

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 4 月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：湘25LLMX8VSQ





## 津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对津市市农村农副产品冷链物流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，本次评价的津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目（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**

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目总投资金额为 15,000.00 万元, 拟申请政府专项债券 7,500.00 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 2,900.00 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 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定, 据此, 20 年期债券的预测利率为 2.36%; 未来拟申请发行政府专项债券 4,600.00 万元, 发行期限 15 年, 预测利率按 2.36%。建设期债券利息由财政资金统筹安排, 每半年付一次利息, 本金在债券到期时一次性偿还,



债券发行期内，本息共计 10,155.00 万元。还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

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  |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 2025 年 4 月  | 0.00     | 2,900.00 |          | 2,900.00 | 0.00     | 0.00      |
| 2025 年 10 月 | 2,900.00 | 4,600.00 |          | 7,500.00 | 34.22    | 34.22     |
| 2026 年      | 2,900.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2027 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2028 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2029 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2030 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2031 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2032 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2033 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2034 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2035 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2036 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2037 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2038 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2039 年      | 7,500.00 |          |          | 7,500.00 | 177.00   | 177.00    |
| 2040 年 4 月  | 7,500.00 |          | 2,900.00 | 4,600.00 | 34.22    | 2,934.22  |
| 2040 年 10 月 | 4,600.00 |          | 4,600.00 | 0.00     | 108.56   | 4,708.56  |
| 合计          |          | 7,500.00 | 7,500.00 |          | 2,655.00 | 10,155.00 |

### 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 12,731.44



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          | 融资偿债本息   |          |           | 项目收益      |
|-------------|----------|----------|-----------|-----------|
|             | 本金       | 利息       | 本息合计      |           |
| 2025 年 4 月  | 2,900.00 | -        |           |           |
| 2025 年 10 月 | 4600     | 34.22    | 34.22     |           |
| 2026 年      |          | 177.00   | 177.00    | 525.54    |
| 2027 年      |          | 177.00   | 177.00    | 810.52    |
| 2028 年      |          | 177.00   | 177.00    | 836.87    |
| 2029 年      |          | 177.00   | 177.00    | 836.87    |
| 2030 年      |          | 177.00   | 177.00    | 864.01    |
| 2031 年      |          | 177.00   | 177.00    | 864.01    |
| 2032 年      |          | 177.00   | 177.00    | 891.97    |
| 2033 年      |          | 177.00   | 177.00    | 891.97    |
| 2034 年      |          | 177.00   | 177.00    | 920.76    |
| 2035 年      |          | 177.00   | 177.00    | 920.76    |
| 2036 年      |          | 177.00   | 177.00    | 950.42    |
| 2037 年      |          | 177.00   | 177.00    | 916.14    |
| 2038 年      |          | 177.00   | 177.00    | 845.83    |
| 2039 年      |          | 177.00   | 177.00    | 845.83    |
| 2040 年 4 月  | 2,900.00 | 34.22    | 2,934.22  | 809.92    |
| 2040 年 10 月 | 4,600.00 | 108.56   | 4,708.56  |           |
| 合计          |          | 2,655.00 | 10,155.00 | 12,731.44 |



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，本次评价的津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目，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



2025 年 4 月 17 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

本项目建设总投资为 15,000.00 万元;建设地点未与津市市高新区;建设工期 1 年,从 2025 年 4 月至 2026 年 3 月。建设内容项目:冷链物流中心建设:在高新区、三洲驿街道、新洲镇、白衣镇、毛里湖镇、药山镇建设农产品保鲜库 15000 m<sup>2</sup>(其中冷藏库 12000 平方米、冷冻库 3000 平方米);物流仓库 12000 m<sup>2</sup>;农产品交易与分包管理中心 8000 m<sup>2</sup>;新建物流管理及产品追溯信息平台系统,搭建相关网络终端及信息化设备。

#### (二) 实施主体

津市市供销合作社联合社

#### (三) 投向领域

城乡冷链等物流基础设施

#### (四) 融资计划

项目总投资 15,000.00 万元,其中:用于项目支出的资本金 7,500.00 万元,占投资总额的 50.00%;拟申请发行政府专项债券 7,500.00 万元,占投资总额的 50.00%。

### 二、项目现金流入预测

#### (一) 项目收入预测依据

项目收入主要来源于农产品保鲜库出租收入、物流仓库与农产品交易及分包管理中心出租收入。

##### 1. 农产品保鲜库出租收入

本项目新建农产品保鲜库 15000 m<sup>2</sup>(其中冷藏库 12000 平方米、冷冻库 3000 平方米),考虑到本地暂无相关参考案例,参考常德市及省内其他区域(宁乡、岳阳、邵东等)同类型冷库出租单价位于 60-300 元/



m<sup>2</sup>/月区间，根据项目实际情况以及地理位置，秉承谨慎保守原则，本项目冷库租赁价格按照 45 元/m<sup>2</sup>/月进行计取，考虑到运营期物价增长等因素，以后每 2 年按 3%进行增长保守估计。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年及以后年度每年出租率为 80%。

|   |  |
|---|--|
| <p>案例一<br/>常德武陵源区<br/>冷库出租 3 元<br/>/m<sup>3</sup>/天</p> |   |
| <p>案例二<br/>常德鼎城区冷<br/>库出租 10 元<br/>/m<sup>2</sup>/天</p> |  |
| <p>案例三岳阳冷<br/>库出租 3 元<br/>/m<sup>2</sup>/天</p>          |  |



|  |  |
|--|--|
| <p>案例四宁乡市<br/>冷库出租 2.2<br/>元/m<sup>2</sup>/天</p>   | <p>长沙市宁乡市冷库出租, 冷库出租租赁可零仓可包仓</p>    |
| <p>案例五邵阳邵<br/>东冷库出租<br/>2.00 元/m<sup>2</sup>/天</p> | <p>廉桥四楼200~2400平, 冷库出租, 层高5.0米, 丙二类消防, 可分租, 周转场地20米</p> <p>邵阳-邵东-廉桥 靠近001国道与012国道 查看地图</p> <p>200-2400平 2.00 元/平/天<br/>可租面积 租金(不含物业费 和税费)</p> <p>原房东</p> <p>7天前维护 近30天共17人浏览</p> <p>胡家润<br/>2 年经验   服务客户 379 次</p> <p>电话咨询 微信沟通 免费看仓</p> |

## 2. 物流仓库、农产品交易与分包管理中心出租收入

本项目新建仓库面积为 12,000.00 m<sup>2</sup>、新建农产品交易与分包管理中心面积为 8,000.00 m<sup>2</sup>，全部用于出租，参考价格按照仓库出租价格计算。根据市场调查，参照津市及常德市周边区县仓库市场出租价格一般在 13.0 元/m<sup>2</sup>/月左右。本项目仓库出租单价按 12.00 元/m<sup>2</sup>/月计算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每 2 年按 3% 进行增长保守估计。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年及以后年度每年出租率为 80%。





案例一：武陵路-三岔路仓库 13.5 元/m<sup>2</sup>/月

(出租) 属于私人门面，因农贸市场改变商业用途为仓库，现在做仓库用

更新于2023-07-10



700 元/月 0.45元/m<sup>2</sup>/天

52m<sup>2</sup>

建筑面积

平库

仓库类型

区域：武陵区 - 三岔路

地址：高车路511号

地图



汤先生

个人

已在58注册8年

已实名认证



新版



案例二：鼎城站-桥南总站仓库 12.6 元/m<sup>2</sup>/月

(出租) 出租鼎城永安路与阳明路交汇处仓库

更新于2023-06-27



1000 元/月 0.42元/m<sup>2</sup>/天

80m<sup>2</sup>

建筑面积

其他

仓库类型

鼎城区 - 桥南总站

地址：永安路/阳明路(路口)



黄女士

个人

已在58注册9年

已实名认证



新版





案例三：武陵区火车站仓库 12.0 元/m<sup>2</sup>/月

**(出租) 地理位置优越, 价格优惠**  
证件齐全 更新于 2023-06-04



**1300** 元/月 0.4元/m<sup>2</sup>/天

**108m<sup>2</sup>** 建筑面积 **平库** 仓库类型

区域: 武陵区 - 火车站  
地址: 湖南省常德市武陵区市场中路

余新丽  
个人  
已在58注册2年  
已实名认证

58 同城

电 话

## (二) 项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现, 债券存续期内总收入为 14,059.73 万元, 具体收入预测情况如下表所示。



项目预期收入预测表

单位：万元

| 序号 | 项目                        | 合计        | 2026年4月   | 2027年     | 2028年     | 2029年     | 2030年     | 2031年     | 2032年     | 2033年     |
|----|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一  | 预期收入                      | 14,059.73 | 576.45    | 878.40    | 904.75    | 904.75    | 931.89    | 931.89    | 959.85    | 959.85    |
| 1  | 农产品保鲜库出租收入                | 10,371.93 | 425.25    | 648.00    | 667.44    | 667.44    | 687.46    | 687.46    | 708.09    | 708.09    |
|    | 单价（元/m²/月）                |           | 45.00     | 45.00     | 46.35     | 46.35     | 47.74     | 47.74     | 49.17     | 49.17     |
|    | 出租面积（m²）                  |           | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 |
|    | 出租率                       |           | 70%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       |
| 2  | 物流仓库、农产品交易及分包<br>管理中心出租收入 | 3,687.80  | 151.20    | 230.40    | 237.31    | 237.31    | 244.43    | 244.43    | 251.76    | 251.76    |
|    | 单价（元/m²/月）                |           | 12.00     | 12.00     | 12.36     | 12.36     | 12.73     | 12.73     | 13.11     | 13.11     |
|    | 出租面积（m²）                  |           | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 |
|    | 出租率                       |           | 70%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       |



续上表:

| 序号 | 项目                       | 合计        | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年 10 月 |
|----|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 一  | 预期收入                     | 14,059.73 | 988.65    | 988.65    | 1018.31   | 1018.31   | 1048.86   | 1048.86   | 900.27      |
| 1  | 农产品保鲜库出租收入               | 10,371.93 | 729.33    | 729.33    | 751.21    | 751.21    | 773.75    | 773.75    | 664.13      |
|    | 单价 (元/m <sup>2</sup> /月) |           | 50.65     | 50.65     | 52.17     | 52.17     | 53.73     | 53.73     | 55.34       |
|    | 出租面积 (m <sup>2</sup> )   |           | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00   |
|    | 出租率                      |           | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%         |
| 2  | 物流仓库、农产品交易及分包管理中心出租收入    | 3,687.80  | 259.32    | 259.32    | 267.10    | 267.10    | 275.11    | 275.11    | 236.14      |
|    | 单价 (元/m <sup>2</sup> /月) |           | 13.51     | 13.51     | 13.91     | 13.91     | 14.33     | 14.33     | 14.76       |
|    | 出租面积 (m <sup>2</sup> )   |           | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00   |
|    | 出租率                      |           | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%         |



### 三、项目现金流出预测

#### (一) 项目成本测算依据

项目的主要成本为人员工资及福利费、维护修理费、其他管理费用、相关税费。

##### 1. 人员工资及福利费

根据可行性研究报告，本项目定员 7 人，参照 2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资，参照居民服务、修理和其他服务业平均工资本项目按 5 万元/年计算。

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  | 55789  | 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，按工程费用的 0.5% 预估。



### 3. 其他管理费用

主要包括办公费、培训费等，结合本项目实际情况，暂定管理及其他费用暂按上述成本的 5%进行测算。

### 4. 相关税费

增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署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）的规定确定。本项目出租收入按照 9%计算销项税；建筑施工工程费用按照 9%计算进项税，工程其他费用按照 6%计算进项税，其他日常经营支出按照适用税率计算进项税。

城市维护建设税：按增值税的 5%计算。

教育费附加及地方教育附加：按增值税 5%计算。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

### （二）项目成本预测

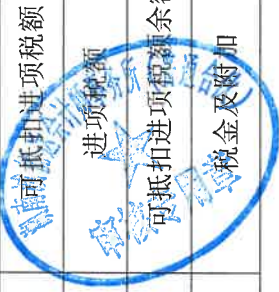
经预测，债券存续期内运营成本及税金为 1,328.29 万元，预测情况如下表所示。



项目成本预测表

单位：万元

| 序号  | 项目        | 合计       | 2026年4月  | 2027年    | 2028年    | 2029年  | 2030年  | 2031年  | 2032年  | 2033年  |
|-----|-----------|----------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一   | 预期成本      | 1,328.29 | 50.91    | 67.88    | 67.88    | 67.88  | 67.88  | 67.88  | 67.88  | 67.88  |
| 1   | 工资及福利费    | 510.42   | 26.25    | 35.00    | 35.00    | 35.00  | 35.00  | 35.00  | 35.00  | 35.00  |
| 2   | 维护维修费     | 432.40   | 22.24    | 29.65    | 29.65    | 29.65  | 29.65  | 29.65  | 29.65  | 29.65  |
| 3   | 其他管理费用    | 47.14    | 2.42     | 3.23     | 3.23     | 3.23   | 3.23   | 3.23   | 3.23   | 3.23   |
| 4   | 税金及附加     | 338.34   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
| 4.1 | 增值税       | 307.57   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
|     | 销项税额      |          | 22.26    | 101.78   | 114.50   | 120.23 | 120.23 | 120.23 | 126.24 | 126.24 |
|     | 可抵扣进项税额   |          | 1,171.96 | 1,153.38 | 1,066.31 | 966.52 | 861.37 | 756.22 | 651.07 | 540.31 |
|     | 进项税额      |          | 3.68     | 14.71    | 14.71    | 15.08  | 15.08  | 15.08  | 15.48  | 15.48  |
|     | 可抵扣进项税额余额 |          | 1,153.38 | 1,066.31 | 966.52   | 861.37 | 756.22 | 651.07 | 540.31 | 429.55 |
| 4.2 | 税金及附加     | 30.77    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   |



续上表:

| 序号  | 项目        | 合计       | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 10 月 |
|-----|-----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| 一   | 预期成本      | 1,328.29 | 67.88  | 67.88  | 67.88  | 102.16 | 203.02 | 203.02 | 90.35       |
| 1   | 工资及福利费    | 510.42   | 35.00  | 35.00  | 35.00  | 35.00  | 35.00  | 35.00  | 29.17       |
| 2   | 维护维修费     | 432.40   | 29.65  | 29.65  | 29.65  | 29.65  | 29.65  | 29.65  | 24.71       |
| 3   | 其他管理费用    | 47.14    | 3.23   | 3.23   | 3.23   | 3.23   | 3.23   | 3.23   | 2.69        |
| 4   | 税金及附加     | 338.34   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 34.28  | 135.14 | 135.14 | 33.78       |
| 4.1 | 增值税       | 307.57   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 31.16  | 122.85 | 122.85 | 30.71       |
|     | 销项税额      |          | 126.24 | 132.55 | 132.55 | 132.55 | 139.18 | 139.18 | 34.79       |
|     | 可抵扣进项税额   |          | 429.55 | 318.79 | 202.14 | 85.49  | 0.00   | 0.00   | 0.00        |
|     | 进项税额      |          | 15.48  | 15.90  | 15.90  | 15.90  | 16.33  | 16.33  | 4.08        |
|     | 可抵扣进项税额余额 |          | 318.79 | 202.14 | 85.49  | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00        |
| 4.2 | 税金及附加     | 30.77    | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 3.12   | 12.29  | 12.29  | 3.07        |





#### 四、项目净现金流预测

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目预期总收入 14,059.73 万元，预期总成本 1,328.29 万元，项目净收益 12,731.44 万元。

#### 五、还本付息的测算

津市市农村农副产品冷链物流基础设施建设项目总投资金额为 15,000.00 万元，拟申请政府专项债券 7,500.00 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 2,900.00 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 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，20 年期债券的预测利率为 2.36%；未来拟申请发行政府专项债券 4,600.00 万元，发行期限 15 年，预测利率按 2.36%。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券发行期内，本息共计 10,155.00 万元。预计用于融资平衡的相关收益为 12,731.44 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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，津市市农村农副产品冷链物流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 | 1.39 | 1.25 | 1.12 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.24 | 1.25 | 1.27 |





基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.12，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.24，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

**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，本次评价的津市市农村农副产品冷链物流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

(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。

副本编号：1-1



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

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

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；信息社会咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；企业管理咨询；风险评估；企业管理；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）；业务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



登记机关

2021年12月28日

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：湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓琳斌

主任会计师：

经营场所：

长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010096

批准执业文号：湘财会函〔2018〕5号

批准执业日期：2018年01月19日

此复印件与原件一致  
再复印无效

证书序号：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》。

发证机关：湖南省财政厅  
二〇二二年一月十二日

中华人民共和国财政部制







李端平 女 1947-07-06 湖南盛茂达会计师事务所 (普通合伙)

Full name 姓名 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份号码 Identity card No.

430200180004



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.



李端平 430200180004

年 月 日  
/ /

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

姓名 Full name 黄伯泉  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1978-12-18  
 工作单位 Working unit 湖南成悦达会计师事务所 (普通合伙)  
 身份证号码 Identity card No. 430481497812180572



此复印件与原件一致  
 年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 再复印无效

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



黄伯泉 430100960004

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

年 月 日  
 /y /m /d



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

关于湖南省常德市 2025 年临澧县城区停车场

提质改造项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02070 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：湘250XW1A0LL





**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所****关于湖南省常德市 2025 年临澧县城区停车场****提质改造项目收益与融资自求平衡****专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02070 号

我们接受委托，对 2025 年临澧县城区停车场提质改造项目专项债券以下简称(“本期债券”)相关临澧县城区停车场提质改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的临澧县城区停车场提质改造项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**一、总体评价结果如下：****1. 应付本息情况**

(1)临澧县城区停车场提质改造项目，本次 2025 年 04 月计划融资金额 800.00 万元，未来拟继续申请发行 5,000.00 万元，假设 15 年期融资利率 2.36%。按期支付利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：



单位：人民币万元

| 年度          | 期初本金      | 本期增加      | 本期偿还本金    | 期末本金余额    | 已融资利率 | 本期融资利率 | 应付利息     | 应付本息      |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|--------|----------|-----------|
| 2025 年 4 月  |           | 8,200.00  |           | 8,200.00  | 2.05% | 2.36%  | -        | 0.00      |
| 2025 年 4 月  | 8,200.00  | 800.00    |           | 9,000.00  | 2.05% | 2.36%  | 33.62    | 33.62     |
| 2025 年 5 月  | 9,000.00  | 5,000.00  |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 38.34    | 38.34     |
| 2025 年 10 月 | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 67.84    | 67.84     |
| 2025 年 11 月 | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 67.84    | 67.84     |
| 2026 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2027 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2028 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2029 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2030 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2031 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2032 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2033 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2034 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2035 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2036 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2037 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2038 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2039 年      | 14,000.00 |           |           | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 304.98   | 304.98    |
| 2040 年 4 月  | 14,000.00 |           | 9,000.00  | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 67.84    | 9,067.84  |
| 2040 年 5 月  | 14,000.00 |           | 5,000.00  | 14,000.00 | 2.05% | 2.36%  | 29.50    | 5,029.50  |
| 合计          |           | 14,000.00 | 14,000.00 |           |       |        | 4,574.70 | 18,574.70 |

## 2、项目产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

临澧县城区停车场提质改造项目收益主要来源于充电桩服务收入、停车场收入。

### (2) 项目融资期间产生的现金净流入





项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

| 序号 | 项目             | 运营收益      |
|----|----------------|-----------|
| 1  | 临澧县城区停车场提质改造项目 | 23,072.44 |
|    | 合计             | 23,072.44 |

### 3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

临澧县城区停车场提质改造项目整体本息覆盖倍数为 1.24，具体预测计算见下表。

#### (1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2025 年 |           | 207.64   | 207.64    | -         | -         |
| 2026 年 |           | 304.98   | 304.98    | -         | -         |
| 2027 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,077.61  | 1,077.61  |
| 2028 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,593.60  | 1,593.60  |
| 2029 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2030 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2031 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2032 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2033 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2034 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2035 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,846.56  | 1,846.56  |
| 2036 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,697.90  | 1,697.90  |
| 2037 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,697.90  | 1,697.90  |
| 2038 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,697.90  | 1,697.90  |
| 2039 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,697.90  | 1,697.90  |
| 2040 年 | 14,000.00 | 97.34    | 14,097.34 | 398.77    | 398.77    |
| 合计     | 14,000.00 | 4,574.70 | 18,574.70 | 23,072.44 | 23,072.44 |



| 年度     | 融资偿付本息 |    |      | 项目收益 |      |
|--------|--------|----|------|------|------|
|        | 本金     | 利息 | 本息合计 | 运营收益 | 收益小计 |
| 本息覆盖倍数 |        |    |      |      | 1.24 |

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预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年4月17日



附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目概述

本项目拟对临澧县城区 19 个停车场进行改造, 涉及改造面积 104576.19 m<sup>2</sup>, 主要包括场地整理、停车标线划分、新增车挡设施、停车场出入通道改造、供配电改造、新增充电桩设施等内容的建设, 同时完善智能化停车系统、充电桩运营监管平台等相关配套设施。项目建成后, 设置停车位 3092 个, 其中充电桩车位 766 个。

#### (二) 实施主体

实施单位基本情况如下:

##### 1. 临澧县城区停车场提质改造项目

机构名称: 临澧县住房和城乡建设局

统一社会信用代码: 11430724006426432A

机构地址: 湖南省临澧县安福镇建设路 168 号

负责人: 李扬

机构性质: 机关

#### (三) 项目类型

项目类型为政府专项债券。

#### (四) 融资计划

此次项目计划于 2025 年 04 月拟融资 800.00 万元, 未来拟融资 5,000.00 万元, 融资期限 15 年, 每半年支付一次利息, 到期还本并支付最后一次利息。

### 二、项目收入预测

#### 1. 临澧县城区停车场提质改造项目

##### (1) 临澧县城区停车场提质改造项目收入预测

本项目收入来源主要为充电桩服务收入、停车场收入等。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. 停车场收入

根据《国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、交通运输部关于进一步完善机





动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《湖南省停车场管理办法》（湖南省人民政府令2013年第265号）、《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）、《常德物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》（常价函〔2014〕42号）等文件要求，同时拟参照临澧县停车收费相关依据，本项目每个停车位按照平均每天收入15元进行估算。

根据《临澧县2023年国民经济和社会发展统计公报》，2023年临澧县全年年末民用汽车保有量56808辆，比上年增长5.72%。本年新注册汽车2635辆，比上年下降6.73%。新注册私人汽车2578辆，比上年下降6.29%。在规模巨大的车辆保有量的背景下，临澧县公共停车位严重不足，本项目停车场共3092个停车位远不能满足停车需求。因此，本项目停车场共3092个停车位，每个停车位按照平均每天每个车位收入按15元保守估计，同时考虑使用率情况，符合上述相关文件要求及区域停车场收费标准，本项目停车场在第3年开始正式运营，正式运营期使用率前三年按60%、70%、80%考虑，此后每年按80%考虑。

## 2、充电桩服务收入

### （1）充电设施需求

根据中国汽车工业协会发布的数据显示，2024年，新能源汽车产量为1288.8万辆，同比增长34.4%；销量为1286.6万辆，同比增长35.5%，新能源汽车新车销量达到汽车新车总销量的40.9%，较2023年提高9.3个百分点。

### （2）充电容量

新能源车电池容量一般在80~100kwh之间。电池容量是衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时(kWh)，电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。为保守估算，本次小汽车单次充电量按60kwh计算。

当前，国内新能源汽车已经进入全面市场化拓展期，产销量和保有量连续多年世界领先，绿色交通、低碳出行的汽车消费新理念正加快普及。随着高速公路和普通国省干线公路服务区（站）充电基础设施进一步加密优化，农村公路沿线有效覆盖，常德市新能源汽车保有量将有望进一步增加。

截至2023年1月，常德市共有800多个充电桩投入使用，充电桩与新能源汽车占比为1:21，低于《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》其他城市公共充电桩与电动汽车比例力争达到1:15的规划要求。按照省政府办公厅下发的《加快推进



电动汽车充换电基础设施建设实施意见》文件要求，常德市 2025 年充电桩数目将超 5000 个。随着常德市新能源汽车市场渗透率的不断提升，与之配套的充电基础设施发展的黄金时代正在加速到来

(3) 充电服务费价格

截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、武汉、湖南等 14 个省市出台充电服务费标准在 0.6-2.36 元/千瓦时之间。江西充电服务费最高，达到 2.36 元/千瓦时(含电费)。《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商[2015]340 号)执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。根据项目区域内实际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算。电费由充电车主按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

(4) 运营收入

本项目共设置汽车充电桩 766 个，平均单次充电量按 60 千瓦时/次，充电服务价格为 0.8 元/千瓦时，保守测算运营期使用率前三年分别按 40%、50%、60%考虑，此后每年使用率均按 60%考虑。

按照前述收入测算依据，临澧县城区停车场提质改造项目收入具体情况如下：

临澧县城区停车场提质改造项目预期收入测算表

单位：人民币万元

| 项目      | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 充电桩服务收入 | 447.34   | 671.02   | 805.22   | 805.22   | 805.22   | 805.22   | 805.22   | 805.22   |
| 停车场收入   | 846.44   | 1,185.01 | 1,354.30 | 1,354.30 | 1,354.30 | 1,354.30 | 1,354.30 | 1,354.30 |
| 合计      | 1,293.78 | 1,856.03 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 |

续上表：

| 项目      | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年 | 合计        |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|-----------|
| 充电桩服务收入 | 805.22   | 805.22   | 805.22   | 805.22   | 805.22   | 201.30 | 10,177.08 |
| 停车场收入   | 1,354.30 | 1,354.30 | 1,354.30 | 1,354.30 | 1,354.30 | 338.57 | 17,267.32 |
| 合计      | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 539.87 | 27,444.40 |

根据项目运营期间营业收入预测表计算，拟融资期 2025 年至 2040 年期间，项目营业成本预测金额为 27,444.40 万元。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算





单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称           | 建筑工程费     | 工程建设其他费用 | 预备费    | 建设期利息 | 合计        |
|----|----------------|-----------|----------|--------|-------|-----------|
| 1  | 临澧县城区停车场提质改造项目 | 16,996.32 | 747.36   | 897.68 |       | 18,641.36 |

其中，拟融资期限 2025 年至 2040 年期间项目投资计划如下：

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称           | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年 | 合计        |
|----|----------------|-----------|----------|--------|-----------|
| 1  | 临澧县城区停车场提质改造项目 | 16,641.36 | 1,500.00 | 500.00 | 18,641.36 |
|    | 合计             | 16,641.36 | 1,500.00 | 500.00 | 18,641.36 |

## 2. 项目运营期间营业成本

临澧县城区停车场提质改造项目的主要成本包括：员工工资及福利费用、修理费用、其他费用。

### ①员工工资及福利费用

项目共需要相关工作人员 25 人，根据《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》：“交通运输、仓储和邮政业从业人员平均工资为 5.83 万元/年”，本项目人均工资按 6 万元/年计，福利按工资的 14% 估算。

### ②修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是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。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10% 估算。

### ③其他费用

其他费用按收入总额的 1% 计。

运营成本预测如下：

常德市临澧县城区停车场提质改造项目成本预测表

单位：人民币万元

| 年度        | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 员工工资及福利费用 | 142.50 | 171.00 | 171.00 | 171.00 | 171.00 | 171.00 | 171.00 | 171.00 |



| 年度   | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 修理费用 | 60.73  | 72.87  | 72.87  | 72.87  | 72.87  | 72.87  | 72.87  | 72.87  |
| 其他费用 | 12.94  | 18.56  | 21.60  | 21.60  | 21.60  | 21.60  | 21.60  | 21.60  |
| 合计   | 216.17 | 262.43 | 265.47 | 265.47 | 265.47 | 265.47 | 265.47 | 265.47 |

