

新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告



新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调

控政策无重大变化；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

二、项目应付本息情况

本项目总投资金额为 50,057.00 万元，拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，发行期限 15 年。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，15 年期债券的预测利率为 3.66%，每年需偿付利息 366.00 万元，债券存续期内本息合计 15,490.00 万元。利息每半年支付一次，债券本金到期一次归还本项目应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年 3 月	0.00	10,000.00		10,000.00		0.00
2023 年 9 月	10,000.00			10,000.00	183.00	183.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	366.00	366.00
2038 年	10,000.00		10,000.00	0.00	183.00	10,183.00
合计		10,000.00	10,000.00		5,490.00	15,490.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 20,797.34 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2023 年 3 月			0.00			
2023 年 9 月		183.00	183.00			
2024 年		366.00	366.00	415.25	260.85	154.40
2025 年		366.00	366.00	2,841.75	1,645.29	1,196.46
2026 年		366.00	366.00	3,192.00	1,725.46	1,466.54

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2027 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2028 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2029 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2030 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2031 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2032 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2033 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2034 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2035 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2036 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2037 年		366.00	366.00	3,363.38	1,765.16	1,598.22
2038 年	10,000.00	183.00	10,183.00	840.84	441.29	399.55
合计	10,000.00	5,490.00	15,490.00	44,286.97	23,489.63	20,797.34

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2023 年 3 月 13 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

本项目主要包括瑶峒古寨片区基础设施建设、生态旅游区基础设施建设及雅天门景区旅游基础设施提质改造。瑶峒古寨片区基础设施建设主要包括新建游客服务中心 5000m²、景观平台 1200m²，改造非遗小巷 55000m² 等。生态旅游区基础设施建设主要包括生态停车位 1000 个、旅游公厕 20 间及其他基础设施。雅天门 AAA 景区旅游基础设施提质改造为 AAAA 景区，主要包括琅天旅游景观轴 A 段，建设旅游景观道路长度 8870 米，起点茶马古道（南天门隧道天门乡方向起点），终点天门乡夏家桥。路幅宽度 7m，路基宽 8.5m。

(二) 实施主体

新化县交通运输局

(三) 项目类型

社会事业

(四) 融资计划

新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 50,057.00 万元，其中，财政资金 40,057.00 万元（资本金随项目进度到位）；拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行 10,000.00 万元。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

本项目收入主要来源于商铺出租收入、景区旅游门票收入、停车位收入、广告收入。

1、商铺出租收入

本项目商铺出租收入来源于游客接待中心和非遗小巷沿街商铺出租，游客接待中心和非遗小巷沿街商铺面积 60000 m²，参考 58 同城新化县商铺出租价格为 41-58 元/平方米/月，本项目出租价格按 40 元/平方米/月计算，第一年出租率按 60%计算，第二年出租率按 70%计算，第三年出租率按 80%计算，第四年及以后出租率按 85%计算。



(天中)新化千户小区门口旁客源足美发店理发店旺铺生...

新化-新化城区 锦秀香江-娄底市新化县 经营中

临街门面 1号

40㎡ 2333元/月
1.94元/㎡/天

临街门面 临街 可明火 上水



(天中)便宜转上梅镇人民政府餐饮店小吃店临街旺铺门...

新化-新化城区 新化县上梅镇人民政府-娄底市新化县 经营中

临街门面 1号

45㎡ 1833元/月
1.36元/㎡/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火



临街旺铺，交通便利人流大商圈成熟!!

新化-新化城区 新化县-娄底市新化县 空置中

商业街店铺 1号

70㎡ 3800元/月
1.81元/㎡/天

商业街店铺 临街 上水 下水

2、景区旅游门票收入

雅天门景区门票收入，根据雅天门景区管理处发布的公告可知，景区门票价格自 2018 年起调整为 65 元/人次，且未分淡旺季门票价格，故本项目门票测算单价按 65 元/人计算，据了解，新化县 2021 年共接待国内外旅游者 816.54 万人次，其中雅天门景区 5 月 1 日当天共接待游客 800 人次，2021 年共接待游客 8 万人次，谨慎考虑，每年接待人次按 6 万计算。

门票价格调整通告

梅山望子 雅天门景区 2018-04-16 11:51

雅天门景区自去年五月试营业以来，得到了社会各界的大力支持，根据新化县发展和改革委员会<新发改>(2016)386号文件规定，雅天门景区门票价格为75元/人/次。为了更好地完善服务质量，提升景区品质，经景区管委会研究决定：2018年4月16日开始对景区门票价格做相应的调整，调整后的门票价格为65元/人次。希游客们理解并相互转告。

特此通告,谢谢合作!

雅天门景区管理处

2018年4月16日



门票价格调整通告

雅天门景区自去年五月试营业以来，得到了社会各界的大力支持，根据新化县发展和改革委员会<新发改>(2016)386号文件规定，雅天门景区门票价格为75元/人/次。为了更好地完善服务质量，提升景区品质，经景区管委会研究决定：从2018年4月16日开始对景区门票价格做相应的调整，调整后的门票价格为65元/人/次。希游客们理解并相互转告。

特此通告,谢谢合作!

