

望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2022】第 00007 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin International  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRong Middle Road,  
邮编 410000 Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731)  
85164366  
传真 Fax: +86 (0731)  
85164366

## 望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程

### 收益与融资资金自求平衡

### 专项评价报告



大信沙咨字【2022】第 00007 号

我们接受委托，对望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程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，本次评价的望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

长沙分所

中国·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

### 一、 数据预测的前提假设及评价

（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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）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见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。

### 二、 项目的基本情况

#### （一）项目概况

1、项目名称：望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程

2、项目建设单位：长沙市望城区交通建设投资有限公司

3、建设地点：位于望城区滨水新城片区。



4、建设内容和建设规模：

(1) 谷山森林公园旅游配套一期工程：拟建游客服务中心 2800 m<sup>2</sup>，服务驿站 7100 m<sup>2</sup>，花之谷梯田花海 8900 m<sup>2</sup>，停车场 32000 m<sup>2</sup>，出入口景观 2 处，问天台、星空营地、丛林越野基地各 1 处，以及体育场馆品质改造、山体修复工程、供配电、给排水、消防、安防监控、标识标牌、景观道路、绿道等基础附属配套设施；

(2) 银星湾公园提升工程：拟对公园的物业用房及地下停车场等进行品质提升；

(3) 滨江漫步道建设工程：拟新建月亮岛路至杳树港全长约 11.7km 的滨江漫步道；

(4) 配套道路及基础设施建设：拟建谷山森林公园至月亮岛的相关配套道路及基础设施。

(二) 项目总投资

项目投资估算总额为 122,588.76 万元，其中：建设费用 117,210.10 万元，建设期利息 5,378.66 万元。

(三) 资金筹资方案

本项目计划筹集资金 122,588.76 万元，其中：建设单位自筹资金 60,588.76 万元，专项债资金 62,000.00 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元					
序号	项目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
1	项目总投资	122,588.76	41,831.92	48,784.41	31,972.43
1.1	建设投资	117,210.10	40,614.81	47,000.46	29,594.83
1.2	建设期利息	5,378.66	1,217.11	1,783.95	2,377.60
2	项目资金筹措	122,588.76	41,831.92	48,784.41	31,972.43
2.1	自筹资金	60,588.76	10,131.92	33,984.41	16,472.43
2.1.1	其中：用于建设投资	55,210.10	8,914.81	32,200.46	14,094.83
2.1.2	用于建设期利息	5,378.66	1,217.11	1,783.95	2,377.60
2.2	专项债资金	62,000.00	31,700.00	14,800.00	15,500.00
2.2.1	其中：用于建设投资	62,000.00	31,700.00	14,800.00	15,500.00

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

(一) 项目收入

1、收入预测分类

本项目具体收入主要来源于谷山森林公园门票收入、体育场馆门票收入、停车场收入、广告牌租赁收入、旅游服务处综合收入等五个部分。

## 2、收入预测数据评价

### （1）谷山森林公园门票收入

#### 1) 入园门票收入

谷山森林公园拟对游客收取入园门票费，参考张家界国家森林公园（245 元/人次）、湖北星斗山森林公园门票（71 元/人次）、重庆仙女山森林公园（50 元/人次），结合谷山森林公园的实际情况，入园门票暂按 40 元/人次预估，每 3 年上涨 5 元。

谷山森林公园主要的游客为望城区及长沙市的常住居民，另有小部分省内及省外游客。望城区常住人口 87.5 万，长沙市常住人口 1004.79 万，公园年接待市内旅游人次按望城区常住人口的 20%及长沙市常住人口的 10%预估，公园年接待市内旅游人次为  $17.5+100.479=117.979$  万；省内及省外游客按每年 3 万人次预估，故谷山森林公园年接待旅游人次约为  $117.979+3=120.979$  万。基于保守原则，正常年份公园年游览人数暂按 115 万人次预估，运营期第一年公园游览人数按正常年份的 80%考虑，运营期第二年开始按正常年份的游览人数考虑。

#### 2) 星空营地门票收入

谷山森林公园星空营地主要为游客提供露营及观星场所，星空营地拟设置 80 座观星圆拱帐篷营，露营及观星的游客凭票入营地。参考佛山南丹山森林公园星空露营（328 元/人）、安吉天荒坪露营观星（50 元/人）、张家口冰山梁露营（60 元/人），结合谷山森林公园星空营地的实际情况，入营门票暂按 50 元/人次预估，每 3 年上涨 5 元。

星空营地的可露营天数按每年 220 天考虑，每座观星圆拱帐篷营平均按 2 人的入住考虑，则谷山森林公园星空营地年可容纳游客量约为  $220*80*2=3.52$  万。基于保守原则，星空营地运营期第一年游客人数按可容纳量的 70%预估，运营期第二年开始按可容纳游客人数的 90%预估。

#### 3) 丛林越野基地门票收入

谷山森林公园的丛林越野基地为游客提供了一个户外山地越野活动的场地，基地共有 80 辆丛林越野卡丁车，可让游客体验到在丛林荒野中逆风驰骋的快乐。参考长沙市及周边丛林越野基地的收费标准，结合谷山森林公园丛林越野基地的实际情况，基地的门票暂按 245 元/人考虑，每 3 年上涨 10 元。

丛林越野卡丁车每天按 6 小时的运营时间考虑，游客丛林越野一趟的时间约 2 小时，

故丛林越野卡丁车每天可承载 3 批游客；每批游客人数平均按 1.5 人的预估，丛林越野基地每年运营天数按 300 天考虑，则谷山森林公园丛林越野基地正常年可接纳游客量约为  $300 \times 80 \times 1.5 \times 3 = 10.8$  万。基于保守原则，丛林越野基地运营期第一年游客人数按正常年的 80% 预估，运营期第二年开始按正常年份的游客人数考虑。