续上表:

| 年度        | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 合计       |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 员工工资及福利费用 | 171.00 | 171.00 | 171.00 | 171.00 | 171.00 | 42.75  | 2,237.25 |
| 修理费用      | 72.87  | 72.87  | 72.87  | 72.87  | 72.87  | 18.22  | 953.39   |
| 其他费用      | 21.60  | 21.60  | 21.60  | 21.60  | 21.60  | 26.68  | 295.78   |
| 合计        | 265.47 | 265.47 | 265.47 | 265.47 | 265.47 | 87.65  | 3,486.42 |

根据项目运营期间营业成本预测表计算,拟融资期 2025 年至 2040 年期间,项目营业成本预测金额为 3,486.42 万元。

项目营业成本预测评价:

项目营业成本主要为员工工资及福利费用、修理费用、管理费用,经营成本预测存在合理依据。

### 3、项目运营期间需支付的相关税费

经营税金及附加:根据项目性质及营业安排,本项目应缴纳的税金有:项目缴纳增值税按收入的 9%计,城市建设维护税按增值税的 5%计,教育附加按增值税的 3%计,地方教育费附加按增值税的 2%计。

具体测算如下:

常德市临澧县城区停车场提质改造项目预期税费测算表

单位: 万元

| 年度       | 2025 年   | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额     | -        | -      | 106.83 | 153.25 | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 178.31 |
| 进项税额     | 1,307.89 | 117.89 | 39.30  |        |        |        |        |        |        |
| 应纳增值税金额  |          |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 城建市维护建设税 |          |        |        | -      | -      | -      | -      | -      |        |
| 教育费附加    |          |        |        | -      | -      | -      | -      | -      |        |





| 年度 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 合计 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |        |

续上表:

| 年度       | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 合计       |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 销项税额     | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 48.59  | 2,270.08 |
| 进项税额     |        |        |        |        |        |        |        | 1,465.08 |
| 应纳增值税金额  |        | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 48.59  | 805.00   |
| 城建市维护建设税 |        | 43.17  | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 178.31 | 48.59  | 40.27    |
| 教育费附加    |        | 2.16   | 8.92   | 8.92   | 8.92   | 8.92   | 2.43   | 40.27    |
| 合计       |        | 2.16   | 8.92   | 8.92   | 8.92   | 8.92   | 2.43   | 885.54   |

#### 4.项目融资期间的财务费用

##### (1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位: 人民币万元

| 年度     | 支付本金 | 支付利息   | 支付本息   |
|--------|------|--------|--------|
| 2025 年 |      | 207.64 | 207.64 |
| 2026 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2027 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2028 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2029 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2030 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2031 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2032 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2033 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2034 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2035 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2036 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2037 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2038 年 |      | 304.98 | 304.98 |
| 2039 年 |      | 304.98 | 304.98 |





| 年度     | 支付本金      | 支付利息     | 支付本息      |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 2040 年 | 14,000.00 | 97.34    | 14,097.34 |
| 合计     | 14,000.00 | 4,574.70 | 18,574.70 |

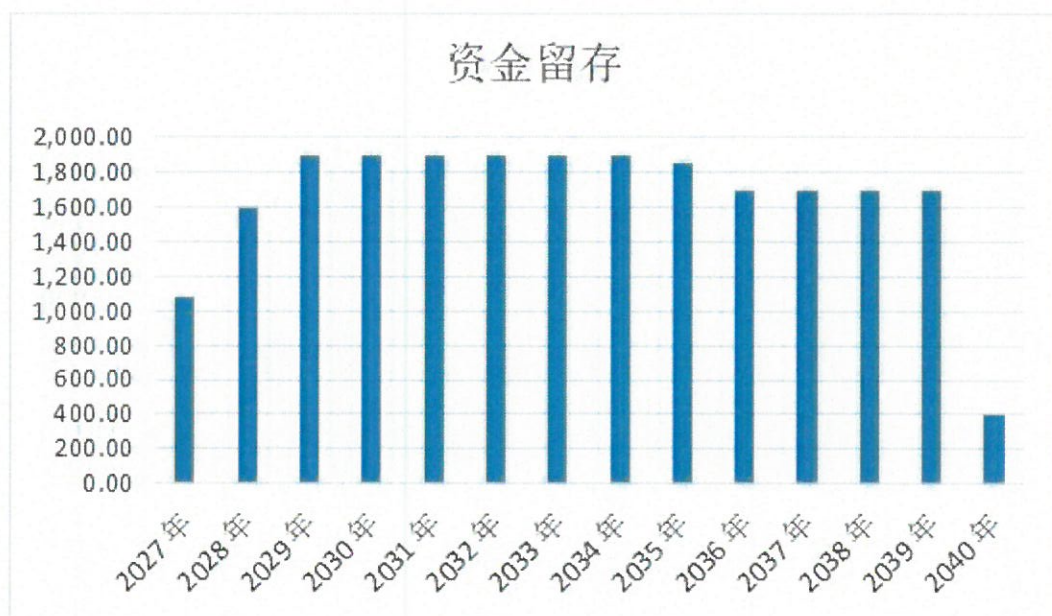
## (2) 支付本金利息预测评价

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

- A、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；
- B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 四、项目期间资金留存分析

单位：万元



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

## 五、还本付息保障程度分析

临澧县城区停车场提质改造项目整体本息覆盖倍数为 1.24；自 2025 年至 2040 年期间共需偿还融资的本金 14,000.00 万元，利息 4,574.70 万元，针对本次融资的本息保障倍数



均高于 1.20，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 各项目覆盖倍数

| 序号 | 项目名称           | 预计用于项目资金平衡的运营收益 | 项目预计融资本息  | 运营收益对债券本息的覆盖倍数 |
|----|----------------|-----------------|-----------|----------------|
| 1  | 临澧县城区停车场提质改造项目 | 23,072.44       | 18,574.70 | 1.24           |
| 合计 |                | 23,072.44       | 18,574.70 | 1.24           |

(2) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2025 年 |           | 207.64   | 207.64    | -         | -         |
| 2026 年 |           | 304.98   | 304.98    | -         | -         |
| 2027 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,077.61  | 1,077.61  |
| 2028 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,593.60  | 1,593.60  |
| 2029 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2030 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2031 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2032 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2033 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2034 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,894.05  | 1,894.05  |
| 2035 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,846.56  | 1,846.56  |
| 2036 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,697.90  | 1,697.90  |
| 2037 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,697.90  | 1,697.90  |
| 2038 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,697.90  | 1,697.90  |
| 2039 年 |           | 304.98   | 304.98    | 1,697.90  | 1,697.90  |
| 2040 年 | 14,000.00 | 97.34    | 14,097.34 | 398.77    | 398.77    |
| 合计     | 14,000.00 | 4,574.70 | 18,574.70 | 23,072.44 | 23,072.44 |





| 年度     | 融资偿付本息 |    |      | 项目收益 |      |
|--------|--------|----|------|------|------|
|        | 本金     | 利息 | 本息合计 | 运营收益 | 收益小计 |
| 本息覆盖倍数 |        |    |      |      | 1.24 |

## 六、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 | 1.24 | 1.39 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.27 | 1.24 | 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 1.10，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 1.22，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，不能还本付息的风险较小。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，本项目现金流预测见下表。

现金流预测表

单位:万元

| 项目       | 合计        | 建设期       |          | 运营期      |          |          |          |          |          |
|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|          |           | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   |
| 现金流入     | 46,085.76 | 16,641.36 | 1,500.00 | 1,793.78 | 1,856.03 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 |
| 资本金      | 4,641.36  | 2,641.36  | 1,500.00 | 500.00   |          |          |          |          |          |
| 债券资金流入   | 14,000.00 | 14,000.00 | -        |          |          |          |          |          |          |
| 运营收入     | 27,444.40 |           |          | 1,293.78 | 1,856.03 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 |
| 回收固定资产余值 |           |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 流动资金     |           |           |          |          |          |          |          |          |          |



| 项目      | 合计        | 建设期       |          | 运营期      |          |          |          |          |          |
|---------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|         |           | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   |
| 回收      |           |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 回收土地余值  |           |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 现金流出    | 41,075.40 | 16,641.36 | 1,500.00 | 1,021.15 | 567.41   | 570.45   | 570.45   | 570.45   | 570.45   |
| 建设投资    | 18,128.74 | 16,433.72 | 1,195.02 | 500.00   |          |          |          |          |          |
| 运营成本    | 3,486.42  | -         | -        | 216.17   | 262.43   | 265.47   | 265.47   | 265.47   | 265.47   |
| 税金及附加   | 885.54    | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 运营期利息   | 4,574.70  | 207.64    | 304.98   | 304.98   | 304.98   | 304.98   | 304.98   | 304.98   | 304.98   |
| 债券本金    | 14,000.00 |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 净现金流量   | 5,010.36  | -         | -        | 772.63   | 1,288.62 | 1,589.07 | 1,589.07 | 1,589.07 | 1,589.07 |
| 累计净现金流量 | 5,010.36  | -         | -        | 772.63   | 2,061.25 | 3,650.32 | 5,239.39 | 6,828.46 | 8,417.53 |

续上表:

| 项目       | 运营期      |          |          |          |          |          |          |           |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|          | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年    |
| 现金流入     | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 539.87    |
| 资本金      |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 债券资金流入   |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 运营收入     | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 2,159.52 | 539.87    |
| 回收固定资产余值 |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 流动资金回收   |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 回收土地余值   |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 现金流出     | 570.45   | 570.45   | 617.94   | 766.60   | 766.60   | 766.60   | 766.60   | 14,238.44 |
| 建设投资     |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 运营成本     | 265.47   | 265.47   | 265.47   | 265.47   | 265.47   | 265.47   | 265.47   | 87.65     |
| 税金及附加    | -        | -        | 47.49    | 196.15   | 196.15   | 196.15   | 196.15   | 53.45     |





| 项目      | 运营期       |           |           |           |           |           |           |            |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|         | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年     |
| 运营期利息   | 304.98    | 304.98    | 304.98    | 304.98    | 304.98    | 304.98    | 304.98    | 97.34      |
| 债券本金    |           |           |           |           | -         |           |           | 14,000.00  |
| 净现金流量   | 1,589.07  | 1,589.07  | 1,541.58  | 1,392.92  | 1,392.92  | 1,392.92  | 1,392.92  | -13,698.57 |
| 累计净现金流量 | 10,006.60 | 11,595.67 | 13,137.25 | 14,530.17 | 15,923.09 | 17,316.01 | 18,708.93 | 5,010.36   |







统一社会信用代码

914301110959150342

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知。2. 《企业信息公示暂行条例》第十五条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

经营场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



原件一致



登记机关

2022年1月14日

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

证书序号: 5003043

## 说明

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



发证机关:

2014年5月11日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

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

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日







姓名 Full name  
 性别 Sex  
 出生日期 Date of birth  
 工作单位 Working unit  
 身份证号码 Identity card No.



证书编号 No. of Certificate 110102050093

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 2016 年 05 月 06 日

年度检验合格  
 Annual Review合格

本证书检验合格有效期一年  
 This certificate is valid for one year after



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.



代码 1101C2050017

年 月 日  
/ /

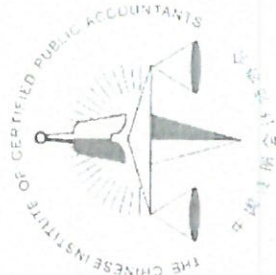
与原件一致

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.





|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 姓名                | 夏明霞                       |
| Full name         |                           |
| 性别                | 女                         |
| Sex               |                           |
| 出生日期              | 1988-07-18                |
| Date of birth     |                           |
| 工作单位              | 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所 |
| Working unit      |                           |
| 身份证号码             | 432522198807180342        |
| Identity card No. |                           |



年度检验登记

Annual Renewal Registration

**与原件一致**

This certificate is valid for another year at this renewal



验证码: 110102050362

证书编号: 110102050362  
No. of Certificate

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

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





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于  
湖南省常德市 2025 年澧县澧南片区农村供水建设项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告  
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02073 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：湘25ZMZVZY



**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于  
湖南省常德市 2025 年澧县澧南片区农村供水建设项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02073 号

我们接受委托，对 2025 年澧县澧南片区农村供水建设项目专项债券以下简称(“本期债券”)相关澧县澧南片区农村供水建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的澧县澧南片区农村供水建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**一、总体评价结果如下：**

**1. 应付本息情况**

(1) 澧县澧南片区农村供水建设项目，本次 2025 年 04 月计划融资金额 7,000.00 万元，未来拟继续申请发行 6,000.00 万元，假设 20 年期融资利率 2.55%。按期支付利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：





单位：人民币万元

| 年度          | 期初本金      | 本期增加      | 本期偿还本金    | 期末本金余额    | 本期融资利率 | 应付利息     | 还本付息合计    |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|-----------|
| 2025 年 4 月  | -         | 7,000.00  |           | 7,000.00  | 2.55%  | -        | -         |
| 2025 年 5 月  | 7,000.00  | 6,000.00  |           | 13,000.00 | 2.55%  | 44.61    | 44.61     |
| 2025 年 10 月 | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 82.88    | 82.88     |
| 2025 年 11 月 | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 82.88    | 82.88     |
| 2026 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2027 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2028 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2029 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2030 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2031 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2032 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2033 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2034 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2035 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2036 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2037 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2038 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2039 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2040 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2041 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2042 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2043 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2044 年      | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 2.55%  | 331.50   | 331.50    |
| 2045 年 4 月  | 13,000.00 |           | 7,000.00  | 6,000.00  | 2.55%  | 82.88    | 7,082.88  |
| 2045 年 5 月  | 6,000.00  |           | 6,000.00  | -         | 2.55%  | 38.25    | 6,038.25  |
| 合计          |           | 13,000.00 | 13,000.00 |           |        | 6,630.00 | 19,630.00 |



## 2、项目产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

澧县澧南片区农村供水建设项目收益主要来源于供自来水经营收入。

### (2) 项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

| 序号 | 项目             | 运营收益      |
|----|----------------|-----------|
| 1  | 澧县澧南片区农村供水建设项目 | 32,331.97 |
|    | 合计             | 32,331.97 |

## 3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

澧县澧南片区农村供水建设项目整体本息覆盖倍数为 1.65，具体预测计算见下表。

### (1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益     |          |
|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益     | 收益小计     |
| 2025 年 |        | 210.37 | 210.37 |          |          |
| 2026 年 |        | 331.50 | 331.50 | -        | -        |
| 2027 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,557.06 | 1,557.06 |
| 2028 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,660.96 | 1,660.96 |
| 2029 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,764.86 | 1,764.86 |
| 2030 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,868.76 | 1,868.76 |
| 2031 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,868.76 | 1,868.76 |
| 2032 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,868.76 | 1,868.76 |
| 2033 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,868.76 | 1,868.76 |
| 2034 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,744.62 | 1,744.62 |
| 2035 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,656.53 | 1,656.53 |
| 2036 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,656.53 | 1,656.53 |
| 2037 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,656.53 | 1,656.53 |





| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2038 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2039 年 | -         | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2040 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2041 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2042 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2043 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2044 年 | -         | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2045 年 | 13,000.00 | 121.13   | 13,121.13 | 1,564.13  | 1,564.13  |
| 合计     | 13,000.00 | 6,630.00 | 19,630.00 | 32,331.97 | 32,331.97 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           |           | 1.65      |

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预测说明

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 4 月 17 日





附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目概述

本项目拟对澧县澧南镇 1 个镇域及工业园区等农村供水提供饮水工程。通过对澧水引水工程,保证供水充足,同时新建乔家河水厂 1 座自来水厂,建设总体规模为 2.40 万 m<sup>3</sup>/d,总用地 30.00 亩。保证区域范围内人口的生活、生产安全用水,配套新建输送水管网工程,配套管网长度共计 144.60km,配套建设智慧水务工程。具体为:

##### (1) 乔家河自来水厂工程

建设规模 2.40 万 m<sup>3</sup>/d,用地面积 20000.00m<sup>2</sup> (约合 30.00 亩),总建(构)筑面积 12693.38m<sup>2</sup>,主要建设内容包括综合楼、泵站建设用房、附属建筑、取水工程、净水厂区施工、净水处理设备、厂区硬化、供排水、变配电等基础配套设施工程;

##### (2) 引水工程

澧水引水工程,引水长度共计 10.00km;

##### (3) 配水管道工程

配水管网总长度为 144600.00m,其中主干管网长度 8800.00m,支干管网长度 135800.00m。

##### ① 给水管网主干管网工程

主要建设 DN600 球墨铸铁管长度 1800.00m、DN400 球墨铸铁管长度 2500.00m、DN300 球墨铸铁管长度 4500.00m;

##### ② 给水管网支路管网工程

主要建设 DN100PP-R 给水管长度 66800.00m, DN200PP-R 给水管长度 44200.00m, DN300PP-R 给水管长度 18000.00m, DN400PP-R 给水管长度 6800.00m。

##### (4) 智慧水务工程

乡镇镇域农村供水配套智慧监测、智慧数据大平台等

### (二) 实施主体

实施单位基本情况如下:

1. 澧县澧南片区农村供水建设项目

机构名称: 澧县水利局



统一社会信用代码: 11430723006422407B

机构地址: 湖南省常德市澧县澧阳街道澧阳南路 4 号

负责人: 谭平

机构性质: 机关

### (三)项目类型

项目类型为政府专项债券。

### (四)融资计划

此次项目计划于 2025 年 04 月拟融资 7,000.00 万元, 未来拟融资 6,000.00 万元, 融资期限 20 年, 每半年支付一次利息, 到期还本并支付最后一次利息。

## 二、项目收入预测

澧县澧南片区农村供水建设项目本项目的收入来源主要是自来水经营收入。取得收入的资产为政府所有的国有资产, 不属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。

根据湖南省发改委、湖南省住建厅发布的《城镇供水价格管理办法》(湘发改价调〔2019〕939 号), 城镇供水价格是指城镇公共供水企业(以下称供水企业)通过一定的工程设施, 将地表水、地下水进行必要的净化、消毒处理、输送, 使水质水压符合国家规定的标准后供给用户使用的水价格。城镇供水价格原则上实行政府定价。

城镇供水实行分类水价。根据使用性质分为居民生活用水、非居民用水、特种用水三类。

1、居民生活用水主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

2、非居民用水主要指工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水(环卫、绿化)、生态用水、消防用水等。

学校教学和学生生活用水、养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水等, 按照居民生活类用水价格执行。

3、特种用水主要包括洗车、以自来水为原料的纯净水生产、高尔夫球场用水等。

本项目主要为澧南镇乡镇的居民提供生活或生产供水服务, 项目收入为供水服务收入, 包括居民生活用水供水收入、非居民生活用水供水收入和特种用水供水收入等三类。供水价格参考常德发展和改革局公布根据《关于调整常德市城区供水价格和完善居民阶梯水价的通知》(常价服〔2015〕37 号), 其中居民生活用水价格 1.81 元/m<sup>3</sup>、非居民生





活用水价格 2.72 元/m<sup>3</sup>、特种行业用水 7.24 元/m<sup>3</sup>。

本项目乔家河水厂总供水能力 2.40 万 m<sup>3</sup>/d，考虑到自来水厂生产负荷率，计算期 3-5 年生产负荷率按 80%、85%、90%考虑，考虑到空置率，第 6 年及以后之后保持 95%。

本项目居民用水收费标准按 1.81 元/立方米计，用水量按 12000.00t/d，不考虑增长。

非居民用水价格调整为 2.72 元/立方米。本项目工业用水收费标准按 2.72 元/立方米计，用水量为 10400.00t/d，不考虑增长。

特种用水价格 7.24 元/立方米。本项目特种用水收费标准按 7.24 元/立方米计，用水量为 2400.00t/d，不考虑增长。

项目预期收入测算表

单位：万元

| 项目              | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 自来水经营收入         | 1,967.61  | 2,090.59  | 2,213.56  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  |
| 自来水厂生产负荷率       | 80.00%    | 85.00%    | 90.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |
| 居民用水收费标准（元/立方米） | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      |
| 用水量（t/d）        | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |
| 非居民用水价格（元/立方米）  | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      |
| 用水量（t/d）        | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 |
| 特种用水价格（元/立方米）   | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      |
| 用水量（t/d）        | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  |
| 总收入             | 1,967.61  | 2,090.59  | 2,213.56  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  |

续上表：

| 项目              | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 自来水经营收入         | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  |
| 自来水厂生产负荷率       | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |
| 居民用水收费标准（元/立方米） | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      |
| 用水量（t/d）        | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |



| 项目                 | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 非居民用水价格<br>(元/立方米) | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      |
| 用水量 (t/d)          | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 |
| 特种用水价格 (元/<br>立方米) | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      |
| 用水量 (t/d)          | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  |
| 总收入                | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  |

续上表:

| 项目                   | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    | 合计        |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 自来水经营收入              | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 43,656.40 |
| 自来水厂生产负<br>荷率        | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |           |
| 居民用水收费标<br>准 (元/立方米) | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      |           |
| 用水量 (t/d)            | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |           |
| 非居民用水价格<br>(元/立方米)   | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      |           |
| 用水量 (t/d)            | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 | 10,400.00 |           |
| 特种用水价格<br>(元/立方米)    | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      |           |
| 用水量 (t/d)            | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  |           |
| 总收入                  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 43,656.40 |

依上表预测,拟融资期 2025 年至 2045 年期间,澧县澧南片区农村供水建设项目取得运营收入 43,656.40 万元

### 三、项目资金支出预测

#### 1、项目总体投资概算

单位:人民币万元

| 序号 | 项目名称               | 建筑工程费     | 工程建设<br>其他费用 | 预备费    | 建设期利息    | 合计        |
|----|--------------------|-----------|--------------|--------|----------|-----------|
| 1  | 澧县澧南片区农村供水<br>建设项目 | 16,040.62 | 547.35       | 802.03 | 1,040.00 | 18,430.00 |

其中,拟融资期限 2025 年至 2045 年期间项目投资计划如下:





单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称           | 2025 年    | 2026 年   | 合计        |
|----|----------------|-----------|----------|-----------|
| 1  | 澧县澧南片区农村供水建设项目 | 13,580.00 | 4,850.00 | 18,430.00 |
|    | 合计             | 13,580.00 | 4,850.00 | 18,430.00 |

## 2、项目运营期间营业成本

澧县澧南片区农村供水建设项目的成本包括：管理费用及其他费用、药剂费、燃料及动力费、工资及福利费、维修检修费、污泥处置费、水质检测费等。预计项目成本为 8,853.38 万元。具体如下：

### (1) 管理费用及其他费用：

参考上市企业披露财务数据，管理费用按经营收入的 2% 计取，销售费用按经营收入的 1% 计取。

类似项目管理费用参照表

| 项目   | 祁阳城乡供水一体化<br>(一期) 项目 | 道县城乡水务一体化<br>建设项目 | 常宁市农村饮水安全巩固提升<br>工程 |
|------|----------------------|-------------------|---------------------|
| 管理费用 | 占营业收入 2%             | 占营业收入 3%          | 占营业收入 2%            |

### (2) 药剂费

根据同行业所提供数据及供水行业经营现状，药剂费按照 0.04 元/m<sup>3</sup> 估算。

### (3) 燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要是生产时所需要的电费，根据水利局所提供数据、项目建设情况及供水行业经营现状，电费按照 0.09 元/m<sup>3</sup> 估算。

### (4) 工资及福利费

工资或薪酬是项目劳动定员的报酬，包括工资、奖金、津贴和补贴、劳动保护以及福利费等，综合考虑本项目运营自动化程度，根据项目建设单位提供人力资源配置计划，项目共需要相关工作人员（管理人员）20 人，参照常德市薪酬水平，人均年工资及福利按 4.50 万元/年计算；考虑 14.00% 的福利，3% 的社保。

### (5) 维修检修费

根据提供数据及供水行业经营现状，修理费与供水规模收入呈正相关，本项目修理费按照 0.15 元/m<sup>3</sup> 估算。

### (6) 污泥处置费

污泥处置成本为 270 元/吨，每天可产生污泥 0.844 吨，每年产生污泥量约 308.15 吨，污泥处置费 8.32 万元/年，单位污泥处置费约为 0.01 元/m<sup>3</sup>。



(7) 水质检测费

根据同类项目，参考水质检测费用为 0.05 元/吨。

项目预期成本测算表

单位：万元

| 项目        | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 管理费用及其他费用 | 59.03  | 62.72  | 66.41  | 70.10  | 70.10  | 70.10  | 70.10  |
| 药剂费       | 28.97  | 30.78  | 32.59  | 34.40  | 34.40  | 34.40  | 34.40  |
| 燃料及动力费    | 65.17  | 69.25  | 73.32  | 77.39  | 77.39  | 77.39  | 77.39  |
| 工资及福利费    | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 |
| 维修检修费     | 108.62 | 115.41 | 122.20 | 128.99 | 128.99 | 128.99 | 128.99 |
| 污泥处置费     | 6.66   | 7.07   | 7.49   | 7.90   | 7.90   | 7.90   | 7.90   |
| 水质检测费     | 36.21  | 38.47  | 40.73  | 43.00  | 43.00  | 43.00  | 43.00  |
| 合计        | 409.96 | 429.00 | 448.04 | 467.08 | 467.08 | 467.08 | 467.08 |

续上表：

| 项目        | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 管理费用及其他费用 | 70.10  | 70.10  | 70.10  | 70.10  | 70.10  | 70.10  | 70.10  |
| 药剂费       | 34.40  | 34.40  | 34.40  | 34.40  | 34.40  | 34.40  | 34.40  |
| 燃料及动力费    | 77.39  | 77.39  | 77.39  | 77.39  | 77.39  | 77.39  | 77.39  |
| 工资及福利费    | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 |
| 维修检修费     | 128.99 | 128.99 | 128.99 | 128.99 | 128.99 | 128.99 | 128.99 |
| 污泥处置费     | 7.90   | 7.90   | 7.90   | 7.90   | 7.90   | 7.90   | 7.90   |
| 水质检测费     | 43.00  | 43.00  | 43.00  | 43.00  | 43.00  | 43.00  | 43.00  |
| 合计        | 467.08 | 467.08 | 467.08 | 467.08 | 467.08 | 467.08 | 467.08 |

续上表：

| 项目        | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 合计       |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 管理费用及其他费用 | 70.10  | 70.10  | 70.10  | 70.10  | 163.20 | 1,402.86 |
| 药剂费       | 34.40  | 34.40  | 34.40  | 34.40  | 34.40  | 642.74   |





| 项目     | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 合计       |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 燃料及动力费 | 77.39  | 77.39  | 77.39  | 77.39  | 77.39  | 1,445.98 |
| 工资及福利费 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 2,000.70 |
| 维修检修费  | 128.99 | 128.99 | 128.99 | 128.99 | 128.99 | 2,410.07 |
| 污泥处置费  | 7.90   | 7.90   | 7.90   | 7.90   | 7.90   | 147.62   |
| 水质检测费  | 43.00  | 43.00  | 43.00  | 43.00  | 43.00  | 803.41   |
| 合计     | 467.08 | 467.08 | 467.08 | 467.08 | 560.18 | 8,853.38 |

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2025 年至 2045 年期间，项目营业成本预测金额为 8,853.38 万元。

项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为管理费用及其他费用、药剂费、燃料及动力费、工资及福利费、维修检修费、污泥处置费、水质检测费等，经营成本预测存在合理依据。

### 3、项目预期税费依据

经营税金及附加：自来水增值税率按 9% 计。城市维护建设税按增值税的 5% 计算，教育费附加按增值税的 5%（含 2% 的地方教育费附加）计算，印花税按 0.3‰ 计算。

项目预期税费测算表

单位：万元

| 项目      | 2025 年   | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额    |          |        | 162.46 | 172.62 | 182.77 | 192.93 | 192.93 |
| 进项税额    | 1,009.21 | 360.43 | -      |        |        | -      |        |
| 应纳增值税金额 |          | -      |        |        |        |        |        |
| 城市维护建设税 |          |        | -      | -      | -      | -      | -      |
| 教育费附加   |          |        | -      | -      | -      | -      | -      |
| 印花税     |          |        | 0.59   | 0.63   | 0.66   | 0.70   | 0.70   |
| 合计      | -        | -      | 0.59   | 0.63   | 0.66   | 0.70   | 0.70   |

