降管包管长度1721.83米，自来水降管包管长度1721.83米,新增污水DN300管道443.69米，新增污水DN400管道141.3米，新增污水检查井31座。新增雨水检查井127个，新增雨水口151个，新增给水DN100管道550米,新增DN200雨水管673.3米，新增DN300雨水管1265米，新增DN400雨水管587.4米，新增DN500雨水管220米，更换路灯11个，新增路灯39个。

（二）项目总投资

经概算审核，概算批复项目总投资为3,499.18万元，其中工程费用3,075.01万元，工程建设其他费用257.54万元，预备费用166.63万元。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资3,499.18万元，其中：项目资本金1,699.18万元，专项债券资金1,800.00万元。本次拟申请发行政府专项债券资金1,000.00万元，未来拟申请发行专项债券800.00万元。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	大祥区	邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	1,000.00	30	2.61%

四、应付本息情况

（一）本次债券应付本息情况



1、本项目拟申请政府专项债1,800.00万元，本次拟申请发行1,000.00万元，未来拟申请发行专项债券800.00万元，发行期限为30年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，根据2025年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，30年期债券年利率2.61%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	本期拟发债金额	未来拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	大祥区	邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	1,000.00	800.00	1,409.40	3,209.40

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计3,209.40万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025 年		1,800.00		1,800.00		
2026 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2027 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2028 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2029 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2030 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2031 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2032 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2033 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2034 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2035 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2036 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2037 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2038 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2039 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2040 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2041 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2042 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2043 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98



年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2044 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2045 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2046 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2047 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2048 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2049 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2050 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2051 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2052 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2053 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2054 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
2055 年	1,800.00		1,800.00		46.98	1,846.98
合计		1,800.00	1,800.00		1,409.40	3,209.40

（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3,209.40万元，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	大祥区	邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	1,800.00	1,409.40	3,209.40

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

邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程的经营现金流入主要来源于物业服务收入、停车位收入。本项目于2026年5月建成运营。

本项目的收入来源主要是物业服务收入、停车位收入。



（1）物业服务收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制，坚持“谁受益、谁付款”，小区通过引进物业管理公司，专业服务老旧小区后期的管理。

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，本次提质改造小区总建筑面积为13.56万m²，按老旧小区改造面积的60%征收物业管理费。根据《湖南省物业服务收费管理办法》，保障性住房、房改房、老旧住宅小区、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，参考《2025版湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》及《邵阳市发展和改革委员会邵阳市住房和城乡建设局邵阳市市场监督管理局关于加强全市物业服务收费管理有关事项的通知》（邵市发改价费〔2024〕34）等文件，出于谨慎考虑，本项目物业管理费收费水平第一年按照1元/m²/月进行计算，考虑到物价上涨情况，单价每3年上涨4%。

邵阳市发展和改革委员会 邵阳市住房和城乡建设局 文件 邵阳市市场监督管理局

邵市发改价费〔2024〕34号

邵阳市发展和改革委员会 邵阳市住房和城乡建设局 邵阳市市场监督管理局 关于加强全市物业服务收费管理 有关事项的通知

各县（市、区）发展和改革局、住房和城乡建设局、市场监督管理局，市城区各物业服务企业、房地产开发企业：

根据《湖南省物业管理条例》、《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省定价目录>的通知》（湘发改价调规〔2023〕125号）和《湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅 湖