## （2）体育场馆门票收入

本项目将对谷山森林公园体育场馆的游泳馆、羽毛球馆及篮球馆进行品质改造，改造完成后，上述三个场馆的门票价格可参考长沙市六区的体育场馆门票收费情况。

### 1) 游泳馆门票收入

谷山森林公园体育场馆的游泳馆为恒温泳池，每年夏季的 3 个月为运营旺季，可按平均 200 人次/天的客流量考虑，其他 9 个月为运营淡季，可按平均 20 人次/天的客流量考虑，则游泳馆每年的客流量约为  $200 \times 90 + 20 \times 270 = 2.34$  万。参考长沙市六区游泳馆的收费情况，结合谷山森林公园体育场馆游泳馆的实际情况，门票暂按 80 元/人次考虑，每 3 年上涨 5 元。

### 2) 篮球场门票收入

谷山森林公园体育场馆的篮球馆共有 6 片标准篮球场地，每片场地平均每天按 5 场球赛的场次进行测算，则篮球场每年的打球场次约为： $6 \times 5 \times 365 = 1.1$  万次。参考长沙市六区篮球场馆的收费情况，结合谷山森林公园体育场馆篮球馆的实际情况，门票暂按 500 元/场考虑，每 3 年上涨 10 元。

### 3) 羽毛球场门票收入

谷山森林公园体育场馆的羽毛球馆共有 42 片标准羽毛球场地，每片场地平均每天按 5 场球赛的场次进行测算，则羽毛球场每年的打球场次约为： $42 \times 5 \times 365 = 7.67$  万次。参考长沙市六区羽毛球馆的收费情况，结合谷山森林公园体育场馆羽毛球馆的实际情况，门票暂按 80 元/场考虑，每 3 年上涨 5 元。

## （3）停车场收入

本项目的停车场有谷山森林公园停车场和银星湾公园地下停车场两处，主要为游客及其他社会车辆提供停车服务，其中谷山森林公园配建的停车场有停车位 800 个，银星湾公园改造的地下停车场有停车位 170 个。

根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》，结合望城区当前实际停车收费标准及类似地段的停车位周转率，本项目停车位收费可按 30 元/日考虑，运营期第一年车位使用率按照 80% 考虑，后续年份按 90% 的使用率预估。一年按照 365 天计算。

#### （4）LED 广告牌租赁收入

本项目拟在滨江漫步道设置大型 LED 广告牌，每 2KM 设置一副，预计可设置 6 幅广告牌，每个广告牌预计每年播放 3 个广告。市场单价约为 4-20 万元/月，结合本项目的实际情况，广告出租单价暂按 8 万元/月考虑。

#### （5）游客服务处综合收入

本项目游客服务处综合收入为谷山森林公园服务驿站及银星湾公园物业用房的租金收入。长沙景区内及周边商铺出租价格约为 214 元/m<sup>2</sup>/月-283 元/m<sup>2</sup>/月，结合本项目的实际情况，谷山森林公园服务驿站租金可按 140 元/m<sup>2</sup>/月考虑，每 3 年上涨 10%；银星湾公园物业用房租金可按 100 元/m<sup>2</sup>/月考虑，每 3 年上涨 10%。

谷山森林公园服务驿站面积共为 7100 m<sup>2</sup>，其中 50%的面积可做商业，故可出租的商业部分约为 7100\*50%=3550 m<sup>2</sup>。银星湾公园物业用房面积为 4500 m<sup>2</sup>，运营期前两年，出租率分别按 70%、80%考虑，第三年起出租率按 95%考虑。

#### （6）税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税法实施条例》的规定，本项目停车场收入、游客服务处综合收入增值税率为 9%，谷山森林公园门票收入、体育场馆门票收入、广告牌租赁收入增值税税率为 6%，增值税进项税额抵销项税额，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，房产税从租计征 4%，印花税按 0.1%。

收入预测详见附表：收入、增值税及附加估算表。

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

### （二）项目支出

#### 1、项目投资支出评价

项目投资估算总额为 122,588.76 万元，其中：建设费用 117,210.10 万元，建设期利息 5,378.66 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

#### 2、项目成本预测及评价

项目建成后，影响本次债券还本付息的主要为燃料及动力费、工资及福利费用、修理费、其他直接运营费（含管理费）、折旧及摊销费、利息支出。

（1）外购燃料动力费：本项目运营期间产生的外购燃料动力费主要包括：谷山森林公园

的用电及用水、体育场馆的用电及用水、越野卡丁车的柴油消耗、LED 广告牌用电、员工生活用水。

1) 谷山森林公园每年用电量约为： $1.5\text{W}/\text{m}^2 \times 1980000\text{ m}^2 \times 3\text{h} \times 365\text{d} = 325.22\text{ 万 kwh}$ ；每年用水量约为： $1.5\text{L}/\text{m}^2 \times 1980000\text{ m}^2 \times 365\text{d} = 108.41\text{ 万 m}^3$ 。

2) 体育场馆用电主要为篮球场、羽毛球场的照明用电及游泳馆的照明、加热用电，每年的用电量约为： $10\text{ W}/\text{m}^2 \times 3800\text{ m}^2 \times 8\text{h} \times 365\text{d} + 10\text{ W}/\text{m}^2 \times 6700\text{ m}^2 \times 8\text{h} \times 365\text{d} + 35\text{ W}/\text{m}^2 \times 500\text{ m}^2 \times 8\text{h} \times 365\text{d} = 35.77\text{ 万 kwh}$ ；每年用水量约为： $0.13\text{m}^3/\text{m}^2 \cdot \text{d} \times 1700\text{ m}^2 \times 365\text{d} = 8.07\text{ 万 m}^3$ 。