续上表：

| 项目   | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 |
| 进项税额 |        |        |        |        |        |        |        |





| 项目      | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 应纳增值税金额 |        |        | 112.86 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 |
| 城市维护建设税 | -      | -      | 5.64   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   |
| 教育费附加   | -      | -      | 5.64   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   |
| 印花税     | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 0.70   |
| 合计      | 0.70   | 0.70   | 124.84 | 212.93 | 212.93 | 212.93 | 212.93 |

续上表:

| 项目      | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 合计       |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 销项税额    | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 3,604.73 |
| 进项税额    |        |        |        |        |        |        |        | 1,369.64 |
| 应纳增值税金额 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 192.93 | 2,235.09 |
| 城市维护建设税 | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 111.79   |
| 教育费附加   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 9.65   | 111.79   |
| 印花税     | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 13.08    |
| 合计      | 212.93 | 212.93 | 212.93 | 212.93 | 212.93 | 212.93 | 212.23 | 2,471.05 |

根据项目运营期间相关税费预测表计算,本次融资期 2025 年至 2045 年期间,项目运营相关税费 2,471.05 元。

#### 4、项目融资期间的财务费用

##### (1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位: 人民币万元

| 年度     | 支付本金 | 支付利息   | 支付本息   |
|--------|------|--------|--------|
| 2025 年 |      | 210.37 | 210.37 |
| 2026 年 |      | 331.50 | 331.50 |
| 2027 年 |      | 331.50 | 331.50 |
| 2028 年 |      | 331.50 | 331.50 |
| 2029 年 |      | 331.50 | 331.50 |
| 2030 年 |      | 331.50 | 331.50 |
| 2031 年 |      | 331.50 | 331.50 |
| 2032 年 |      | 331.50 | 331.50 |



| 年度     | 支付本金      | 支付利息     | 支付本息      |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 2033 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2034 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2035 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2036 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2037 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2038 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2039 年 | -         | 331.50   | 331.50    |
| 2040 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2041 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2042 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2043 年 |           | 331.50   | 331.50    |
| 2044 年 | -         | 331.50   | 331.50    |
| 2045 年 | 13,000.00 | 121.13   | 13,121.13 |
| 合计     | 13,000.00 | 6,630.00 | 19,630.00 |

## (2) 支付本金利息预测评价

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

- A、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；
- B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 四、项目期间资金留存分析





单位：万元



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

#### 五、还本付息保障程度分析

澧县澧南片区农村供水建设项目整体本息覆盖倍数为 1.65；自 2025 年至 2045 年期间共需偿还融资的本金 13,000.00 万元，利息 6,630.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数均高于 1.20，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

##### (1) 各项目覆盖倍数

| 序号 | 项目名称           | 预计用于项目资金平衡的运营收益 | 项目预计融资本息  | 运营收益对债券本息的覆盖倍数 |
|----|----------------|-----------------|-----------|----------------|
| 1  | 澧县澧南片区农村供水建设项目 | 32,331.97       | 19,630.00 | 1.65           |
| 合计 |                | 32,331.97       | 19,630.00 | 1.65           |

##### (2) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益     |          |
|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益     | 收益小计     |
| 2025 年 |        | 210.37 | 210.37 |          |          |
| 2026 年 |        | 331.50 | 331.50 | -        | -        |
| 2027 年 |        | 331.50 | 331.50 | 1,557.06 | 1,557.06 |





| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2028 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,660.96  | 1,660.96  |
| 2029 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,764.86  | 1,764.86  |
| 2030 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,868.76  | 1,868.76  |
| 2031 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,868.76  | 1,868.76  |
| 2032 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,868.76  | 1,868.76  |
| 2033 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,868.76  | 1,868.76  |
| 2034 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,744.62  | 1,744.62  |
| 2035 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2036 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2037 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2038 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2039 年 | -         | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2040 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2041 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2042 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2043 年 |           | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2044 年 | -         | 331.50   | 331.50    | 1,656.53  | 1,656.53  |
| 2045 年 | 13,000.00 | 121.13   | 13,121.13 | 1,564.13  | 1,564.13  |
| 合计     | 13,000.00 | 6,630.00 | 19,630.00 | 32,331.97 | 32,331.97 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           |           | 1.65      |

## 六、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 | 1.32 | 1.65 | 1.87 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |



| 单因素敏感性分析      | -10% | 0%   | 10%  |
|---------------|------|------|------|
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.74 | 1.65 | 1.63 |

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 1.32，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 1.63，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，本项目现金流预测见下表。





项目现金流预测表

单位: 人民币万元

| 项目       | 合计        | 建设期       |          | 运营期      |          |          |          |          |          |           |           |  |  |
|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|--|--|
|          |           | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年    | 2034 年    |  |  |
| 现金流入     | 62,086.40 | 13,580.00 | 4,850.00 | 1,967.61 | 2,090.59 | 2,213.56 | 2,336.54 | 2,336.54 | 2,336.54 | 2,336.54  | 2,336.54  |  |  |
| 资本金      | 5,430.00  | 580.00    | 4,850.00 |          |          |          |          |          |          |           |           |  |  |
| 债券资金流入   | 13,000.00 | 13,000.00 |          |          |          |          |          |          |          |           |           |  |  |
| 运营收入     | 43,656.40 |           |          | 1,967.61 | 2,090.59 | 2,213.56 | 2,336.54 | 2,336.54 | 2,336.54 | 2,336.54  | 2,336.54  |  |  |
| 回收固定资产余值 | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |           |           |  |  |
| 流动资金回收   | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |           |           |  |  |
| 回收土地余值   | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |           |           |  |  |
| 现金流出     | 48,842.56 | 13,580.00 | 4,850.00 | 742.05   | 761.13   | 780.20   | 799.28   | 799.28   | 799.28   | 799.28    | 923.42    |  |  |
| 建设投资     | 17,888.13 | 13,369.63 | 4,518.50 |          |          |          |          |          |          |           |           |  |  |
| 运营成本     | 8,853.38  | -         | -        | 409.96   | 429.00   | 448.04   | 467.08   | 467.08   | 467.08   | 467.08    | 467.08    |  |  |
| 税金及附加    | 2,471.05  | -         | -        | 0.59     | 0.63     | 0.66     | 0.70     | 0.70     | 0.70     | 0.70      | 124.84    |  |  |
| 运营期利息    | 6,630.00  | 210.37    | 331.50   | 331.50   | 331.50   | 331.50   | 331.50   | 331.50   | 331.50   | 331.50    | 331.50    |  |  |
| 债券本金     | 13,000.00 |           |          |          |          |          |          |          |          |           |           |  |  |
| 净现金流量    | 13,243.84 | -         | -        | 1,225.56 | 1,329.46 | 1,433.36 | 1,537.26 | 1,537.26 | 1,537.26 | 1,537.26  | 1,413.12  |  |  |
| 累计净现金流量  | 13,243.84 | -         | -        | 1,225.56 | 2,555.02 | 3,988.38 | 5,525.64 | 7,062.90 | 8,600.16 | 10,137.42 | 11,550.54 |  |  |





续上表:

| 项目           | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|              | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年     |
| 现金流入         | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54   |
| 资本金          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 债券资金流入       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 运营收入         | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54  | 2,336.54   |
| 回收固定资产<br>余值 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 流动资金回收       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 回收土地余值       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 现金流出         | 1,011.51  | 1,011.51  | 1,011.51  | 1,011.51  | 1,011.51  | 1,011.51  | 1,011.51  | 1,011.51  | 1,011.51  | 1,011.51  | 13,893.54  |
| 建设投资         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 运营成本         | 467.08    | 467.08    | 467.08    | 467.08    | 467.08    | 467.08    | 467.08    | 467.08    | 467.08    | 467.08    | 560.18     |
| 税金及附加        | 212.93    | 212.93    | 212.93    | 212.93    | 212.93    | 212.93    | 212.93    | 212.93    | 212.93    | 212.93    | 212.23     |
| 运营期利息        | 331.50    | 331.50    | 331.50    | 331.50    | 331.50    | 331.50    | 331.50    | 331.50    | 331.50    | 331.50    | 121.13     |
| 债券本金         |           |           | -         | -         | -         |           |           |           |           |           | 13,000.00  |
| 净现金流量        | 1,325.03  | 1,325.03  | 1,325.03  | 1,325.03  | 1,325.03  | 1,325.03  | 1,325.03  | 1,325.03  | 1,325.03  | 1,325.03  | -11,557.00 |
| 累计净现金流量      | 12,875.57 | 14,200.60 | 15,525.63 | 16,850.66 | 18,175.69 | 19,500.72 | 20,825.75 | 22,150.78 | 23,475.81 | 24,800.84 | 13,243.84  |







统一社会信用代码

914301110959150342

# 营业执照

(副本)  
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 本另行通知; 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、出  
管信息。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

原件一致



登记机关

2022年1月14日

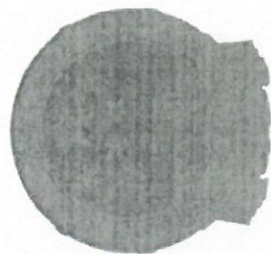
企业信用信息公示系统网址:

<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

证书序号:5003043



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普  
通合伙) 湖南分所

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

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日



## 说明

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

发证机关:



二〇一四年 五月 十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 Full name 罗娟  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1988-06-28  
 工作单位 Working unit 中法保德会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. 430301198806280042



年度检验合格  
 Annual Review Passed

本证书年检合格有效期一年  
 This certificate is valid for another year after



证书编号 No. of certificate 110102050093

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 2016 年 05 月 06 日

与原件一致



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.



代码: 1101C2050051

年 月 日  
年 月 日

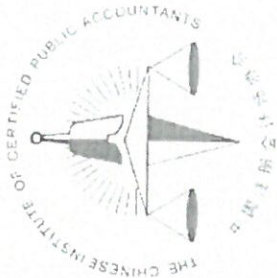
与原件一致

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.





|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 姓名                | 聂明霞                       |
| Full name         |                           |
| 性别                | 女                         |
| Sex               |                           |
| 出生日期              | 1988-07-18                |
| Date of birth     |                           |
| 工作单位              | 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所 |
| Working unit      |                           |
| 身份证号码             | 432522198807180342        |
| Identity card No. |                           |



年度检验登记

Annual Renewal Registration

**与原件一致**

本证书检验合格，继续有效

This certificate is valid for another year after this renewal



验证码: 110102050362

证书编号: 110102050362  
No. of Certificate

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

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





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

关于湖南省常德市 2025 年澧县甘溪滩片区农村

供水建设项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02075 号

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码：湘25LDYY9YSS



**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所****关于湖南省常德市 2025 年澧县甘溪滩片区农村****供水建设项目收益与融资自求平衡****专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02075 号

我们接受委托,对 2025 年澧县甘溪滩片区农村供水建设项目专项债券以下简称(“本期债券”)相关澧县甘溪滩片区农村供水建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的澧县甘溪滩片区农村供水建设项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

**一、总体评价结果如下:****1. 应付本息情况**

(1) 澧县甘溪滩片区农村供水建设项目,本次 2025 年 04 月计划融资金额 6,800.00 万元,未来拟继续申请发行 5,700.00 万元,假设 20 年期融资利率 2.55%。按期支付利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:





单位：人民币万元

| 年度          | 期初本金      | 本期增加      | 本期偿还本金    | 期末本金余额    | 本期融资利率 | 应付利息     | 还本付息合计    |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|-----------|
| 2025 年 4 月  | -         | 6,800.00  |           | 6,800.00  | 2.55%  | -        | -         |
| 2025 年 5 月  | 6,800.00  | 5,700.00  |           | 12,500.00 | 2.55%  | 43.34    | 43.34     |
| 2025 年 10 月 | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 79.69    | 79.69     |
| 2025 年 11 月 | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 79.69    | 79.69     |
| 2026 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2027 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2028 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2029 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2030 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2031 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2032 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2033 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2034 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2035 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2036 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2037 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2038 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2039 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2040 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2041 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2042 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2043 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2044 年      | 12,500.00 |           |           | 12,500.00 | 2.55%  | 318.75   | 318.75    |
| 2045 年 4 月  | 12,500.00 |           | 6,800.00  | 5,700.00  | 2.55%  | 79.69    | 6,879.69  |
| 2045 年 5 月  | 5,700.00  |           | 5,700.00  |           | 2.55%  | 36.34    | 5,736.34  |
| 合计          |           | 12,500.00 | 12,500.00 |           |        | 6,375.00 | 18,875.00 |

## 2、项目产生的净现金流入





(1) 基本假设条件及依据

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目收益主要来源于供自来水经营收入。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

| 序号 | 项目              | 运营收益      |
|----|-----------------|-----------|
| 1  | 澧县甘溪滩片区农村供水建设项目 | 30,184.43 |
|    | 合计              | 30,184.43 |

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目整体本息覆盖倍数为 1.60，具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益     |          |
|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益     | 收益小计     |
| 2025 年 |        | 202.72 | 202.72 |          |          |
| 2026 年 |        | 318.75 | 318.75 | -        | -        |
| 2027 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,445.90 | 1,445.90 |
| 2028 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,542.86 | 1,542.86 |
| 2029 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,639.80 | 1,639.80 |
| 2030 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,736.76 | 1,736.76 |
| 2031 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,736.76 | 1,736.76 |
| 2032 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,736.76 | 1,736.76 |
| 2033 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,736.76 | 1,736.76 |
| 2034 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,736.76 | 1,736.76 |
| 2035 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,554.20 | 1,554.20 |
| 2036 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,539.96 | 1,539.96 |
| 2037 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,539.96 | 1,539.96 |
| 2038 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,539.96 | 1,539.96 |



| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2039 年 | -         | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2040 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2041 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2042 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2043 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2044 年 | -         | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2045 年 | 12,500.00 | 116.03   | 12,616.03 | 1,458.23  | 1,458.23  |
| 合计     | 12,500.00 | 6,375.00 | 18,875.00 | 30,184.43 | 30,184.43 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           |           | 1.60      |

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预测说明

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 4 月 17 日





附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目概述

本项目拟对澧县甘溪滩镇、金罗镇、火连坡部分村镇域等农村供水提供饮水工程。通过对太青水库、三岔湾水库、烟棚峪水库等饮水工程，保证供水充足，同时新建太青水厂1座自来水厂，建设总体规模为2.20万m<sup>3</sup>/d，总用地30.00亩。保证区域范围内人口的生活、生产安全用水，配套新建输送水管网工程，配套管网长度共计174.70km，配套建设智慧水务工程。

建设内容主要包括:

#### (1) 自来水厂工程

##### ①太青水厂

建设规模2.20万m<sup>3</sup>/d，用地面积20000.00m<sup>2</sup>（约合30.00亩），总建（构）筑面积12693.38m<sup>2</sup>，主要建设内容包括综合楼、泵站建设用房、附属建筑、取水工程、净水厂区施工、净水处理设备、厂区硬化、供排水、变配电等基础配套设施工程；

#### (2) 引水工程

太青水库、三岔湾水库、烟棚峪水库等引水工程，引水长度共计9.00km；

#### (3) 配水管道工程

配水管网总长度为174700.00m，其中主干管网长度14200.00m，支干管网长度160500.00m。

##### ①给水管网主干管网工程

主要建设DN600球墨铸铁管长度2200.00m、DN400球墨铸铁管长度3500.00m、DN300球墨铸铁管长度8500.00m；

##### ②给水管网支路管网工程

主要建设DN100PP-R给水管长度98500.00m，DN200PP-R给水管长度44500.00m，DN300PP-R给水管长度14000.00m，DN400PP-R给水管长度3500.00m。

#### (4) 智慧水务工程

乡镇镇域农村供水配套智慧监测、智慧数据大平台等

### (二) 实施主体





实施单位基本情况如下:

1、澧县甘溪滩片区农村供水建设项目

机构名称: 澧县水利局

统一社会信用代码: 11430723006422407B

机构地址: 湖南省常德市澧县澧阳街道澧阳南路4号

负责人: 谭平

机构性质: 机关

(三) 项目类型

项目类型为政府专项债券。

(四) 融资计划

此次项目计划于2025年04月拟融资6,800.00万元,未来拟融资5,700.00万元,融资期限20年,每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1.澧县甘溪滩片区农村供水建设项目

(1) 澧县甘溪滩片区农村供水建设项目收入预测

本项目的收入来源为自来水经营收入。

根据湖南省发改委、湖南省住建厅发布的《城镇供水价格管理办法》(湘发改价调〔2019〕939号),城镇供水价格是指城镇公共供水企业(以下称供水企业)通过一定的工程设施,将地表水、地下水进行必要的净化、消毒处理、输送,使水质水压符合国家规定的标准后供给用户使用的水价格。城镇供水价格原则上实行政府定价。

城镇供水实行分类水价。根据使用性质分为居民生活用水、非居民用水、特种用水三类。

1、居民生活用水主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

2、非居民用水主要指工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水(环卫、绿化)、生态用水、消防用水等。

学校教学和学生生活用水、养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水等,按照居民生活类用水价格执行。

1、供水量预测依据

本项目太青水厂总供水能力2.20万m<sup>3</sup>/d,考虑到自来水厂生产负荷率,计算期3-5年生产负荷率按80%、85%、90%考虑,考虑到空置率,第6年及以后之后保持95%



本项目居民用水量按 11000.00t/d 计；非居民用水量按 8200.00t/d 计；特种用水量按 2800.00t/d 计。

## 2、单价预测依据

本项目主要为甘溪滩镇、金罗镇、火连坡部分村镇域的居民提供生活或生产供水服务，项目收入为供水服务收入，包括居民生活用水

供水收入、非居民生活用水供水收入和特种用水供水收入等三类。供水价格参考常德发展和改革局公布根据《关于调整常德市城区供水价格和完善居民阶梯水价的通知》（常价服〔2015〕37号），其中居民生活用水价格 1.81 元/m<sup>3</sup>、非居民生活用水价格 2.72 元/m<sup>3</sup>、特种行业用水 7.24 元/m<sup>3</sup>。

项目预期收入测算表

单位：万元

| 项目              | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 自来水经营收入         | 1,824.59  | 1,938.63  | 2,052.67  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  |
| 自来水厂生产负荷率       | 80.00%    | 85.00%    | 90.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |
| 居民用水收费标准（元/立方米） | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      |
| 用水量（t/d）        | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 |
| 非居民用水价格（元/立方米）  | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      |
| 用水量（t/d）        | 8,200.00  | 8,200.00  | 8,200.00  | 8,200.00  | 8,200.00  | 8,200.00  |
| 特种用水价格（元/立方米）   | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      |
| 用水量（t/d）        | 2,800.00  | 2,800.00  | 2,800.00  | 2,800.00  | 2,800.00  | 2,800.00  |
| 总收入             | 1,824.59  | 1,938.63  | 2,052.67  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  |

续上表：

| 项目              | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 自来水经营收入         | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  |
| 自来水厂生产负荷率       | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |
| 居民用水收费标准（元/立方米） | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      |
| 用水量（t/d）        | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 |
| 非居民用水价格（元/立     | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      |





| 项目             | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 方米)            |          |          |          |          |          |          |
| 用水量 (t/d)      | 8,200.00 | 8,200.00 | 8,200.00 | 8,200.00 | 8,200.00 | 8,200.00 |
| 特种用水价格 (元/立方米) | 7.24     | 7.24     | 7.24     | 7.24     | 7.24     | 7.24     |
| 用水量 (t/d)      | 2,800.00 | 2,800.00 | 2,800.00 | 2,800.00 | 2,800.00 | 2,800.00 |
| 总收入            | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70 |

续上表:

| 项目               | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    | 合计        |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 自来水经营收入          | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 40,483.09 |
| 自来水厂生产负荷率        | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |           |
| 居民用水收费标准 (元/立方米) | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      | 1.81      |           |
| 用水量 (t/d)        | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 |           |
| 非居民用水价格 (元/立方米)  | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      | 2.72      |           |
| 用水量 (t/d)        | 8,200.00  | 8,200.00  | 8,200.00  | 8,200.00  | 8,200.00  | 8,200.00  | 8,200.00  |           |
| 特种用水价格 (元/立方米)   | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      | 7.24      |           |
| 用水量 (t/d)        | 2,800.00  | 2,800.00  | 2,800.00  | 2,800.00  | 2,800.00  | 2,800.00  | 2,800.00  |           |
| 总收入              | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 40,483.09 |

按照上述测算,澧县甘溪滩片区农村供水建设项目在债券存续期内,预计可产生收入 40,483.09 万元。

### 三、项目资金支出预测

#### 1、项目总体投资概算

单位:人民币万元

| 序号 | 项目名称            | 建筑工程费     | 工程建设其他费用 | 预备费    | 建设期利息    | 合计        |
|----|-----------------|-----------|----------|--------|----------|-----------|
| 1  | 澧县甘溪滩片区农村供水建设项目 | 16,280.52 | 525.45   | 814.03 | 1,000.00 | 18,620.00 |

其中,拟融资期限 2025 年至 2045 年期间项目投资计划如下:





单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称            | 2025 年    | 2026 年   | 合计        |
|----|-----------------|-----------|----------|-----------|
| 1  | 澧县甘溪滩片区农村供水建设项目 | 13,720.00 | 4,900.00 | 18,620.00 |
|    | 合计              | 13,720.00 | 4,900.00 | 18,620.00 |

## 2. 项目运营期间营业成本

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目的主要成本包括：管理费用及其他费用、药剂费、燃料及动力费、工资及福利费、维修检修费、污泥处置费、水质检测费。

### (1) 管理费用及其他费用：

参考上市企业披露财务数据，管理费用按经营收入的 2% 计取，销售费用按经营收入的 1% 计取。

类似项目管理费用参照表

| 项目   | 祁阳城乡供水一体化（一期）项目 | 道县城乡水务一体化建设项目 | 常宁市农村饮水安全巩固提升工程 |
|------|-----------------|---------------|-----------------|
| 管理费用 | 占营业收入 2%        | 占营业收入 3%      | 占营业收入 2%        |

### (2) 药剂费

根据同行业所提供数据及供水行业经营现状，药剂费按照 0.04 元/m<sup>3</sup> 估算。

### (3) 燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要是生产时所需要的电费，根据水利局所提供数据、项目建设情况及供水行业经营现状，电费按照 0.09 元/m<sup>3</sup> 估算。

### (4) 工资及福利费

工资或薪酬是项目劳动定员的报酬，包括工资、奖金、津贴和补贴、劳动保护以及福利费等，综合考虑本项目运营自动化程度，根据项目建设单位提供人力资源配置计划，项目共需要相关工作人员（管理人员）20 人，参照常德市薪酬水平，人均年工资及福利按 4.50 万元/年计算；考虑 14.00% 的福利，3% 的社保。

### (5) 维修检修费

根据提供数据及供水行业经营现状，修理费与供水规模收入呈正相关，本项目修理费按照 0.15 元/m<sup>3</sup> 估算。

### (6) 污泥处置费

污泥处置成本为 270 元/吨，每天可产生污泥 0.844 吨，每年产生污泥量约 308.15 吨，污泥处置费 8.32 万元/年，单位污泥处置费约为 0.01 元/m<sup>3</sup>。



(7) 水质检测费

根据同类项目，参考水质检测费用为 0.05 元/吨。

项目预期成本测算表

单位：万元

| 项目        | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 管理费用及其他费用 | 54.74  | 58.16  | 61.58  | 65.00  | 65.00  | 65.00  |
| 药剂费       | 25.70  | 27.30  | 28.91  | 30.51  | 30.51  | 30.51  |
| 燃料及动力费    | 57.82  | 61.43  | 65.04  | 68.66  | 68.66  | 68.66  |
| 工资及福利费    | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 |
| 维修检修费     | 96.36  | 102.38 | 108.41 | 114.43 | 114.43 | 114.43 |
| 污泥处置费     | 6.10   | 6.49   | 6.87   | 7.25   | 7.25   | 7.25   |
| 水质检测费     | 32.12  | 34.13  | 36.14  | 38.14  | 38.14  | 38.14  |
| 合计        | 378.14 | 395.19 | 412.25 | 429.29 | 429.29 | 429.29 |

续上表：

| 项目        | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 管理费用及其他费用 | 65.00  | 65.00  | 65.00  | 65.00  | 65.00  | 65.00  |
| 药剂费       | 30.51  | 30.51  | 30.51  | 30.51  | 30.51  | 30.51  |
| 燃料及动力费    | 68.66  | 68.66  | 68.66  | 68.66  | 68.66  | 68.66  |
| 工资及福利费    | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 |
| 维修检修费     | 114.43 | 114.43 | 114.43 | 114.43 | 114.43 | 114.43 |
| 污泥处置费     | 7.25   | 7.25   | 7.25   | 7.25   | 7.25   | 7.25   |
| 水质检测费     | 38.14  | 38.14  | 38.14  | 38.14  | 38.14  | 38.14  |
| 合计        | 429.29 | 429.29 | 429.29 | 429.29 | 429.29 | 429.29 |

续上表：

| 项目        | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 合计       |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 管理费用及其他费用 | 65.00  | 65.00  | 65.00  | 65.00  | 65.00  | 65.00  | 163.20 | 1,312.68 |
| 药剂费       | 30.51  | 30.51  | 30.51  | 30.51  | 30.51  | 30.51  | 30.51  | 570.07   |
| 燃料及动力费    | 68.66  | 68.66  | 68.66  | 68.66  | 68.66  | 68.66  | 68.66  | 1,282.85 |





| 项目     | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 合计       |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 工资及福利费 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 105.30 | 2,000.70 |
| 维修检修费  | 114.43 | 114.43 | 114.43 | 114.43 | 114.43 | 114.43 | 114.43 | 2,138.03 |
| 污泥处置费  | 7.25   | 7.25   | 7.25   | 7.25   | 7.25   | 7.25   | 7.25   | 135.46   |
| 水质检测费  | 38.14  | 38.14  | 38.14  | 38.14  | 38.14  | 38.14  | 21.67  | 696.16   |
| 合计     | 429.29 | 429.29 | 429.29 | 429.29 | 429.29 | 429.29 | 511.02 | 8,135.95 |

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2025 年至 2045 年期间，项目营业成本预测金额为 8,135.95 万元。

项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为管理费用及其他费用、药剂费、燃料及动力费、工资及福利费、维修检修费、污泥处置费、水质检测费等，经营成本预测存在合理依据。

#### 1、项目运营期间需支付的相关税费

经营税金及附加：本项目的增值税率为 9%。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，本项目的城市维护建设税按增值税的 5% 计算；根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号）、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]198 号），本项目的教育费附加及地方教育附加按应纳增值税的 3%、2% 计算。印花税税率按 0.3‰。

具体测算如下：

项目预期税费测算表

单位：万元

| 项目      | 2025 年   | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额    |          |        | 150.65 | 160.07 | 169.49 | 178.90 | 178.90 |
| 进项税额    | 1,022.48 | 365.17 | -      |        |        | -      |        |
| 应纳增值税金额 |          | -      |        |        |        |        |        |
| 城市维护建设税 |          |        | -      | -      | -      | -      | -      |
| 教育费附加   |          |        | -      | -      | -      | -      | -      |
| 印花税     |          |        | 0.55   | 0.58   | 0.62   | 0.65   | 0.65   |
| 合计      | -        | -      | 0.55   | 0.58   | 0.62   | 0.65   | 0.65   |





续上表:

| 项目      | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额    | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 |
| 进项税额    |        |        |        |        |        |        |        |
| 应纳增值税金额 |        |        |        | 165.96 | 178.90 | 178.90 | 178.90 |
| 城市维护建设税 | -      | -      | -      | 8.30   | 8.95   | 8.95   | 8.95   |
| 教育费附加   | -      | -      | -      | 8.30   | 8.95   | 8.95   | 8.95   |
| 印花税     | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 0.65   |
| 合计      | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 183.21 | 197.45 | 197.45 | 197.45 |