雅天湖景区管理处

2018年4月16日

雅天门景区

雅天门景区也迎来今春以来首场客流高峰

5月1日当天共接待游客800人次

独特的地理优势和原生态景观

吸引不少游客前来观光和进行各项户外活动



温馨提示

去景区路段弯多路陡

请谨慎驾驶，注意安全！

阅读 724

分享

收藏

9

8



新化风采

366篇原创内容

关注



首页 > 信息公开 > 通知公告

关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间：2020年11月20日 11:21 【字体：大 中 小】

湖南省发展和改革委员会 关于印发《湖南省机动车停放服务收费 管理办法》的通知

湘发改价费规〔2020〕801号

各设区城市发展和改革委员会：

为贯彻落实《优化营商环境条例》（国务院令第六十二号）的有关规定，深化“放管服”改革，按照《湖南省定价目录》授权市、县发展改革部门的定价权限，便于各地贯彻落实国家宏观调控政策，合理引导停车需求，我委对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现印发如下，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会

2020年10月25日

3、停车位收入

本项目 1000 个生态停车位，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）和《娄底市停车场管理办法》（娄政发〔2019〕13 号），结合新化县实际情况，本项目停车位按 15 元/个/天计算，第一年出租率按 60% 计算，第二年出租率按 70% 计算，第三年出租率按 80% 计算，第四年及以后出租率按 85% 计算。

索引号: loudi-2020-01-216901	文号: 资政发〔2019〕13号	统一登记号: LDCR--2019--00010
成文日期: 2019-11-11	登记日期:	印发日期:
发布日期: 2019-11-13	生效日期: 2019-11-13	失效日期: 2024-11-13
公开方式: 政府网站	公开范围: 全部公开	公开形态: 首次公开
所属机构: 市政府	公开责任部门: 市政行办	起草单位: 市住建局

市住建局关于《娄底市停车场管理办法》的政策解读

神農氏始作農書，教民耕種，故曰農書。神農氏始作農書，教民耕種，故曰農書。



10

县及周边城市单个广告牌价格为 3 万~24 万/年，本项目利用配套建设景区道路两旁空地设置广告牌，遍布整条琅天公路，广告投放的传播和扩散效应较好，具有一定的市场价值。综合考虑，本项目广告牌租赁价格按 1.5 万元/个/年计算，第一年出租率按 60%计算，第二年出租率按 70%计算，第三年及以后出租率按 80%计算。



娄底新化县天华中路城南街北侧新化大...

¥ 30000.00

娄底 新化县

娄底市新化南高铁站安检口滚动灯箱广告

● 人气159 | 更新时间 2018-06-07



刊例价: 20000元/月/台/幅 10s/960次/天

所在地区: 湖南>娄底

资源类型: 火车站>灯箱

资源规格: 1.52m (L) *2.75m (H)

资源标签: 出发

立即下载

加入询价单

湖南省娄底市老娄底收费站站顶

● 人气1845 | 更新时间 2017-07-18



刊例价: 200000元/年

所在地区: 湖南>娄底

资源类型: 收费站>大牌

资源规格: 40m*6m*2面

资源标签: 湖南省娄底市老娄底收费站站顶

立即下载

加入询价单

（二）项目收入预测

根据《新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目可行性研究报告》，新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目建设期为 2022 年 11 月至 2024 年 10 月，债券存续期内，测算运营期为 2024 年 11 月至 2038 年 3 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 44,286.97 万元，项目各年度收入详见下表：

新化县雅天门景区文化旅游配套设施建设项目预期收入测算表

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	商铺出租收入	32,148.00	288.00	2,016.00	2,304.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00
	出租面积（平方米）		60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
	出租单价（元/平方米/月）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	出租率		60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%
二	景区旅游门票收入	5,232.50	65.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
	单价（元/人）		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
	接待人次（万人次/年）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	停车位收入	6,111.47	54.75	383.25	438.00	465.38	465.38	465.38	465.38
三	单价（元/天/车位）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	数量（个）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	出租率		60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%
	广告收入	795.00	7.50	52.50	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
四	单价（万元/个/年）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	数量（个）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
	合计	44,286.97	415.25	2,841.75	3,192.00	3,363.38	3,363.38	3,363.38	3,363.38

续上表:

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	商铺出租收入	2, 448. 00	2, 448. 00	2, 448. 00	2, 448. 00	2, 448. 00	2, 448. 00	2, 448. 00	612. 00
	出租面积 (平方米)	60, 000. 00	60, 000. 00	60, 000. 00	60, 000. 00	60, 000. 00	60, 000. 00	60, 000. 00	60, 000. 00
	出租单价 (元/平方米/月)	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
二	景区旅游门票收入	390. 00	390. 00	390. 00	390. 00	390. 00	390. 00	390. 00	97. 50
	单价 (元/人)	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00	65. 00
	接待人次 (万人次/年)	6. 00	6. 00	6. 00	6. 00	6. 00	6. 00	6. 00	6. 00
	停车位收入	465. 38	465. 38	465. 38	465. 38	465. 38	465. 38	465. 38	116. 34
三	单价 (元/天/车位)	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00
	数量 (个)	1, 000. 00	1, 000. 00	1, 000. 00	1, 000. 00	1, 000. 00	1, 000. 00	1, 000. 00	1, 000. 00
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	广告收入	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	15. 00
四	单价 (万元/个/年)	1. 50	1. 50	1. 50	1. 50	1. 50	1. 50	1. 50	1. 50
	数量 (个)	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	合计	3, 363. 38	3, 363. 38	3, 363. 38	3, 363. 38	3, 363. 38	3, 363. 38	3, 363. 38	840. 84

三、项目现金流出预测

根据本项目可行性研究报告并结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下。

（一）工资及福利费

本项目共需要相关工作人员 35 人，根据《娄底市统计局关于发布 2021 年城镇非私营单位年平均工资的通知》，2021 年娄底市人均工资约为 7 万元/年，文化、体育和娱乐业人均工资约为 5.3 万元/年，本项目人员工资福利按 6 万/年计算。

