

湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711001593 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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25FEWN7VZ5



湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711001593 号

吉首市财政局：

我们接受吉首市财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

吉首市财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。



在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期的项目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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券(七期)”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券(七期)”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



陈长春

中国注册会计师：



胡绪峰

二〇二五年四月十七日



湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

(一) 项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础,结合周边各县市相同或类似项目的情况,编制本项目收益预测。

(二) 项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障,息税折摊前净利润(EBITDA)对债券本息的保障更为合理,故本报告仅考虑付现成本,不考虑折旧摊销等非付现成本,亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

(三) 项目收益预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化;
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现;
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%;
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目

(一) 项目基本情况

项目名称: 吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目;

项目总投资: 29,122.68 万元;

项目建设期间: 2024 年 7 月-2026 年 6 月;

项目建设内容包括: 本项目拟对吉首市内 8 个片区的 121 个老旧小区进行改造,总户数 8129 户,总建筑面积 67.916 万平方米。建设内容主要包括: 供水管线、排污管、雨水管网、强弱电缆、接入天然气管道、新增垃圾收集点等基础类设施改造,新增机动车车位 2630.00 个、充电桩 298 个、增设照明设施、消防设施等完善类设施改造,增设智能门禁系统、道闸系统等提升类设施改造。



(二) 项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资 (万元)	2023 年及以 前 (万元)	2024 年 (万元)	2025 年 (万元)	2026 年 (万元)
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	29,122.68		2,000.00	12,000.00	15,122.68

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	17,122.68	12,000.00		6,700.00	十五年期

(三) 项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	充电桩-60KW	个	298.00
	停车位	个	2,630.00
	物业管理费	平方米	67,916.00

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目建设完项目完成后新建 2,630.00 个停车位，本项目中停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起空置率恒定为 10%出租。





本项目建成后共有 298 个 60KW 直流汽车充电桩，充电桩全部用于运营，根据市场调研得知电动汽车（快充）的额定输出功率为 60kw/h，电池容量于 100kw 时的车型有以上案例型号，根据谨慎性，本项目电池容量按 90kw 进行测算，则充电时间约为 1.5 小时/天/辆，考虑一个充电桩的充满 2 次电动汽车，即每天工作 3 小时，年用电量=充电桩数量*60*3*365。

充电桩全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起空置率恒定为 10%出租。

本项目改造前物业处于无人管理状态，通过改造后提供专业物业服务。项目区域物业户数共计 8129 户，区域物业建筑面积 67.916 万 m²。

具体未来出租计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
充电桩 -60KW	出租（万千瓦时）			1,370.50	1,566.29	1,762.07
停车位	出租（个）			1,841.00	2,104.00	2,367.00
物业管理费	出租（m²）			67,916.00	67,916.00	67,916.00

续：



项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
充电桩 -60KW	出租 (万千瓦 时)	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07
停车位	出租 (个)	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00
物业管理 费	出租 (m ²)	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
充电桩 -60KW	出租 (万千瓦 瓦时)	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07
停车位	出租 (个)	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00
物业管 理费	出租 (m ²)	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00

停车费单价：根据对现有老旧小区停车情况进行市场调查，各时段停车数量占总停车数的比重，各时段停车位日周转次数(每次停车时间和每日车位利用总时长综合)如下表所示，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 10 元。





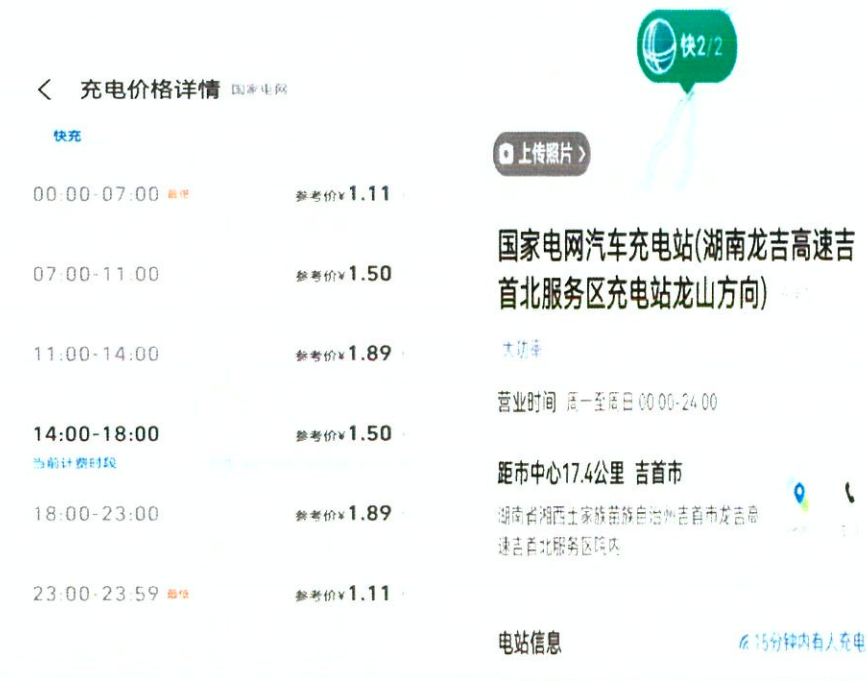
老旧小区停车场停车收费情况

停车时间		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	1h 以内	-	44%	4	-
2	2h 以内	5	33%	3	15
3	12h 以内	10	23%	2	5
合计					20



停车位每个车位平均每天停车费为 10 元；根据谨慎性原则，以后年度停车费用不考虑增长。

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和电费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。并参考市场相关案例，根据谨慎性原则本项目按每度电收取服务费 0.8 元。



3:03

<

Q

反馈

...