续上表:

| 项目      | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 合计       |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 销项税额    | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 3,342.61 |
| 进项税额    |        |        |        |        |        |        |        | 1,387.65 |
| 应纳增值税金额 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 178.90 | 1,954.96 |
| 城市维护建设税 | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 97.80    |
| 教育费附加   | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 8.95   | 97.80    |
| 印花税     | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 0.65   | 12.15    |
| 合计      | 197.45 | 197.45 | 197.45 | 197.45 | 197.45 | 197.45 | 197.45 | 2,162.71 |

#### 4、项目融资期间的财务费用

##### (1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位: 人民币万元

| 年度     | 支付本金 | 支付利息   | 支付本息   |
|--------|------|--------|--------|
| 2025 年 |      | 202.72 | 202.72 |
| 2026 年 |      | 318.75 | 318.75 |
| 2027 年 |      | 318.75 | 318.75 |
| 2028 年 |      | 318.75 | 318.75 |
| 2029 年 |      | 318.75 | 318.75 |
| 2030 年 |      | 318.75 | 318.75 |
| 2031 年 |      | 318.75 | 318.75 |



| 年度     | 支付本金      | 支付利息     | 支付本息      |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 2032 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2033 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2034 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2035 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2036 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2037 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2038 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2039 年 | -         | 318.75   | 318.75    |
| 2040 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2041 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2042 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2043 年 |           | 318.75   | 318.75    |
| 2044 年 | -         | 318.75   | 318.75    |
| 2045 年 | 12,500.00 | 116.03   | 12,616.03 |
| 合计     | 12,500.00 | 6,375.00 | 18,875.00 |

## （2）支付本金利息预测评价

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

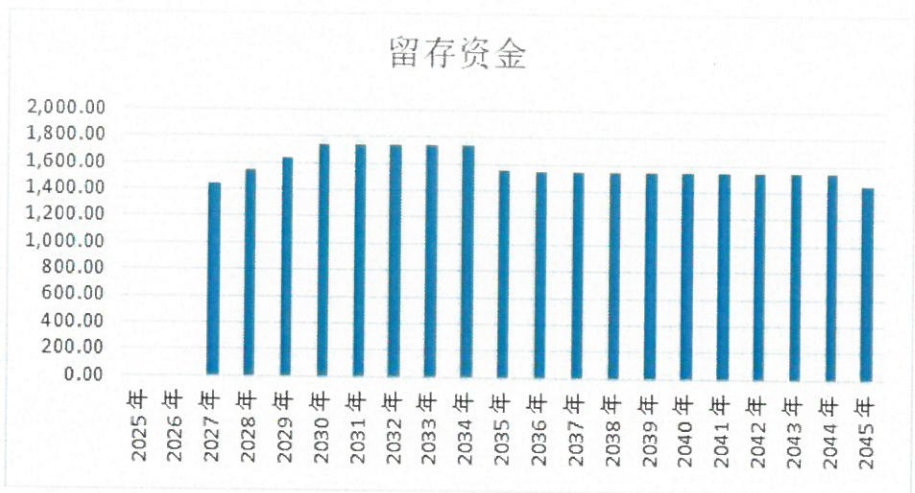
- A、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 四、项目期间资金留存分析





单位：人民币万元



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

五、还本付息保障程度分析

澧县甘溪滩片区农村供水建设项目整体本息覆盖倍数为 1.60；自 2025 年至 2045 年期间共需偿还融资的本金 12,500.00 万元，利息 6,375.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数均高于 1.20，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 各项目覆盖倍数

| 序号 | 项目名称            | 预计用于项目资金平衡的运营收益 | 项目预计融资本息  | 运营收益对债券本息的覆盖倍数 |
|----|-----------------|-----------------|-----------|----------------|
| 1  | 澧县甘溪滩片区农村供水建设项目 | 30,184.43       | 18,875.00 | 1.60           |
| 合计 |                 | 30,184.43       | 18,875.00 | 1.60           |

(2) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益     |          |
|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益     | 收益小计     |
| 2025 年 |        | 202.72 | 202.72 |          |          |
| 2026 年 |        | 318.75 | 318.75 | -        | -        |
| 2027 年 |        | 318.75 | 318.75 | 1,445.90 | 1,445.90 |





| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2028 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,542.86  | 1,542.86  |
| 2029 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,639.80  | 1,639.80  |
| 2030 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,736.76  | 1,736.76  |
| 2031 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,736.76  | 1,736.76  |
| 2032 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,736.76  | 1,736.76  |
| 2033 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,736.76  | 1,736.76  |
| 2034 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,736.76  | 1,736.76  |
| 2035 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,554.20  | 1,554.20  |
| 2036 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2037 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2038 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2039 年 | -         | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2040 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2041 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2042 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2043 年 |           | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2044 年 | -         | 318.75   | 318.75    | 1,539.96  | 1,539.96  |
| 2045 年 | 12,500.00 | 116.03   | 12,616.03 | 1,458.23  | 1,458.23  |
| 合计     | 12,500.00 | 6,375.00 | 18,875.00 | 30,184.43 | 30,184.43 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           |           | 1.60      |

## 六、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：

| 单因素敏感性分析      | -10% | 0%   | 10%  |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.28 | 1.60 | 1.81 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |



| 单因素敏感性分析      | -10% | 0%   | 10%  |
|---------------|------|------|------|
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.69 | 1.60 | 1.59 |

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 1.28，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 1.59，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，本项目现金流预测见下表。





项目现金流预测表

单位: 人民币万元

| 项目           | 合计        | 建设期       |          | 运营期      |          |          |          |          |          |          |           |
|--------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|              |           | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年    |
| 现金流入         | 59,103.09 | 13,720.00 | 4,900.00 | 1,824.59 | 1,938.63 | 2,052.67 | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70  |
| 资本金          | 6,120.00  | 1,220.00  | 4,900.00 |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 债券资金流入       | 12,500.00 | 12,500.00 |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 运营收入         | 40,483.09 |           |          | 1,824.59 | 1,938.63 | 2,052.67 | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70 | 2,166.70  |
| 回收固定资产余<br>值 | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 流动资金回收       | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 回收土地余值       | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 现金流出         | 47,272.19 | 13,720.00 | 4,900.00 | 697.44   | 714.52   | 731.62   | 748.69   | 748.69   | 748.69   | 748.69   | 748.69    |
| 建设投资         | 18,098.53 | 13,517.28 | 4,581.25 |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 运营成本         | 8,135.95  | -         | -        | 378.14   | 395.19   | 412.25   | 429.29   | 429.29   | 429.29   | 429.29   | 429.29    |
| 税金及附加        | 2,162.71  | -         | -        | 0.55     | 0.58     | 0.62     | 0.65     | 0.65     | 0.65     | 0.65     | 0.65      |
| 运营期利息        | 6,375.00  | 202.72    | 318.75   | 318.75   | 318.75   | 318.75   | 318.75   | 318.75   | 318.75   | 318.75   | 318.75    |
| 债券本金         | 12,500.00 |           |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 净现金流量        | 11,830.90 | -         | -        | 1,127.15 | 1,224.11 | 1,321.05 | 1,418.01 | 1,418.01 | 1,418.01 | 1,418.01 | 1,418.01  |
| 累计净现金流量      | 11,830.90 | -         | -        | 1,127.15 | 2,351.26 | 3,672.31 | 5,090.32 | 6,508.33 | 7,926.34 | 9,344.35 | 10,762.36 |





续上表：

| 项目       | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|          | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年     |
| 现金流入     | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70   |
| 资本金      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 债券资金流入   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 运营收入     | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70  | 2,166.70   |
| 回收固定资产余值 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 流动资金回收   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 回收土地余值   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 现金流出     | 931.25    | 945.49    | 945.49    | 945.49    | 945.49    | 945.49    | 945.49    | 945.49    | 945.49    | 945.49    | 13,324.50  |
| 建设投资     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 运营成本     | 429.29    | 429.29    | 429.29    | 429.29    | 429.29    | 429.29    | 429.29    | 429.29    | 429.29    | 429.29    | 511.02     |
| 税金及附加    | 183.21    | 197.45    | 197.45    | 197.45    | 197.45    | 197.45    | 197.45    | 197.45    | 197.45    | 197.45    | 197.45     |
| 运营期利息    | 318.75    | 318.75    | 318.75    | 318.75    | 318.75    | 318.75    | 318.75    | 318.75    | 318.75    | 318.75    | 116.03     |
| 债券本金     |           |           | -         | -         | -         |           |           |           |           |           | 12,500.00  |
| 净现金流量    | 1,235.45  | 1,221.21  | 1,221.21  | 1,221.21  | 1,221.21  | 1,221.21  | 1,221.21  | 1,221.21  | 1,221.21  | 1,221.21  | -11,157.80 |
| 累计净现金流量  | 11,997.81 | 13,219.02 | 14,440.23 | 15,661.44 | 16,882.65 | 18,103.86 | 19,325.07 | 20,546.28 | 21,767.49 | 22,988.70 | 11,830.90  |





统一社会信用代码

914301110959150342

# 营业执照

(副本)  
副本编号: 1-1

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



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014 年 03 月 19 日

营业期限

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

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

原件一致



登记机关

2022 年 1 月 14 日



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



证书序号:5003043

## 说明

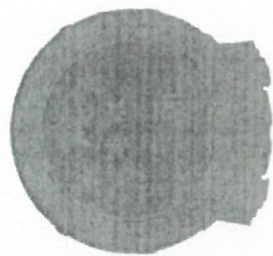
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一三年五月十一日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

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



分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日







|      |                    |
|------|--------------------|
| 姓名   | 罗娟                 |
| 性别   | 女                  |
| 出生日期 | 1986-06-26         |
| 工作单位 | 中国建设银行股份有限公司       |
| 身份证号 | 430101198606260026 |



年度检验合格  
Annual Recertification

本证书检验合格有效一年  
This certificate is valid for one year after



证书编号 110102050003  
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 2016 年 05 月 06 日  
Date of Issuance

与原件一致



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.



日期 110102050057

年 月 日  
/m /d

与原件一致

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.





|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| 姓名                | 袁明霞                          |
| Full name         |                              |
| 性别                | 女                            |
| Sex               |                              |
| 出生日期              | 1988-07-18                   |
| Date of birth     |                              |
| 工作单位              | 中兴财光华会计师事务所<br>(特殊普通合伙) 湖南分所 |
| Working unit      |                              |
| 身份证号码             | 432522198807180342           |
| Identity card No. |                              |



年度检验登记

Annual Renewal Registration

**与原件一致**

This certificate is valid for another year after this renewal



验证码 110102050362

证书编号: 110102050362  
No. of Certificate

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

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





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于  
湖南省常德市 2025 年澧阳平原灌区深化农业水价综合  
改革推进现代化灌区建设试点项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告  
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02071 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于  
湖南省常德市 2025 年澧阳平原灌区深化农业水价综合  
改革推进现代化灌区建设试点项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02071 号

我们接受委托,对 2025 年澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目专项债券以下简称(“本期债券”)相关澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

1. 应付本息情况

(1) 澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目,本次 2025 年 4 月计划融资金额 5,000.00 万元,未来拟继续申请发行 10,000.00 万元,假设 20 年期融资利率 2.55%。按期支付利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:





单位：人民币万元

| 年度          | 期初本金      | 本期增加      | 本期偿还本金    | 期末本金余额    | 本期融资利率 | 应付利息     | 还本付息合计    |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|-----------|
| 2025 年 4 月  | -         | 5,000.00  |           | 5,000.00  | 2.55%  |          |           |
| 2025 年 10 月 | 5,000.00  |           |           | 5,000.00  | 2.55%  | 63.75    | 63.75     |
| 2026 年 3 月  | 5,000.00  | 10,000.00 |           | 15,000.00 | 2.55%  | 63.75    | 63.75     |
| 2026 年 9 月  | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 191.25   | 191.25    |
| 2027 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2028 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2029 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2030 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2031 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2032 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2033 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2034 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2035 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2036 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2037 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2038 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2039 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2040 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2041 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2042 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2043 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2044 年      | 15,000.00 |           |           | 15,000.00 | 2.55%  | 382.50   | 382.50    |
| 2045 年 4 月  | 15,000.00 |           | 5,000.00  | 10,000.00 | 2.55%  | 318.75   | 5,318.75  |
| 2046 年 3 月  | 10,000.00 |           | 10,000.00 | -         | 2.55%  | 127.50   | 10,127.50 |
| 合计          |           | 15,000.00 | 15,000.00 |           |        | 7,650.00 | 22,650.00 |

## 2、项目产生的净现金流入





(1) 基本假设条件及依据

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目收益主要来源于灌溉收入。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

| 序号 | 项目                            | 运营收益      |
|----|-------------------------------|-----------|
| 1  | 澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目 | 41,202.00 |
|    | 合计                            | 41,202.00 |

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目整体本息覆盖倍数为 1.82，具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益     |          |
|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益     | 收益小计     |
| 2025 年 |        | 63.75  | 63.75  | -        | -        |
| 2026 年 |        | 255.00 | 255.00 | -        | -        |
| 2027 年 |        | 382.50 | 382.50 | -        | -        |
| 2028 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2029 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2030 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2031 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2032 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2033 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2034 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2035 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2036 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |



| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2037 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2038 年 | -         | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2039 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2040 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2041 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2042 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2043 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2044 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2045 年 | 5,000.00  | 318.75   | 5,318.75  | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2046 年 | 10,000.00 | 127.50   | 10,127.50 |           |           |
| 合计     | 15,000.00 | 7,650.00 | 22,650.00 | 41,202.00 | 41,202.00 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           |           | 1.82      |

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预测说明

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 17 日





附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目概述

本项目建设内容主要为本项目建设内容主要包括: 本项目拟进行澧县澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区的建设, 主要包括水源工程、灌溉渠道工程、渠系建筑物及配套设施工程、田间工程及信息化计量及控制监测工程。

建设内容主要包括:

- 1、水源工程主要包括加压泵站 50 座, 光电控水泵站 2 座。
- 2、灌溉渠道工程主要包括干渠维修 2.23 千米, 支渠维修 6.18 千米, 干渠清淤 111.28 千米, 支渠清淤 257.59 千米等。
- 3、渠系建筑物及配套设施工程主要包括巴歇尔量水堰 607 套。
- 4、田间工程主要包括新建 PE 输水管道 617.10 千米, 出水栓 10078 个。
- 5、信息化计量及控制监测工程主要包括总干渠渠首闸门远控自动化改造 4 座, 分干渠渠首闸门远控制动化改造 14 座, 节制闸远控自动化改造 82 座, 全渠道控制闸门 52 座, 泵站自动化控制系统 74 套, 水质监测站 4 座, 分支管智能计量装置 640 个等。

#### (二) 实施主体

实施单位基本情况如下:

1. 澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目

机构名称: 澧县澧阳平原灌区管理处

统一社会信用代码: 12430723446572732U

机构地址: 湖南省常德市澧县澧阳街道国土巷 8 号

负责人: 任季

机构性质: 事业单位

#### (三) 项目类型

项目类型为政府专项债券。

#### (四) 融资计划

此次项目计划于 2025 年 4 月拟融资 5,000.00 万元, 未来拟融资 10,000.00 万元, 融资期限 20 年, 每半年支付一次利息, 到期还本并支付最后一次利息。





## 二、项目收入预测

### 1. 澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目

#### (1) 澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目收入预测

项目建成后的收入项目主要来源于灌溉收入。

##### (一) 项目预期收入预测

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目本项目的收入来源主要是灌溉收入。取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属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。

本项目向当地农民和土地承包人员收取灌溉用水费用，相关费用由各乡镇代为收取。

根据《澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点实施方案》数据显示，澧阳平原灌区于2018年开展了系统的农业取用水评估，2020年12月获批取水许可证，取水点为王家厂水库、澧水青山引水闸、澧水澧洲兔子口引水闸，取水用途为农业生产，澧阳平原灌区年灌溉水量为16985万m<sup>3</sup>（有效灌溉面积36.50万亩），其中，王家厂水库供水10955万m<sup>3</sup>，澧水青山引水闸3890万m<sup>3</sup>，澧水澧洲兔子口引水闸引水2140万m<sup>3</sup>。

灌区骨干水源取水量

单位：万m<sup>3</sup>

| 序号 | 骨干工程水源     | 控制灌片      | 农业灌溉取水量 |
|----|------------|-----------|---------|
| 1  | 王家厂水库      | 南干渠片、北干渠片 | 10955   |
| 2  | 澧水青山引水闸    | 澧水青山引水干渠片 | 3890    |
| 3  | 澧水澧洲兔子口引水闸 | 澧水澧洲引水干渠片 | 2140    |
| 合计 |            |           | 16985   |

澧阳平原灌区2021年有效灌溉面积36.5万亩内种植早稻13.42万亩，占种植面积的36.8%；一季稻15.08万亩，占种植面积的41.3%；晚稻14.25万亩，占种植面积的39.0%；经济作物棉花种植面积3.15万亩，油菜17.45万亩；葡萄、蔬菜及其它等种植面积7.02万亩，根据红网2023年8月22日报道，澧县阳光玫瑰葡萄种植面积6.7万亩。全灌区作物复种指数2.02。

根据湖南省地方标准《用水定额》（DB43/T388-2014）4.1章节农业用水定额表1及附录A，澧阳平原灌区除石门属于I类地区外，临澧县、澧县均属于III类地区，灌区各作物省定灌溉定额如下表所示。



| 表 6-3 用水定额表 |    |      |     |     |     |    |
|-------------|----|------|-----|-----|-----|----|
| 名称          |    | 灌溉分区 |     |     |     | 备注 |
|             |    | I    |     | III |     |    |
|             |    | 50%  | 90% | 50% | 90% |    |
| 早稻          | 常规 | 80   | 130 | 155 | 245 |    |
|             | 节水 | 65   | 115 | 135 | 225 |    |
| 晚稻          | 常规 | 200  | 275 | 320 | 420 |    |
|             | 节水 | 165  | 240 | 285 | 380 |    |
| 棉花          |    | 30   | 50  | 55  | 85  |    |
| 油菜          |    | 75   | 110 | 95  | 140 |    |
| 蔬菜          |    | 255  | 330 | 415 | 565 |    |
| 林果          |    | 75   | 140 | 145 | 215 |    |

本项目实施后将通过工程措施达到节水的效果，灌区内各种种植作物的用水量可适当下调，本项目设计灌溉定额如下表所示：

| 灌区设计灌溉定额 m <sup>3</sup> /亩 |     |     |     |    |     |     |     |
|----------------------------|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|
| 作物类型                       | 早稻  | 中稻  | 晚稻  | 棉花 | 油菜  | 蔬菜  | 葡萄  |
| 设计灌溉定额                     | 238 | 359 | 289 | 57 | 105 | 322 | 200 |

澧阳平原灌区灌溉设计保证率 90%，根据各类作物种植面积及用水定额，本项目各类作物用水量如下表所示：

| 各类作物用水量万 m <sup>3</sup> /亩 |         |         |         |        |         |       |         |
|----------------------------|---------|---------|---------|--------|---------|-------|---------|
| 作物类型                       | 早稻      | 中稻      | 晚稻      | 棉花     | 油菜      | 蔬菜    | 葡萄      |
| 年用水量                       | 2874.56 | 4872.35 | 3706.43 | 161.60 | 1649.03 | 93.60 | 1206.00 |

各类作物建议执行水价如下表所示：

| 各类作物建议执行水价元/m <sup>3</sup> |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| 作物类型                       | 早稻    | 中稻    | 晚稻    | 棉花    | 油菜    | 蔬菜    | 葡萄   |
| 年用水量                       | 0.186 | 0.186 | 0.186 | 0.186 | 0.186 | 0.272 | 1.00 |

保险起见，本项目灌溉用水水价暂定 0.186 元/m<sup>3</sup>。





项目预期收入测算表

单位：万元

| 项目                        | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 灌溉收入                      | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  |
| 年灌溉水量（万 m <sup>3</sup> ）  | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 |
| 灌溉用水水价（元/m <sup>3</sup> ） | 0.186     | 0.186     | 0.186     | 0.186     | 0.186     | 0.186     |
| 总收入                       | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  |

续上表：

| 项目                        | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 灌溉收入                      | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  |
| 年灌溉水量（万 m <sup>3</sup> ）  | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 |
| 灌溉用水水价（元/m <sup>3</sup> ） | 0.186     | 0.186     | 0.186     | 0.186     | 0.186     | 0.186     |
| 总收入                       | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  |

续上表：

| 项目                        | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    | 合计        |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 灌溉收入                      | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 56,865.78 |
| 年灌溉水量（万 m <sup>3</sup> ）  | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 | 16,985.00 |           |
| 灌溉用水水价（元/m <sup>3</sup> ） | 0.186     | 0.186     | 0.186     | 0.186     | 0.186     | 0.186     |           |
| 总收入                       | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 56,865.78 |

按照上述测算，澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目在债券存续期内，预计可产生收入 56,865.78 万元。

### 三、项目资金支出预测

#### 1、项目总体投资概算

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称                          | 建筑工程费     | 工程建设其他费用 | 预备费    | 建设期利息 | 合计        |
|----|-------------------------------|-----------|----------|--------|-------|-----------|
| 1  | 澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目 | 17,347.00 | 1,552.62 | 867.38 |       | 19,767.00 |





其中，拟融资期限 2025 年至 2045 年期间项目投资计划如下：

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称                          | 2025 年   | 2026 年    | 2027 年   | 合计        |
|----|-------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| 1  | 澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目 | 6,700.00 | 12,000.00 | 1,067.00 | 19,767.00 |
|    | 合计                            | 6,700.00 | 12,000.00 | 1,067.00 | 19,767.00 |

## 2、项目运营期间营业成本

(1) 澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目的主要成本包括：工资及福利费用、修理费用、管理费用等。

(1) 工资、福利费用。

索引号：CD011/202204-00001

成文日期：2022-03-31

发文机关：市人社局

发布日期：2022-04-01

发文字号：常人社发〔2022〕5 号

## 常德市人力资源和社会保障局关于常德市 2022 年调整最低工资标准的通知

字号：【大 中 小】   

### 相关阅读

常德市人力资源和社会保障局《关于常德市2022年调整最低工资标准的通知》的政策解读

各区县市人力资源和社会保障局，常德经济技术开发区、常德高新区、柳叶湖旅游度假区、西湖管理区、西洞庭管理区人力资源和社会保障局：

经常德市人民政府同意，报湖南省人力资源和社会保障厅备案，我市全日制劳动合同关系劳动者的月最低工资标准调整档次为1740元/月、1550元/月，即市城区（含武陵城区、鼎城区武陵镇、常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区，下同）1740元/月，其他区县市（管理区、高新区，下同）1550元/月；非全日制劳动合同关系的小时最低工资标准为市城区17元/小时，其他区县市15元/小时，新标准从2022年4月1日起开始执行。

根据常德市人力资源和社会保障局发布《关于常德市 2022 年调整最低工资标准的通知》，从 2022 年 4 月 1 日起，常德市调整全日制就业劳动者月最低工资标准调整档次为 1740 元/月、1550 元/月，即市城区(含武陵城区、鼎城区武陵镇、常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区，下同)1740 元/月，其他区县市(管理区、高新区，下同)1550 元/月。根据项目需要，本项目拟配置管理人员及职工 80 人，参照《关于常德市 2022 年调整最低工



资标准的通知》相关规定，同时参考澧县 2022 年在岗职工平均薪酬情况，人均工资按 7 万元/年计算，福利按工资的 14% 估算

(2) 修理费用：根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是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。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10% 估算。

(3) 管理费用：管理费包括办公费、差旅费、科研教育费及经常支付费用，考虑到随着灌区信息化水平的提高，行政管理成本增加一定的培训与维护方面的开支。结合本项目实际情况，按营业收入的 5% 进行估算。

项目预期成本测算表

单位：万元

| 项目      | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 工资、福利费用 | 518.70 | 518.70 | 518.70 | 518.70 | 518.70 | 518.70 |
| 修理费用    | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 73.85  |
| 管理费用    | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 157.96 |
| 合计      | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 870.21 |

续上表：

| 项目      | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 工资、福利费用 | 518.70 | 518.70 | 518.70 | 518.70 | 518.70 | 518.70 |
| 修理费用    | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 73.85  |
| 管理费用    | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 157.96 |
| 合计      | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 870.21 |

续上表：

| 项目      | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 合计        |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 工资、福利费用 | 638.40 | 638.40 | 638.40 | 638.40 | 638.40 | 638.40 | 11,491.20 |
| 修理费用    | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 73.85  | 1,329.30  |
| 管理费用    | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 157.96 | 2,843.28  |
| 合计      | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 870.21 | 15,663.78 |

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2025 年至 2045 年期间，项目营业成本预测金额为 15,663.78 万元。





项目营业成本预测评价:

项目营业成本主要为工资及福利费用、修理费用、管理费用等,经营成本预测存在合理依据。

1、项目运营期间需支付的相关税费

经营税金及附加:根据《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),本项目免征增值税及附加税。

4.项目融资期间的财务费用

(1)项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位:人民币万元

| 年度     | 支付本金 | 支付利息   | 支付本息   |
|--------|------|--------|--------|
| 2025 年 |      | 63.75  | 63.75  |
| 2026 年 |      | 255.00 | 255.00 |
| 2027 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2028 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2029 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2030 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2031 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2032 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2033 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2034 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2035 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2036 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2037 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2038 年 | -    | 382.50 | 382.50 |
| 2039 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2040 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2041 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2042 年 |      | 382.50 | 382.50 |
| 2043 年 |      | 382.50 | 382.50 |





| 年度     | 支付本金      | 支付利息     | 支付本息      |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 2044 年 |           | 382.50   | 382.50    |
| 2045 年 | 5,000.00  | 318.75   | 5,318.75  |
| 2046 年 | 10,000.00 | 127.50   | 10,127.50 |
| 合计     | 15,000.00 | 7,650.00 | 22,650.00 |

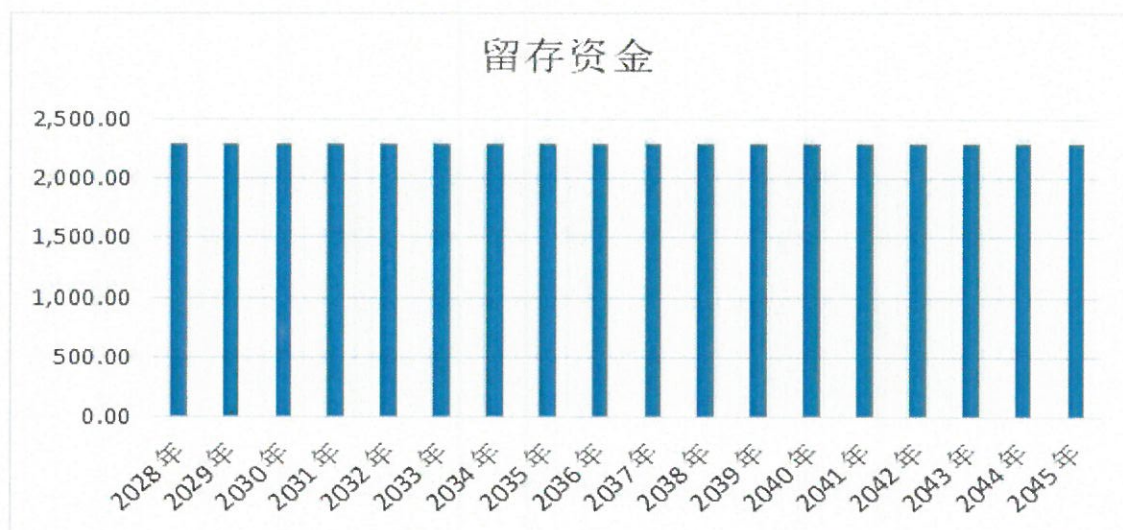
## (2) 支付本金利息预测评价

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

- A、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；
- B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 四、项目期间资金留存分析

单位：万元



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

## 五、还本付息保障程度分析

澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目整体本息覆盖倍数为 1.82；自 2025 年至 2045 年期间共需偿还融资的本金 15,000.00 万元，利息 7,650.00 万