娄底市统计局关于发布2021年城镇非私营单位年平均工资的通知

发布时间：2022-05-31 16:14 浏览量：1637 【字体：大 中 小】



根据2021年劳动工资年度统计，经国、省统计局审核认定，娄底市2021年度城镇非私营单位从业人员年平均工资为71792元，同比增加5917元，增长9.0%，在岗职工年平均工资为75646元，同比增加6234元，增长9.0%。分行业平均工资情况如下：

2021年娄底市城镇非私营单位分行业年平均工资情况

	从业人员	在岗职工
合计	71792	75646
(一)农、林、牧、渔业	50121	50121
(二)采矿业	58532	58532
(三)制造业	92530	93831
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	72204	74005
(五)建筑业	54069	54487
(六)批发和零售业	68598	69054
(七)交通运输、仓储和邮政业	63032	64510
(八)住宿和餐饮业	41017	41017
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	86743	89626
(十)金融业	62997	146903
(十一)房地产业	59904	59350
(十二)租赁和商务服务业	51508	51796
(十三)科学研究和技术服务业	79816	80011
(十四)水利、环境和公共设施管理业	60951	62329
(十五)居民服务、修理和其他服务业	62001	62382
(十六)教育	69285	69729
(十七)卫生和社会工作	87700	88151
(十八)文化、体育和娱乐业	51511	52660
(十九)公共管理、社会保障和社会组织	78846	78906

（二）维修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目维修维护费按工程费的 2%计取。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委

发布

建设部

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

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

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（三）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用包括营业费用、其他管理费用等，分别按营业收入的 2%计取。

（四）增值税：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）、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号），本项目收入按照 6%、9%计取增值税。

（五）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费，按出租收入 12%缴纳房产税。

按照上述测算，新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目在债券存续期内，预计成本支出 23,489.63 万元。详见下表：

新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、运营成本	15,781.63	190.65	1,157.90	1,171.91	1,178.77	1,178.77	1,178.77	1,178.77
工资及福利费	2,817.50	35.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
维修维护费	11,192.65	139.04	834.23	834.23	834.23	834.23	834.23	834.23
管理费用	885.74	8.31	56.84	63.84	67.27	67.27	67.27	67.27
营业费用	885.74	8.31	56.84	63.84	67.27	67.27	67.27	67.27
二、增值税金及附加	7,708.00	70.20	487.39	553.54	586.39	586.39	586.39	586.39
增值税及附加	3,850.24	35.64	245.47	277.06	292.63	292.63	292.63	292.63
房产税	3,857.76	34.56	241.92	276.48	293.76	293.76	293.76	293.76
合计	23,489.63	260.85	1,645.29	1,725.46	1,765.16	1,765.16	1,765.16	1,765.16

续上表:

项目类型	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、运营成本	1,178.77	1,178.77	1,178.77	1,178.77	1,178.77	1,178.77	1,178.77	294.69
工资及福利费	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	52.50
维修维护费	834.23	834.23	834.23	834.23	834.23	834.23	834.23	208.56
管理费用	67.27	67.27	67.27	67.27	67.27	67.27	67.27	16.82
营业费用	67.27	67.27	67.27	67.27	67.27	67.27	67.27	16.82
二、增值税金及附加	586.39	586.39	586.39	586.39	586.39	586.39	586.39	146.60
增值税及附加	292.63	292.63	292.63	292.63	292.63	292.63	292.63	73.16
房产税	293.76	293.76	293.76	293.76	293.76	293.76	293.76	73.44
合计	1,765.16	1,765.16	1,765.16	1,765.16	1,765.16	1,765.16	1,765.16	441.29

四、项目净现金流入预测

新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目预期总收入 44,286.97 万元，预期总支出合计 23,489.63 万元，项目净收益为 20,797.34 万元。

五、还本付息的测算

新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目总投资 50,057.00 万元，拟申请政府专项债券 10,000.00 万元。截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元；本次拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，发行期限 15 年。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，15 年期债券的预测利率为 3.66%，每年需偿付利息 366.00 万元，债券存续期内本息合计 15,490.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.34	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	1.34	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。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的新化县雅天门景区文化旅游配套基础设施建设项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



营业执照

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

(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 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓琳斌

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

成立日期 2017年12月15日

合伙期限 2017年12月15日至2067年12月14日

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



登记机关

2021年12月28日

证书序号: 0008768

说明

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

会计师事务所

执业证书

名称: 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 邓琳斌

主任会计师:

经营场所:

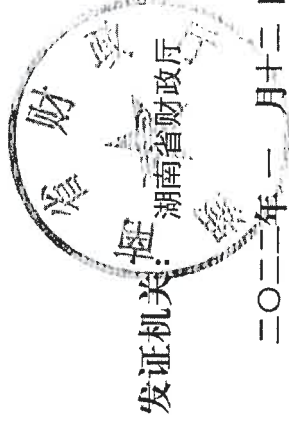
长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房

组织形式: 普通合伙

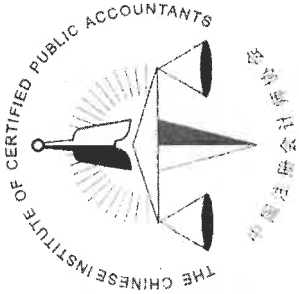
执业证书编号: 43010096

批准执业文号: 湘财会函〔2018〕5号

批准执业日期: 2018年01月19日



中华人民共和国财政部制



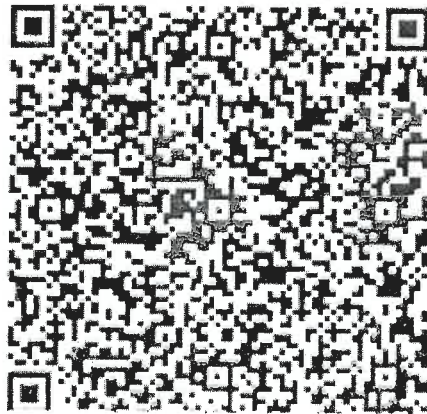
此复印件与原件一致
再复印无效

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
李端平2022年年检信息

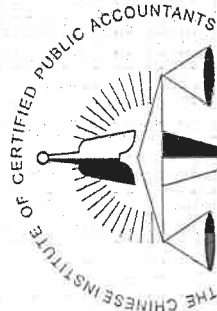


证书编号:
No. of Certificate 430200180004

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

发证日期:
Date of Issuance 2005 年 07 月 25 日

2018年3月换发新证



中国注册会计师协会

此复印件与原件一致
再复印无效

姓名 黄伯泉

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1978-12-18

Date of birth

工作单位 湖南诚悦达会计师事务所
(普通合伙)