1/3

充电价格详情

超充

00:00-23:59

参考价¥1.99

当前计费时段

特斯拉超级充电站 · 地下 · 购物中心

营业时间 周一至周日 00:00-24:00

距市中心538米 镇溪商圈

湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市步步高广场地下停车场C区

找桩指引

位于负二楼C区

电站信息

9分钟内有人充电

本项目预期运营期内不考虑增长

物业管理费单价：根据《湖南省物业服务收费管理办法》，保障性住房、房改房、老旧小区、业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务收费实行政府指导价，参照《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》（湖南省发展和改革委员会 2020 年第 9 号），住房物业管理费按房屋面积取 0.5-4 元/m²/月计取。结合吉首市当地市场行情（物业费约为 1.2-1.8 元/平方米/月），考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，本项目物业管理费价格按 1.00 元/m²/月计，基于谨慎性原则，物业管理费价格在项目运营期内不增长。

序号	区域	物业名称	收费（元/m ² /月）
1	吉首市	金坪家园	1.80
2	吉首市	盛世豪庭	1.25
3	吉首市	鸿锦国际城	1.25

综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表



项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
充电桩 -60KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
停车位	元/个/年	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
物业管理费	元/m²/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

续:

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
充电桩 -60KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
停车位	元/个/年	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
物业管理费	元/m²/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
充电桩 -60KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
停车位	元/个/ 年	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
物业管理 费	元/m²/ 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

综上,吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益=停车位数量×停车费单价+充电度数(年用电量=充电桩数量*输出功率*使用时长*365)×充电服务单价+房屋面积×收费标准;则计算出本项目收益如下表:

项目收益预测表

单位:人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
充电桩-60KW	-	-	1,096.40	1,253.03	1,409.66
停车位	-	-	671.97	767.96	863.96
物业管理费	-	-	81.50	81.50	81.50
合计	-	-	1,849.87	2,102.49	2,355.12

续:

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
充电桩 -60KW	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66
停车位	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96
物业管理 费	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50
合计	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12



续：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
充电桩	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	20,675.01
-60KW							
停车位	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	12,671.41
物业管理费	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50	1,222.50
合计	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	34,568.92

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费、管理费用等。

1、税费：充电桩、物业费用收入，一般纳税人按 6%计提销项税；停车位收入，一般纳税人按 9%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 20 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业年平均工资约为 5.71 万元，运营期第一年本项目保守按 5.72 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。





首页 | 数据解读 | 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20 字体大小： 打印本页

行 业	2023年	增长
全 体	66277	8.1
农 林 牧 渔 业	45102	11.6
采 掘 业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热、燃气、水生产和供应业	57491	10.0
建筑业	59873	13.0
批发和零售业	53118	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58763	7.7
住宿和餐饮业	37938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	57564	10.8
金融业	84575	15.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64328	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	51411	3.8
教育	52370	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54697	7.0
公共管理、社会保障和社会组织		

说明：1. 本表数据为初步统计，与最终统计略有差异。2. 本表数据为全省城镇私营单位就业人员年平均工资，不含个体工商户、灵活就业人员和事业单位工作人员。

来源：人力资源和社会保障部

3、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 6.26 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW·h，根据测算，项目年使用水量为 6.81 万吨，水价参照吉首市物价局下发的《关于调整吉首市城区供水价格实行居民生活用水阶梯水价的通知》（吉价〔2015〕18 号）中规定的水价，非居民用水 4.65 元/吨，经测算年水电费为 35.74 万元。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的



1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
吉首市 2024 年 老旧小区改造配 套基础设施建设 项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	-	-	114.40	116.69	119.02	121.40
	外购原材料	-	-	-	-	-	-
	燃气动力	-	-	17.87	35.74	35.74	35.74
	维修费	-	-	145.61	145.61	145.61	145.61
	销项税	-	-	122.16	138.95	155.74	155.74
	税金及附加	-	-	88.64	101.22	113.80	113.80
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	18.50	21.02	23.55	23.55
合计		-	-	507.18	559.23	593.46	595.84

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
吉首市 2024 年老 旧小区改造配套基 础设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	123.83	126.31	128.84	131.42	134.05
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74
	维修费	145.61	145.61	145.61	145.61	145.61
	销项税	155.74	155.74	155.74	155.74	155.74
	税金及附加	113.80	113.80	113.80	113.80	113.80
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	23.55	23.55	23.55	23.55	23.55
合计		598.27	600.75	603.28	605.86	608.49

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
吉首市 2024 年 老旧小区改造 配套基础设施 建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	136.73	139.46	142.25	145.10	148.00	150.96	1,978.46
	外购原材料	-	-	-	-	-	-	-
	燃气动力	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	518.23
	维修费	145.61	145.61	145.61	145.61	145.61	145.61	2,184.15
	销项税	155.74	155.74	155.74	155.74	155.74	155.74	2,285.73
	税金及附加	113.80	113.80	113.80	113.80	113.80	113.80	1,669.26
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	23.55	23.55	23.55	23.55	23.55	23.55	345.67
合计		611.17	613.90	616.69	619.54	622.44	625.40	8,981.50



3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设 项目	-	-	1,342.69	1,543.26	1,761.66	1,759.28	
续：							
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年		
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设 项目	1,756.85	1,754.37	1,751.84	1,749.26	1,746.63		
续：							
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施 建设项目	1,743.95	1,741.22	1,738.43	1,735.58	1,732.68	1,729.72	25,587.42

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 12,000.00 万元，本次拟融资 6,700.00 万元。本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	6,700.00	2025 年 4 月	15 年期	2.36%	每半年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	5,300.00	2026 年 3 月	15 年期	2.36%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	12,000.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.36%。则本项目总的还本付息情况如下：