元，针对本次融资的本息保障倍数均高于 1.20，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 各项目覆盖倍数

| 序号 | 项目名称                          | 预计用于项目资金平衡的运营收益 | 项目预计融资本息  | 运营收益对债券本息的覆盖倍数 |
|----|-------------------------------|-----------------|-----------|----------------|
| 1  | 澧阳平原灌区深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点项目 | 41,202.00       | 22,650.00 | 1.82           |
| 合计 |                               | 41,202.00       | 22,650.00 | 1.82           |

(2) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益     |          |
|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益     | 收益小计     |
| 2025 年 |        | 63.75  | 63.75  | -        | -        |
| 2026 年 |        | 255.00 | 255.00 | -        | -        |
| 2027 年 |        | 382.50 | 382.50 | -        | -        |
| 2028 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2029 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2030 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2031 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2032 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2033 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2034 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2035 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2036 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2037 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2038 年 | -      | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |
| 2039 年 |        | 382.50 | 382.50 | 2,289.00 | 2,289.00 |





| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2040 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2041 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2042 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2043 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2044 年 |           | 382.50   | 382.50    | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2045 年 | 5,000.00  | 318.75   | 5,318.75  | 2,289.00  | 2,289.00  |
| 2046 年 | 10,000.00 | 127.50   | 10,127.50 |           |           |
| 合计     | 15,000.00 | 7,650.00 | 22,650.00 | 41,202.00 | 41,202.00 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           |           | 1.82      |

## 六、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 | 1.57 | 1.82 | 2.07 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.89 | 1.82 | 1.75 |

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 1.57，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 1.75，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，本项目现金流预测见下表



项目现金流预测表

单位: 万元

| 项目       | 合计        | 建设期      |           |          | 运营期      |          |          |          |          |           |           |           |  |
|----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|--|
|          |           | 2025 年   | 2026 年    | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    |  |
| 现金流入     | 76,632.78 | 6,700.00 | 12,000.00 | 1,067.00 | 3,159.21 | 3,159.21 | 3,159.21 | 3,159.21 | 3,159.21 | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  |  |
| 资本金      | 4,767.00  | 1,700.00 | 2,000.00  | 1,067.00 |          |          |          |          |          |           |           |           |  |
| 债券资金流入   | 15,000.00 | 5,000.00 | 10,000.00 |          |          |          |          |          |          |           |           |           |  |
| 运营收入     | 56,865.78 |          |           |          | 3,159.21 | 3,159.21 | 3,159.21 | 3,159.21 | 3,159.21 | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  |  |
| 回收固定资产余值 | -         |          |           |          |          |          |          |          |          |           |           |           |  |
| 流动资金回收   | -         |          |           |          |          |          |          |          |          |           |           |           |  |
| 回收土地余值   | -         |          |           |          |          |          |          |          |          |           |           |           |  |
| 现金流出     | 57,379.53 | 6,700.00 | 12,000.00 | 1,067.00 | 1,252.71 | 1,252.71 | 1,252.71 | 1,252.71 | 1,252.71 | 1,252.71  | 1,252.71  | 1,252.71  |  |
| 建设投资     | 19,065.75 | 6,636.25 | 11,745.00 | 684.50   |          |          |          |          |          |           |           |           |  |
| 运营成本     | 15,663.78 | -        |           | -        | 870.21   | 870.21   | 870.21   | 870.21   | 870.21   | 870.21    | 870.21    | 870.21    |  |
| 税金及附加    | -         | -        |           | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         |  |
| 运营期利息    | 7,650.00  | 63.75    | 255.00    | 382.50   | 382.50   | 382.50   | 382.50   | 382.50   | 382.50   | 382.50    | 382.50    | 382.50    |  |
| 债券本金     | 15,000.00 |          |           |          |          |          |          |          |          |           |           |           |  |
| 净现金流量    | 19,253.25 | -        | -         | -        | 1,906.50 | 1,906.50 | 1,906.50 | 1,906.50 | 1,906.50 | 1,906.50  | 1,906.50  | 1,906.50  |  |
| 累计净现金流量  | 19,253.25 | -        | -         | -        | 1,906.50 | 3,813.00 | 5,719.50 | 7,626.00 | 9,532.50 | 11,439.00 | 13,345.50 | 15,252.00 |  |





续上表:

| 项目            | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|               | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    | 2046 年     |
| 现金流入          | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | -          |
| 资本金           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 债券资金流入        |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 运营收入          | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  | 3,159.21  |            |
| 回收固定资产<br>产余值 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 流动资金回<br>收    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 回收土地余<br>值    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 现金流出          | 1,252.71  | 1,252.71  | 1,252.71  | 1,252.71  | 1,252.71  | 1,252.71  | 1,252.71  | 1,252.71  | 1,252.71  | 6,188.96  | 10,127.50  |
| 建设投资          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 运营成本          | 870.21    | 870.21    | 870.21    | 870.21    | 870.21    | 870.21    | 870.21    | 870.21    | 870.21    | 870.21    |            |
| 税金及附加         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |            |
| 运营期利息         | 382.50    | 382.50    | 382.50    | 382.50    | 382.50    | 382.50    | 382.50    | 382.50    | 382.50    | 318.75    | 127.50     |
| 债券本金          |           | -         | -         | -         |           |           |           |           |           | 5,000.00  | 10,000.00  |
| 净现金流量         | 1,906.50  | 1,906.50  | 1,906.50  | 1,906.50  | 1,906.50  | 1,906.50  | 1,906.50  | 1,906.50  | 1,906.50  | -3,029.75 | -10,127.50 |
| 累计净现<br>流量    | 17,158.50 | 19,065.00 | 20,971.50 | 22,878.00 | 24,784.50 | 26,691.00 | 28,597.50 | 30,504.00 | 32,410.50 | 29,380.75 | 19,253.25  |





统一社会信用代码

914301110959150342

# 营业执照

(副本)  
副本编号: 1-1

提示: 自2015年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送公示上一年度年度报告, 未另行通知。2. 《企业信息公示暂行条例》第十五条规定的企业有关信息形成后 30 个工作日内需向社会公示。



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



原件一致



登记机关

2022年1月14日

企业信用信息公示系统网址:

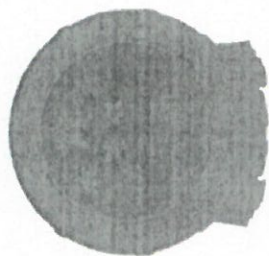
<http://www.gsxt.gov.cn>

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



证书序号:5003043



## 会计师事务所分所 执业证书

### 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》。

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一三年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 Full name 李强  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1988-06-26  
 工作单位 Working unit 中国建设银行  
 身份证号 Identity card No. 360111198806260000



证书编号 No. of Certificate 110102050093

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 2016 年 05 月 06 日

年度检验合格  
 Annual Renewal合格

本证书经检验合格，有效期一年。  
 This certificate is valid for another year after



2016年5月29日  
 2016年5月29日

与原件一致





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.



日期 110102050017

年 月 日  
/ /

与原件一致

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.





|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 夏明霞                |
| Full name         |                    |
| 性别                | 女                  |
| Sex               |                    |
| 出生日期              | 1988-07-18         |
| Date of birth     |                    |
| 工作单位              | 中兴财光华会计师事务所        |
| Working unit      | (特殊普通合伙) 湖南分所      |
| 身份证号码             | 432522198807180342 |
| Identity card No. |                    |



年度检验登记

Annual Renewal Registration

**与原件一致**

This certificate is valid for another year after this renewal



验证码: 110102050362

证书编号: 110102050362  
No. of Certificate

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

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





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所  
关于湖南省常德市 2025 年西湖管理区老旧小区  
改造项目三期收益与融资自求平衡  
专项评价报告  
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02091 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：湘25CN5BDGHM



**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所****关于湖南省常德市 2025 年西湖管理区老旧小区****改造项目三期收益与融资自求平衡****专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02091 号

我们接受委托，对 2025 年西湖管理区老旧小区改造项目三期专项债券以下简称(“本期债券”)相关西湖管理区老旧小区改造项目三期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西湖管理区老旧小区改造项目三期，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**一、总体评价结果如下：****1、应付本息情况**

(1) 西湖管理区老旧小区改造项目三期，本次 2025 年 04 月计划融资金额 4,200.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元，假设 15 年期融资利率 2.36%。按期支付利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：





单位：人民币万元

| 年度          | 期初本金     | 本期增加     | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息     | 应付本息     |
|-------------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2025 年 4 月  |          | 4,200.00 |          | 4,200.00 | 2.36% | -        | -        |
| 2025 年 10 月 | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 49.56    | 49.56    |
| 2026 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2027 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2028 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2029 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2030 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2031 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2032 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2033 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2034 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2035 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2036 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2037 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2038 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2039 年      | 4,200.00 |          |          | 4,200.00 | 2.36% | 99.12    | 99.12    |
| 2040 年 4 月  | 4,200.00 |          | 4,200.00 | -        | 2.36% | 49.56    | 4,249.56 |
| 合计          |          | 4,200.00 | 4,200.00 |          |       | 1,486.80 | 5,686.80 |

## 2、项目产生的净现金流入

### （1）基本假设条件及依据

西湖管理区老旧小区改造项目三期收益主要来源于停车位收入、充电桩服务收入。

### （2）项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。



单位：人民币万元

| 序号 | 项目              | 运营收益     |
|----|-----------------|----------|
| 1  | 西湖管理区老旧小区改造项目三期 | 6,990.08 |
|    | 合计              | 6,990.08 |

### 3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

西湖管理区老旧小区改造项目三期整体本息覆盖倍数为 1.23，具体预测计算见下表。

#### (1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息   |          |          | 项目收益     |          |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
|        | 本金       | 利息       | 本息合计     | 运营收益     | 收益小计     |
| 2025 年 |          | 49.56    | 49.56    | -        | -        |
| 2026 年 |          | 99.12    | 99.12    | -        | -        |
| 2027 年 |          | 99.12    | 99.12    | 347.93   | 347.93   |
| 2028 年 |          | 99.12    | 99.12    | 515.23   | 515.23   |
| 2029 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2030 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2031 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2032 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2033 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2034 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2035 年 |          | 99.12    | 99.12    | 539.81   | 539.81   |
| 2036 年 |          | 99.12    | 99.12    | 505.01   | 505.01   |
| 2037 年 |          | 99.12    | 99.12    | 505.01   | 505.01   |
| 2038 年 | -        | 99.12    | 99.12    | 505.01   | 505.01   |
| 2039 年 |          | 99.12    | 99.12    | 505.01   | 505.01   |
| 2040 年 | 4,200.00 | 49.56    | 4,249.56 | 167.77   | 167.77   |
| 合计     | 4,200.00 | 1,486.80 | 5,686.80 | 6,990.08 | 6,990.08 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |          |          | 1.23     |





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预测说明

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙)湖南分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2025年4月17日



附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目概述

为完善西湖管理区老旧小区配套基础设施,改善老旧小区居民居住和出行条件,拟进行西湖管理区老旧小区改造项目三期,共涉及改造小区6个、住户790户、面积约5.68万平方米。主要包括社区服务中心800平方米,给水管网6683米、雨水管网12029米、污水管网10692米、燃气管网13365米、道路改造32076平方米、停车位改造20500平方米、绿化6321平方米、亮化126盏、充电设施246套、消防设施等内容的建设。

#### (二) 实施主体

实施单位基本情况如下:

##### 1、西湖管理区老旧小区改造项目三期

机构名称:常德市西湖管理区住房和城乡建设局(常德市西湖管理区交通运输局)

统一社会信用代码:11430700616660699P

机构地址:湖南省常德市西湖管理区西湖镇东湖路

负责人:刘江文

机构性质:机关机构

#### (三) 项目类型

项目类型为政府专项债券。

#### (四) 融资计划

此次项目计划于2025年04月拟融资4,200.00万元,未来拟融资0.00万元,融资期限15年,每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息。

### 二、项目收入预测

#### 1、西湖管理区老旧小区改造项目三期

##### (1) 西湖管理区老旧小区改造项目三期收入预测

项目建成后的收入项目主要包括停车位收入、充电桩服务收入。

##### 1. 停车位收入

根据《国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》(发改价格〔2015〕2975号)、《湖南省停车场管





理办法》（湖南省人民政府令 2013 年第 265 号）、《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）、《常德物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》（常价函[2014]42 号）等文件要求，由于西湖管理区未发布相关停车收费标准，本项目地面停车位参照《常德物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》（常价函[2014]42 号）、西洞庭管理区发展改革物价统计局《关于公共停车场机动车停放服务收费标准的通知》西发字[2019]47 号等文件的有关规定拟定收费。

本项目设置停车位共 1080 个停车位，每个停车位按照平均每月每个车位收入按 400 元保守估计，同时考虑使用率情况，符合上述相关文件要求及区域停车场收费标准，本项目停车场在第 3 年开始正式运营，正式运营期出租率前三年分别按 60%、70%、80%假定，80%达到饱和。

## 2.充电桩服务收入

新能源车电池容量一般在 60kwh-80kwh 左右。电池容量是衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时（kWh），电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。拓展资料：新能源车电池容量如下图。

充电桩充电服务费依据：截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、湖南等 18 个省市出台充电服务费标准。同时根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》确定本项目的充电服务费。

同时根据湖南省人民政府办公厅提出了《关于加快电动汽车充（换）电基础设施建设的实施意见》，《意见》提出：到 2025 年底，新建的大型公共建筑物停车场、社会公共停车场、公共文化旅游娱乐休闲场所停车场，要按不低于 30%的车位比例建设充电设施。本项目共设置汽车充电桩数量为 150 个。小汽车单次充电量按 60 千瓦时，本项目充电桩服务费价格按 0.8 元/千瓦时进行计算，充电桩单日周转次数均按 1 次/天计。

西湖管理区老旧小区改造项目三期预期收入测算表

单位：万元

| 收入类型    | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 停车场收入   | 233.28 | 362.88 | 414.72 | 414.72 | 414.72 | 414.72 | 414.72 | 414.72 |
| 充电桩服务收入 | 197.10 | 262.80 | 262.80 | 262.80 | 262.80 | 262.80 | 262.80 | 262.80 |



| 收入类型 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 合计   | 430.38 | 625.68 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 |

续上表:

| 收入类型    | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 合计       |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 停车场收入   | 414.72 | 414.72 | 414.72 | 414.72 | 414.72 | 138.24 | 5,296.32 |
| 充电桩服务收入 | 262.80 | 262.80 | 262.80 | 262.80 | 262.80 | 87.60  | 3,438.30 |
| 合计      | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 225.84 | 8,734.62 |

依上表预测,拟融资期 2025 年至 2040 年期间,西湖管理区老旧小区改造项目三期取得运营收入 8,734.62 万元。

### 三、项目资金支出预测

#### 1、项目总体投资概算

单位:人民币万元

| 序号 | 项目名称            | 建筑工程费    | 工程建设其他费用 | 预备费    | 建设期利息  | 合计       |
|----|-----------------|----------|----------|--------|--------|----------|
| 1  | 西湖管理区老旧小区改造项目三期 | 4,951.39 | 552.90   | 275.21 | 220.50 | 6,000.00 |

其中,拟融资期限 2025 年至 2040 年期间项目投资计划如下:

单位:人民币万元

| 序号 | 项目名称            | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年 | 合计       |
|----|-----------------|----------|----------|--------|----------|
| 1  | 西湖管理区老旧小区改造项目三期 | 4,500.00 | 1,200.00 | 300.00 | 6,000.00 |
|    | 合计              | 4,500.00 | 1,200.00 | 300.00 | 6,000.00 |

#### 2、项目运营期间营业成本

(1) 西湖管理区老旧小区改造项目三期运营期成本主要包括员工工资及福利费用、修理费用、其他费用等。

##### 1.员工工资及福利费用

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》(湘人社规〔2024〕11 号),决定从 2024 年 9 月 1 日起,调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准(适用于全日制劳动者)分三个档,分别为 2100 元/月、1900 元/月、1700 元/月;小时最低工资标准(适用于非全日制劳动者)也相应设三个档,分别为 21 元、19 元、17 元。根据项目需要,本项目拟配置管理人员 15 人,参照《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》相关规定同时结合项目区实际情况,运营期第一年人





均工资按 5 万元/年计算，福利按工资的 14% 估算。

## 2. 修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是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。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10% 估算。

## 3. 其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用包括管理费用等，按年营业收入的 1% 计算。

具体预测如下：

西湖管理区老旧小区改造项目三期运营成本测算表

单位：万元

| 项目   | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人员工资 | 64.13  | 85.50  | 85.50  | 85.50  | 85.50  | 85.50  | 85.50  | 85.50  |
| 修理费  | 14.02  | 18.69  | 18.69  | 18.69  | 18.69  | 18.69  | 18.69  | 18.69  |
| 其他费用 | 4.30   | 6.26   | 6.78   | 6.78   | 6.78   | 6.78   | 6.78   | 6.78   |
| 合计   | 82.45  | 110.45 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 |

续上表：

| 项目   | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 合计       |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 人员工资 | 85.50  | 85.50  | 85.50  | 85.50  | 85.50  | 29.07  | 1,119.20 |
| 修理费  | 18.69  | 18.69  | 18.69  | 18.69  | 18.69  | 6.23   | 244.53   |
| 其他费用 | 6.78   | 6.78   | 6.78   | 6.78   | 6.78   | 2.26   | 87.40    |
| 合计   | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 37.56  | 1,451.13 |

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2025 年至 2040 年期间，项目营业成本预测金额为 1,451.13 万元。

项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为员工工资及福利费用、修理费用、其他费用等，经营成本预测存在合理依据。

## 3、项目运营期间需支付的相关税费

### ①西湖管理区老旧小区改造项目三期相关税费预测



# 项目预期税费预测

单位：万元

| 税费类型     | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额     |        |        | 35.54  | 51.66  | 55.94  | 55.94  | 55.94  | 55.94  | 55.94  |
| 进项税额     | 340.86 | 90.90  | 22.72  |        | -      |        |        |        |        |
| 应纳增值税金额  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 城建市维护建设税 |        |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 教育费附加    |        |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 合计       |        |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |

续上表：

| 税费类型     | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 合计     |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额     | 55.94  | 55.94  | 55.94  | 55.94  | 55.94  | 55.94  | 18.65  | 721.19 |
| 进项税额     |        |        |        |        |        |        |        | 454.48 |
| 应纳增值税金额  |        | 24.30  | 55.94  | 55.94  | 55.94  | 55.94  | 18.65  | 266.71 |
| 城建市维护建设税 | -      | 1.22   | 2.80   | 2.80   | 2.80   | 2.80   | 0.93   | 13.35  |
| 教育费附加    | -      | 1.22   | 2.80   | 2.80   | 2.80   | 2.80   | 0.93   | 13.35  |
| 合计       | -      | 26.74  | 61.54  | 61.54  | 61.54  | 61.54  | 20.51  | 293.41 |

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资期 2025 年至 2040 年期间，项目运营相关税费 293.41 元。

## 4.项目融资期间的财务费用

### (1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：人民币万元

| 年度     | 支付本金 | 支付利息  | 支付本息  |
|--------|------|-------|-------|
| 2025 年 |      | 49.56 | 49.56 |
| 2026 年 |      | 99.12 | 99.12 |
| 2027 年 |      | 99.12 | 99.12 |
| 2028 年 |      | 99.12 | 99.12 |
| 2029 年 |      | 99.12 | 99.12 |
| 2030 年 |      | 99.12 | 99.12 |





| 年度     | 支付本金     | 支付利息     | 支付本息     |
|--------|----------|----------|----------|
| 2031 年 |          | 99.12    | 99.12    |
| 2032 年 |          | 99.12    | 99.12    |
| 2033 年 |          | 99.12    | 99.12    |
| 2034 年 |          | 99.12    | 99.12    |
| 2035 年 |          | 99.12    | 99.12    |
| 2036 年 |          | 99.12    | 99.12    |
| 2037 年 |          | 99.12    | 99.12    |
| 2038 年 | -        | 99.12    | 99.12    |
| 2039 年 |          | 99.12    | 99.12    |
| 2040 年 | 4,200.00 | 49.56    | 4,249.56 |
| 合计     | 4,200.00 | 1,486.80 | 5,686.80 |

#### (2) 支付本金利息预测评价

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

A、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；

B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

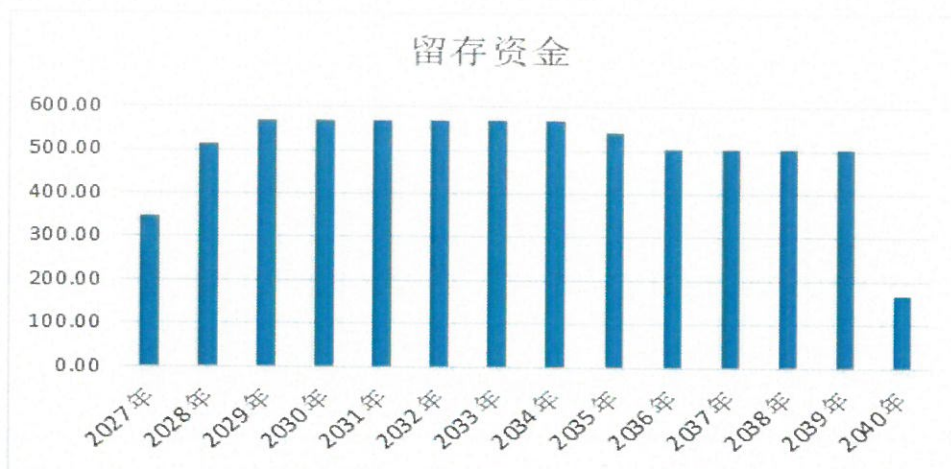
C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

#### 四、项目期间资金留存分析

单位:万元





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

### 五、还本付息保障程度分析

西湖管理区老旧小区改造项目三期整体本息覆盖倍数为 1.23；自 2025 年至 2040 年期间共需偿还融资的本金 4,200.00 万元，利息 1,486.80 万元，针对本次融资的本息保障倍数均高于 1.20，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

#### (1) 各项目覆盖倍数

| 序号 | 项目名称            | 预计用于项目资金平衡的运营收益 | 项目预计融资本息 | 运营收益对债券本息的覆盖倍数 |
|----|-----------------|-----------------|----------|----------------|
| 1  | 西湖管理区老旧小区改造项目三期 | 6,990.08        | 5,686.80 | 1.23           |
| 合计 |                 | 6,990.08        | 5,686.80 | 1.23           |

#### (2) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |       |       | 项目收益   |        |
|--------|--------|-------|-------|--------|--------|
|        | 本金     | 利息    | 本息合计  | 运营收益   | 收益小计   |
| 2025 年 |        | 49.56 | 49.56 | -      | -      |
| 2026 年 |        | 99.12 | 99.12 | -      | -      |
| 2027 年 |        | 99.12 | 99.12 | 347.93 | 347.93 |





| 年度     | 融资偿付本息   |          |          | 项目收益     |          |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
|        | 本金       | 利息       | 本息合计     | 运营收益     | 收益小计     |
| 2028 年 |          | 99.12    | 99.12    | 515.23   | 515.23   |
| 2029 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2030 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2031 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2032 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2033 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2034 年 |          | 99.12    | 99.12    | 566.55   | 566.55   |
| 2035 年 |          | 99.12    | 99.12    | 539.81   | 539.81   |
| 2036 年 |          | 99.12    | 99.12    | 505.01   | 505.01   |
| 2037 年 |          | 99.12    | 99.12    | 505.01   | 505.01   |
| 2038 年 | -        | 99.12    | 99.12    | 505.01   | 505.01   |
| 2039 年 |          | 99.12    | 99.12    | 505.01   | 505.01   |
| 2040 年 | 4,200.00 | 49.56    | 4,249.56 | 167.77   | 167.77   |
| 合计     | 4,200.00 | 1,486.80 | 5,686.80 | 6,990.08 | 6,990.08 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |          |          | 1.23     |

## 六、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 | 1.23 | 1.38 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.26 | 1.23 | 1.20 |

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 1.20，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。



## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，本项目现金流预测见下表。





项目现金流预测表

单位: 万元

| 项目       | 合计        | 建设期      |          |        | 运营期    |        |        |        |  |
|----------|-----------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
|          |           | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |  |
| 现金流入     | 14,734.62 | 4,500.00 | 1,200.00 | 730.38 | 625.68 | 677.52 | 677.52 | 677.52 |  |
| 资本金      | 1,800.00  | 300.00   | 1,200.00 | 300.00 |        |        |        |        |  |
| 债券资金流入   | 4,200.00  | 4,200.00 |          |        |        |        |        |        |  |
| 运营收入     | 8,734.62  |          |          | 430.38 | 625.68 | 677.52 | 677.52 | 677.52 |  |
| 回收固定资产余值 |           |          |          |        |        |        |        |        |  |
| 流动资金回收   | -         |          |          |        |        |        |        |        |  |
| 回收土地余值   | -         |          |          |        |        |        |        |        |  |
| 现金流出     | 13,183.54 | 4,500.00 | 1,200.00 | 382.45 | 209.57 | 210.09 | 210.09 | 210.09 |  |
| 建设投资     | 5,752.20  | 4,450.44 | 1,100.88 | 200.88 |        |        |        |        |  |
| 运营成本     | 1,451.13  |          |          | 82.45  | 110.45 | 110.97 | 110.97 | 110.97 |  |
| 税金及附加    | 293.41    |          |          | -      | -      | -      | -      | -      |  |
| 运营期利息    | 1,486.80  | 49.56    | 99.12    | 99.12  | 99.12  | 99.12  | 99.12  | 99.12  |  |
| 债券本金     | 4,200.00  |          |          |        |        |        |        |        |  |
| 净现金流量    | 1,551.08  | -        | -        | 347.93 | 416.11 | 467.43 | 467.43 | 467.43 |  |



| 项目      | 合计       | 建设期    |        |        |        | 运营期      |          |          |  |
|---------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|--|
|         |          | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   |  |
| 累计净现金流量 | 1,551.08 | -      | -      | 347.93 | 764.04 | 1,231.47 | 1,698.90 | 2,166.33 |  |

续上表:

| 项目       | 运营期    |        |        |        |        |        |        |        |          |  |  |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|--|--|
|          | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年   |  |  |
| 现金流入     | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 225.84   |  |  |
| 资本金      |        |        |        |        |        |        |        |        |          |  |  |
| 债券资金流入   |        |        |        |        |        |        |        |        |          |  |  |
| 运营收入     | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 677.52 | 225.84   |  |  |
| 回收固定资产余值 |        |        |        |        |        |        |        |        |          |  |  |
| 流动资金回收   |        |        |        |        |        |        |        |        |          |  |  |
| 回收土地余值   |        |        |        |        |        |        |        |        |          |  |  |
| 现金流出     | 210.09 | 210.09 | 210.09 | 236.83 | 271.63 | 271.63 | 271.63 | 271.63 | 4,307.63 |  |  |
| 建设投资     |        |        |        |        |        |        |        |        |          |  |  |
| 运营成本     | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 110.97 | 37.56    |  |  |
| 税金及附加    | -      | -      | -      | 26.74  | 61.54  | 61.54  | 61.54  | 61.54  | 20.51    |  |  |
| 运营期利息    | 99.12  | 99.12  | 99.12  | 99.12  | 99.12  | 99.12  | 99.12  | 99.12  | 49.56    |  |  |







| 项目      | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |           |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|         | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年    |
| 债券本金    |          |          |          |          |          | -        | -        | -        | 4,200.00  |
| 净现金流量   | 467.43   | 467.43   | 467.43   | 440.69   | 405.89   | 405.89   | 405.89   | 405.89   | -4,081.79 |
| 累计净现金流量 | 2,633.76 | 3,101.19 | 3,568.62 | 4,009.31 | 4,415.20 | 4,821.09 | 5,226.98 | 5,632.87 | 1,551.08  |



统一社会信用代码

914301110959150342

# 营业执照

(副本)  
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送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》第十五条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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



原件一致



登记机关

2022年1月14日

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



证书序号:5003043

## 说明

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



发证机关:

二〇一四年五月十一日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

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

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日

原件一致





|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 罗 杰                |
| Sex               | 男                  |
| Date of birth     | 1988-06-28         |
| 工作单位              | 中国建设银行股份有限公司       |
| Working unit      | 中国建设银行股份有限公司       |
| 身份证号              | 440106198806280011 |
| Identity card No. | 440106198806280011 |



年度检验合格  
Annual Renewal Examination Passed

本证书经检验合格，有效期一年。  
This certificate is valid for one year after inspection.