3) LED 广告牌年耗电量： $180\text{W}/\text{m}^2 \times 30\text{ m}^2 \times 6 \times 12\text{h} \times 365\text{d} = 14.19\text{ 万 kwh}$ 。

4) 越野卡丁车正常年的柴油消耗： $5\text{L} \times 80\text{ 辆} \times 6\text{h} \times 30/100 \times 300\text{d} = 21.6\text{ 万 L}$ 。

5) 员工用水： $200\text{L}/\text{人} \times 100\text{ 人} \times 365\text{d} = 0.73\text{ 万 m}^3$ ；

电价按照湖南省电网销售电价表一般工商业及其他用电单价 0.768 元/kwh 计算，水价按 3.9 元/ $\text{m}^3$  计算，柴油按 7 元/L 计算。

(2) 工资及福利费：本项目员工暂定为 100 人，年工资 5 万，福利费 14%，每三年上涨 10%。

(3) 修理费：综合工程及建构筑物按原值的 0.3%考虑，设备按原值的 8%考虑。

(4) 其他费用：其他费用含其他管理费用和其他营业费用。其他管理费用按照工资及福利费的 80%计算，其他营业费用按照营业收入的 5%计算。

(5) 折旧摊销费：本项目综合工程折旧年限为 20 年，建构筑物折旧年限为 30 年，残值率均为 5%；设备折旧年限为 10 年，残值率为 10%，土地使用费摊销年限为 40 年，残值率为 0。本项目采用年限平均法计算折旧摊销。

(6) 利息支出：建设期利息计入项目总投资，营业期利息计入财务费用。

总成本费用预测见附表：总成本费用估算表。

### (三) 项目运营期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目运营期预计产生经营收入 253,298.85 万元，产生净利润 40,560.57 万元。

项目损益表详见附表：项目损益表。

### (四) 项目收益与融资自求平衡性评价

#### 1、项目平衡性预测

该项目运营期内经营性资金净流入 171,444.48 万元，债券及银行融资本息合计 99,594.00 万元，本息保障倍数为 1.72 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

## 2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

### （1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

单位：万元

年期	经营活动净现金流量 现金流出		投资活动净现金 流量		筹资活动净现金流量		本期净现 金流量	累计净现 金流
	现金流入	现金流 出	现金 流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2022 年				40,614.81	41,831.92	1,217.11		
2023 年				47,000.46	48,784.41	1,783.95		
2024 年				29,594.83	31,972.43	2,377.60		
2025 年	10,822.72	3,029.85				2,377.60	5,415.27	5,415.27
2026 年	12,467.64	3,250.13				2,377.60	6,839.91	12,255.19
2027 年	12,548.64	3,425.76				2,377.60	6,745.28	19,000.47
2028 年	13,419.48	3,744.01				2,377.60	7,297.87	26,298.35
2029 年	13,419.48	3,744.01				2,377.60	7,297.87	33,596.22
2030 年	13,419.48	3,744.01				2,377.60	7,297.87	40,894.10
2031 年	14,301.41	4,073.26				2,377.60	7,850.55	48,744.65
2032 年	14,301.41	4,073.26				2,377.60	7,850.55	56,595.20
2033 年	14,301.41	4,073.26				2,377.60	7,850.55	64,445.75
2034 年	15,195.55	4,414.60				2,377.60	8,403.35	72,849.10
2035 年	15,195.55	4,502.09				2,377.60	8,315.86	81,164.96
2036 年	15,195.55	4,502.09				2,377.60	8,315.86	89,480.81
2037 年	16,103.09	5,064.53				23,246.49	-12,207.93	77,272.89
2038 年	16,103.09	5,206.24				15,779.65	-4,882.80	72,390.09
2039 年	16,103.09	5,500.48				15,886.00	-5,283.39	67,106.71
2040 年	17,025.43	6,578.21				386.00	10,061.22	77,167.92
2041 年	17,025.43	6,578.21				193.00	10,254.22	87,422.14
2042 年						10,193.00	-10,193.00	77,229.14
合计	246,948.45	75,503.97		117,210.10	122,588.76	99,594.00	77,229.14	

上述数据表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

(2) 充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 171,444.48 万元，债券及银行融资本息合计 99,594.00 万元，本息保障倍数为 1.72 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

(五) 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计经营现金流入	246,948.45	222,253.61	246,948.45
累计经营现金流出	75,503.97	75,503.97	83,054.37
累计净经营现金	171,444.48	146,749.63	163,894.08
本息合计	99,594.00	99,594.00	99,594.00
本息保障倍数	1.72	1.47	1.65

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

四、 总体评价结论

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

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、 使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，

因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

## 六、 报告附表

附表 1：收入、增值税及附加税金估算表

附表 2：总成本费用估算表

附表 3：项目损益表

附表 4：资金测算平衡表

附表 5：借款还本付息计划表





附表2:

总成本费用估算表

编制单位: 望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目二期工程

单位: 万元

序号	项目名称	建设期				运营期															
		2022年	2023年	2024年	2025年	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
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	合计																				
1	经营成本	59,433.24			2,979.75	3,092.23	3,129.04	3,275.18	3,275.18	3,275.18	3,432.14	3,432.14	3,432.14	3,600.99	3,600.99	3,600.99	3,782.94	3,782.94	3,782.94	3,979.26	3,979.26
1.1	燃料动力费	15,700.93			866.22	896.46	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22
1.2	修理费	9,288.63			546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39
1.3	人员工资及福利费	12,275.71			570.00	570.00	570.00	627.00	627.00	627.00	689.70	689.70	689.70	758.67	758.67	758.67	834.54	834.54	834.54	917.99	917.99
1.4	管理及其他费	22,167.97			997.14	1,079.38	1,083.43	1,172.57	1,172.57	1,172.57	1,266.83	1,266.83	1,266.83	1,366.71	1,366.71	1,366.71	1,472.79	1,472.79	1,472.79	1,585.66	1,585.66
2	折旧摊销费	87,023.15			5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	4,913.15	4,913.15	4,913.15	4,913.15	4,913.15	4,913.15
3	利息支出	32,215.34			2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	1,546.49	1,546.49	386.00	386.00	386.00
3.1	专项借款利息支出				2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	1,546.49	1,546.49	386.00	386.00	386.00
3.2	银团贷款利息支出																				
4	总成本费用合计	##	##	##	10,620.46	10,732.94	10,769.75	10,915.89	10,915.89	10,915.89	11,072.85	11,072.85	11,072.85	11,241.70	10,891.74	10,891.74	10,242.58	9,675.74	9,082.09	9,278.41	9,278.41

附表3:

项目损益表

编制单位: 覃塘区凉水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期			经营期																
			2022年	2023年	2024年	2025年	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
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入	246,948.45				10,822.72	12,467.64	12,548.64	13,419.48	13,419.48	13,419.48	14,301.41	14,301.41	14,301.41	15,195.55	15,195.55	15,195.55	16,103.09	16,103.09	16,103.09	17,025.43	17,025.43
2	税金及附加	1,403.43				50.10	53.98	57.30	62.61	62.61	62.61	68.37	68.37	68.37	74.63	74.63	74.63	81.45	81.45	81.45	182.58	182.58
3	应交增值税	15,012.19				659.97	757.24	763.93	816.10	816.10	816.10	869.19	869.19	869.19	923.29	923.29	923.29	978.49	978.49	978.49	1,034.92	1,034.92
4	总成本费用	178,671.73				10,620.46	10,732.94	10,769.75	10,915.89	10,915.89	10,915.89	11,072.85	11,072.85	11,072.85	11,241.70	10,891.74	10,891.74	10,242.58	9,675.74	9,082.09	9,278.41	9,278.41
4.1	经营成本	59,433.24				2,979.75	3,092.23	3,129.04	3,275.18	3,275.18	3,275.18	3,432.14	3,432.14	3,432.14	3,600.99	3,600.99	3,600.99	3,782.94	3,782.94	3,782.94	3,979.26	3,979.26
4.2	折旧摊销费用	87,023.15				5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	5,263.11	4,913.15	4,913.15	4,913.15	4,913.15	4,913.15	4,913.15	4,913.15
4.3	财务费用	32,215.34				2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	1,546.49	979.65	386.00	386.00	386.00
5	利润总额	51,861.10				-507.81	923.48	957.66	1,624.88	1,624.88	1,624.88	2,291.00	2,291.00	2,291.00	2,955.93	3,305.89	3,305.89	4,800.57	5,367.41	5,945.36	6,529.52	6,529.52
6	弥补以前年度亏损	507.81					507.81															
7	应纳税所得额	51,861.10				-	415.68	957.66	1,624.88	1,624.88	1,624.88	2,291.00	2,291.00	2,291.00	2,955.93	3,305.89	3,305.89	4,800.57	5,367.41	5,945.36	6,529.52	6,529.52
8	所得税	12,965.26					103.92	239.42	406.22	406.22	406.22	572.75	572.75	572.75	738.98	826.47	826.47	1,200.14	1,341.85	1,486.34	1,632.38	1,632.38
9	净利润	38,895.84				-507.81	819.56	718.24	1,218.66	1,218.66	1,218.66	1,718.25	1,718.25	1,718.25	2,216.95	2,479.42	2,479.42	3,600.43	4,025.56	4,459.02	4,897.14	4,897.14
10	法定盈余公积金	3,889.59					31.18	71.82	121.87	121.87	121.87	171.83	171.83	171.83	221.69	247.94	247.94	360.04	402.56	445.90	489.71	489.71
11	可供分配的利润	35,006.25				-507.81	788.38	646.42	1,096.79	1,096.79	1,096.79	1,546.42	1,546.42	1,546.42	1,995.26	2,231.48	2,231.48	3,240.39	3,623.00	4,013.12	4,407.43	4,407.43
12	息税前利润	84,076.44				1,869.79	3,301.98	3,335.26	4,002.48	4,002.48	4,002.48	4,668.60	4,668.60	4,668.60	5,333.53	5,683.49	5,683.49	6,347.06	6,347.06	6,347.06	6,915.52	6,915.52
13	息税折旧摊销前利润	171,099.59				7,132.90	8,564.19	8,598.37	9,265.59	9,265.59	9,265.59	9,931.71	9,931.71	9,931.71	10,596.64	10,596.64	10,596.64	11,260.21	11,260.21	11,244.51	11,828.67	11,828.67