单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	2025	-	6,700.00	-	6,700.00	79.06	79.06
	2026	6,700.00	5,300.00	-	12,000.00	220.66	220.66
	2027	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2028	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2029	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2030	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2031	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2032	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2033	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2034	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2035	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2036	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2037	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2038	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2039	12,000.00	-	-	12,000.00	283.20	283.20
	2040	12,000.00	-	6,700.00	5,300.00	204.14	6,904.14
	2041	5,300.00	-	5,300.00	-	62.54	5,362.54
	小计		12,000.00	12,000.00		4,248.00	16,248.00

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	25,587.42	12,000.00	16,248.00	1.57

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入、成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入、成本上升 10%）
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	1.36	1.57	1.79
项目	1.63	1.57	1.52

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。



4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期																
			2024 年及 以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	现金流入	63,691.60	2,000.00	12,000.00	15,122.68	1,849.87	2,102.49	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	
1.1	资本金	17,122.68	2,000.00	5,300.00	9,822.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	债券资金流入	12,000.00	-	6,700.00	5,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3	运营收入	34,568.92	-	-	-	1,849.87	2,102.49	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	
2	现金流出	54,052.46	2,000.00	12,000.00	15,122.68	790.38	842.43	876.66	879.04	881.47	883.95	886.48	889.06	891.69	894.37	897.10	899.89	902.74	7,526.58	5,987.94	
2.1	建设投资	28,832.96	2,000.00	11,920.94	14,902.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	运营成本	8,981.50	-	-	-	507.18	559.23	593.46	595.84	598.27	600.75	603.28	605.86	608.49	611.17	613.90	616.69	619.54	622.44	625.40	
2.3	融资利息	4,248.00	-	79.06	220.66	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	204.14	62.54	
2.4	债券本金	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,700.00	5,300.00	
3	净现金流量	9,639.14	-	-	-	1,059.49	1,260.06	1,478.46	1,476.08	1,473.65	1,471.17	1,468.64	1,466.06	1,463.43	1,460.75	1,458.02	1,455.23	1,452.38	-5,171.46	-3,632.82	
4	累计净现金流量	-	-	-	-	1,059.49	2,319.55	3,798.01	5,274.09	6,747.74	8,218.91	9,687.55	11,153.61	12,617.04	14,077.79	15,535.81	16,991.04	18,443.42	13,271.96	9,639.14	



三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。





营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G

(副本)

副本编号: 1-1

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 大华会计师事务所(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 陈长春

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

成立日期 2012年10月22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(御溪国际)3栋1532-1536号

本件仅用于业务报告专用, 复印无效。

登记机关



2021年3月29日



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: 5000972

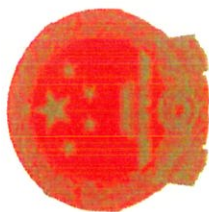
说明

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, 应当交回《会计师事务所分所执业证书》

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 陈永春
经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16号

批准执业日期: 2012年09月03日





此件仅用于业务报告专用，复印无效。

姓名: 陈长春
性别: 男
出生日期: 1972/03
工作单位: 湖南
身份证号: 430100197203010018
知照: 湖南省注册会计师协会



陈长春

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: 430100040025
No. of Certificate

执业注册会计师: 湖南省注册会计师协会
Authorized institute of CPA

发证日期: 2001 年 11 月 27 日
Date of issue

2015.3.16 换发新证





此件仅用于业务报告专用，复印无效。

姓名: 荆绪峰
性别: 男
出生日期: 1978.03.16
身份证号: 360103197803160011
工作单位: 江西正信会计师事务所(普通合伙)



荆绪峰

年度检验登记

Annual Renewal Registration

从证书检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 44030041009
No. of Certificate:

批准机关名称: 江西省注册会计师协会
Authorize Institution:

有效期至: 2010 年 10 月 止
Date of Expiry:

2015.3.16 续发新证



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711004323 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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25N7V0GEWE



湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711004323 号

泸溪县财政局：

我们接受泸溪县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

泸溪县财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。



在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期的项目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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券(七期)”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券(七期)”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



陈长春

中国注册会计师：



胡绪峰

二〇二五年四月十七日



湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

(一) 项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础,结合周边各县市相同或类似项目的情况,编制本项目收益预测。

(二) 项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障,息税折摊前净利润(EBITDA)对债券本息的保障更为合理,故本报告仅考虑付现成本,不考虑折旧摊销等非付现成本,亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

(三) 项目收益预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化;
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现;
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%;
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期

(一) 项目基本情况

项目名称:泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期;

项目总投资:15,571.90 万元;

项目建设期间:2024 年 3 月-2025 年 12 月;

项目建设内容包括:本项目拟对泸溪县武溪镇屈望社区 4 个老旧小区和沅江社区 43 个老旧小区,共计 47 个老旧小区进行改造,涉及 176 栋 2,069 户,房屋总建筑面积 15.72 万平方米。主要建设内容及规模:

- 1、基础类改造:给水、排水、强电、弱电、供气、消防、道路设施、环卫设施、照明、围墙大门、栏杆、升旗台、适老无障碍设施。



2、完善类改造：停车设施、休闲服务设施、环境景观整治、健身器材。

(二) 项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2023 年及以前（万元）	2024 年（万元）	2025 年（万元）
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	15,856.00		6,343.00	9,513.00

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	8,356.00	7,500.00		2,000.00	十五年期

(三) 项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售明细情况表

项目	物业性质	单位	数量
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	停车位	个	956.00
	充电桩	个	192.00

根据项目运营计划，本项目物业中停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 20%、15%、10%，第四年起空置率恒定为 10%。

本项目建成后共有 192 个充电桩（充电桩全部用于运营，根据市场调研得知电动汽车（快充）的额定输出功率为 60kw/h，电池容量为 90kw，则充电时间约为 1.5 小时/天/辆，考虑一个充电桩的充满 2 次电动汽车，即每天工作 3 小时，年用电量=充电桩数量*60*3*365，

充电桩全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 60%、50%、40%，第四年起恒定空置率为 40%出租。