证书编号: 110102050003  
No. of Certificate: 110102050003  
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: 湖南省注册会计师协会  
发证日期: 2016 年 05 月 06 日  
Date of Issuance: 2016 年 05 月 06 日

2017年3月29日  
2017.3.29

与原件一致





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.



艺照 110102050057

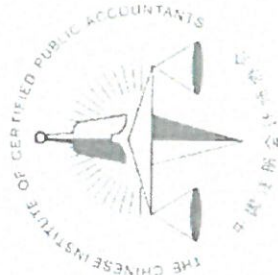
年 月 日  
/ /

与原件一致

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.





|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 姓名                | 蔡明霞                       |
| Full name         |                           |
| 性别                | 女                         |
| Sex               |                           |
| 出生日期              | 1988-07-18                |
| Date of birth     |                           |
| 工作单位              | 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所 |
| Working unit      |                           |
| 身份证号码             | 432522198807180342        |
| Identity card No. |                           |



年度检验登记

Annual Renewal Registration

**与原件一致**

This certificate is valid for another year after this renewal



验证码 110102050362

证书编号: 110102050362  
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 09 月 07 日  
Date of Issuance





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

关于湖南省常德市 2025 年桃源县中部鞋都产业园

基础设施建设项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02098 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：湘25HFJGTTBE



**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所****关于湖南省常德市 2025 年桃源县中部鞋都产业园****基础设施建设项目收益与融资自求平衡****专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02098 号

我们接受委托，对 2025 年桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目专项债券以下简称(“本期债券”)相关桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**一、总体评价结果如下：****1. 应付本息情况**

(1) 桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目，本次 2025 年 04 月计划融资金额 9,900.00 万元，假设 20 年期融资利率 2.55%。按期支付利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：





单位：人民币万元

| 年度          | 期初本金<br>余额 | 本期增加     | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付<br>利息 | 应付本息      |
|-------------|------------|----------|------------|------------|-------|----------|-----------|
| 2025 年 4 月  | -          | 9,900.00 |            | 9,900.00   | 2.55% | 0.00     | 0.00      |
| 2025 年 10 月 | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 126.22   | 126.22    |
| 2026 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2027 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2028 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2029 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2030 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2031 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2032 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2033 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2034 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2035 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2036 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2037 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2038 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2039 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2040 年      | 9,900.00   |          | -          | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2041 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2042 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2043 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2044 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.55% | 252.45   | 252.45    |
| 2045 年 4 月  | 9,900.00   |          | 9,900.00   |            | 2.55% | 126.23   | 10,026.23 |
| 合计          |            | 9,900.00 | 9,900.00   |            |       | 5,049.00 | 14,949.00 |

## 2. 项目产生的净现金流入

### (1)基本假设条件及依据

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目收益主要来源于标准化厂房出租、配套用



房出租收入、停车场收入。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

| 序号 | 项目                 | 运营收益      |
|----|--------------------|-----------|
| 1  | 桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目 | 25,482.00 |
|    | 合计                 | 25,482.00 |

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目整体本息覆盖倍数为 1.70，具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益     |          |
|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益     | 收益小计     |
| 2025 年 |        | 126.22 | 126.22 | -        | -        |
| 2026 年 |        | 252.45 | 252.45 | -        | -        |
| 2027 年 |        | 252.45 | 252.45 | 981.93   | 981.93   |
| 2028 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,169.47 | 1,169.47 |
| 2029 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,357.00 | 1,357.00 |
| 2030 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,537.29 | 1,537.29 |
| 2031 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,537.29 | 1,537.29 |
| 2032 年 | -      | 252.45 | 252.45 | 1,537.29 | 1,537.29 |
| 2033 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,537.29 | 1,537.29 |
| 2034 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,537.29 | 1,537.29 |
| 2035 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,537.29 | 1,537.29 |
| 2036 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,537.29 | 1,537.29 |
| 2037 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,537.29 | 1,537.29 |
| 2038 年 |        | 252.45 | 252.45 | 1,419.44 | 1,419.44 |





| 年度     | 融资偿付本息   |          |           | 项目收益      |           |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金       | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2039 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,385.10  | 1,385.10  |
| 2040 年 | -        | 252.45   | 252.45    | 1,385.10  | 1,385.10  |
| 2041 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,371.41  | 1,371.41  |
| 2042 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,371.41  | 1,371.41  |
| 2043 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,371.41  | 1,371.41  |
| 2044 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,371.41  | 1,371.41  |
| 2045 年 | 9,900.00 | 126.23   | 10,026.23 | -         |           |
| 合计     | 9,900.00 | 5,049.00 | 14,949.00 | 25,482.00 | 25,482.00 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |           |           | 1.70      |

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预测说明

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 18 日



附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目概述

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目位于桃源高新技术产业开发区内。本项目的  
主要建设内容本项目规划总用地面积 60560.71 平方米(约 90.84 亩),总建筑面积 67884.40  
平方米,其中标准化厂房 58295.64 平方米、仓库 1508.30 平方米、服务用房 8080.46 平方  
米。主要包括标准化厂房、服务用房、仓库等土建工程的建设;同时配套建设园区给排水、  
强弱电、消防等附属设施。

项目总投资 19,046.73 万元。本项目收益主要来源于标准化厂房出租、配套用房出租  
收入、停车场收入。

#### (二)实施主体

实施单位基本情况如下:

##### 1.桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目

机构名称: 桃源高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码: 11430725MBON97739B

机构地址: 桃源县青林回族维吾尔族乡金堰村三组(科创大厦五楼)

负责人: 姚方平

机构性质: 机关机构

#### (三)项目类型

项目类型为政府专项债券。

#### (四)融资计划

此次项目计划于 2025 年 04 月拟融资 9,900.00 万元,未来拟融资 0.00 万元,融资期限 20  
年,每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息。

### 二、项目收入预测

#### 1.桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目

##### (1) 桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目收入预测

项目建成后的收入项目主要包括标准化厂房出租、配套用房出租收入、停车场收入。

##### 1) 标准化厂房出租收入





本项目建成后可供出租的标准厂房面积为 58295.64 平方米,仓库面积 1508.30 平方米,可租面积共 59803.94 平方米,采取统一租赁的方式进行运营,出租价格按 22 元/m<sup>2</sup>·月估算,项目运营后前三年租赁率按 60%、70%、80%估算,第四年后均按 90%估算。。

## 2) 配套用房出租收入

本项目建成后可供出租的配套用房面积为 8080.46 平方米,采取统一租赁的方式进行运营,出租价格按 25 元/m<sup>2</sup>·月估算,项目运营后前三年租赁率按 60%、70%、80%估算,第四年后均按 90%估算。

## 3) 停车场收入

根据《国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》(发改价格〔2015〕2975号)、《湖南省停车场管理办法》(湖南省人民政府令 2013 年第 265 号)、《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)等文件要求,同时参照桃源县相关停车收费案例,本项目新建停车位 200 个(考虑 50%用于厂区内企业免费使用),每个停车位按照平均每天每个车位收入 10 元保守估计。同时考虑使用率情况,符合上述相关文件要求及区域停车场收费标准,本项目停车场在第 3 年开始正式运营,正式运营期出租率前 2 年分别按 30%、40%假定,第 3 年及以后均按 50%估算。

具体预测如下:

单位: 人民币万元

| 收入类型      | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 标准化厂房出租收入 | 947.29   | 1,105.18 | 1,263.06 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 |
| 配套用房收入    | 145.45   | 169.69   | 193.93   | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 218.17   |
| 停车场收入     | 21.90    | 29.20    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    |
| 合计        | 1,114.64 | 1,304.07 | 1,493.49 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 |

续上表:

| 收入类型      | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 合计        |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 标准化厂房出租收入 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 1,420.94 | 24,629.63 |
| 配套用房收入    | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 218.17   | 3,781.62  |



| 收入类型  | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 合计        |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 停车场收入 | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 36.50    | 635.10    |
| 合计    | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 29,046.35 |

依上表预测，拟融资期 2025 年至 2045 年期间，桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目取得运营收入 29,046.35 万元。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称               | 建筑工程费     | 工程建设其他费用 | 预备费    | 合计        |
|----|--------------------|-----------|----------|--------|-----------|
| 1  | 桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目 | 14,891.41 | 3,364.51 | 790.81 | 19,046.73 |

其中，拟融资期限 2025 年至 2040 年期间项目投资计划如下:单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称               | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 合计        |
|----|--------------------|-----------|----------|----------|-----------|
| 1  | 桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目 | 11,046.02 | 5,000.00 | 3,000.71 | 19,046.73 |
|    | 合计                 | 11,046.02 | 5,000.00 | 3,000.71 | 19,046.73 |

2.项目运营期间营业成本

(1)桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目运营期成本主要包括员工工资及福利费用、修理费用、其他费用。

1) 员工工资及福利费用

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》(湘人社规〔2024〕11 号), 决定从 2024 年 9 月 1 日起, 调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准(适用于全日制劳动者)分三个档, 分别为 2100 元/月、1900 元/月、1700 元/月; 小时最低工资标准(适用于非全日制劳动者)也相应设三个档, 分别为 21 元、19 元、17 元。根据项目需要, 本项目拟配置管理人员 10 人, 参照《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》相关规定同时结合项目区实际情况, 运营期第一年人均工资按 6 万元/年计算, 福利按工资的 14%估算。

2) 修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》, 按生产要素法估算总成本费用时, 修理费是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。本项目考虑行业和项目特点, 修理费参照同类工程的实际





情况，按折旧费的 10%估算

### 3) 其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用包括管理费用等，按年营业收入的 1%计算。

具体预测如下：

单位：人民币万元

| 成本类型      | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 员工工资及福利费用 | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   |
| 修理费用      | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  |
| 其他费用      | 11.15  | 13.04  | 14.93  | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 16.76  |
| 合计        | 132.71 | 134.60 | 136.49 | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 138.32 |

续上表：

| 成本类型      | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 合计       |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 员工工资及福利费用 | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 68.4   | 1,231.20 |
| 修理费用      | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 53.16  | 956.88   |
| 其他费用      | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 16.76  | 290.52   |
| 合计        | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 138.32 | 2,478.60 |

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2025 年至 2045 年期间，项目营业成本预测金额为 2,478.60 万元。

### (2) 项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为员工工资及福利费用、修理费用、其他费用等，经营成本预测存在合理依据。

### 3、项目运营期间需支付的相关税费

#### ①桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目相关税费预测

单位：人民币万元

| 税费类型 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额 |        | -      | 107.68 | 123.32 | 138.35 | 138.35 | 138.35 | 138.35 | 138.35 | 138.35 | 138.35 |



| 税费类型     | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 进项税额     | 874.19 | 395.70 | 237.48 |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 应纳增值税金额  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 城建市维护建设税 |        |        |        | -      | -      | -      | -      | -      |        | -      | -      |
| 教育费附加    |        |        |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 合计       |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |

续上表:

| 税费类型     | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 合计       |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 销项税额     | 138.35 | 138.35 | 138.35 | 138.35 | 138.35 | 150.80 | 150.80 | 150.80 | 150.80 | 2,494.40 |
| 进项税额     |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 1,507.37 |
| 应纳增值税金额  |        |        | 107.13 | 138.35 | 138.35 | 150.80 | 150.80 | 150.80 | 150.80 | 987.03   |
| 城建市维护建设税 | -      | -      | 5.36   | 6.92   | 6.92   | 7.54   | 7.54   | 7.54   | 7.54   | 49.36    |
| 教育费附加    | -      | -      | 5.36   | 6.92   | 6.92   | 7.54   | 7.54   | 7.54   | 7.54   | 49.36    |
| 合计       | -      | -      | 117.85 | 152.19 | 152.19 | 165.88 | 165.88 | 165.88 | 165.88 | 1,085.75 |

根据项目运营期间相关税费预测表计算,本次融资期 2025 年至 2045 年期间,项目运营相关税费 1,085.75 元。

#### 4、项目融资期间的财务费用

##### (1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位: 人民币万元

| 年度     | 支付本金 | 支付利息   | 支付本息   |
|--------|------|--------|--------|
| 2025 年 |      | 126.22 | 126.22 |
| 2026 年 |      | 252.45 | 252.45 |
| 2027 年 |      | 252.45 | 252.45 |
| 2028 年 |      | 252.45 | 252.45 |
| 2029 年 |      | 252.45 | 252.45 |
| 2030 年 |      | 252.45 | 252.45 |
| 2031 年 |      | 252.45 | 252.45 |





| 年度     | 支付本金     | 支付利息     | 支付本息      |
|--------|----------|----------|-----------|
| 2032 年 | -        | 252.45   | 252.45    |
| 2033 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2034 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2035 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2036 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2037 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2038 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2039 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2040 年 | -        | 252.45   | 252.45    |
| 2041 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2042 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2043 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2044 年 |          | 252.45   | 252.45    |
| 2045 年 | 9,900.00 | 126.23   | 10,026.23 |
| 合计     | 9,900.00 | 5,049.00 | 14,949.00 |

## (2) 支付本金利息预测评价

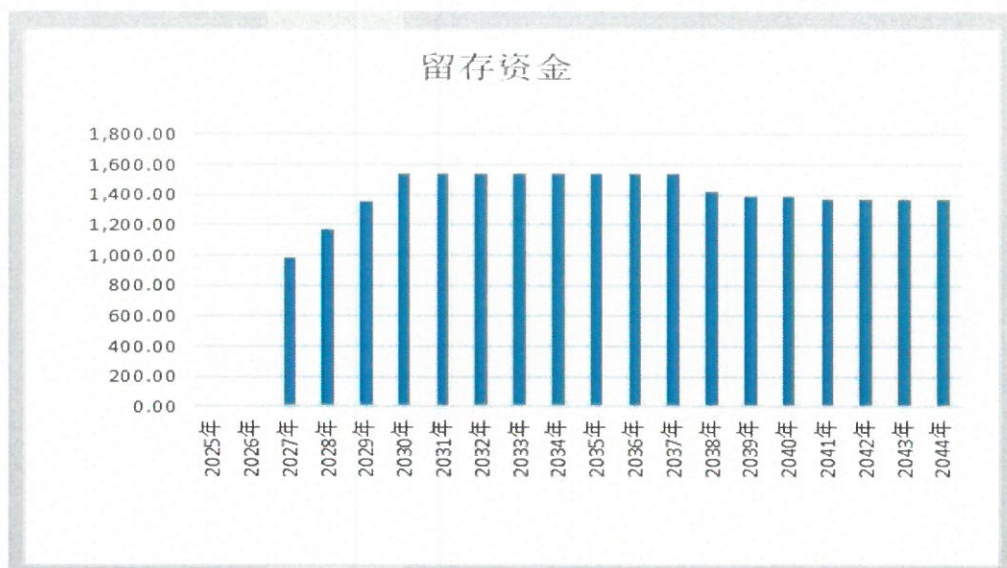
上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据。需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

- A、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；
- B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 四、项目期间资金留存分析

单位:万元





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

### 五、还本付息保障程度分析

桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目整体本息覆盖倍数为 1.70; 自 2025 年至 2045 年期间共需偿还融资的本金 9,900.00 万元，利息 5,049.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数均高于 1.20，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

#### (1) 各项目覆盖倍数

| 序号 | 项目名称               | 预计用于项目资金平衡的运营收益 | 项目预计融资本息  | 运营收益对债券本息的覆盖倍数 |
|----|--------------------|-----------------|-----------|----------------|
| 1  | 桃源县中部鞋都产业园基础设施建设项目 | 25,482.00       | 14,949.00 | 1.70           |
| 合计 |                    | 25,482.00       | 14,949.00 | 1.70           |

#### (2) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益   |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益   | 收益小计   |
| 2025 年 |        | 126.22 | 126.22 | -      | -      |
| 2026 年 |        | 252.45 | 252.45 | -      | -      |
| 2027 年 |        | 252.45 | 252.45 | 981.93 | 981.93 |





| 年度     | 融资偿付本息   |          |           | 项目收益      |           |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金       | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2028 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,169.47  | 1,169.47  |
| 2029 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,357.00  | 1,357.00  |
| 2030 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,537.29  | 1,537.29  |
| 2031 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,537.29  | 1,537.29  |
| 2032 年 | -        | 252.45   | 252.45    | 1,537.29  | 1,537.29  |
| 2033 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,537.29  | 1,537.29  |
| 2034 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,537.29  | 1,537.29  |
| 2035 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,537.29  | 1,537.29  |
| 2036 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,537.29  | 1,537.29  |
| 2037 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,537.29  | 1,537.29  |
| 2038 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,419.44  | 1,419.44  |
| 2039 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,385.10  | 1,385.10  |
| 2040 年 | -        | 252.45   | 252.45    | 1,385.10  | 1,385.10  |
| 2041 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,371.41  | 1,371.41  |
| 2042 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,371.41  | 1,371.41  |
| 2043 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,371.41  | 1,371.41  |
| 2044 年 |          | 252.45   | 252.45    | 1,371.41  | 1,371.41  |
| 2045 年 | 9,900.00 | 126.23   | 10,026.23 | -         |           |
| 合计     | 9,900.00 | 5,049.00 | 14,949.00 | 25,482.00 | 25,482.00 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |           |           | 1.70      |

## 六、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 | 1.51 | 1.70 | 1.90 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |



|               |      |      |      |
|---------------|------|------|------|
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.73 | 1.70 | 1.68 |
|---------------|------|------|------|

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 1.51，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 1.68，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，本项目现金流预测见下表。





项目现金流预测表

单位: 万元

| 项目       | 合计        | 建设期       |          |          | 运营期      |          |          |          |          |          |          |  |
|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|
|          |           | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   |  |
| 现金流入     | 48,093.08 | 11,046.02 | 5,000.00 | 4,115.35 | 1,304.07 | 1,493.49 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 |  |
| 资本金      | 9,146.73  | 1,146.02  | 5,000.00 | 3,000.71 |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 债券资金流入   | 9,900.00  | 9,900.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 运营收入     | 29,046.35 |           |          | 1,114.64 | 1,304.07 | 1,493.49 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 | 1,675.61 |  |
| 回收固定资产余值 | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 流动资金回收   | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 回收土地余值   | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 现金流出     | 37,181.41 | 11,046.02 | 5,000.00 | 3,385.87 | 387.05   | 388.94   | 390.77   | 390.77   | 390.77   | 390.77   | 390.77   |  |
| 建设投资     | 18,668.06 | 10,919.80 | 4,747.55 | 3,000.71 |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 运营成本     | 2,478.60  |           |          | 132.71   | 134.60   | 136.49   | 138.32   | 138.32   | 138.32   | 138.32   | 138.32   |  |
| 税金及附加    | 1,085.75  |           |          | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |  |
| 运营期利息    | 5,049.00  | 126.22    | 252.45   | 252.45   | 252.45   | 252.45   | 252.45   | 252.45   | 252.45   | 252.45   | 252.45   |  |
| 债券本金     | 9,900.00  |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 净现金流量    | 10,911.67 |           | -        | 729.48   | 917.02   | 1,104.55 | 1,284.84 | 1,284.84 | 1,284.84 | 1,284.84 | 1,284.84 |  |
| 累计净现金流量  | 10,911.67 |           | -        | 729.48   | 1,646.50 | 2,751.05 | 4,035.89 | 5,320.73 | 6,605.57 | 7,890.41 | 9,175.25 |  |

续上表:



| 项目       | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|          | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年     |
| 现金流入     | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | -          |
| 资本金      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 债券资金流入   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 运营收入     | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  | 1,675.61  |            |
| 回收固定资产余值 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 流动资金回收   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 回收土地余值   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 现金流出     | 390.77    | 390.77    | 390.77    | 508.62    | 542.96    | 542.96    | 556.65    | 556.65    | 556.65    | 556.65    | 10,026.23  |
| 建设投资     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 运营成本     | 138.32    | 138.32    | 138.32    | 138.32    | 138.32    | 138.32    | 138.32    | 138.32    | 138.32    | 138.32    |            |
| 税金及附加    | -         | -         | -         | 117.85    | 152.19    | 152.19    | 165.88    | 165.88    | 165.88    | 165.88    |            |
| 运营期利息    | 252.45    | 252.45    | 252.45    | 252.45    | 252.45    | 252.45    | 252.45    | 252.45    | 252.45    | 252.45    | 126.23     |
| 债券本金     | -         | -         |           |           |           | -         | -         |           |           |           | 9,900.00   |
| 净现金流量    | 1,284.84  | 1,284.84  | 1,284.84  | 1,166.99  | 1,132.65  | 1,132.65  | 1,118.96  | 1,118.96  | 1,118.96  | 1,118.96  | -10,026.23 |
| 累计净现金流量  | 10,460.09 | 11,744.93 | 13,029.77 | 14,196.76 | 15,329.41 | 16,462.06 | 17,581.02 | 18,699.98 | 19,818.94 | 20,937.90 | 10,911.67  |







统一社会信用代码

914301110959150342

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告。2. 《企业信息公示暂行条例》第十五条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

经营场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



原件一致



登记机关

2022年1月14日

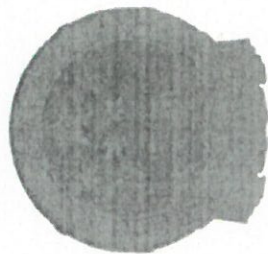
企业信用信息公示系统网址:

<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

证书序号:5003043



## 会计师事务所分所 执业证书

### 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》。

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一四年 五月 十一日

中华人民共和国财政部制







姓名 Full name  
 性别 Sex  
 出生日期 Date of birth  
 工作单位 Working unit  
 身份证号码 Identity card No.



证书编号 No. of Certificate 110102050093

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 2016 年 05 月 20 日

年度检验合格  
 Annual Renewal Examination Passed

本证书经检验合格，有效期五年。  
 This certificate is valid for five years after inspection.



2013年度任职资格考试合格  
 2013 Annual Qualification Examination for Appointment Passed

与原件一致



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: 110102050017

年 月 日  
y m d

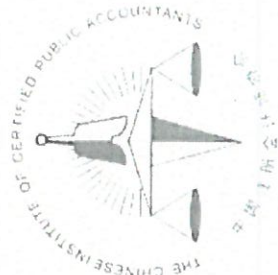
与原件一致

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.







|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓 名               | 夏明霞                |
| Full name         |                    |
| 性 别               | 女                  |
| Sex               |                    |
| 出生日期              | 1988-07-18         |
| Date of birth     |                    |
| 工作单位              | 中兴财光华会计师事务所        |
| Working unit      | (特殊普通合伙) 湖南分所      |
| 身份证号码             | 432522198807180342 |
| Identity card No. |                    |



年度检验登记

Annual Renewal Registration

**与原件一致**

This certificate is valid for another year after this renewal



验证码 110102050362

证书编号: 110102050362  
No. of Certificate

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

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



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于  
湖南省常德市 2025 年桃源高新区人机交互智慧产业园  
及配套基础设施建设项目（一期）  
收益与融资自求平衡专项评价报告  
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02099 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：湘258MK8DE3C





中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于  
湖南省常德市 2025 年桃源高新区人机交互智慧产业园  
及配套基础设施建设项目(一期)  
收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02099 号

我们接受委托,对 2025 年桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目(一期)专项债券以下简称(“本期债券”)相关收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目(一期),预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

1. 应付本息情况

(1)桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目(一期),本次 2025 年 04 月计划融资金额 9,900.00 万元,假设 15 年期融资利率 2.36%。按期支付利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:



单位：人民币万元

| 年度          | 期初本金<br>余额 | 本期增加     | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付<br>利息 | 应付本息      |
|-------------|------------|----------|------------|------------|-------|----------|-----------|
| 2025 年 4 月  | -          | 9,900.00 |            | 9,900.00   | 2.36% | 0.00     | 0.00      |
| 2025 年 10 月 | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 116.82   | 116.82    |
| 2026 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2027 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2028 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2029 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2030 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2031 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2032 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2033 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2034 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2035 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2036 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2037 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2038 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2039 年      | 9,900.00   |          |            | 9,900.00   | 2.36% | 233.64   | 233.64    |
| 2040 年 4 月  | 9,900.00   |          | 9,900.00   | -          | 2.36% | 116.82   | 10,016.82 |
| 合计          |            | 9,900.00 | 9,900.00   |            |       | 3,504.60 | 13,404.60 |

## 2、项目产生的净现金流入

### （1）基本假设条件及依据

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）收益主要来源于主要为厂房、研发中心、食堂等出租收入、停车充电服务收入。

### （2）项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。





单位：人民币万元

| 序号 | 项目                            | 运营收益      |
|----|-------------------------------|-----------|
| 1  | 桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期） | 23,260.50 |
|    | 合计                            | 23,260.50 |

### 3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）整体本息覆盖倍数为 1.74，具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息   |          |           | 项目收益      |           |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金       | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2025 年 |          | 116.82   | 116.82    | -         | -         |
| 2026 年 |          | 233.64   | 233.64    | -         | -         |
| 2027 年 |          | 233.64   | 233.64    | 792.46    | 792.46    |
| 2028 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,251.37  | 1,251.37  |
| 2029 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,633.69  | 1,633.69  |
| 2030 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,729.53  | 1,729.53  |
| 2031 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,729.53  | 1,729.53  |
| 2032 年 | -        | 233.64   | 233.64    | 1,729.53  | 1,729.53  |
| 2033 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,816.32  | 1,816.32  |
| 2034 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,816.32  | 1,816.32  |
| 2035 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,816.32  | 1,816.32  |
| 2036 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,907.76  | 1,907.76  |
| 2037 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,726.77  | 1,726.77  |
| 2038 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,712.48  | 1,712.48  |
| 2039 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,799.21  | 1,799.21  |
| 2040 年 | 9,900.00 | 116.82   | 10,016.82 | 1,799.21  | 1,799.21  |
| 合计     | 9,900.00 | 3,504.60 | 13,404.60 | 23,260.50 | 23,260.50 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |           |           | 1.74      |



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预测说明

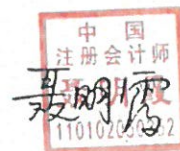
中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 18 日





附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目概述

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）位于桃源高新技术产业开发区内。主要建设内容本项目总建筑面积 59200 平方米。主要建设内容:科技研发中心建筑面积 8000 平方米、生活配套服务设施建筑 5000 平方米智能设备设施产业区建筑 28000 平方米、人机交互产业成长区建筑 17200 平方米、附属建筑 1000 平方米、道路、给排水、供配。

项目总投资 19,341.80 万元。本项目收益主要来源于厂房、研发中心、食堂等出租收入、停车充电服务收入。

#### (二) 实施主体

实施单位基本情况如下:

##### 1.桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）

机构名称: 桃源高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码: 11430725MBON97739B

机构地址: 桃源县青林回族维吾尔族乡金堰村三组(科创大厦五楼)

负责人: 姚方平

机构性质: 机关机构

#### (三) 项目类型

项目类型为政府专项债券。

#### (四) 融资计划

此次项目计划于 2025 年 04 月拟融资 9,900.00 万元, 未来拟融资 0.00 万元, 融资期限 15 年, 每半年支付一次利息, 到期还本并支付最后一次利息。