### 资金测算平衡表

编制单位：望谟区东水新城片区区域旅游基础设施建设项目二期工程																									单位：万元
序号		项目/年份		建设期		运营期																		合计	
				2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	
1	经营活动净现金流量	171,444.48	-	-	-	7,992.87	9,217.51	9,123.88	9,675.47	9,675.47	10,238.15	10,238.15	10,238.15	10,238.15	10,780.95	10,693.46	10,693.46	11,035.56	10,896.85	10,603.61	10,447.22	10,447.22	10,447.22	-	
1.1	现金流入	246,948.45	-	-	-	10,822.72	12,467.64	12,548.64	13,419.48	13,419.48	13,419.48	13,419.48	14,301.41	14,301.41	14,301.41	15,195.55	15,195.55	15,195.55	16,103.09	16,103.09	17,025.43	17,025.43	17,025.43	-	
1.1.1	营业收入	246,948.45	-	-	-	10,822.72	12,467.64	12,548.64	13,419.48	13,419.48	13,419.48	13,419.48	14,301.41	14,301.41	14,301.41	15,195.55	15,195.55	15,195.55	16,103.09	16,103.09	17,025.43	17,025.43	17,025.43	-	
1.1.2	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.1.3	回收流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	现金流出	75,503.97	-	-	-	3,029.85	3,250.13	3,425.76	3,744.01	3,744.01	4,073.26	4,073.26	4,073.26	4,073.26	4,414.60	4,502.09	4,502.09	5,064.53	5,206.24	5,500.48	6,578.21	6,578.21	-		
1.2.1	固定资产投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2.3	经营成本	59,433.24	-	-	-	2,979.75	3,092.23	3,129.04	3,275.18	3,275.18	3,275.18	3,432.14	3,432.14	3,432.14	3,600.99	3,600.99	3,600.99	3,782.94	3,782.94	3,979.26	3,979.26	3,979.26	-		
1.2.4	税金及附加	1,403.43	-	-	-	50.10	53.98	57.30	62.61	62.61	62.61	68.37	68.37	68.37	74.63	74.63	74.63	81.45	81.45	97.15	182.58	182.58	-		
1.2.5	增值税	1,702.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2.6	所得税	12,963.26	-	-	-	-	103.92	239.42	406.22	406.22	406.22	572.75	572.75	572.75	738.98	826.47	826.47	1,200.14	1,341.85	1,486.34	1,632.38	1,632.38	-		
2	投资活动净现金流量	-117,210.10	-40,614.81	-47,000.46	-29,594.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.2	现金流出	117,210.10	40,614.81	47,000.46	29,594.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.2.1	建设投资	117,210.10	40,614.81	47,000.46	29,594.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.2.2	投资活动净现金流量	39,831.76	40,614.81	47,000.46	29,594.83	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-2,377.60	-10,193.00		
3.1	现金流入	122,588.76	41,831.92	48,784.41	31,972.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.1.1	项目资本金投入	60,388.76	10,131.92	33,984.41	16,472.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.1.2	建设投资借款（不含债券）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.1.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.1.4	专项债券	62,000.00	31,700.00	14,800.00	15,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.1.5	银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.1.6	其他投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.2	现金流出	99,594.00	1,217.11	1,783.95	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	193.00		
3.2.1	偿还利息支出	37,594.00	1,217.11	1,783.95	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	193.00		
3.2.2	偿还专项债券本金	62,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.2.3	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.2.4	应付利润（股利分配）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.2.5	其他支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4	净现金流量（1+2-3）	87,422.14	-	-	-	5,415.27	6,839.91	6,745.28	7,297.87	7,297.87	7,850.55	7,850.55	7,850.55	7,850.55	8,403.35	8,315.86	8,315.86	8,315.86	8,315.86	8,315.86	8,315.86	8,315.86	10,254.22		
5	累计盈余资金	932,099.81	-	-	-	5,415.27	12,255.19	19,000.47	26,298.35	33,596.22	40,894.10	48,744.65	56,596.20	64,445.75	72,849.10	81,164.96	89,480.81	97,727.89	106,061.71	114,392.57	122,708.43	131,019.29	139,224.11		
7	本息覆盖	1.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

借款还本付息计划表

编制单位：望城区望水新城片区区域综合基础设施建设项目一期工程										借款还本付息计划表										单位：万元																						
序号	项目	利率%	建设工期		运营期										单位：万元																											
			2022年	2023年	2024年	2025年	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																			
1	总投资			合计																																						
1.1	建设期资本金		-	31,700.00	46,500.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00																			
1.2	建设期新增借款		62,000.00	14,800.00	15,500.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00																			
1.3	当期还本付息		89,400.00	1,783.95	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60																			
1.3.1	还本		52,000.00																																							
1.3.2	付息		37,400.00	1,783.95	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60																			
其中	建设期利息		5,576.86	1,783.95	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60																			
1.4	建设期资本金		32,022.34	46,500.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00	62,000.00																			
2	建设期利息		10,000.00																																							
2.1	建设期资本金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
2.2	建设期新增借款		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
2.3	当期还本付息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
2.3.1	还本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
2.3.2	付息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
其中	建设期利息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
2.4	财务费用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
2.4.1	期末借款余额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
3	项目借款总计		99,994.00	12,171.11	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60																			
3.1	当期还本付息		62,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
3.2	还本		37,994.00	1,783.95	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60																			
3.3	付息		25,006.00	1,783.95	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60	2,377.60																			
分年度借款			1.72																																							
利息支付=息税前利润/当期应付利息100%																																										
偿债覆盖率=息税前利润/当期应付利息100%																																										



# 营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

**名称** 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

**类型** 特殊普通合伙企业分支机构

**营业场所** 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

**负责人** 刘曙萍

**成立日期** 2013年09月10日

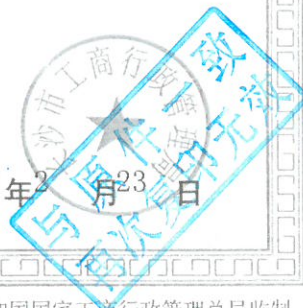
**营业期限**

**经营范围** 经总公司授权,在总公司经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017 年 2 月 23 日





证书序号: 5000966

## 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: 大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负责人: 刘曙萍

经营场所: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739号房

统一社会信用代码: 110101414302

湘财会函〔2013〕22号

批准执业日期: 2013年08月21日



中华人民共和国财政部制



姓名 宋光荣  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1964-06-06  
Date of birth  
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分所  
Working unit  
身份证号码 432401196406061012  
Identity card No.