具体未来物业出租计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
停车位	数量（个）		765.00	813.00	860.00	860.00	
充电桩	数量（KW.h）		504.58	630.72	756.86	756.86	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
停车位	数量（个）	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	
充电桩	数量（KW.h）	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86	
续：							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车位	数量（个）	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00
充电桩	数量（KW.h）	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86

停车位单价：参考《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），对部分城区道路临时停车泊位进行收费，收费时段为每天 7 点至 22 点，前 30 分钟免费，超过 30 分钟按每半小时进行计费，中心区域每半小时收费 2.5 元，一般区域每半小时收费 2 元，每车单次单日最高收费限额 40 元。根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表，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，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 30 元。

停车场停车收费情况

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	-	15%	8	
2	0.5-1h	5.0	16%	6	4.80
3	1-1.5h	7.5	14%	5	5.25
4	1.5-2h	10.0	12%	4	4.80
5	2-2.5h	12.5	10%	2	2.50
6	2.5-3h	15.0	9%	2	2.70
7	3-3.5h	17.5	6%	2	2.10
8	3.5-4h	20.0	5%	1	1.00
9	4-4.5h	22.5	4%	1	0.90
10	4.5-5h	25.0	4%	1	1.00
11	5-5.5h	27.5	3%	1	0.83
12	5.5-10h	30.0	2%	1	0.60
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	-	17%	6	



2	0.5h-1h	1.0	15%	3	0.45
3	1h-2h	2.0	13%	2	0.52
4	2h-3h	3.0	7%	1	0.21
5	3h-4h	4.0	6%	1	0.24
6	4h 以上	5.0	42%	1	2.10
合计					30.00

根据谨慎性原则，停车位价格为平均价格，即 30 元/个/天，并在此基础上下浮 40%作为本项目的测算单价，即 18 元/个/天，本项目预期运营期内不考虑增长。

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和电费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。故本项目按每度电收取服务费 0.8 元。本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
续：							
项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	

综上，泸溪县城老旧小区改造配套基础设施建设项目二期收益=停车位数量×停车位单价+充电桩数量×充电服务单价；则计算出本项目收益如下表：



项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
停车位	-	502.61	534.14	565.02	565.02	
充电桩	-	403.66	504.58	605.49	605.49	
合计	-	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	
续：						
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02
充电桩	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49
合计	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
停车位	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	8,382.01
充电桩	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49	8,779.61
合计	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	17,161.62

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为 5.71 万元，运营期第一年本项目保守按 5.72 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。





首页 | 数据解读 | 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20

字体大小

打印图表

行业	2023年	增长
全部行业	60577	8.1
农林牧渔业	45102	11.6
采矿业	67060	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57231	10.0
建筑业	59871	13.0
批发和零售业	53218	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58763	3.7
住宿和餐饮业	18938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81768	10.8
金融业	84575	17.7
房地产业	52919	4.6
租赁和商务服务业	57151	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51768	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	51411	3.8
教育	52470	9.2
卫生、社会保障和社会福利业	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织		

说明：1. 本表数据来源于《湖南省统计年鉴》、《湖南省统计公报》、《湖南省统计快报》、《湖南省统计月报》、《湖南省统计季报》、《湖南省统计年报》、《湖南省统计年鉴》、《湖南省统计公报》、《湖南省统计快报》、《湖南省统计月报》、《湖南省统计季报》、《湖南省统计年报》。

[来源：湖南省统计局]

3、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 12.41 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/ kW·h，经测算年电费为 8.07 万元。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：



项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬		85.80	87.52	89.27	91.06	92.88
	外购原材料						
	燃气动力		8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
	维修费	-	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86
	销项税	-	64.35	72.66	80.93	80.93	80.93
	税金及附加	-	61.77	66.07	70.30	70.30	70.30
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	9.06	10.39	11.71	11.71	11.71
	合计	-	306.91	322.57	338.14	339.93	341.75

续:

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	94.74	96.63	98.56	100.53	102.54
	外购原材料					
	燃气动力	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
	维修费	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86
	销项税	80.93	80.93	80.93	80.93	80.93
	税金及附加	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	11.71	11.71	11.71	11.71	11.71
	合计	343.61	345.50	347.43	349.40	351.41

续:

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	104.59	106.68	108.81	110.99	113.21	1,483.81
	外购原材料						-
	燃气动力	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	121.00
	维修费	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86	1,167.90
	销项税	80.93	80.93	80.93	80.93	80.93	1,189.10
	税金及附加	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30	1,041.74
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	11.71	11.71	11.71	11.71	11.71	171.68
	合计	353.46	355.55	357.68	359.86	362.08	5,175.23

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本,由“二、(三)1. 项目收益预测”及“二、(三)2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表:



项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项 目二期	-	599.36	716.15	832.37	830.58	828.76
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
泸溪县城镇老旧小区改 造配套基础设施建设项 目二期	826.90	825.01	823.08	821.11	819.10	
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
泸溪县城镇老旧小区改 造配套基础设施建设项 目二期	817.05	814.96	812.83	810.65	808.43	11,986.39

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 7,500.00 万元，本次拟融资 2,000.00 万元。

本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	2,000.00	2025 年 4 月	15 年期	2.36%	每半年付息一次， 到期一次还本
下批次拟融资	5,500.00	2025 年 7 月	15 年期	2.36%	每半年付息一次， 到期一次还本
合计	7,500.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.36%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
泸溪县城	2025-4	-	2,000.00	-	2,000.00		
镇老旧小	2025-7	2,000.00	5,500.00		7,500.00	23.60	23.60
区改造配	2026	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
套基础设	2027	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00