### 二、项目收入预测

#### 1、桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）

##### (1) 桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）收入预测

项目建成后的收入项目主要包括厂房、研发中心、食堂等出租收入、停车充电服务收入。



### 1) 厂房与研发中心

通过 58 同城查询常德市武陵区、德山、石门等区域的厂房出租情况，如桃源县省级高新区电子信息产业园基础设施建设项目、津市生物酶产业园项目、津市市中南汽配中心中联车桥智慧产业园、常德经开区柔性电子薄膜产业园等项目中，关于标准化厂房、办公类用房的价格标准、入园企业租赁协议、定制厂房租赁意向等，可知常德市周边其他区域的标准化厂房出租价格约为 25-30 元/平方米·月，办公配套用房价格约为 30-40 元/平方米·月。参照同类案例，本项目建成后标准化厂房按 25 元/月·平方米，研发中心按 30 元/月·平方米计算，租金每 3 年增长 5%；运营期前 3 年出租率分别为 60%、70%、90%，之后稳定在 90%。

### 2) 生活配套服务设施

生活配套服务设施主要布局食堂、商铺等功能。

常德市周边其他区域的食堂出租价格约为 50-60 元/平方米·月。参照同类案例，本项目保守估计按 45 元/月·平方米计算，租金每 3 年增长 5%。运营期前 3 年出租率分别为 60%、70%、90%，之后稳定在 90%。

### 3) 停车位及充电服务收入

本项目大车车位 60 个，小车车位 300 个，车位收费参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》表 3 以及《常德市发展和改革委员会关于重新明确市城区停车服务收费有关事项的通知》，同时参考园区、住宅小区长租车辆收费标准进行测算，本项目保守预计小车按照 200 元/月·个的收费标准进行收费，大车按照 350 元/月·个的收费标准进行收费，同时均考虑每 3 年上涨 5%，运营期前 3 年预估车位利用率 40%、50%、60%，之后稳定在 60%。

本项目设 60kW 单充直流充电桩 90 个，按小车充电考虑，一台车充满需耗电量约 40 度（需时间约 40-60 分钟），按每桩每天充电 2 次，每年按 365 天计算，充电服务费参照湖南省文件（湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知（湘发改价商〔2018〕407 号））按 0.8 元/度考虑。本项目考虑在靠近市政道路一侧设置充电桩并对外开放。充电桩利用率起始运营年为 40%，不考虑增长。

具体预测如下：

单位：人民币万元

| 收入类型 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|





| 收入类型       | 2027 年 | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   |
|------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 厂房出租收入     | 610.20 | 949.20   | 1,220.40 | 1,281.42 | 1,281.42 | 1,281.42 | 1,345.37 |
| 配套服务用房出租收入 | 121.50 | 189.00   | 243.00   | 269.33   | 269.33   | 269.33   | 282.78   |
| 研发中心出租收入   | 129.60 | 201.60   | 259.20   | 272.16   | 272.16   | 272.16   | 285.81   |
| 车位收入       | 21.96  | 36.60    | 43.92    | 47.63    | 47.63    | 47.63    | 51.68    |
| 充电服务费      | 63.07  | 84.10    | 84.10    | 84.10    | 84.10    | 84.10    | 84.10    |
| 合计         | 946.33 | 1,460.50 | 1,850.62 | 1,954.64 | 1,954.64 | 1,954.64 | 2,049.74 |

续上表:

| 收入类型       | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 合计        |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 厂房出租收入     | 1,345.37 | 1,345.37 | 1,412.74 | 1,412.74 | 1,412.74 | 1,483.52 | 1,483.52 | 17,865.43 |
| 配套服务用房出租收入 | 282.78   | 282.78   | 296.91   | 296.91   | 296.91   | 311.73   | 311.73   | 3,724.02  |
| 研发中心出租收入   | 285.81   | 285.81   | 300.07   | 300.07   | 300.07   | 315.10   | 315.10   | 3,794.72  |
| 车位收入       | 51.68    | 51.68    | 56.10    | 56.10    | 56.10    | 60.93    | 60.93    | 690.57    |
| 充电服务费      | 84.10    | 84.10    | 84.10    | 84.10    | 84.10    | 84.10    | 84.10    | 1,156.37  |
| 合计         | 2,049.74 | 2,049.74 | 2,149.92 | 2,149.92 | 2,149.92 | 2,255.38 | 2,255.38 | 27,231.11 |

依上表预测,拟融资期 2025 年至 2040 年期间,桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目(一期)取得运营收入 27,231.11 万元。

### 三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算单位:人民币万元

| 序号 | 项目名称                          | 建筑工程费     | 工程建设其他费用 | 预备费    | 建设期利息 | 合计        |
|----|-------------------------------|-----------|----------|--------|-------|-----------|
| 1  | 桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目(一期) | 14,850.14 | 3,727.56 | 764.10 |       | 19,341.80 |

其中,拟融资期限 2025 年至 2040 年期间项目投资计划如下:单位:人民币万元

| 序号 | 项目名称                          | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 合计        |
|----|-------------------------------|-----------|----------|----------|-----------|
| 1  | 桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目(一期) | 11,050.00 | 5,000.00 | 3,291.80 | 19,341.80 |
|    | 合计                            | 11,050.00 | 5,000.00 | 3,291.80 | 19,341.80 |

2.项目运营期间营业成本

(1)桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目(一期)运营期成本



主要包括员工工资及福利费用、燃料动力费、修理费用、其他费用。

#### 1) 员工工资及福利费用

根据湖南省人力资源和社会保障厅《关于调整 2024 年最低工资标准的通知》（湘人社规〔2024〕11 号），从 2024 年 9 月 1 日起，我省月最低工资标准（适用于全日制劳动者）档次调整为：2100 元/月、1900 元/月、1700 元/月；我省小时最低工资标准（适用于非全日制劳动者）档次调整为：21 元/小时、19 元/小时、17 元/小时。

根据湖南省统计局数据 2023 年私营企业行业从业人员人均工资约 60277 元/年。

项目运营后，共需相关工作人员 20 人，工作人员主要从事保安、物业、维修服务等，均属于中等收入水平。据了解，目前桃源高新区其他园区保安工资为 2800 元/月左右，物业管理人工资为 3000-5000 元/月左右。参考类似项目结合湖南省统计局数据，本项目人均工资福利费按 61000 元/年计算，每 3 年增长 5%。

#### 2) 燃料动力费

本次业主只负责标准化厂房及配套用房的建设，后期园区内办公管理所产生的水电费用，由入驻企业通过智慧平台自行交付。管理方负责室外公共部分水电费用缴纳。经计算年耗电 27.67 万度，年耗水 2.34 万吨，参考工业用水用电价格计算燃料动力费，水约 3 元/吨，电为 0.8 元/度。考虑到本项目仅考虑公共部分水电费用缴纳，常德市近几年水电费收费比较稳定，不考虑增长。

#### 3) 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是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。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程实际情况，按折旧费的 5%估算。

#### 4) 其他费用

其他营业费用、管理费用等其他费用均参照企业的管理水平进行估算。

其他营业费用：参考同类型项目，其他费用按收入的 0.5-1%计算。本项目其他营业费用按收入的 1%计算。

管理费用：参考同类型项目，管理费用按收入的 1-2%计算。本项目管理费用按收入的 1%计算。

具体预测如下：

单位：人民币万元





| 成本类型     | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人员工资及福利费 | 91.5   | 122    | 122    | 128.1  | 128.1  | 128.1  | 134.51 |
| 修理费用     | 21.57  | 28.76  | 28.76  | 28.76  | 28.76  | 28.76  | 28.76  |
| 其他费用     | 18.93  | 29.21  | 37.01  | 39.09  | 39.09  | 39.09  | 40.99  |
| 燃料动力费    | 21.87  | 29.16  | 29.16  | 29.16  | 29.16  | 29.16  | 29.16  |
| 合计       | 153.87 | 209.13 | 216.93 | 225.11 | 225.11 | 225.11 | 233.42 |

续上表:

| 成本类型     | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 合计       |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 人员工资及福利费 | 134.51 | 134.51 | 141.24 | 141.24 | 141.24 | 148.3  | 148.3  | 1,843.65 |
| 修理费用     | 28.76  | 28.76  | 28.76  | 28.76  | 28.76  | 28.76  | 28.76  | 395.45   |
| 其他费用     | 40.99  | 40.99  | 43     | 43     | 43     | 45.11  | 45.11  | 544.61   |
| 燃料动力费    | 29.16  | 29.16  | 29.16  | 29.16  | 29.16  | 29.16  | 29.16  | 400.95   |
| 合计       | 233.42 | 233.42 | 242.16 | 242.16 | 242.16 | 251.33 | 251.33 | 3,184.66 |

根据项目运营期间营业成本预测表计算,拟融资期 2025 年至 2040 年期间,项目营业成本预测金额为 3,184.66 万元。

## (2) 项目营业成本预测评价:

项目营业成本主要为员工工资及福利费用、燃料动力费、修理费用、其他费用等,经营成本预测存在合理依据。

## 3、项目运营期间需支付的相关税费

### ①桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目(一期)相关税费预测

单位:人民币万元

| 税费类型     | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额     |        | -      | 78.14  | 120.59 | 152.80 | 161.39 | 161.39 | 161.39 | 169.24 |
| 进项税额     | 876.34 | 396.53 | 261.06 |        |        |        |        |        |        |
| 应纳增值税金额  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 城建市维护建设税 |        |        |        | -      | -      | -      | -      | -      |        |
| 教育费附加    |        |        |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 合计       |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |



续上表：

| 税费类型     | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 合计       |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 销项税额     | 169.24 | 169.24 | 177.52 | 177.52 | 177.52 | 186.22 | 186.22 | 2,248.42 |
| 进项税额     |        |        |        |        |        |        |        | 1,533.93 |
| 应纳增值税金额  |        |        |        | 164.53 | 177.52 | 186.22 | 186.22 | 714.49   |
| 城建市维护建设税 | -      | -      | -      | 8.23   | 8.88   | 9.31   | 9.31   | 35.73    |
| 教育费附加    | -      | -      | -      | 8.23   | 8.88   | 9.31   | 9.31   | 35.73    |
| 合计       | -      | -      | -      | 180.99 | 195.28 | 204.84 | 204.84 | 785.95   |

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资期 2025 年至 2040 年期间，项目运营相关税费 785.95 元。

#### 4、项目融资期间的财务费用

(1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测单位：人民币万元

| 年度     | 支付本金     | 支付利息   | 支付本息      |
|--------|----------|--------|-----------|
| 2025 年 |          | 116.82 | 116.82    |
| 2026 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2027 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2028 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2029 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2030 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2031 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2032 年 | -        | 233.64 | 233.64    |
| 2033 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2034 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2035 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2036 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2037 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2038 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2039 年 |          | 233.64 | 233.64    |
| 2040 年 | 9,900.00 | 116.82 | 10,016.82 |





| 年度 | 支付本金     | 支付利息     | 支付本息      |
|----|----------|----------|-----------|
| 合计 | 9,900.00 | 3,504.60 | 13,404.60 |

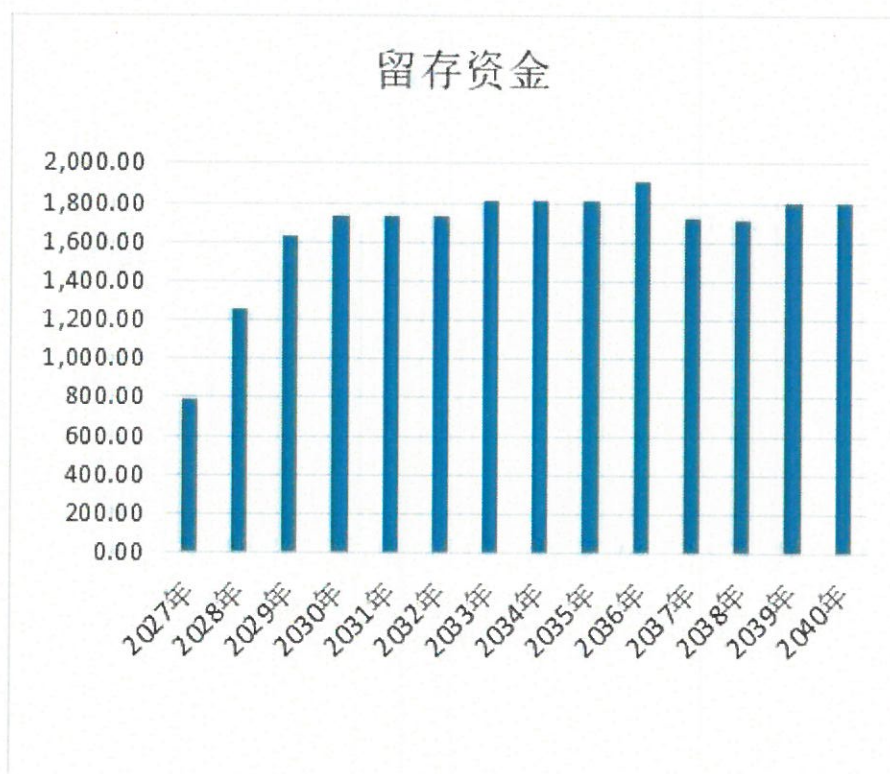
## (2) 支付本金利息预测评价

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

- A、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；
- B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 四、项目期间资金留存分析

单位:万元



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

### 五、还本付息保障程度分析

桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期）整体本息覆盖倍数为 1.74；自 2025 年至 2040 年期间共需偿还融资的本金 9,900.00 万元，利息 3,504.60 万元，针对本次融资的本息保障倍数均高于 1.20，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

#### （1）各项目覆盖倍数

| 序号 | 项目名称                          | 预计用于项目资金平衡的运营收益 | 项目预计融资本息  | 运营收益对债券本息的覆盖倍数 |
|----|-------------------------------|-----------------|-----------|----------------|
| 1  | 桃源高新区人机交互智慧产业园及配套基础设施建设项目（一期） | 23,260.50       | 13,499.38 | 1.74           |
| 合计 |                               | 23,260.50       | 13,499.38 | 1.74           |

#### （2）项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益     |          |
|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益     | 收益小计     |
| 2025 年 |        | 116.82 | 116.82 | -        | -        |
| 2026 年 |        | 233.64 | 233.64 | -        | -        |
| 2027 年 |        | 233.64 | 233.64 | 792.46   | 792.46   |
| 2028 年 |        | 233.64 | 233.64 | 1,251.37 | 1,251.37 |
| 2029 年 |        | 233.64 | 233.64 | 1,633.69 | 1,633.69 |
| 2030 年 |        | 233.64 | 233.64 | 1,729.53 | 1,729.53 |
| 2031 年 |        | 233.64 | 233.64 | 1,729.53 | 1,729.53 |
| 2032 年 | -      | 233.64 | 233.64 | 1,729.53 | 1,729.53 |
| 2033 年 |        | 233.64 | 233.64 | 1,816.32 | 1,816.32 |
| 2034 年 |        | 233.64 | 233.64 | 1,816.32 | 1,816.32 |
| 2035 年 |        | 233.64 | 233.64 | 1,816.32 | 1,816.32 |
| 2036 年 |        | 233.64 | 233.64 | 1,907.76 | 1,907.76 |





| 年度     | 融资偿付本息   |          |           | 项目收益      |           |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金       | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2037 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,726.77  | 1,726.77  |
| 2038 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,712.48  | 1,712.48  |
| 2039 年 |          | 233.64   | 233.64    | 1,799.21  | 1,799.21  |
| 2040 年 | 9,900.00 | 116.82   | 10,016.82 | 1,799.21  | 1,799.21  |
| 合计     | 9,900.00 | 3,504.60 | 13,404.60 | 23,260.50 | 23,260.50 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |           |           | 1.74      |

## 六、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 | 1.53 | 1.74 | 1.94 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.76 | 1.74 | 1.71 |

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 1.53，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 1.71，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

| 项目       | 建设期       |          |          | 运营期      |          |          |          |          |          |  |
|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|
|          | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   |  |
| 现金流入     | 11,050.00 | 5,000.00 | 4,238.13 | 1,460.50 | 1,850.62 | 1,954.64 | 1,954.64 | 1,954.64 | 2,049.74 |  |
| 资本金      | 1,150.00  | 5,000.00 | 3,291.80 |          |          |          |          |          |          |  |
| 债券资金流入   | 9,900.00  | -        |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 运营收入     |           |          | 946.33   | 1,460.50 | 1,850.62 | 1,954.64 | 1,954.64 | 1,954.64 | 2,049.74 |  |
| 回收固定资产余值 |           |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 流动资金回收   |           |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 回收土地余值   |           |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 现金流出     | 11,050.00 | 5,000.00 | 3,679.31 | 442.77   | 450.57   | 458.75   | 458.75   | 458.75   | 467.06   |  |
| 建设投资     | 10,933.18 | 4,766.36 | 3,291.80 |          |          |          |          |          |          |  |
| 运营成本     |           |          | 153.87   | 209.13   | 216.93   | 225.11   | 225.11   | 225.11   | 233.42   |  |
| 税金及附加    |           |          | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |  |
| 运营期利息    | 116.82    | 233.64   | 233.64   | 233.64   | 233.64   | 233.64   | 233.64   | 233.64   | 233.64   |  |
| 债券本金     |           |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 净现金流量    |           | -        | 558.82   | 1,017.73 | 1,400.05 | 1,495.89 | 1,495.89 | 1,495.89 | 1,582.68 |  |
| 累计净现金流量  |           | -        | 558.82   | 1,576.55 | 2,976.60 | 4,472.49 | 5,968.38 | 7,464.27 | 9,046.95 |  |

续上表





| 项目       | 运营期       |           |           |           |           |           |           | 合计        |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|          | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    |           |
| 现金流入     | 2,049.74  | 2,049.74  | 2,149.92  | 2,149.92  | 2,149.92  | 2,255.38  | 2,255.38  | 46,572.91 |
| 资本金      |           |           |           |           |           |           |           | 9,441.80  |
| 债券资金流入   |           |           |           |           |           |           |           | 9,900.00  |
| 运营收入     | 2,049.74  | 2,049.74  | 2,149.92  | 2,149.92  | 2,149.92  | 2,255.38  | 2,255.38  | 27,231.11 |
| 回收固定资产余值 |           |           |           |           |           |           |           | -         |
| 流动资金回收   |           |           |           |           |           |           |           | -         |
| 回收土地余值   |           |           |           |           |           |           |           | -         |
| 现金流出     | 467.06    | 467.06    | 475.80    | 656.79    | 671.08    | 689.81    | 10,472.99 | 36,366.55 |
| 建设投资     |           |           |           |           |           |           |           | 18,991.34 |
| 运营成本     | 233.42    | 233.42    | 242.16    | 242.16    | 242.16    | 251.33    | 251.33    | 3,184.66  |
| 税金及附加    | -         | -         | -         | 180.99    | 195.28    | 204.84    | 204.84    | 785.95    |
| 运营期利息    | 233.64    | 233.64    | 233.64    | 233.64    | 233.64    | 233.64    | 116.82    | 3,504.60  |
| 债券本金     |           | -         | -         |           |           |           | 9,900.00  | 9,900.00  |
| 净现金流量    | 1,582.68  | 1,582.68  | 1,674.12  | 1,493.13  | 1,478.84  | 1,565.57  | -8,217.61 | 10,206.36 |
| 累计净现金流量  | 10,629.63 | 12,212.31 | 13,886.43 | 15,379.56 | 16,858.40 | 18,423.97 | 10,206.36 | 10,206.36 |





统一社会信用代码

914301110959150342

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

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



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



原件一致

登记机关



2022年1月14日

企业信用信息公示系统网址:

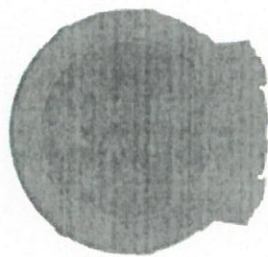
<http://www.gsxt.gov.cn>

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



证书序号:5003043



## 说明

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

## 会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一二年五月十一日

中华人民共和国财政部制





|           |     |               |                  |                    |
|-----------|-----|---------------|------------------|--------------------|
| 姓名        | 性别  | 出生日期          | 工作单位             | 身份证号               |
| Full name | Sex | Date of birth | Working unit     | Identity card No.  |
| 罗娟        | 女   | 1988-06-28    | 中审众环会计师事务所(普通合伙) | 360102198806280023 |



年度检验合格  
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after



证书编号: 1110102050093  
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: 2016 年 05 月 06 日  
Date of Issuance





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110102058017

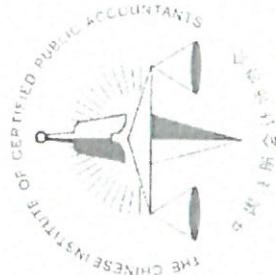
年 月 日  
/ /

与原件一致

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.





|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 姓名                | 莫明霞                       |
| Full name         |                           |
| 性别                | 女                         |
| Sex               |                           |
| 出生日期              | 1988-07-18                |
| Date of birth     |                           |
| 工作单位              | 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所 |
| Working unit      |                           |
| 身份证号码             | 432522198807180342        |
| Identity card No. |                           |



年度检验登记

Annual Renewal Registration

**与原件一致**

This certificate is valid for another year after this renewal



验证码 110102050362

证书编号: 110102050362  
No. of Certificate

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

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





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所  
关于湖南省常德市 2025 年常德市桃源县漳江街道  
片区老旧街区改造项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告  
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02100 号



## 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

### 关于湖南省常德市 2025 年常德市桃源县漳江街道

### 片区老旧街区改造项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02100 号

我们接受委托,对 2025 年湖南省政府专项债券(九期)(以下简称“本期债券”))相关常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

#### 一、总体评价结果如下:

##### 1. 应付本息情况

(1)常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目,本次 2025 年 04 月计划融资金额 1,600.00 万元,未来拟融资 8,400.00 万元,假设 30 年期融资利率 2.42%。按期支付利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:





单位：人民币万元

| 年度          | 期初本金<br>余额 | 本期增加     | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付<br>利息 | 应付本息   |
|-------------|------------|----------|------------|------------|-------|----------|--------|
| 2025 年 4 月  | -          | 1,600.00 |            | 1,600.00   | 2.42% | 0.00     | 0.00   |
| 2025 年 10 月 | 1,600.00   | 8,400.00 |            | 10,000.00  | 2.42% | 19.36    | 19.36  |
| 2026 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2027 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2028 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2029 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2030 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2031 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2032 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2033 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2034 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2035 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2036 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2037 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2038 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2039 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2040 年      | 10,000.00  |          | -          | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2041 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2042 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2043 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2044 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2045 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2046 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2047 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |
| 2048 年      | 10,000.00  |          |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00 |



| 年度          | 期初本金<br>余额 | 本期增加      | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付<br>利息 | 应付本息      |
|-------------|------------|-----------|------------|------------|-------|----------|-----------|
| 2049 年      | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00    |
| 2050 年      | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00    |
| 2051 年      | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00    |
| 2052 年      | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00    |
| 2053 年      | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00    |
| 2054 年      | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 2.42% | 242.00   | 242.00    |
| 2055 年 4 月  | 10,000.00  |           | 1,600.00   | 8,400.00   | 2.42% | 121.00   | 1,721.00  |
| 2055 年 10 月 | 8,400.00   |           | 8,400.00   |            | 2.42% | 101.64   | 8,501.64  |
| 合计          |            | 10,000.00 | 10,000.00  |            |       | 7,260.00 | 17,260.00 |

## 2、项目产生的净现金流入

### (1)基本假设条件及依据

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目收益主要来源于特色地方美食中心、商业配套用房出租收入、物业管理费收入、充电桩收入、停车场收入。

### (2) 项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

| 序号 | 项目                   | 运营收益      |
|----|----------------------|-----------|
| 1  | 常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目 | 23,502.71 |
|    | 合计                   | 23,502.71 |

## 3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目整体本息覆盖倍数为 1.36，具体预测计算见下表。

### (1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |       |       | 项目收益 |      |
|--------|--------|-------|-------|------|------|
|        | 本金     | 利息    | 本息合计  | 运营收益 | 收益小计 |
| 2025 年 |        | 19.36 | 19.36 |      | -    |





| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益   |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益   | 收益小计   |
| 2026 年 |        | 242.00 | 242.00 | -      | -      |
| 2027 年 |        | 242.00 | 242.00 | 464.52 | 464.52 |
| 2028 年 |        | 242.00 | 242.00 | 684.90 | 684.90 |
| 2029 年 |        | 242.00 | 242.00 | 788.46 | 788.46 |
| 2030 年 |        | 242.00 | 242.00 | 812.22 | 812.22 |
| 2031 年 |        | 242.00 | 242.00 | 812.22 | 812.22 |
| 2032 年 |        | 242.00 | 242.00 | 807.72 | 807.72 |
| 2033 年 |        | 242.00 | 242.00 | 832.62 | 832.62 |
| 2034 年 |        | 242.00 | 242.00 | 832.62 | 832.62 |
| 2035 年 |        | 242.00 | 242.00 | 832.62 | 832.62 |
| 2036 年 |        | 242.00 | 242.00 | 858.85 | 858.85 |
| 2037 年 |        | 242.00 | 242.00 | 854.12 | 854.12 |
| 2038 年 |        | 242.00 | 242.00 | 854.12 | 854.12 |
| 2039 年 |        | 242.00 | 242.00 | 881.69 | 881.69 |
| 2040 年 |        | 242.00 | 242.00 | 830.28 | 830.28 |
| 2041 年 |        | 242.00 | 242.00 | 761.21 | 761.21 |
| 2042 年 |        | 242.00 | 242.00 | 781.49 | 781.49 |
| 2043 年 |        | 242.00 | 242.00 | 781.49 | 781.49 |
| 2044 年 |        | 242.00 | 242.00 | 781.49 | 781.49 |
| 2045 年 | -      | 242.00 | 242.00 | 808.03 | 808.03 |
| 2046 年 |        | 242.00 | 242.00 | 808.03 | 808.03 |
| 2047 年 |        | 242.00 | 242.00 | 802.82 | 802.82 |
| 2048 年 |        | 242.00 | 242.00 | 830.71 | 830.71 |
| 2049 年 |        | 242.00 | 242.00 | 830.71 | 830.71 |
| 2050 年 |        | 242.00 | 242.00 | 830.71 | 830.71 |
| 2051 年 |        | 242.00 | 242.00 | 859.90 | 859.90 |
| 2052 年 |        | 242.00 | 242.00 | 854.43 | 854.43 |



| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2053 年 |           | 242.00   | 242.00    | 854.43    | 854.43    |
| 2054 年 |           | 242.00   | 242.00    | 885.15    | 885.15    |
| 2055 年 | 10,000.00 | 222.64   | 10,222.64 | 885.15    | 885.15    |
| 合计     | 10,000.00 | 7,260.00 | 17,260.00 | 23,502.71 | 23,502.71 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           |           | 1.36      |

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预测说明

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 4 月 18 日





附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目概述

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目位于桃源县漳江街道,拟对桃源县漳江街道老旧街区进行市井文化街区打造,其中桃纺农贸市场改造成桃纺特色地方美食中心,改造面积 8400 平方米,新建便民服务商铺 23250 平方米,老旧围墙特色文化改造 1853 米,道路提质改造 4386 米,新建停车场 18862 平方米,配套充电桩 145 个,新建 6 个公共篮球场和 12 个羽毛球场,完善生活垃圾,配供电、给排水、监控、消防、照明等基础配套设施。项目总投资 19,046.73 万元。

本项目收益主要来源于特色地方美食中心、商业配套用房出租收入、物业管理费收入、充电桩收入、停车场收入。

#### (二) 实施主体

实施单位基本情况如下:

##### 1.常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目

机构名称: 桃源县住房和城乡建设局

统一社会信用代码: 11430725MB1L372935

机构地址: 桃源县漳江街道迎宾路 010 号

负责人: 王小娅

机构性质: 机关机构

#### (三) 项目类型

项目类型为政府专项债券。

#### (四) 融资计划

此次项目计划于 2025 年 04 月拟融资 1,600.00 万元,未来拟融资 8,400.00 万元,融资期限 30 年,每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息。