Working unit

身份证号码 430481197812180572

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
黄伯泉2022年年检信息



证书编号: 430100960004
No. of Certificate

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

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

**双峰县职业中专学校第二期建设工程
收益与融资自求平衡专项评价报告**



双峰县职业中专学校第二期建设工程 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对双峰县职业中专学校第二期建设工程的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的双峰县职业中专学校第二期建设工程（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
对项目有影响的相关法律法规无重大变化；
无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

二、项目应付本息情况

双峰县职业中专学校第二期建设工程，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 7,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 15 年，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.66%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。利息每半年支付一次，债券本金到期一次归还本项目应还本付息情况如下：

双峰县职业中专学校第二期建设工程
还本付息情况表

单位：万元

	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
双峰县职业中专学校第二期	2023年3月	0.00	7,000.00		7,000.00		0.00
	2023年9月	7,000.00			7,000.00	128.10	128.10
	2024年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2025年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2026年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2027年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2028年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20

建设工程	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
	2029年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2030年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2031年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2032年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2033年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2034年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2035年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2036年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2037年	7,000.00			7,000.00	256.20	256.20
	2038年3月	7,000.00		7,000.00	0.00	128.10	7,128.10
	合计		7,000.00	7,000.00		3,843.00	10,843.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为15,885.84万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2023年3月		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年9月		128.10	128.10	0.00	0.00	0.00
2024年		256.20	256.20	0.00	0.00	0.00
2025年		256.20	256.20	0.00	0.00	0.00
2026年		256.20	256.20	2,710.30	1,832.57	877.73

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2027 年		256.20	256.20	2,992.13	1,855.76	1,136.37
2028 年		256.20	256.20	3,273.95	1,977.58	1,296.37
2029 年		256.20	256.20	3,287.45	1,978.69	1,308.76
2030 年		256.20	256.20	3,287.45	1,978.69	1,308.76
2031 年		256.20	256.20	3,287.45	1,978.69	1,308.76
2032 年		256.20	256.20	3,301.63	1,979.86	1,321.77
2033 年		256.20	256.20	3,301.63	1,979.86	1,321.77
2034 年		256.20	256.20	3,301.63	1,979.86	1,321.77
2035 年		256.20	256.20	3,316.51	1,981.08	1,335.43
2036 年		256.20	256.20	3,316.51	1,981.08	1,335.43
2037 年		256.20	256.20	3,316.51	1,981.08	1,335.43
2038 年	7,000.00	128.10	7,128.10	1,179.77	502.28	677.48
合计	7,000.00	3,843.00	10,843.00	39,872.94	23,987.10	15,885.84
本息覆盖倍数				1.47		

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的双峰县职业中专学校第二期建设工程，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2023 年 3 月 13 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

项目总用地面积约为 53000 平方米,总建筑面积约 39368 平方米。
建设内容:征地 80 亩,学生宿舍 2 栋,建筑面积 8570 平方米,体育馆 1 栋,建筑面积 7415 平方米,图书馆 1 栋,建筑面积 7415 平方米,教学楼 1 栋,建筑面积 4159 平方米,科研楼 1 栋,建筑面积 4159 平方米,创业楼 1 栋建筑面积 7650 平方米,南大门及广场 3000 平方米,围墙 2000 米;购置相应成套专业实训设备及道路硬化、绿化、亮化工程。

(二) 实施主体

双峰县教育局

(三) 项目类型

社会事业

(四) 融资计划

项目总投资 21,630.00 万元,其中,用于项目支出的资本金/自有资金 14,630.00 万元,占总投资金额比例 67.64%;已发行政府专项债券 0.00 万元,本次申请发行专项债券 7,000.00 万元,未来拟继续申请发行 0.00 万元。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

本项目计算期主要收入来源有:社会培训收入、租赁收入、住宿费以及食堂运营收入,取得收入的资产为政府所有的国有资产,不属于企业资产等其他资产,收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

1、社会培训收入

娄底市双峰县现有人口 68.1 万人，2022 年初三毕业生 10285 人，境内只有一所公立职业中专，无民营职业中专学校，根据普职分流比例相当的总体要求，双峰职中的招生人数理论上可以过到 5000 人/年，学校现有全日制学历教育在校学生 4219 名，年均社会培训 2000 人，由于学校原有基础设施建设滞后，造成诸多教学、生活不便及管理安全隐患，现有教学设施已无法满足扩招生要求，项目建成后新增教学楼 1 栋、科研楼 1 栋、创业楼 1 栋、学生宿舍 2 栋、图书馆 1 栋、体育馆 1 栋，总建筑面积约 39368 平方米，预计能达到容纳 5500 名学历教育学生的容量，项目建成后按谨慎性考虑，平均每年可以多招收 350 余名新生，三年后达到增加在校生规模 1000 名左右，年社会培训 700 人，参考 2022 年度招生计划，预计每年社会培训人数为 2700 人，人均培训收费标准按照湖南省人力资源和社会保障厅湖南省财政厅关于明确湖南省职业技能培训补贴标准的通知（试行）（湘人社规〔2022〕16 号）的通知中本项目培训工种种类综合定价，结合当地市场行情，保守估计社会培训学生技能收费为 500 元/人/学期，一年 1000 元/人。