证书编号:  
No. of Certificate

431000010005

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日  
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

### 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.



### 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

中磊会计师事务所有限公司  
湖南分所  
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)  
长沙分所  
CPAs

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

2013 年 11 月 4 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

湖南里程有限责任会计师事务所  
CPAs

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

2016年 12 月 22 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所  
CPAs  
长沙分所

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

2016年 12 月 22 日



姓名 符名祥  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-06-10  
Date of birth  
工作单位 湖南里程有限责任会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 430721197306100031  
Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration  
年度任职资格审查合格专用章

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



证书编号:  
No. of Certificate

430100130037

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance



长沙县精神病医院整体搬迁项目  
收益与融资资金自求平衡  
**专项评价报告**

大信沙咨字[2022]第 00008 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH





大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F,Jianfa•Huijin International  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3  
邮编 410000 FuRongMiddleRoad,Changsha,China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366  
传真 Fax: +86 (0731) 85164366  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 长沙县精神病医院整体搬迁项目

### 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告



大信沙咨字【2022】第 00008 号

我们接受委托,对长沙县精神病医院整体搬迁项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号一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。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。

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,本次评价的长沙县精神病医院整体搬迁项目,预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果,与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin International  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3  
邮编 410000 FuRongMiddleRoad,Changsha,China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366  
传真 Fax: +86 (0731) 85164366  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

### 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假设为前提，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的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制本项目收益和融资的自求平衡评价说明。

### 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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目运营计划、可实现收益等能够顺利执行；

（五）营运价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 三、项目的基本情况

#### （一）项目概况

1. 项目名称：长沙县精神病医院整体搬迁项目

2. 项目建设单位：长沙县精神病医院

3. 建设地点：项目建设地点位于长沙县安沙镇安沙中路。

4. 建设内容及规模：本项目建设内容包括门诊综合楼、医技综合楼、封闭式住院楼、生活附属楼、职工公租房、洗衣房、设备用房及其它、地下车库及人防工程以及给排水、供电、燃气、园林景观、道路等相应附属配套设施工程和医疗设备及其他办公家具设备。

长沙县精神病医院按二级精神病专科医院标准建设，配置床位 400 张。规划总用地面积 39363 平方米（折合 59.04 亩），总建筑面积 41998.02 m<sup>2</sup>，其中：门诊综合楼 4263.26 m<sup>2</sup>（含



行政办公), 医技综合楼 7010.87 m<sup>2</sup> (含开放式住院部), 封闭式住院楼 12432.92 m<sup>2</sup> (含急诊、康复治疗、药剂房、活动室等), 生活附属楼 980.47 m<sup>2</sup> (含职工餐厅), 职工公租房 6078.07 m<sup>2</sup> (含架空层), 洗衣房 230.44 m<sup>2</sup>, 设备用房及其它 240.49 m<sup>2</sup> (含垃圾收集站、连廊、污水设备房), 地下车库及人防工程 10761.5 m<sup>2</sup>。建筑物占地面积 6783.17 m<sup>2</sup>, 建筑密度 17.23%; 计容面积 30807.68 m<sup>2</sup>, 容积率 0.78; 绿地面积 19165 m<sup>2</sup>, 绿地率 48.70%。停车位 425 个 (地上 124 个, 地下 301 个)。

5. 项目总投资:26,000.00 万元, 项目建设期 30 个月。2019 年开始前期工作, 2020 年 3 月正式开工, 预计 2022 年 9 月完工。

#### 6. 项目分年投资计划

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
资金投入	110.97	14,889.03	4,500.00	6,500.00	26,000.00

### (二) 项目总投资及资金来源

本次拟发行专项债券的项目总投资 26,000.00 万元, 其中工程费用 16,475.30 万元, 医疗及其他设备、办公家具费 3,839.00 万元, 工程建设其他费用 1,347.70 万元, 预备费及建设期利息 1,083.10 万元, 土地成本 3,254.90 万元。

项目资金来源 26,000.00 万元, 其中:项目资本金 11,000.00 万元, 剩余资金 15,000.00 万元通过发行专项债券筹集。

本项目第一期已于 2020 年 5 月发行 4,000.00 万元, 第二期已于 2021 年 6 月发行 4,500.00 万元, 本期为第三期, 计划申请发行专项债券 6,500.00 万元。各期发行金额、期限及利率详见下表:

金额单位: 人民币万元

序号	地区	项目名称	发行期状况	金额	期限（年）	利率（%）
1	长沙县	长沙县精神病医院 整体搬迁项目	一期已发行	4,000.00	10	2.95
			二期已发行	4,500.00	10	3.33
			本期拟发行	6,500.00	10	3.41
合计				15,000.00		

### 四、 应付本息情况

本项目专项债第一期已于 2020 年 5 月发行 4,000.00 万元, 发行利率 2.95%; 第二期已于 2021 年 7 月发行 4,500.00 万元, 发行利率 3.33%; 本期为第三期, 计划申请发行专项