施建设项 目二期	2028	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2029	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2030	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2031	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2032	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2033	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2034	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2035	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2036	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2037	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2038	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2039	7,500.00	-	-	7,500.00	177.00	177.00
	2040-4	7,500.00	-	2,000.00	-	40.91	2,040.91
	2040-7	5,500.00	-	5,500.00	-	112.49	5,612.49
	小计		7,500.00	7,500.00		2,655.00	10,155.00

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	11,986.39	7,500.00	10,155.00	1.18

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	1.01	1.18	1.35
	1.23	1.18	1.13

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。



4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期															
			2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
1	现金流入	32,733.52	6,058.90	9,513.00	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	
1.1	资本金	8,071.90	6,058.90	2,013.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	债券资金流入	7,500.00	-	7,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3	运营收入	17,161.62	-	-	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	
2	现金流出	30,878.53	6,058.90	9,513.00	483.91	499.57	515.14	516.93	518.75	520.61	522.50	524.43	526.40	528.41	530.46	532.55	534.68	536.86	8,015.48	
2.1	建设投资	15,571.90	6,058.90	9,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	运营成本	5,175.23	-	-	306.91	322.57	338.14	339.93	341.75	343.61	345.50	347.43	349.40	351.41	353.46	355.55	357.68	359.86	362.08	
2.3	融资利息	2,631.40	-	-	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	153.40	
2.4	债券本金	7,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,500.00	
3	净现金流量	1,854.99	-	-	422.36	539.15	655.37	653.58	651.76	649.90	648.01	646.08	644.11	642.10	640.05	637.96	635.83	633.65	-6,844.97	
4	累计净现金流量		-	-	422.36	961.51	1,616.89	2,270.47	2,922.23	3,572.14	4,220.15	4,866.23	5,510.35	6,152.45	6,792.51	7,430.47	8,066.30	8,699.96	1,854.99	



三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。





营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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)

副本编号: 1 - 1

名称 大华会计师事务所(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 陈长春

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

成立日期 2012年10月22日

营业期限

营业场所 长沙雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

本件仅用于业务报告专用, 复印无效。



2021年3月29日



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: 5000972

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》。

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

发证机关:

湖南省财政厅

二〇一八年五月二十九日

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: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 陈永春
经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16 号

批准执业日期: 2012年09月03日





此件仅用于业务报告专用，复印无效。

姓名: 陈长春
性别: 男
出生日期: 1978.03.12
工作单位: 湖南长沙通合会计师事务所
身份证号: 430100197803120011



陈长春

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: 430100040021
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized association: CPA

发证日期: 2001 年 11 月 27 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证





此件仅用于业务报告专用，复印无效。



胡绪峰

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 440300410591
No. of Certificate:

批准注册机构: 广东省注册会计师协会
Authorized Institution:

有效期至: 2010 年 10 月 25 日
Date of Expiry:

2015.3.16 续发新证



凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告
谨审字[2025]第57号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：湘25KKFEBM7M



湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 57 号

凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目的预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》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目 预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月一十七日



附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

- 1.项目名称：凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目
- 2.建设单位：凤凰县民政局
- 3.建设地点：凤凰县城市公墓山殡仪馆用地红线范围内，邻北面1号公墓区



的东南向斜坡地带。

4.建设内容及规模：总用地面积70,000.00 平方米，其中公墓山用地 58,000.00 平方米，殡仪馆区用地 12,000.00 平方米。建设内容包括殡仪馆区建设和公墓山建设。殡仪馆区主要新建悼念区2,400.00平方米，含悼念厅、卫生间、设备控制室等；公共卫生间240.00平方米；公墓山主要建设墓穴14,500个，及建设坪坝、挡土墙护坡、陵园道路、围墙、停车场、给排水等配套工程。

（二）项目总投资

本项目概算总投资7,620.96万元，其中：工程费用6,657.93万元，工程建设其他费用514.98万元，预备费358.65万元，建设期利息89.40万元。

（三）资金筹资方案

凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目 的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资7,620.96万元，其中：财政资金1,620.96万元，拟申请发行政府专项债券资金6,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券700.00万元，未来拟发行专项债券5,300.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	凤凰县	凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	700.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为700万元，未来拟发行专项债券5,300.00万元，发行期限为15年，根据2025年3月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，15年期债券年利率2.36%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元							
序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	凤凰县	凤凰县城市公墓	0	700	5,300.00	2,124.00	8,124.00



		山及殡仪馆三期 建设项目					
--	--	-----------------	--	--	--	--	--

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计8,124.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025年4月		700.00		700.00		
2025年6月	700.00	5,300.00		6,000.00		
2025年10月	6,000.00			6,000.00	8.26	8.26
2025年12月	6,000.00			6,000.00	62.54	62.54
2026年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2027年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2028年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2029年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2030年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2031年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2032年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2033年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2034年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2035年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2036年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2037年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2038年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2039年	6,000.00			6,000.00	141.60	141.60
2040年4月	6,000.00		700.00	5,300.00	8.26	708.26
2040年6月	5,300.00		5,300.00		62.54	5,362.54
合计		6,000.00	6,000.00		2,124.00	8,124.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为8,124.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	凤凰县	凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	6,000.00	2,124.00	8,124.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据



参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

（1）现金流入

本项目收入来源主要为墓穴出售收入、基本殡葬服务收入、其他殡葬服务收入、悼念厅出租收入等。

根据《凤凰县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，年末全县总人口 41.9039 万人，常住人口 34.1 万人（城镇人口 15.57 万人、乡村人口 18.53 万人，全县城镇化率为 45.66%）；在总人口中，少数民族人口 33.63 万人，占总人口的 80.26%；在少数民族人口中苗族 25.06 万人，占总人口的 59.8%。全县出生人口 3303 人、人口出生率为 7.88‰，死亡人口 2865 人、死亡率为 6.84‰，人口自然增长率 1.04‰。在常住人口中，0-15 岁人口占 23.61%，16-59 岁人口占 57.12%，60 岁以上人口占 19.27%。