技能培训收费结算单

湖南省行政事业单位往来结算收据		湘财(2021)No	02770040
双峰县人力资源和社会保障局		2021 年 6 月 23 日	
收款项目		金额	
2020 年技能培训费		100000.00	
合计金额 (大写)	贰佰壹拾伍万柒仟肆佰玖拾玖元玖角玖分		
备注	本票据使用至 2023 年底，过期作废		
收款单位(财务专用章)	财务主管:	收款人:	

双峰县职业中专
财务专用章
转账: 双峰县财政局
605457994285VA0001

湖南省行政事业单位往来结算收据

收款单位: 双峰县人力资源和社会保障局

日期: 2021年12月20日

收款金额: 02770045

收款项目: 2021年度技能培训拨付款

合计金额 (大写): 叁佰壹拾贰万零仟玖佰玖拾玖元

备注: 本票据使用至2023年底, 过期作废。

收款单位(财务专用章): 双峰县职业中专

财务主管: 付永付

湖南省行政事业单位往来结算收据

收款单位: 双峰县人力资源和社会保障局

日期: 2021年12月20日

收款金额: 01746883

收款项目: 2022年度技能培训费

合计金额 (大写): 叁佰壹拾壹万零仟玖佰玖拾玖元

备注: 本票据使用至2023年底, 过期作废。

收款单位(财务专用章): 双峰县职业中专

财务主管: 付永付

转账: 双峰县财政局

645451910285 VAC0011

付永付

2022 年招生计划

双峰县职业中专学校
Shuangfeng County vocational technical secondary school



2022 年招生计划

专业代码	专业名称	班级类别	学制(年)	学历	人数
740101	旅游服务与管理	技能班	3	中专	120
		高考班	3	中专	55
750106	工艺美术	高考班	3	中专	55
770101	幼儿保育	技能班	3	中专	180
		高考班	3	中专	120
710103	电子技术应用	技能班(校企合作)	3	中专	120
		高考班	3	中专	60
660301	机电技术应用 (智能机器人方向)	技能班	3	中专	60
		高考班	3	中专	55
		五年制大专班	3+2	大专	60
660701	汽车制造与检测	技能班(校企合作)	3	中专	120
		五年制大专班	3+2	大专	50
710201	计算机应用	技能班	3	中专	180
		高考班	3	中专	60
730701	电子商务	技能班(校企合作)	3	中专	120
		高考班	3	中专	60
730301	会计事务	技能班	3	中专	120
		高考班	3	中专	55
610113	农机设备应用与维修	技能班	3	中专	60
合计					1700

国家奖学金、国家助学金、学校奖学金：

- 一、国家奖学金，每人每年 6000 元。
- 二、建档立卡贫困户学生可根据相关政策申请困难补助每人 2000 元/年，还可申请国家“雨露计划”扶助，每人 3000 元/年，考上二本以上大学的学生，可获得“泛海助学”资助 5000 元。
- 三、学校奖学金，高考部的学生按学习成绩可获得学校奖学金，一等奖 1000 元/期，二等奖 700 元/期，三等奖 300 元/期。

所有学生免学费，杂费、代收费由国家物价部门审定再公布。

2、食堂运营收入

依据现有的就餐情况，在校学生加新增学生共 5219 名学生。学生就餐消费为 20 元/天，保守考虑运营期第一年用餐率为 70%，后续每年增加 10%，增加至 90%不再增长。一年考虑按 270 天计算。

双峰县职业中专学校班级食堂抽样消费表

班级	人数	9 月消费（元）	10 月消费（元）	合计	平均消费每人
机电 2204 班	65	20669	22295.1	42964.1	660.99
旅游 2102 班	51	17511.1	18950.1	36461.2	714.93
计 2104 班	66	21528	18108.1	39636.1	600.55
备注：9、10 两月合计在校天数为 32 天					

3、租赁收入

学校于 2019 年起与职中驾校签订联合办学协议，由学校提供场地及用房，支持汽修专业学生实习，每年向职中驾校收取场租费 24 万元；学校与 2010 年起与风彩机械厂签订联合办学协议，由学校提供场地及设备，支持机电专业学生实习，并收取场租费 26 万元每年。合计每年租赁收入为 50 万元/年。

校企合作协议书

甲 方：双峰县职业中专学校

法人代表：谢炳庚

乙 方：湖南省丰源机械有限公司（原丰彩机械厂）

法人代表：彭彩莲

为促进甲方专业建设，实施工学结合、产教融合，培养社会需要的合格人才，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国职业教育法》等相关文件精神，经甲乙双方协商，就学校机电技术应用专业群与双峰县职业中专机械厂校企合作事宜签订如下协议：

一、甲方责任

第一条：甲方提供场地即新建学生宿舍楼西端的机加工车间面积约 650 m²及车间南端的配套用房（不包括气排球训练馆），原成人中专食堂等作为开办双峰县职业中专机械厂的产生活场地。

第二条：甲方于 2010 年 7 月提供给乙方（用于学生实习）的机床设备经职业中专再次确认并重新登记后，继续提供给乙方使用。

第三条：甲方向乙方提供水电便利。

第四条：甲方师生不得带外人进入乙方生产场区。

第五条：甲方同意乙方冠名为“开办双峰县职业中专机械厂”。



二、乙方责任

第六条：乙方负责本协议第一条范围内的房屋维修工作，此范围内的房屋安全、人身财产安全由乙方全部负责。同时，考虑到原成人中专食堂及附属设施建设年代已久，如通过专业机构鉴定为 D 级危房，自鉴定通知送达之日起 15 天以内乙方必须搬出一切设备设施，甲方拆除时乙方无权阻止。