债券 6,500.00 万元。发行期限十年期。根据 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定本期债券利率为 3.41%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清。本项目专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 19,895.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	发债额度	存续期利息金 额	本息合计
1	长沙县	长沙县精神病医 院整体搬迁项目	2020 年	4,000.00	1,180.00	5,180.00
2			2021 年	4,500.00	1,498.50	5,998.50
3			2021 年	6,500.00	2,216.50	8,716.50
合 计				15,000.00	4,895.00	19,895.00

具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2020 年		4,000.00		4,000.00	59.00	59.00
2021 年 5 月	4,000.00			4,000.00	59.00	59.00
2021 年 7 月	4,000.00	4,500.00		8,500.00		
2021 年 11 月	8,500.00			8,500.00	59.00	59.00
2022 年 1 月	8,500.00	6,500.00		15,000.00	74.93	74.93
2022 年 5 月	15,000.00			15,000.00	59.00	59.00
2022 年 7 月	15,000.00			15,000.00	185.75	185.75
2022 年 11 月	15,000.00			15,000.00	59.00	59.00
2023 年	15,000.00			15,000.00	489.50	489.50
2024 年	15,000.00			15,000.00	489.50	489.50
2025 年	15,000.00			15,000.00	489.50	489.50
2026 年	15,000.00			15,000.00	489.50	489.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	489.50	489.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	489.50	489.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	489.50	489.50
2030 年	15,000.00		4,000.00	11,000.00	430.50	4,430.50
2031 年	11,000.00		4,500.00	6,500.00	371.50	4,871.50
2032 年	6,500.00		6,500.00		110.83	6,610.83
小计		15,000.00	15,000.00		4,895.00	19,895.00

## 五、项目债券存续期产生的收益

### （一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告及实际情况预测出项目期间收益。

## (二) 产生的经营性净现金流

### 1、 现金流入

本项目营业收入来源主要有医疗收入（住院收入和门、急诊收入）。

医疗收入为医院在开展医疗业务活动中所取得的收入，包括挂号、床位、诊察、检查、治疗、手术、化验、护理等取得的收入。

根据长沙县精神病医院近五年门、住诊量及收入，近五年门诊收入、单价及平均增速，近五年来，长沙县精神病医院总收入平均增速为 11.08%；门诊人次平均增速 10.00%，门诊收入平均增速 13.90%，每人次门诊收入平均增速 3.54%；住院人次平均增速 5.89%，住院收入平均增速 10.94%，每人次住院收入平均增速 4.73%。

长沙县精神病医院近五年门、住诊量及收入状况

	门诊人次	入院人次	总收入	总收入增速
2015 年	7160	3640	10028	
2016 年	7895	3865	10730	8.74%
2017 年	8534	4153	11052	15.14%
2018 年	9502	4483	11604	15.44%
2019 年	10482	4572	12184	5.00%
			平均增速	11.08%

近五年门诊收入、单价及平均增速

	门诊人次	门诊人次增速	门诊收入（万元）	门诊收入增速	每人次收入（元）	每人次收入增速
2015 年	7160		394		550	
2016 年	7895	10.27%	447	13.47%	566	2.91%
2017 年	8534	8.09%	499	11.72%	585	3.36%
2018 年	9502	11.34%	573	14.77%	603	3.08%
2019 年	10482	10.31%	662	15.62%	632	4.81%
	平均增速	10.00%	平均增速	13.90%	平均增速	3.54%

近五年住院收入、单价及平均增速

	入院人次	入院人次增速	住院收入（万元）	住院收入增速	每人次收入（元）	每人次收入增速
2015 年	3640		7634		20973	
2016 年	3865	6.18%	8283	8.50%	21431	2.18%
2017 年	4153	7.45%	9553	15.33%	23002	7.33%
2018 年	4483	7.95%	11031	15.47%	24606	6.97%
2019 年	4572	1.99%	11522	4.45%	25200	2.41%
	平均增速	5.89%	平均增速	10.94%	平均增速	4.73%

2019 年长沙县精神病医院门、住诊收入为 12,184 万元，本项目医疗收入按 2019 年总收入的 80%预估，预计 2022 年（运营期第 1 年）医疗收入为 9,747.9 万元，并逐年递增 3%。



本项目经营期年均营业收入为 119,975.41 万元。

测算本项目专项债存续期间运营现金流入明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	4,873.95	10,040.40	10,341.60	10,651.80	10,971.40	11,300.50
年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	总计
收入	11,639.50	11,988.70	12,348.40	12,718.80	13,100.36	119,975.41

## 2、现金流出

本项目总成本费用包括：药品等原材料费用、工资及福利费、修理费、医疗风险基金提取费、其他费用、折旧费、利息支出。

### （1）药品等原材料费用

药品等原材料包括激光胶片、冲洗套药、溶液、溶剂、低值易耗品等，按照该院历年来的情况并参照长沙县卫生系统各医院的消耗水平，本项目药品等原材料费用按营业收入的 35% 计算。

### （2）工资及福利费

项目运营后，床位 400 床，配置工作人员 168 人，平均年工资及福利按 90,000.00 元/人/年，并逐年递增 3%。

### （3）外购燃料及动力费

经营期此项费用按医疗收入的 3% 提取。

### （4）其他费用

其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用。系指制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。按营业收入的 5% 计算。

### （5）修理费用

经营期每年修理费按固定资产原值的 0.5% 计算，并逐年递增 3%。

本项目债券存续期内现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年度	原材料费用	燃料\动力费	人工费用	修理费	其他费用	合计
2022 年	1,705.90	146.20	756.00	65.00	243.70	2,916.80
2023 年	3,514.10	301.20	1,557.40	133.90	502.00	6,008.60