参照《关于印发《湖南省“十四五”殡葬事业发展行动方案》的通知》（湘民发〔2021〕32 号），“到 2025 年，全省所有县市区均划为火葬区；有火化功能的殡仪馆实现县级行政区域全覆盖，火化设备污染物排放限值达到国家标准；县级公益性安葬（放）设施覆盖率达 100%，农村公益性骨灰安葬（放）设施实现乡镇全覆盖，惠民殡葬和节地生态安葬奖补制度逐步向全体居民覆盖，全省火化率达到 50%、节地生态安葬率达到 60%”。火化率按运营期第一年 50%计，以后每年按 5%递增，后续稳定至 70%。

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

来源：中国社保报 时间：2021-11-05 15:49

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

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

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

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

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



1、墓穴出售收入

项目公墓墓穴出售对象主要为当年选择火化殡葬人员以及城镇扩容征地迁坟安置人员。项目拟建设 14500 个墓穴，公墓每年均衡销售，运营期内售完。根据 2021 年 3 月 29 日凤凰县发展和改革局公布的凤凰县殡仪馆收费标准（凤发改字〔2021〕150 号）文件规定，火葬墓政府指导价格为 8880 元/穴（含 20 年墓穴管理费），基于谨慎原则，运营期 15 年内墓穴价格保持不变。

（2）基本殡葬服务收入

根据《凤凰县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，本项目预计运营期第一年死亡人数基数为 2865 人，火化率按运营期第一年 50% 计，以后每年按 5% 递增，后续稳定至 70 根据 2021 年 3 月 29 日凤凰县发展和改革局公布的凤凰县殡仪馆收费标准（凤发改字〔2021〕150 号）文件规定，凤凰县殡仪馆基本殡葬服务项目及价格标准为（政府定价）：拣灰火化炉：700 元/具；运送遗体（灵车）：200 元/具；遗体抬运：200 元/具。故殡葬基础服务收入拟按 1100 元/具计算。基于谨慎原则，运营期 15 年内基本殡葬服务价格保持不变。

（3）其他殡葬服务收入

根据 2021 年 3 月 29 日凤凰县发展和改革局公布的凤凰县殡仪馆收费标准（凤发改字〔2021〕150 号）文件规定，除基本殡葬服务外，凤凰县殡仪馆其他殡葬服务项目及价格标准为（政府指导价）：遗体消毒：100 元/具；遗物集中焚烧：150 元/具；遗体转厅、转运：100 元/具；遗体整容：300 元/具.次。本项目预测运营期 15 年内其他殡葬服务需求率保持在 50%，且基于谨慎原则，运营期 15 年内其他殡葬服务价格保持不变。

（4）悼念厅出租收入

本项目建设可供出租的悼念厅共 4 个，出租率保持在 50%，提供休息室、瞻仰冰棺、饮水机、香案、跪垫、电扇、桌、椅、水、电、打扫卫生等服务，根据 2021 年 3 月 29 日凤凰县发展和改革局公布的凤凰县殡仪馆收费标准（凤发改字〔2021〕150 号）文件规定，本项目悼念厅出租费用为 600 元/天，基于谨慎原则，运营期 15 年内悼念厅出租费用价格保持不变。



根据凤发字【2021】150号文件规定，凤凰县殡仪馆基本殡葬服务项目及价格收费标准如下：
凤凰县殡仪馆基本殡葬服务项目及价格标准表（政府定价）

序号	服务项目	收费标准	备注
1	一、遗体火化费		
2	炼灰火化炉	700元/具	城乡低保对象、城镇“三无人员”、农村“五保”供养对象，重点优抚对象免费。
3	二、骨灰存放		
4	普通	80元/年·盒	含寄存证工本费。
5	临时寄存		30天内免费（含30天），超过30天按年计。
6	三、遗体接运		
7	接送遗体（灵车）	200元/具	含消毒费；自抬不收费，遗体接运范围为本县保护区内，跨区域外埠接运每公里加收10元。
8	遗体抬运	200元/具	自抬不收费，步梯三层以上每层加收20元，远距搬运遗体（离公路200米外）协商；特殊情况面议。
9	四、遗体存放		
10	遗体存放	100元/天	不满12小时的按半天计算，超过12小时不满24小时的按一天算。
11	遗体冷藏	10元/具·小时	收取遗体冷藏不再收取遗体停放费用（指太平间收费）。

本收费标准从2021年4月10日起执行，试工期二年。

资料专用章

预期收入测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	预期收入	17,572.02	685.11	1,187.43	1,207.87	1,228.24	1,248.68	1,248.68	1,248.68
1	墓穴出售收入	12,876.00	459.10	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08
	出售数量		517.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
	出售单价 (元/个)		8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00
2	基本殡葬服务收入	3,151.50	157.58	173.33	189.09	204.85	220.61	220.61	220.61
	火化率		50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	拣灰火化炉 (元/具)		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	运送遗体 (灵车) (元/具)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	遗体抬运 (元/具)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3	自愿选择服务收入	931.32	46.54	51.22	55.90	60.52	65.20	65.20	65.20
	服务需求 (具)		716.00	788.00	860.00	931.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00
	需求率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	遗体消毒 (元/具)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	遗物集中焚烧 (元/具)		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	遗体转存、转运 (元/具)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	遗体整容 (元/具.次)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	悼念厅出租收入	613.20	21.90	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
	出租单价 (元/个/月)		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00