第七条：乙方向甲方缴纳水电费，以学期为单位，每年缴纳水电费时间为上学期的 6 月 30 日前及下学期的 12 月 31 日前。

第八条：乙方按年度向甲方缴纳场地使用费，场地费标准为：第一个年度贰拾万，第二个年度贰拾贰万元，第三个年度贰拾肆万元，以后每个年度贰拾肆万元。

第九条：乙方所涉及的一切规费，债权债务等均由乙方全部负责。

第十条：乙方的油漆车间不得在甲方校内生产。

第十一条：乙方晚上不能加班生产，影响学生休息。

第十二条：乙方所有员工不得进入甲方女生宿舍封闭区域内。

第十三条：乙方场所内的环境卫生由乙方负责，生活垃圾按甲方的规定外运，不得影响学校的校容校貌。

第十四条：乙方提供甲方机电技术应用专业群学生实习

费，甲方有权提前中止协议；乙方不按协议时间生产造成噪音，扰乱学校正常教学及生活秩序，甲方有权提前中止协议；乙方转让场地，或将场地作其他使用，甲方有权提前中止协议。

六、其他约定

第二十条：本协议所列条款，均经甲乙双方充分磋商，一致认为不存在任何误解。甲乙双方签字生效后即产生法律效力。

第二十一条：本协议一式三份，甲乙双方各存一份，相关部门存档一份。

甲方单位盖章

乙方单位盖章

甲方代表签字

乙方代表签字

签订日期：2016 年 7 月 25 日



校企合作协议书

甲方：双峰县职业中专学校

法人代表：谢炳庚

乙方：双峰县职中机动车驾驶员培训有限公司

法人代表：周福海

为促进甲方专业建设，实施工学结合、产教融合，培养社会需要的合格人才，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国职业教育法》、国务院颁发的《关于深化产教融合的若干意见》及教育部等六部门颁布的《职业学校校企合作促进办法》等相关文件精神，经甲乙双方协商，就甲方汽车制造与检修专业与双峰县职中机动车驾驶员培训有限公司校企合作事宜达成如下协议：~

一、甲方责任

第一条：甲方将学校 2007 年新征土地范围内的东端空地 6400 余平方米和西端空地 2800 余平方米及新教学楼架空层（靠东端）200 平方米的范围提供给乙方开办机动车驾驶员培训有限公司。

第二条：甲方同意乙方冠名为“双峰县职中机动车驾驶员培训有限公司”。

第三条：甲方向乙方提供水电便利。

第四条：甲方配合乙方争取相关培训项目。

第五条：甲方应加强教学楼房屋安全管理，防止学生窗台扔物，防止墙面掉落，因此而引起的安全责任由甲方负责。

二、乙方责任

第六条：乙方所涉及的一切规费，债权债务等均由乙方全部负责。

第七条：乙方向甲方缴纳水电费，以学期为单位，每年缴纳水电费时间为上学期的6月30日前及下学期的12月31日前。

第八条：乙方按年度向甲方缴纳场地使用费，场地费标准为每年贰拾陆万元，于当年12月31日前一次性缴纳一年的场地使用费。

第九条：乙方场所内的环境卫生由乙方负责，生活垃圾按规定外运，不得影响学校的校容校貌。乙方不得向甲方学生提供商品、食品。

第十条：甲方教职工在驾校培训考证，乙方就报名培训费用优惠15%。

第十一条：乙方提供甲方汽修专业学生驾驶实习便利。甲方组织学生在乙方进行驾驶实习，乙方必须无条件接收，乙方按每台车每小时8升92号汽油的价格收取甲方实习费用，乙方不得另外收取其他任何费用。

第十二条：乙方不得转让场地，或将场地作其他使用。

三、协议期限

第十三条：本协议期限为十四年，起始期为二〇一九年一月一日，终止期为二〇三二年十二月三十一日止。

四、提前中止协议的规定

第十四条：甲方因建设需要，根据规划内容或因政策变化需要使用本协议第一条的土地用于学校建设时，甲方需提前30天书面通知乙方，乙方则必须在收到书面通知后15天内无条件自行撤离本协议场地，甲方除按实收取场地使用费外，不作任何赔偿；乙方如因经营发生变化，同样可以提前中止合作协议，乙方也不作任何赔偿。

第十五条：协议期满，甲方如需继续与他人合作，乙方享有优先续签协议的权力。若没有续签，乙方必须在协议期满后60天内全部撤离可动产；若提前中止协议，乙方必须在协议中止日后15天内全部撤离可动产；乙方若未在规定时间内撤离可动产，甲方有权自行处理；同时，无论协议期满不再续签或提前中止协议，乙方本协议内的不动产（房屋、坑、水泥硬化等）必须完整保留移交甲方。

五、违约责任

第十六条：乙方未按协议期限缴纳场地使用费、水电费，甲方有权提前中止协议；乙方向甲方学生推销食品或其他商品，扰乱学校正常教学及生活秩序，甲方有权提前中止协议；乙方转让场地或将场地作其他使用，甲方有权提前中止协议。

六、其他约定

第十七条：本协议所列条款，均经甲乙双方充分磋商，一致认为不存在任何误解。甲乙双方签字生效后即产生法律效力。

第十八条：本协议一式三份，甲乙双方各存一份，相关部门存档一份。

第十九条：原协议（2009年签订）自动作废，本协议产生法律效力。

甲方单位盖章：

乙方单位盖章：

甲方代表签字：

乙方代表签字：

2018年12月28日

3、住宿费收入

在校学生加计划新增共 5219 名学生，根据《湖南省学校学生公寓价格管理办法》（湘发改价费〔2017〕915 号），参考附表 1 大中专学校学生公寓类别及价格标准一览表，本项目住宿费按 800 元/人. 年计取。