年度	原材料费用	燃料\动力费	人工费用	修理费	其他费用	合计
2024 年	3,619.60	310.20	1,604.10	137.90	517.10	6,188.90
2025 年	3,728.10	319.60	1,652.20	142.10	532.60	6,374.60
2026 年	3,840.00	329.10	1,701.80	146.30	548.60	6,565.80
2027 年	3,955.20	339.00	1,752.80	150.70	565.00	6,762.70
2028 年	4,073.80	349.20	1,805.40	155.20	582.00	6,965.60
2029 年	4,196.10	359.70	1,859.60	159.90	599.40	7,174.70
2030 年	4,321.90	370.50	1,915.40	164.70	617.40	7,389.90
2031 年	4,451.60	381.60	1,972.80	169.60	635.90	7,611.50
2032 年	4,585.15	393.05	2,031.98	174.69	654.98	7,839.85
合计	41,991.45	3,599.35	18,609.48	1,599.99	5,998.68	71,798.95

### 3、影响本项目债券还本付息的净现金流量

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	净现金流量
2022 年	4,873.95	2,916.80	1,957.15
2023 年	10,040.40	6,008.60	4,031.80
2024 年	10,341.60	6,188.90	4,152.70
2025 年	10,651.80	6,374.60	4,277.20
2026 年	10,971.40	6,565.80	4,405.60
2027 年	11,300.50	6,762.70	4,537.80
2028 年	11,639.50	6,965.60	4,673.90
2029 年	11,988.70	7,174.70	4,814.00
2030 年	12,348.40	7,389.90	4,958.50
2031 年	12,718.80	7,611.50	5,107.30
2032 年	13,100.36	7,839.85	5,260.51
合计	119,975.41	71,798.95	48,176.46

经测算，影响本项目债券还本付息的净现金流量金额为 48,176.46 万元。

### (三)可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测算结果，长沙县精神病医院整体搬迁项目可用于融资平衡的资金 48,176.46 万元，明细如下表：

金额单位：人民币万元

地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
长沙县	长沙县精神病医院整体搬迁项目	119,975.41	71,798.95	48,176.46

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### (一) 项目平衡性预测

湖南省长沙县精神病医院整体搬迁项目影响本项目债券还本付息的净现金流量

48,176.46 万元，融资还款本息 19,895.00 万元，本息保障倍数为 2.42 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，详见下表：

金额单位：人民币万元

序 号	地区	项目名称	经营性净现金流	本息和	本息覆盖率
1	长沙县	长沙县精神病医院整体搬迁项目	48,176.46	19,895.00	2.42

## （二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

### 1、稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

本项目债券存续期现金流测算如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2019 年		-110.97	110.97		
2020 年		-14,830.03	14,830.03		
2021 年		-4,382.00	4,382.00		
2022 年	1,957.15	-6,366.08	6,121.33	1,712.40	1,712.40
2023 年	4,031.80		-489.50	3,542.30	5,254.70
2024 年	4,152.70		-489.50	3,663.20	8,917.90
2025 年	4,277.20		-489.50	3,787.70	12,705.60
2026 年	4,405.60		-489.50	3,916.10	16,621.70
2027 年	4,537.80		-489.50	4,048.30	20,670.00
2028 年	4,673.90		-489.50	4,184.40	24,854.40
2029 年	4,814.00		-489.50	4,324.50	29,178.90
2030 年	4,958.50		-4,430.50	528.00	29,706.90
2031 年	5,107.30		-4,871.50	235.80	29,942.70
2032 年	5,260.51		-6,610.83	1,350.31	28,592.39
合 计	48,176.46	-25,689.08	6,105.00	28,592.39	

### 2. 充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，影响本项目债券还本付息的净现金流量 48,176.46 万元，融资还款本息合计 19,895.00 万元，本息保障倍数为 2.42 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 七、收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元			
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	119,975.41	107,977.87	119,975.41
累计现金流出	71,798.95	71,798.95	78,978.84
累计净现金	48,176.46	36,178.93	40,996.57
本息合计	19,895.00	19,895.00	19,895.00
本息保障倍数	2.42	1.82	2.06

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## 八、总体评价结论

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

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 九、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





# 营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所  
类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

负责人 刘曙萍

成立日期 2013年09月10日

营业期限

经营范围

经总公司授权，在总公司经营范围内从事：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

仅供报告使用



登记机关

2017 年 2 月 23 日



企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.maic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局

与原件一致  
再次复印无效

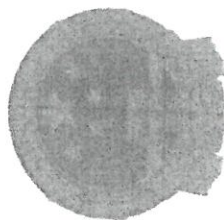
证书序号: 5000966

# 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人: 刘曙萍

经营场所: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739号房

分所执业证书编号: 110101414302

批准执业文号: 湘财会函〔2013〕22号

批准执业日期: 2013年08月21日



与原件一致  
再次复印无效



姓名 宋光荣  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1964-06-06  
Date of birth  
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分所  
Working unit  
身份证号码 432401196406061612  
Identity card No.

证书编号:  
No. of Certificate

431000010005

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日  
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

### 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.

### 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

中磊会计师事务所有限公司  
湖南分所  
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)  
长沙分所  
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日



与原件一致  
再次复印无效





姓 名 杨觉星  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出生日期 1975-08-15  
Date of birth  
工作单位 立信会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 430103197508150027  
Identity card No.

证书编号:  
No. of Certificate

430100130036

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2005 年 11 月 1 日  
2012 年 05 月 21 日



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.



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南南经协代章

事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙) 长沙分所

事务所  
CPAs



与原件一致  
再次复印无效