	出租数量（个）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

续上表

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	预期收入	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	776.56
1	墓穴出售收入	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08	919.08	468.86
	出售数量	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	528.00
	出售单价（元/个）	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00	8,880.00
2	基本殡葬服务收入	220.61	220.61	220.61	220.61	220.61	220.61	220.61	220.61
	火化率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	拣灰火化炉（元/具）	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	运送遗体（灵车）（元/具）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	遗体抬运（元/具）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3	自愿选择服务收入	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20
	服务需求（具）	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00	1,003.00
	需求率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	遗体消毒（元/具）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	遗物集中焚烧（元/具）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	遗体转厅、转运（元/具）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	遗体整容（元/具.次）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	悼念厅出租收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	21.90



[illegible]

2.现金流出

项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括人员薪资、外购燃料及动力费、维护维修费用以及管理费用。

1、运营成本估算

(1) 工资及福利费

根据《凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目可行性研究报告》项目共需要相关工作人员暂按 15 人计，根据湘西土家族苗族自治州人民政府公示数据，2023 年湘西州城镇非私营单位就业人员中卫生和社会工作年平均工资为 108980 元。考虑到殡仪馆就业人员特殊性，本项目人员工资暂按 11 万元/年，每五年 5% 增长率进行估算。

2023年湘西州城镇非私营单位在岗职工年平均工资

2024-07-19 16:22 作者：何文祥 来源：社会科

【来源：大 中 小】 

2023年湘西州城镇非私营单位在岗职工年平均工资

单位：元、%

行业	2023年	增长
总计	92533	-4.3
一、农、林、牧、渔业	62859	-7.3
二、采矿业	75934	11.6
三、制造业	68221	-33.6
四、电力、热力、燃气及水生产和供应业	130960	6.2
五、建筑业	51502	14.9
六、批发和零售业	100374	-18.5
七、交通运输、仓储和邮政业	76066	36.9
八、住宿和餐饮业	47158	13.9
九、信息传输、软件和信息技术服务业	108635	-4.6
十、金融业	127448	-8.3
十一、房地产业	68318	-1.5
十二、租赁和商务服务业	90150	19.6
十三、科学研究和技术服务业	79682	1.8
十四、水利、环境和公共设施管理业	72099	15.1
十五、居民服务、修理和其他服务业	87922	72.9
十六、教育	93724	-3.2
十七、卫生和社会工作	108980	-6.3
十八、文化、体育和娱乐业	89031	-36.5
十九、公共管理、社会保障和社会组织	92253	-9.8

注：国家、省局发布数据，在岗职工平均工资口径与“在岗职工”列数据！

(2) 外购燃料及动力费

本项目所消耗的燃料及动力主要为工作人员和参加悼念活动人员的生活用水和用电。本项目外购燃料及动力费按经营收入的 5% 进行预测。

(3) 维护维修费用

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，固定资产按 20 年计



提折旧，维护维修费按固定资产原值的 0.5%暂估。

（4）管理费用

包括办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等，参考历史数据及行业水平，按营业收入的 10%测算

2、税金及附加

包括增值税及附加、所得税。

（1）增值税及附加

本项目税金及附加包括增值税和附加税。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）相关规定，收费标准由各地价格主管部门会同有关部门核定，或者实行政府指导价管理的遗体接运（含抬尸、消毒）、遗体整容、遗体防腐、存放（含冷藏）、火化、骨灰寄存、吊唁设施设备租赁、墓穴租赁及管理服务的殡葬服务免征增值税，故本项目免征增值税。

（2）所得税

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，故本项目暂不考虑企业所得税。

根据上述收入预测依据项目成本在运营期内逐步实现，债券存续期内总成本为5,556.10万元，具体收入预测情况如下表所示。



预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	预期成本	5,556.10	202.87	378.33	381.39	384.45	387.51	395.76	395.76
1	运营成本	5,556.10	202.87	378.33	381.39	384.45	387.51	395.76	395.76
1.1	人员薪资	2,427.36	82.50	165.00	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25
1.2	外购燃料及动力费	878.60	34.26	59.37	60.39	61.41	62.43	62.43	62.43
1.3	维护维修费用	492.95	17.61	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21
1.4	管理费用	1,757.20	68.51	118.74	120.79	122.82	124.87	124.87	124.87

续上表

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	预期成本	395.76	395.76	395.76	404.42	404.42	404.42	404.42	225.05
1	运营成本	395.76	395.76	395.76	404.42	404.42	404.42	404.42	225.05
1.1	人员薪资	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	181.91	90.96
1.2	外购燃料及动力费	62.43	62.43	62.43	62.43	62.43	62.43	62.43	38.83
1.3	维护维修费用	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21	35.21	17.61
1.4	管理费用	124.87	124.87	124.87	124.87	124.87	124.87	124.87	77.66



3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2026 年	685.11	202.87	482.24
2027 年	1,187.43	378.33	809.11
2028 年	1,207.87	381.39	826.48
2029 年	1,228.24	384.45	843.80
2030 年	1,248.68	387.51	861.17
2031 年	1,248.68	395.76	852.92
2032 年	1,248.68	395.76	852.92
2033 年	1,248.68	395.76	852.92
2034 年	1,248.68	395.76	852.92
2035 年	1,248.68	395.76	852.92
2036 年	1,248.68	404.42	844.26
2037 年	1,248.68	404.42	844.26
2038 年	1,248.68	404.42	844.26
2039 年	1,248.68	404.42	844.26
2040 年	776.56	225.05	551.52
合计	17,572.02	5,556.10	12,015.92

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为 12,015.92 万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	凤凰县	凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	17,572.02	5,556.10	12,015.92

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目 运营期内经营性净现金流 12,015.92 万元，融资还款本息合计为 8,124.00 万元，本息保障倍数为 1.48，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

资料专用章

单位：万元



序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	凤凰县	凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目	12,015.92	8,124.00	1.48