附表1：

大中专学校学生公寓类别及价格标准一览表

类别 项目	一 类	二 类	三 类
1、生均面积	生均使用面积 $\geq 6m^2$	生均使用面积 $\geq 6m^2$	生均使用面积 $\geq 5m^2$
2、居住人数 (每间)	不超过4人	不超过6人	不超过8人
3、公室结构	砖混结构每间宿舍有起居学习区、阳台、卫生间、盥洗室	砖混结构每间宿舍有起居学习区、阳台、卫生间、盥洗室	砖混结构每间宿舍有起居学习区、阳台，每层楼有卫生间、盥洗室
4、家俱配备	每生应配有单人床、写字桌、椅、书架、衣物柜。每间宿舍应配有公用电风扇	每生应配有单人床、写字桌、椅、书架、衣物柜。每间宿舍应配有公用电风扇	每生应配有单人床、写字桌、椅、书架、衣物柜。每间宿舍应配有公用电风扇
5、配套设施	每公室区应配有开水房、洗衣房、传达室，每间房应配有计算机网络接口。每栋楼应配有学生公共活动室等	每公室区应配有开水房、洗涤房及洗衣设备、传达室，每间宿舍配有计算机网络接口。每栋楼应配有学生公共活动室等	每公室区应配有开水房、洗涤房及洗衣设备、传达室，每间宿舍配有计算机网络接口。每栋楼应配有学生公共活动室等。
6、服务人员	每栋公室保安、保洁服务人员不得少于4人	每栋公室保安、保洁服务人员不得少于4人	每栋公室保安、保洁服务人员不得少于4人。
7、周围环境	每栋周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总面积的25%	每栋公室周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总面积的20%	每栋公室周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总面积的18%
8、价格标准	不超过1200元/生. 年	不超过1000元/生. 年	不超过800元/生. 年

关于请求批准学校学生食堂 餐费等标准的报告

双峰县教育局：

双峰县发改局：

一、2020 年度，学校请求按原有餐费标准，早餐 4 元/生/餐，中餐、晚餐标准 5 元/生/餐、6 元/生/餐和 7 元/生/餐三种规格，由学生自行选购刷卡。

二、2020 年度，学校请求按 2019 年度已审批的标准执行，继续按 400 元/生/期的标准收取寄宿费（通学生免收）。

三、学校根据住宿学生的实际需要，向学生提供热水。热水费按 40 元/吨的标准按实收取。

特具报告，恳请审定

此呈

双峰县教育局

双峰县发改局

批同意伙食费标准，住宿费另议。
请贵局请示。

批同意，请贵局请示。
席位：2020.8.21
7.1

投发改局(2017)310264和(2014)202
县(2017)915号文件批的。310264和(2014)202
同意上报。



(二) 项目收入预测

债券存续期内，按照前述收入测算依据，双峰县职业中专学校第二期建设工程预计收入 39,872.94 万元。项目收入具体情况如下：



项目预期收入测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	总收入	39,872.94	2,710.30	2,992.13	3,273.95	3,287.45	3,287.45
一	培训收入	3,569.34	270.00	270.00	270.00	283.50	283.50
	人数 (人/年)		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
	单价 (元/人/次)		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00
二	食堂运营收入	30,225.84	1,972.78	2,254.61	2,536.43	2,536.43	2,536.43
	人数 (人)		5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00
	收费标准 (元/人/年)		5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00
	就餐率		70%	80%	90%	90%	90%
三	租赁收入	650.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
四	住宿费收入	5,427.76	417.52	417.52	417.52	417.52	417.52
	人数 (人)		5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00
	收费标准 (元/人/年)		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00

续上表:

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	总收入	39,872.94	3,287.45	3,301.63	3,301.63	3,301.63	3,316.51	3,316.51	3,316.51	1,179.77
一	培训收入	3,569.34	283.50	297.68	297.68	297.68	312.56	312.56	312.56	78.14
	人数 (人/年)		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
	单价 (元/人/次)		1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,157.63	1,157.63
二	食堂运营收入	30,225.84	2,536.43	2,536.43	2,536.43	2,536.43	2,536.43	2,536.43	2,536.43	634.11
	人数 (人)		5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00
	收费标准 (元/人/年)		5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00
	就餐率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	租赁收入	650.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
四	住宿费收入	5,427.76	417.52	417.52	417.52	417.52	417.52	417.52	417.52	417.52
	人数 (人)		5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00	5,219.00
	收费标准 (元/人/年)		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00

三、项目现金流出预测

本项目的运营成本包括工资及福利费、检修维护费以及其它管理费用。具体如下：

(一) 工资及福利费

1、工资及福利费：根据《教师法》和中共中央、国务院《关于全面深化新时代教师队伍建设改革的意见》等政策文件的规定，公立学校的教职工工资列入财政预算，由本级财政预算统筹解决。因此本项目的人员工资及福利主要是指因本项目建设而需要外聘的讲师、食堂及后勤人员的工资。结合本项目具体情况，本项目按照新增、外聘 80 个培训讲师。同时，参考双峰当地职工薪酬水平，人工工资及福利费按 7 万元/年计算。

娄底市统计局关于发布2021年城镇非私营单位年平均工资的通知

发布时间：2022-05-31 16:14 浏览量：1524 【字体：大 中 小】

根据2021年劳动工资年鉴统计，经国家统计局审核认定，娄底市2021年度城镇非私营单位从业人员年平均工资为71792元，同比增加5917元，增长9.0%，在岗职工年平均工资为75646元，同比增加6234元，增长9.0%。分行业平均工资情况如下：