邵阳市城区实行政府指导价物业服务收费分等级分项目收费基准价价目表

收费标准 等级 项目		等级					备 注
		一 级	二 级	三 级	四 级	五 级	
1、综合管理服务		0.15 元/m²	0.2 元/m²	0.25 元/m²	0.3 元/m²	0.35 元/m²	1. 本标准中所指绿地等级收费标准是按年、按绿地面积设置，绿化养护费分摊公式为：每月每平方米建筑面积绿化养护费用=该级绿化地收费标准×绿地面积÷可分摊建筑面积÷12个月。 2. 多层电梯房根据具体情况在同一小区高层电梯房标准的基础上上浮 10%至 15%。 3. 已购车位（含子母车位）物业服务费最高限价 55 元/位/月。 4. 拆除墙体产生的建筑垃圾委托物业服务企业清运，清运服务费由双方协商议定 5. 电梯运行费用包括运行电耗、定期常规维保、检测，零星配件及维修（每台电梯年支出 1000 元以内）
2、公共区域清洁卫生服务		0.15 元/m²	0.17 元/m²	0.2 元/m²	0.25 元/m²	0.3 元/m²	
3、公共区域秩序维护服务		0.15 元/m²	0.18 元/m²	0.25 元/m²	0.3 元/m²	0.4 元/m²	
4、共用部分、公共设施设备日常运行、保养、维修服务	多层无电梯房	0.25 元/m²	0.35 元/m²	0.4 元/m²	0.42 元/m²	0.45 元/m²	
	高层电梯房	0.3 元/m²	0.4 元/m²	0.45 元/m²	0.5 元/m²	0.55 元/m²	
5、绿化养护费		1.2 元/m²·年	2 元/m²·年	3 元/m²·年	4.5 元/m²·年	6.5 元/m²·年	
6、电梯运行费		0.4 元/m²					
7、已购车位物业服务费		已购车位服务费 1-3 级服务 30 元/月/位，子母车位 40 元/月/位，4-5 级服务 40 元/月/位，子母车位 55 元/月/位。					
8、装修服务费	电梯房	0.03 元/m²·天					
	不带电梯房	0.02 元/m²·天					
9、装修垃圾清运费		4 元/m²					

（2）停车位收入

本项目共改造新增停车位153个，参照《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801号、湘发改价调〔2019〕217号）《邵阳市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》等文件规定，出于谨慎考虑，本项目停车位按15元/个/天进行计算，考虑到物价上涨情况，单价每3年上涨4%。

附件1：

邵阳市城区停车场区域划分

一、A类区：双清区、大祥区：双坡路，宝庆东路、建设路、邵阳大道、邵州路、西湖南路、敏州西路、宝庆西路、雪峰路、城北西路、城北路、双清路、塔北路合围区域（含边界道路）。北塔区：龙山路、北塔路、资江北路、魏源路、西湖北路合围区域（含边界道路）。

二、B类区：市建成区内除A类区以外的其他区域。

附件2：

邵阳市城区机动车停放服务 政府指导价最高收费标准

本次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。

1、道路临时停车泊位最高收费标准（单位：元）

区域等级	计费单位	计费标准		
		首小时	首小时后 (元/30分钟)	24小时内最高限价
A类区域	每车位	3	2.5	30
B类区域	每车位	2	1.5	20

备注：1.30分钟内免费（含30分钟），30分钟后至60分钟A类区域按3元计收，B类区域按2元计收；
 2、首小时后，以30分钟为一个计费单位，不足30分钟的按30分钟计算；
 3、收费时间：7：30至19：30；夜经济路段经批准可延长收费时间。



项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	物业服务收入	充电桩服务收入	收入合计
2026年	65.09	55.77	120.86
2027年	97.63	83.77	181.40
2028年	97.63	83.77	181.40
2029年	101.54	87.12	188.66
2030年	101.54	87.12	188.66
2031年	101.54	87.12	188.66
2032年	105.60	90.60	196.20
2033年	105.60	90.60	196.20
2034年	105.60	90.60	196.20
2035年	109.82	94.23	204.05
2036年	109.82	94.23	204.05
2037年	109.82	94.23	204.05
2038年	114.22	98.00	212.22
2039年	114.22	98.00	212.22
2040年	114.22	98.00	212.22
2041年	118.78	101.92	220.70
2042年	118.78	101.92	220.70
2043年	118.78	101.92	220.70
2044年	123.54	105.99	229.53
2045年	123.54	105.99	229.53
2046年	123.54	105.99	229.53
2047年	128.48	110.23	238.71
2048年	128.48	110.23	238.71
2049年	128.48	110.23	238.71
2050年	133.62	114.64	248.26



年度	物业服务收入	充电桩服务收入	收入合计
2051年	133.62	114.64	248.26
2052年	133.62	114.64	248.26
2053年	138.96	119.23	258.19
2054年	138.96	119.23	258.19
2055年	138.96	119.23	258.19
合计	3,484.03	2,989.19	6,473.22

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概算。

（1）工资及福利费

本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，定员 9 人，参照 2023 年湖南省城镇私营单位就业人员平均工资，居民服务、修理和其他服务业平均工资为 51,411.00 元，谨慎考虑，本项目按 5.2 万元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 6%：

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

（2）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，按固定资产原值的 0.3%暂估。

本项目取值	参考依据
维护维修费为固定资产原值的 0.3%	1.按固定资产原值的 0.1%-0.5%计提

（3）其他管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置、办公场所租赁及其他经营管理费用，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，按营业收入的 1.5%暂估。