### 二、项目收入预测

##### 1.常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目

#### (1) 常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目收入预测

项目建成后的收入项目主要包括特色地方美食中心、商业配套用房出租收入、物业



管理费收入、充电桩收入、停车场收入。

### 1) 标准化厂房出租收入

参考常德市交易中心公布的桃源县商业配套用房、美食中心门面铺位经营权转让公告,采取谨慎估计的原则,本项目建成后商业配套用房、美食中心出租平均单价按 25 元/m<sup>2</sup>·月计算,以后每三年增长 5%。出租率第一年按 60%计算,以后每年增长 5%,直至达到 70%为止,项目可出租物业面积为 31650 m<sup>2</sup>。

### 2) 物业管理费收入

根据《湖南省物业服务收费管理办法》(湘发改价费规〔2022〕271号)规定、《常德市前期物业服务收费实施细则》的通知,本项目物业费按照一级收费标准计取,一级收费标准:1.20 元/月·平方米,不考虑增长率。项目可出租物业面积为 31650 m<sup>2</sup>。出租率第一年按 60%,每年增长 5%,直至增长至 70%为止。

### 3) 充电桩收入

本项目拟建设地上直流充电桩 145 套。根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商[2018]407号),对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理,社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格,电费按实际结算上缴国家电网,充电服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元,按用电度数收取,电费按实际结算上缴国家电网,不计入本次项目的收入和成本。

本项目区域内配套 145 个充电桩(120kw 快充)参照同类项目收费情况,按照谨慎原则,本项目充电服务费按 0.4 元/度测算,时间周转率参照上表 14%计算每天充电桩的平均充电时间为  $24 \times 14\% = 3.36$  小时,本项目综合考虑到城区农贸市场的性质和需求,平均充电时间按 2.0 小时计算。则每个充电桩每天可收取服务费用为  $0.4 \times 120 \times 2.0 = 96.00$  元/天。充电桩的平均桩数利用率参考表 7.3-2 的值为 65.10%,考虑电动汽车将大力发展的趋势,本项目建设的充电桩的使用率按第 1 年 40%、以后每年增加 10%,至 60%保持不变。

### 4) 停车场收入

项目预计可提供对外收费停车位 566 个,参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》并结合实际,本项目停车收费采用分段计时收费的方式,收费标准为:30 分钟以内不收费;0.5-2 小时收费 5 元;2-5 小时收费 10 元;5-12 小时收费 15 元;12-24 小时收费 20 元;各时段停车数量占总停车数的比重根据实际情况估算各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算,则每个停车位收入按 15 元/天进行估算。计算期第 3、4、5 年使用率分别为 40%、50%、60%,计算期第 6~30 年保持第 5 年





的水平（即正常年空置率 40%）。

具体预测如下：

单位：人民币万元

| 收入类型                | 2027 年 | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   |
|---------------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 特色地方美食中心、商业配套用房出租收入 | 427.28 | 617.18   | 664.65   | 697.88   | 697.88   | 697.88   | 732.71   | 732.71   | 732.71   | 769.40   |
| 物业管理费收入             | 20.51  | 29.62    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    |
| 充电桩收入               | 150.34 | 250.56   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   |
| 停车场收入               | 92.97  | 154.94   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   |
| 合计                  | 691.10 | 1,052.30 | 1,183.15 | 1,216.38 | 1,216.38 | 1,216.38 | 1,251.21 | 1,251.21 | 1,251.21 | 1,287.90 |

续上表：

| 收入类型                | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   | 2046 年   |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 特色地方美食中心、商业配套用房出租收入 | 769.40   | 769.40   | 807.95   | 807.95   | 807.95   | 848.36   | 848.36   | 848.36   | 890.90   | 890.90   |
| 物业管理费收入             | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    |
| 充电桩收入               | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   |
| 停车场收入               | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   |
| 合计                  | 1,287.90 | 1,287.90 | 1,326.45 | 1,326.45 | 1,326.45 | 1,366.86 | 1,366.86 | 1,366.86 | 1,409.40 | 1,409.40 |

续上表：

| 收入类型                | 2047 年   | 2048 年   | 2049 年   | 2050 年   | 2051 年   | 2052 年   | 2053 年   | 2054 年   | 2055 年   | 合计        |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 特色地方美食中心、商业配套用房出租收入 | 890.90   | 935.56   | 935.56   | 935.56   | 982.35   | 982.35   | 982.35   | 1,031.54 | 1,031.54 | 23,767.52 |
| 物业管理费收入             | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 31.90    | 911.43    |
| 充电桩收入               | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 300.67   | 8,518.99  |
| 停车场收入               | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 185.93   | 5,268.02  |
| 合计                  | 1,409.40 | 1,454.06 | 1,454.06 | 1,454.06 | 1,500.85 | 1,500.85 | 1,500.85 | 1,550.04 | 1,550.04 | 38,465.96 |

依上表预测，拟融资期 2025 年至 2055 年期间，常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目取得运营收入 38,465.96 万元。

三、项目资金支出预测



1、项目总体投资概算单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称                 | 建筑工程费     | 工程建设其他费用 | 预备费      | 合计        |
|----|----------------------|-----------|----------|----------|-----------|
| 1  | 常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目 | 15,112.86 | 1,167.07 | 1,302.39 | 17,582.32 |

其中，拟融资期限 2025 年至 2040 年期间项目投资计划如下：

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称                 | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 合计        |
|----|----------------------|-----------|----------|----------|-----------|
| 1  | 常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目 | 12,000.00 | 3,000.00 | 2,582.32 | 17,582.32 |
|    | 合计                   | 12,000.00 | 3,000.00 | 2,582.32 | 17,582.32 |

2.项目运营期间营业成本

(1)常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目运营期成本主要包括人员工资及福利费、燃料动力费、营业费用、管理费用、日常修理费。

1) 员工工资及福利费用

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》(湘人社规〔2024〕11 号)，决定从 2024 年 9 月 1 日起，调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准(适用于全日制劳动者)分三个档，分别为 2100 元/月、1900 元/月、1700 元/月；小时最低工资标准(适用于非全日制劳动者)也相应设三个档，分别为 21 元、19 元、17 元。根据项目需要，项目运维人员 15 人，年工资及福利按 6 万元/人·年计。每五年工资上涨 5%。

2) 燃料动力费：本项目主要为日常水、电消耗，按营业收入的 3.5%。

3) 营业费用：为运营过程中发生的各项招商引资、展览费、广告宣传费等，按营业收入的 5%。

4) 管理费用及其他：含物业运维费、工会经费、劳动保险费、聘请中介机构费、咨询费、诉讼费、业务招待费、办公费、差旅费、绿化费等。项目评价中常见的估算方法是按照营业收入的百分数估算。参考同类型项目，管理费及其他费用按收入的 1-8%计算。本项目管理及其他费用按收入的 8%计算。

5) 修理费：维保费为保证物业的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对固定资产（含电梯、网管等设施设备）进行必要修理维护所发生的费用，本项目维保费按年折旧额的 5%计。

具体预测如下：





单位：人民币万元

| 成本类型    | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 工资及福利费用 | 67.50  | 90.00  | 90.00  | 90.00  | 90.00  | 94.50  | 94.50  | 94.50  | 94.50  | 94.50  |
| 燃料动力费   | 18.14  | 36.83  | 41.41  | 42.57  | 42.57  | 42.57  | 43.79  | 43.79  | 43.79  | 45.08  |
| 营业费用    | 25.92  | 52.62  | 59.16  | 60.82  | 60.82  | 60.82  | 62.56  | 62.56  | 62.56  | 64.40  |
| 管理费用及其他 | 41.47  | 84.18  | 94.65  | 97.31  | 97.31  | 97.31  | 100.10 | 100.10 | 100.10 | 103.03 |
| 修理费     | 22.28  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  |
| 合计      | 175.31 | 293.34 | 314.93 | 320.41 | 320.41 | 324.91 | 330.66 | 330.66 | 330.66 | 336.72 |

续上表：

| 成本类型    | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 工资及福利费用 | 99.23  | 99.23  | 99.23  | 99.23  | 99.23  | 104.19 | 104.19 | 104.19 | 104.19 | 104.19 |
| 燃料动力费   | 45.08  | 45.08  | 46.43  | 46.43  | 46.43  | 47.84  | 47.84  | 47.84  | 49.33  | 49.33  |
| 营业费用    | 64.40  | 64.40  | 66.32  | 66.32  | 66.32  | 68.34  | 68.34  | 68.34  | 70.47  | 70.47  |
| 管理费用及其他 | 103.03 | 103.03 | 106.12 | 106.12 | 106.12 | 109.35 | 109.35 | 109.35 | 112.75 | 112.75 |
| 修理费     | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  |
| 合计      | 341.45 | 341.45 | 347.81 | 347.81 | 347.81 | 359.43 | 359.43 | 359.43 | 366.45 | 366.45 |

续上表：

| 成本类型    | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 合计        |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 工资及福利费用 | 109.40 | 109.40 | 109.40 | 109.40 | 109.40 | 114.87 | 114.87 | 114.87 | 114.87 | 2,923.58  |
| 燃料动力费   | 49.33  | 50.89  | 50.89  | 50.89  | 52.53  | 52.53  | 52.53  | 54.25  | 54.25  | 1,340.26  |
| 营业费用    | 70.47  | 72.70  | 72.70  | 72.70  | 75.04  | 75.04  | 75.04  | 77.50  | 77.50  | 1,914.65  |
| 管理费用及其他 | 112.75 | 116.32 | 116.32 | 116.32 | 120.07 | 120.07 | 120.07 | 124.00 | 124.00 | 3,063.45  |
| 修理费     | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 29.71  | 854.16    |
| 合计      | 371.66 | 379.02 | 379.02 | 379.02 | 386.75 | 392.22 | 392.22 | 400.33 | 400.33 | 10,096.10 |

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2025 年至 2055 年期间，项目营业成本预测金额为 10,096.10 万元。

## （2）项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要包括人员工资及福利费、燃料动力费、营业费用、管理费用、日常修理费，经营成本预测存在合理依据。



### 3、项目运营期间需支付的相关税费

#### ①常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目相关税费预测

单位：人民币万元

| 税费类型     | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额     |        | -      | 57.06  | 86.89  | 97.69  | 100.44 | 100.44 | 100.44 | 103.31 | 103.31 | 103.31 |
| 进项税额     | 917.43 | 229.36 | 197.43 |        | -      |        |        |        |        |        |        |
| 应纳增值税金额  | -      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 城建市维护建设税 |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 教育费附加    |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 房产税      |        |        | 51.27  | 74.06  | 79.76  | 83.75  | 83.75  | 83.75  | 87.93  | 87.93  | 87.93  |
| 合计       | -      | -      | 51.27  | 74.06  | 79.76  | 83.75  | 83.75  | 83.75  | 87.93  | 87.93  | 87.93  |

续上表：

| 税费类型     | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销项税额     | 106.34 | 106.34 | 106.34 | 109.52 | 109.52 | 109.52 | 112.86 | 112.86 | 112.86 | 116.37 | 116.37 |
| 进项税额     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 应纳增值税金额  |        |        |        |        | 46.73  | 109.52 | 112.86 | 112.86 | 112.86 | 116.37 | 116.37 |
| 城建市维护建设税 | -      | -      | -      | -      | 2.34   | 5.48   | 5.64   | 5.64   | 5.64   | 5.82   | 5.82   |
| 教育费附加    | -      | -      | -      | -      | 2.34   | 5.48   | 5.64   | 5.64   | 5.64   | 5.82   | 5.82   |
| 房产税      | 92.33  | 92.33  | 92.33  | 96.95  | 96.95  | 96.95  | 101.80 | 101.80 | 101.80 | 106.91 | 106.91 |
| 合计       | 92.33  | 92.33  | 92.33  | 96.95  | 148.36 | 217.43 | 225.94 | 225.94 | 225.94 | 234.92 | 234.92 |

续上表：

| 税费类型     | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 合计       |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 销项税额     | 116.37 | 120.06 | 120.06 | 120.06 | 123.92 | 123.92 | 123.92 | 127.98 | 127.98 | 3,176.06 |
| 进项税额     |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 1,344.22 |
| 应纳增值税金额  | 116.37 | 120.06 | 120.06 | 120.06 | 123.92 | 123.92 | 123.92 | 127.98 | 127.98 | 1,831.84 |
| 城建市维护建设税 | 5.82   | 6.00   | 6.00   | 6.00   | 6.20   | 6.20   | 6.20   | 6.40   | 6.40   | 91.60    |
| 教育费附加    | 5.82   | 6.00   | 6.00   | 6.00   | 6.20   | 6.20   | 6.20   | 6.40   | 6.40   | 91.60    |
| 房产税      | 106.91 | 112.27 | 112.27 | 112.27 | 117.88 | 117.88 | 117.88 | 123.78 | 123.78 | 2,852.11 |
| 合计       | 234.92 | 244.33 | 244.33 | 244.33 | 254.20 | 254.20 | 254.20 | 264.56 | 264.56 | 4,867.15 |

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资期 2025 年至 2055 年期间，项目运





营相关税费 4,867.15 元。

#### 4.项目融资期间的财务费用

(1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测单位：人民币万元

| 年度     | 支付本金 | 支付利息   | 支付本息   |
|--------|------|--------|--------|
| 2025 年 |      | 19.36  | 19.36  |
| 2026 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2027 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2028 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2029 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2030 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2031 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2032 年 | -    | 242.00 | 242.00 |
| 2033 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2034 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2035 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2036 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2037 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2038 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2039 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2040 年 | -    | 242.00 | 242.00 |
| 2041 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2042 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2043 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2044 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2045 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2046 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2047 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2048 年 |      | 242.00 | 242.00 |
| 2049 年 |      | 242.00 | 242.00 |



| 年度     | 支付本金      | 支付利息     | 支付本息      |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 2050 年 |           | 242.00   | 242.00    |
| 2051 年 |           | 242.00   | 242.00    |
| 2052 年 |           | 242.00   | 242.00    |
| 2053 年 |           | 242.00   | 242.00    |
| 2054 年 |           | 242.00   | 242.00    |
| 2055 年 | 10,000.00 | 222.64   | 10,222.64 |
| 合计     | 10,000.00 | 7,260.00 | 17,260.00 |

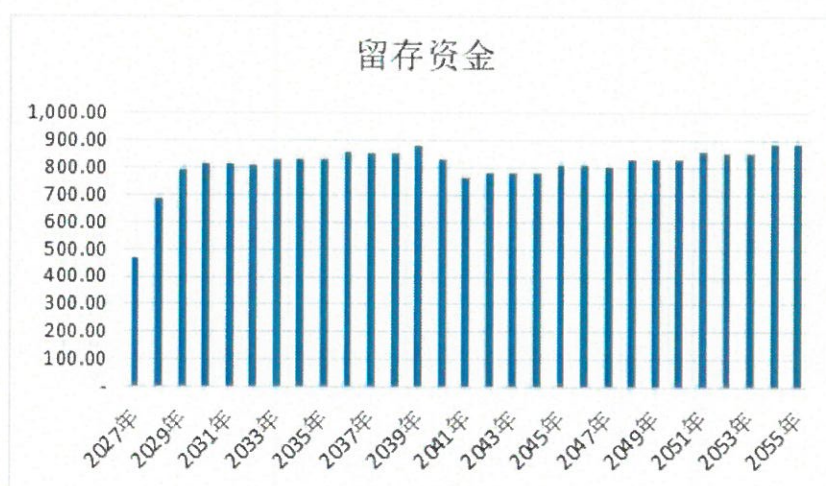
## (2) 支付本金利息预测评价

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

- A、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；
- B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 四、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产





生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

## 五、还本付息保障程度分析

常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目整体本息覆盖倍数为 1.36；自 2025 年至 2055 年期间共需偿还融资的本金 10,000.00 万元，利息 7,260.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数均高于 1.20，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

### （1）各项目覆盖倍数

| 序号 | 项目名称                 | 预计用于项目资金平衡的运营收益 | 项目预计融资本息  | 运营收益对债券本息的覆盖倍数 |
|----|----------------------|-----------------|-----------|----------------|
| 1  | 常德市桃源县漳江街道片区老旧街区改造项目 | 23,502.71       | 17,260.00 | 1.36           |
| 合计 |                      | 23,502.71       | 17,260.00 | 1.36           |

### （2）项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益   |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   | 运营收益   | 收益小计   |
| 2025 年 |        | 19.36  | 19.36  |        | -      |
| 2026 年 |        | 242.00 | 242.00 | -      | -      |
| 2027 年 |        | 242.00 | 242.00 | 464.52 | 464.52 |
| 2028 年 |        | 242.00 | 242.00 | 684.90 | 684.90 |
| 2029 年 |        | 242.00 | 242.00 | 788.46 | 788.46 |
| 2030 年 |        | 242.00 | 242.00 | 812.22 | 812.22 |
| 2031 年 |        | 242.00 | 242.00 | 812.22 | 812.22 |
| 2032 年 |        | 242.00 | 242.00 | 807.72 | 807.72 |
| 2033 年 |        | 242.00 | 242.00 | 832.62 | 832.62 |
| 2034 年 |        | 242.00 | 242.00 | 832.62 | 832.62 |
| 2035 年 |        | 242.00 | 242.00 | 832.62 | 832.62 |
| 2036 年 |        | 242.00 | 242.00 | 858.85 | 858.85 |
| 2037 年 |        | 242.00 | 242.00 | 854.12 | 854.12 |



| 年度     | 融资偿付本息    |          |           | 项目收益      |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 运营收益      | 收益小计      |
| 2038 年 |           | 242.00   | 242.00    | 854.12    | 854.12    |
| 2039 年 |           | 242.00   | 242.00    | 881.69    | 881.69    |
| 2040 年 |           | 242.00   | 242.00    | 830.28    | 830.28    |
| 2041 年 |           | 242.00   | 242.00    | 761.21    | 761.21    |
| 2042 年 |           | 242.00   | 242.00    | 781.49    | 781.49    |
| 2043 年 |           | 242.00   | 242.00    | 781.49    | 781.49    |
| 2044 年 |           | 242.00   | 242.00    | 781.49    | 781.49    |
| 2045 年 | -         | 242.00   | 242.00    | 808.03    | 808.03    |
| 2046 年 |           | 242.00   | 242.00    | 808.03    | 808.03    |
| 2047 年 |           | 242.00   | 242.00    | 802.82    | 802.82    |
| 2048 年 |           | 242.00   | 242.00    | 830.71    | 830.71    |
| 2049 年 |           | 242.00   | 242.00    | 830.71    | 830.71    |
| 2050 年 |           | 242.00   | 242.00    | 830.71    | 830.71    |
| 2051 年 |           | 242.00   | 242.00    | 859.90    | 859.90    |
| 2052 年 |           | 242.00   | 242.00    | 854.43    | 854.43    |
| 2053 年 |           | 242.00   | 242.00    | 854.43    | 854.43    |
| 2054 年 |           | 242.00   | 242.00    | 885.15    | 885.15    |
| 2055 年 | 10,000.00 | 222.64   | 10,222.64 | 885.15    | 885.15    |
| 合计     | 10,000.00 | 7,260.00 | 17,260.00 | 23,502.71 | 23,502.71 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           |           | 1.36      |

## 六、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 | 1.14 | 1.36 | 1.58 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |





|               |      |      |      |
|---------------|------|------|------|
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.45 | 1.36 | 1.27 |
|---------------|------|------|------|

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 1.14，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 1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

| 项目       | 合计        | 建设期       |          |          | 运营期      |          |          |          |          |          |          |  |
|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|
|          |           | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   |  |
| 现金流入     | 56,048.28 | 12,000.00 | 3,000.00 | 3,273.42 | 1,052.30 | 1,183.15 | 1,216.38 | 1,216.38 | 1,216.38 | 1,251.21 | 1,251.21 |  |
| 资本金      | 7,582.32  | 2,000.00  | 3,000.00 | 2,582.32 |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 债券资金流入   | 10,000.00 | 10,000.00 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 运营收入     | 38,465.96 |           | -        | 691.10   | 1,052.30 | 1,183.15 | 1,216.38 | 1,216.38 | 1,216.38 | 1,251.21 | 1,251.21 |  |
| 回收固定资产余值 | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 流动资金回收   | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 回收土地余值   | -         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 现金流出     | 49,544.21 | 12,000.00 | 3,000.00 | 3,050.90 | 609.40   | 636.69   | 646.16   | 646.16   | 650.66   | 660.59   | 660.59   |  |
| 建设投资     | 17,320.96 | 11,980.64 | 2,758.00 | 2,582.32 |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 运营成本     | 10,096.10 |           | -        | 175.31   | 293.34   | 314.93   | 320.41   | 320.41   | 324.91   | 330.66   | 330.66   |  |
| 税金及附加    | 4,867.15  | -         | -        | 51.27    | 74.06    | 79.76    | 83.75    | 83.75    | 83.75    | 87.93    | 87.93    |  |
| 运营期利息    | 7,260.00  | 19.36     | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   |  |
| 债券本金     | 10,000.00 |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 净现金流量    | 6,504.07  | -         | -        | 222.52   | 442.90   | 546.46   | 570.22   | 570.22   | 565.72   | 590.62   | 590.62   |  |





| 项目      | 合计       | 建设期   |       |        |        | 运营期      |          |          |          |          |          |       |       |
|---------|----------|-------|-------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|-------|
|         |          | 2025年 | 2026年 | 2027年  | 2028年  | 2029年    | 2030年    | 2031年    | 2032年    | 2033年    | 2034年    | 2035年 | 2036年 |
| 累计净现金流量 | 6,504.07 | -     | -     | 222.52 | 665.42 | 1,211.88 | 1,782.10 | 2,352.32 | 2,918.04 | 3,508.66 | 4,099.28 |       |       |

续上表：

| 项目           | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|-------|
|              | 2035年    | 2036年    | 2037年    | 2038年    | 2039年    | 2040年    | 2041年    | 2042年    | 2043年    | 2044年    | 2045年    | 2046年 | 2047年 |
| 现金流入         | 1,251.21 | 1,287.90 | 1,287.90 | 1,287.90 | 1,326.45 | 1,326.45 | 1,326.45 | 1,366.86 | 1,366.86 | 1,366.86 | 1,409.40 |       |       |
| 资本金          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |
| 债券资金流入       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |
| 运营收入         | 1,251.21 | 1,287.90 | 1,287.90 | 1,287.90 | 1,326.45 | 1,326.45 | 1,326.45 | 1,366.86 | 1,366.86 | 1,366.86 | 1,409.40 |       |       |
| 回收固定资产<br>余值 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |
| 流动资金回收       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |
| 回收土地余值       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |
| 现金流出         | 660.59   | 671.05   | 675.78   | 675.78   | 686.76   | 738.17   | 807.24   | 827.37   | 827.37   | 827.37   | 843.37   |       |       |
| 建设投资         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |
| 运营成本         | 330.66   | 336.72   | 341.45   | 341.45   | 347.81   | 347.81   | 347.81   | 359.43   | 359.43   | 359.43   | 366.45   |       |       |
| 税金及附加        | 87.93    | 92.33    | 92.33    | 92.33    | 96.95    | 148.36   | 217.43   | 225.94   | 225.94   | 225.94   | 234.92   |       |       |
| 运营期利息        | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   | 242.00   |       |       |



| 项目      | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|         | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年    |
| 债券本金    |          | -        | -        | -        | -        |          |          |          |          |          |           |
| 净现金流量   | 590.62   | 616.85   | 612.12   | 612.12   | 639.69   | 588.28   | 519.21   | 539.49   | 539.49   | 539.49   | 566.03    |
| 累计净现金流量 | 4,689.90 | 5,306.75 | 5,918.87 | 6,530.99 | 7,170.68 | 7,758.96 | 8,278.17 | 8,817.66 | 9,357.15 | 9,896.64 | 10,462.67 |

续上表:

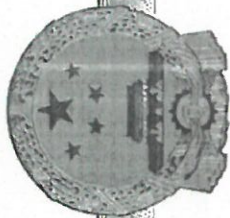
| 项目           | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |           |  |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|--|
|              | 2046 年   | 2047 年   | 2048 年   | 2049 年   | 2050 年   | 2051 年   | 2052 年   | 2053 年   | 2054 年   | 2055 年    |  |
| 现金流入         | 1,409.40 | 1,409.40 | 1,454.06 | 1,454.06 | 1,454.06 | 1,500.85 | 1,500.85 | 1,500.85 | 1,550.04 | 1,550.04  |  |
| 资本金          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |  |
| 债券资金流入       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |  |
| 运营收入         | 1,409.40 | 1,409.40 | 1,454.06 | 1,454.06 | 1,454.06 | 1,500.85 | 1,500.85 | 1,500.85 | 1,550.04 | 1,550.04  |  |
| 回收固定资产<br>余值 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |  |
| 流动资金回收       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |  |
| 回收土地余值       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |  |
| 现金流出         | 843.37   | 848.58   | 865.35   | 865.35   | 865.35   | 882.95   | 888.42   | 888.42   | 906.89   | 10,887.53 |  |
| 建设投资         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |  |
| 运营成本         | 366.45   | 371.66   | 379.02   | 379.02   | 379.02   | 386.75   | 392.22   | 392.22   | 400.33   | 400.33    |  |







| 项目      | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
|         | 2046 年    | 2047 年    | 2048 年    | 2049 年    | 2050 年    | 2051 年    | 2052 年    | 2053 年    | 2054 年    | 2055 年    |  |
| 税金及附加   | 234.92    | 234.92    | 244.33    | 244.33    | 244.33    | 254.20    | 254.20    | 254.20    | 264.56    | 264.56    |  |
| 运营期利息   | 242.00    | 242.00    | 242.00    | 242.00    | 242.00    | 242.00    | 242.00    | 242.00    | 242.00    | 222.64    |  |
| 债券本金    |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 10,000.00 |  |
| 净现金流量   | 566.03    | 560.82    | 588.71    | 588.71    | 588.71    | 617.90    | 612.43    | 612.43    | 643.15    | -9,337.49 |  |
| 累计净现金流量 | 11,028.70 | 11,589.52 | 12,178.23 | 12,766.94 | 13,355.65 | 13,973.55 | 14,585.98 | 15,198.41 | 15,841.56 | 6,504.07  |  |



统一社会信用代码

914301110959150342

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

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



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



原件一致



登记机关

2022年1月14日

企业信用信息公示系统网址:

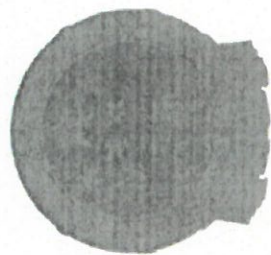
<http://www.gsxt.gov.cn>

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



证书序号:5003043



## 会计师事务所分所 执业证书

### 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》。

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一四年五月十一日

中华人民共和国财政部制





|       |                    |
|-------|--------------------|
| 姓名    | 罗娟                 |
| 性别    | 女                  |
| 出生日期  | 1988-06-28         |
| 工作单位  | 中国注册会计师协会          |
| 身份证号  | 440101198806280000 |
| 身份证号码 | 440101198806280000 |



年度检验合格  
Annual Renewal Examination Passed

本证书经检验合格，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after examination.



证书编号: 110102050093  
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: 2016 年 05 月 06 日  
Date of Issuance

2016年5月29日  
合格专用章

与原件一致





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.



密钥: 180162050057

年 月 日  
y m d

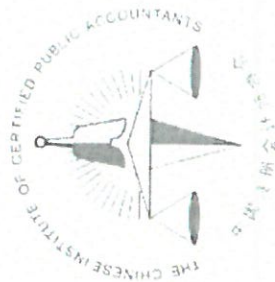
与原件一致

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.





|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 姓名                | 蔡明霞                       |
| Full name         |                           |
| 性别                | 女                         |
| Sex               |                           |
| 出生日期              | 1988-07-18                |
| Date of birth     |                           |
| 工作单位              | 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所 |
| Working unit      |                           |
| 身份证号码             | 432522198807180342        |
| Identity card No. |                           |



年度检验登记

Annual Renewal Registration

**与原件一致**

This certificate is valid for another year after this renewal



数据码 110102050362

证书编号: 110102050362  
No. of Certificate

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

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