2021年娄底市城镇非私营单位分行业年平均工资情况

	单位：元	单位：元
合计	71792	75646
(一)农、林、牧、渔业	50121	50121
(二)采矿业	58932	58932
(三)制造业	92586	94721
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	72205	74085
(五)建筑业	54069	54137
(六)批发和零售业	68498	69034
(七)交通运输、仓储和邮政业	63042	64510
(八)住宿和餐饮业	41011	41811
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	86743	89626
(十)金融业	62997	148903
(十一)房地产业	59904	59350
(十二)租赁和商务服务业	51568	51790
(十三)科学研究和技术服务业	79816	80011
(十四)水利、环境和公共设施管理业	60951	62329
(十五)居民服务、修理和其他服务业	62001	62382
(十六)教育	69288	69729
(十七)卫生和社会工作	57700	58181
(十八)文化、体育和娱乐业	31511	32600
(十九)公共管理、社会保障和社会组织	78346	78906

娄底市统计局

2022年5月26日

2、检修维护费：参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目检修维护费按项目工程费用的 2%估算。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

发布

建设部

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

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

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

3、管理费用：按运营收入的 2%估算。

4、食堂运营成本：本项目食堂采用自营的方式，食堂成本主要包含各种食材、蔬菜、佐料、食堂水电等消耗品，根据当地其他类似食堂的经验，本项目食堂成本按照食堂收入的 40%测算。

(二) 相关税费

本项目培训收入、食堂餐饮收入按生活服务计征增值税，税率为 6%。税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

按照上述测算，双峰县职业中专学校第二期建设工程在债券存续期内，预计成本支出 23,987.10 万元。详见下表：

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	运营成本	21,882.87	1,692.93	1,698.57	1,802.84	1,803.11	1,803.11
	工资及福利费	6,860.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
	检修维护费	3,547.73	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61
	管理费用	797.46	54.21	59.84	65.48	65.75	65.75
	食堂运营成本	10,677.68	789.11	789.11	887.75	887.75	887.75
二	增值税金及附加	2,104.23	139.64	157.19	174.74	175.58	175.58
	合计	23,987.10	1,832.57	1,855.76	1,977.58	1,978.69	1,978.69

续上表：

序号	项目	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	运营成本	21,882.87	1,803.11	1,803.39	1,803.39	1,803.39	1,803.69	1,803.69	1,803.69	457.94
	工资及福利费	6,860.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	140.00
	检修维护费	3,547.73	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	72.40
	管理费用	797.46	65.75	66.03	66.03	66.03	66.33	66.33	66.33	23.60
	食堂运营成本	10,677.68	887.75	887.75	887.75	887.75	887.75	887.75	887.75	221.94
二	增值税金及附加	2,104.23	175.58	176.46	176.46	176.46	177.39	177.39	177.39	44.35
	合计	23,987.10	1,978.69	1,979.86	1,979.86	1,979.86	1,981.08	1,981.08	1,981.08	502.28

四、项目净现金流入预测

债券存续期内，双峰县职业中专学校第二期建设工程预期总收入 39,872.94 万元，预期总支出合计 23,987.10 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 15,885.84 万元。

五、还本付息的测算

双峰县职业中专学校第二期建设工程，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 7,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 15 年，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.66%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排，预计用于融资平衡的相关收益为 15,885.84 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.47。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，双峰县职业中专学校第二期建设工程预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.47	1.83
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.47	1.24

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

1.10，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 1.24，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的双峰县职业中专学校第二期建设工程在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

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



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

名称 湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓琳斌

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

成立日期 2017年12月15日

合伙期限 2017年12月15日至2067年12月14日

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



登记机关

2021年12月28日

证书序号: 0008768

说明

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

会计师事务所

执业证书

名称: 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 邓琳斌

主任会计师:

经营场所:

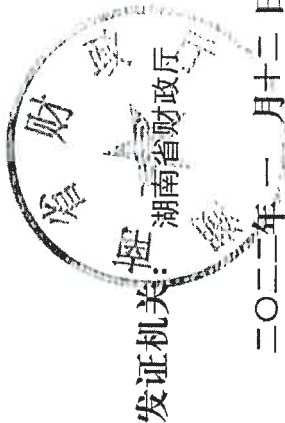
长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房

组织形式: 普通合伙

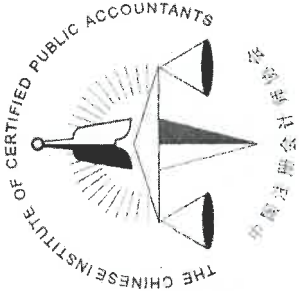
执业证书编号: 43010096

批准执业文号: 湘财会函〔2018〕5号

批准执业日期: 2018年01月19日



中华人民共和国财政部制



此复印件与原件一致
再复印无效

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效二年。
李端平2022年年检信息

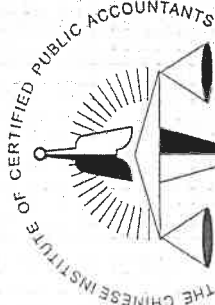


证书编号:
No. of Certificate 430200180004

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

发证日期:
Date of Issuance 2006 年 07 月 25 日

2018年3月换发新证



中国注册会计师协会

此复印件与原件一致
再复印无效

姓名 黄伯泉

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1978-12-18

Date of birth

工作单位 湖南诚悦达会计师事务所
(普通合伙)

Working unit

身份证号码

Identity card No. 430481197812180572



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
黄伯泉2020年年检信息



证书编号: 430100960004
No. of Certificate

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

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