本项目取值	参考依据
管理费用为营业收入的 1.5%	1.按企业营业收入的 1%-3%计提

（4）税费

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。

销项税：停车位收入按 9%计征增值税，物业服务收入按 6%计征增值税。

进项税：本项目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 6%计算，其他管理费用按 13%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 7%、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；项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。



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：

运营成本测算表

金额单位：万元

年度	工资及福利费	维护维修费	其他管理费用	增值税、税金及附加	合计
2026年	31.20	7.00	1.81		40.01
2027年	46.80	10.50	2.72		60.02
2028年	46.80	10.50	2.72		60.02
2029年	49.61	10.50	2.83		62.94
2030年	49.61	10.50	2.83		62.94
2031年	49.61	10.50	2.83		62.94
2032年	52.59	10.50	2.94		66.03
2033年	52.59	10.50	2.94		66.03
2034年	52.59	10.50	2.94		66.03
2035年	55.75	10.50	3.06		69.31
2036年	55.75	10.50	3.06		69.31
2037年	55.75	10.50	3.06		69.31
2038年	59.10	10.50	3.18		72.78
2039年	59.10	10.50	3.18		72.78
2040年	59.10	10.50	3.18		72.78
2041年	62.65	10.50	3.31		76.46
2042年	62.65	10.50	3.31		76.46
2043年	62.65	10.50	3.31		76.46
2044年	66.41	10.50	3.44		80.35
2045年	66.41	10.50	3.44		80.35
2046年	66.41	10.50	3.44	2.91	83.26
2047年	70.39	10.50	3.58	17.21	101.68
2048年	70.39	10.50	3.58	17.21	101.68
2049年	70.39	10.50	3.58	17.21	101.68
2050年	74.61	10.50	3.72	17.93	106.76
2051年	74.61	10.50	3.72	17.93	106.76
2052年	74.61	10.50	3.72	17.93	106.76
2053年	79.09	10.50	3.87	18.67	112.13



年度	工资及福利费	维护维修费	其他管理费用	增值税、税金及附加	合计
2054年	79.09	10.50	3.87	18.67	112.13
2055年	79.09	10.50	3.87	18.67	112.13
合计	1,835.40	311.50	97.04	164.34	2,408.28

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
2026 年	120.86	40.01	80.85
2027 年	181.40	60.02	121.38
2028 年	181.40	60.02	121.38
2029 年	188.66	62.94	125.72
2030 年	188.66	62.94	125.72
2031 年	188.66	62.94	125.72
2032 年	196.20	66.03	130.17
2033 年	196.20	66.03	130.17
2034 年	196.20	66.03	130.17
2035 年	204.05	69.31	134.74
2036 年	204.05	69.31	134.74
2037 年	204.05	69.31	134.74
2038 年	212.22	72.78	139.44
2039 年	212.22	72.78	139.44
2040 年	212.22	72.78	139.44
2041 年	220.70	76.46	144.24
2042 年	220.70	76.46	144.24
2043 年	220.70	76.46	144.24
2044 年	229.53	80.35	149.18
2045 年	229.53	80.35	149.18
2046 年	229.53	83.26	146.27



年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2047 年	238.71	101.68	137.03
2048 年	238.71	101.68	137.03
2049 年	238.71	101.68	137.03
2050 年	248.26	106.76	141.50
2051 年	248.26	106.76	141.50
2052 年	248.26	106.76	141.50
2053 年	258.19	112.13	146.06
2054 年	258.19	112.13	146.06
2055 年	258.19	112.13	146.06
合计	6,473.22	2,408.28	4,064.94

（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资金4,064.94万元，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	大祥区	邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程	6,473.22	2,408.28	4,064.94

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4,064.94万元，融资还款本息合计3,209.40万元，本息保障倍数为1.27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	大祥区	邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	4,064.94	3,209.40	1.27

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年1-4月	2026年5-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
现金流入	9,972.40	2,200.00	1,299.18	120.86	181.40	181.40	188.66	188.66	188.66	196.20	196.20
资本金流入	1,699.18	400.00	1,299.18								
融资资金流入	1,800.00	1,800.00									
运营期现金流入	6,473.22			120.86	181.40	181.40	188.66	188.66	188.66	196.20	196.20
现金流出	9,093.37	2,200.00	1,299.18	63.50	107.00	107.00	109.92	109.92	109.92	113.01	113.01
建设期资金流出	3,475.69	2,200.00	1,275.69								
运营期资金流出	2,408.28			40.01	60.02	60.02	62.94	62.94	62.94	66.03	66.03
融资还本付息	3,209.40		23.49	23.49	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98
现金净流量	879.03			57.36	74.40	74.40	78.74	78.74	78.74	83.19	83.19
期末累计现金结存				57.36	131.76	206.16	284.90	363.64	442.38	525.57	608.76



续上表：

序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	现金流入	196.20	204.05	204.05	204.05	212.22	212.22	212.22	220.70	220.70	220.70	229.53
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	196.20	204.05	204.05	204.05	212.22	212.22	212.22	220.70	220.70	220.70	229.53
二	现金流出	113.01	116.29	116.29	116.29	119.76	119.76	119.76	123.44	123.44	123.44	127.33
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	66.03	69.31	69.31	69.31	72.78	72.78	72.78	76.46	76.46	76.46	80.35
3	融资还本付息	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98
三	现金净流量	83.19	87.76	87.76	87.76	92.46	92.46	92.46	97.26	97.26	97.26	102.20
四	期末累计现金结存	691.95	779.71	867.47	955.23	1,047.69	1,140.15	1,232.61	1,329.87	1,427.13	1,524.39	1,626.59



续上表：

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	现金流入	229.53	229.53	238.71	238.71	238.71	248.26	248.26	248.26	258.19	258.19	258.19
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	229.53	229.53	238.71	238.71	238.71	248.26	248.26	248.26	258.19	258.19	258.19
二	现金流出	127.33	130.24	148.66	148.66	148.66	153.74	153.74	153.74	159.11	159.11	1,959.11
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	80.35	83.26	101.68	101.68	101.68	106.76	106.76	106.76	112.13	112.13	112.13
3	融资还本付息	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	1,846.98
三	现金净流量	102.20	99.29	90.05	90.05	90.05	94.52	94.52	94.52	99.08	99.08	-1,700.92
四	期末累计现金结存	1,728.79	1,828.08	1,918.13	2,008.18	2,098.23	2,192.75	2,287.27	2,381.79	2,480.87	2,579.95	879.03

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

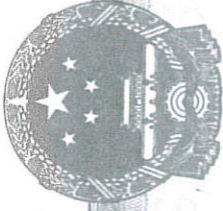
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.06	1.27	1.47
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.27	1.19

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1.06，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1.19，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，不能还本付息风险较小。





统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

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 湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

经营范围

会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 基本建设年度财务决算审计; 企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计鉴定; 会计咨询、税务咨询; 管理咨询、会计培训。(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)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年06月30日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号
中建智慧产业园二区 11 号楼 1 层 001 房

登记机关



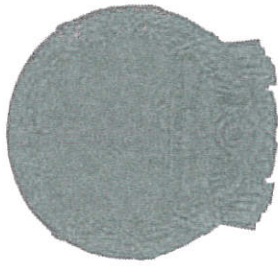
审批专用章

2023 年 12 月 06 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：湖南和利会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年7月30日

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》。

发证机关：湖南省财政厅

2023年 12月 26日

中华人民共和国财政部制





姓名 邓春玲
Full name 邓春玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1974-05-03
Date of birth 1974-05-03
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所
Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所
身份证号码 432902197405030925
Identity card No. 432902197405030925



年度检验合格
Annual Renewal Registration
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.



证书编号:
No. of Certificate

430200140046

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 10 月 29 日
Date of Issuance 2007 10 29



年度检验登记
Annual Renewal Registration
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.

2012.3.1



邓春玲 2022 年度年检



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.




邓春玲 430200140046





姓名	贺素芳
性别	女
出生日期	1991-08-08
工作单位	天健会计师事务所(普通合伙)北京分所
身份证号	432503199108084680



年度检验登记
Annual Renewal Registration

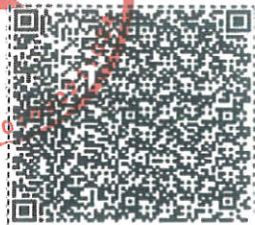
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 3300000010382
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance



贺素芳(3300000010382)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



贺素芳(3300000010382)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

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.



贺素芳(3300000010382)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



贺素芳 3300000010382

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.

年 月 日
/y /m /d