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位:万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	25,192.98	6,500.00	1,806.07	1,187.43	1,207.87	1,228.24	1,248.68	1,248.68	1,248.68
1	资本金流入	1,620.96	500.00	1,120.96						
2	融资资金流入	6,000.00	6,000.00							
3	运营期现金流入	17,572.02		685.11	1,187.43	1,207.87	1,228.24	1,248.68	1,248.68	1,248.68
二	现金流出	21,088.66	6,500.00	1,323.83	519.93	522.99	526.05	529.11	537.36	537.36
1	建设期资金流出	7,408.56	6,429.20	979.36						
2	运营期资金流出	5,556.10		202.87	378.33	381.39	384.45	387.51	395.76	395.76
3	融资还本付息	8,124.00	70.80	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60
三	现金净流量	3,622.08			667.51	684.88	702.20	719.57	711.32	711.32
四	期末累计现金结存				667.51	1,352.39	2,054.58	2,774.15	3,485.47	4,196.79

续上表

序号	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入	25,192.98	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	776.56
1	资本金流入	1,620.96								
2	融资资金流入	6,000.00								
3	运营期现金流入	17,572.02	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	1,248.68	776.56
二	现金流出	21,088.66	537.36	537.36	537.36	546.02	546.02	546.02	546.02	6,295.85
1	建设期资金流出	7,408.56								
2	运营期资金流出	5,556.10	395.76	395.76	395.76	404.42	404.42	404.42	404.42	225.05
3	融资还本付息	8,124.00	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	141.60	6,070.80
三	现金净流量	3,622.08	711.32	711.32	711.32	702.66	702.66	702.66	702.66	-5,519.28
四	期末累计现金结存		4,908.10	5,619.42	6,330.74	7,033.39	7,736.05	8,438.70	9,141.36	3,622.08

根据项目现金流预测表, 本项目期末累计现金结存额大于0, 项目存在资金缺口的风险较小。



（三）压力测试

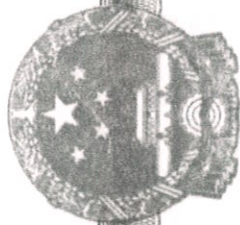
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.48	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.55	1.48	1.41

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1.26，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1.41，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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

名称 湖南建诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 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: 工程造价咨询业务; 融资咨询服务; 财政专项资金绩效评价服务; 工程管理服务; 科技中介服务; 知识产权服务(专利代理服务除外); 节能管理服务; 资产评估; 市场调查(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 价格鉴证评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训); 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年04月01日

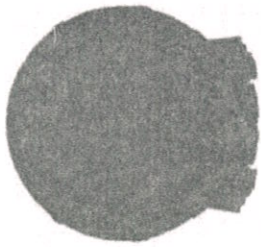
主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

登记机关



2025年2月28日



会计师事务所 执业证书

名称： 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人： 李本军
主任会计师：
经营场所： 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号
组织形式： 普通合伙
执业证书编号： 43010138
批准执业文号： 湘财会[2020]19号
批准执业日期： 2020年9月27日



说明

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



2020年9月27日

中华人民共和国财政部制



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

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

2012年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

姓名 李本军

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1981-07-27

Date of birth

工作单位 利安达会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码

Identity card No.

431024198107270050



胡国彦会计师事务所
CPAs

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

2012年10月24日



李本军 110001540564



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs



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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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



姓名 何明
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1992-11-25
Date of birth
工作单位 湖南德源德会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 430981199211251423
Identity card No.



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711004324 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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25UGW7UOVX



湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711004324 号

花垣县财政局：

我们接受花垣县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

花垣县财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见



我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期的项目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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券(八期)”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券(八期)”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



陈长春

中国注册会计师：



胡绪峰

二〇二五年四月十七日



湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

(一) 项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础,结合周边各县市相同或类似项目的情况,编制本项目收益预测。

(二) 项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障,息税折摊前净利润(EBITDA)对债券本息的保障更为合理,故本报告仅考虑付现成本,不考虑折旧摊销等非付现成本,亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

(三) 项目收益预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化;
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现;
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%;
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

花垣县乡镇引供水工程

(一) 项目基本情况

项目名称:花垣县乡镇引供水工程;

项目总投资:37,853.42 万元;

项目建设期间:2025 年 3 月至 2026 年 3 月;

项目建设内容包括:本项目涉及五龙冲水库枢纽工程、五龙冲水厂及小排吾水库一佳民水厂输水管建设工程、龙潭一团结一边城管网延伸工程 3 个子项目,其中:

(1) 五龙冲水库枢纽工程:五龙冲水库扩容为IV等小(1)型工程,主要建筑物级别为 4 级,次要建筑物为 5 级,由大坝、输水管线等组成。大坝为堆石混凝土重力坝,坝顶轴长 120m,最大坝高 63.5m,扩容后库容为 997.7 万 m^3 。并对长约 340m原发电站隧道及 3km



敞开式灌溉渠进行清淤改造，并加盖钢筋混凝土盖板以确保水源安全，新建输水管道DN800 球墨铸铁管 690m。

(2) 五龙冲水厂及小排吾水库—佳民水厂输水管建设工程：新建 1 座供水规模为 3.0 万m³/d 的自来水厂，并建设小排吾水库—佳民水厂输水管，管道总长 29.445km，其中小排吾水库-1#原水前池DN900 涂塑钢管 0.256km，1#原水前池-2#原水前池DN900-DN1000 涂塑钢管 23.555km，2#原水前池—第二水厂DN700 涂塑钢管 4.321km，二水厂—一水厂DN600 涂塑钢管 1.199km，二水厂进厂管DN400 涂塑钢管 0.114km。

(3) 龙潭—团结—边城管网延伸工程：建设主供水管线 23.608km，临时供水管线 1.3km，边城镇供水管网更换 6.6km，边城镇入户管网改造 32.09km，村镇配水支管 43.942km，以及智慧政府专项债。

(二) 项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年（万元）	2026 年（万元）
花垣县乡镇引供水工程	37,853.42		25,000.00	12,853.42

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

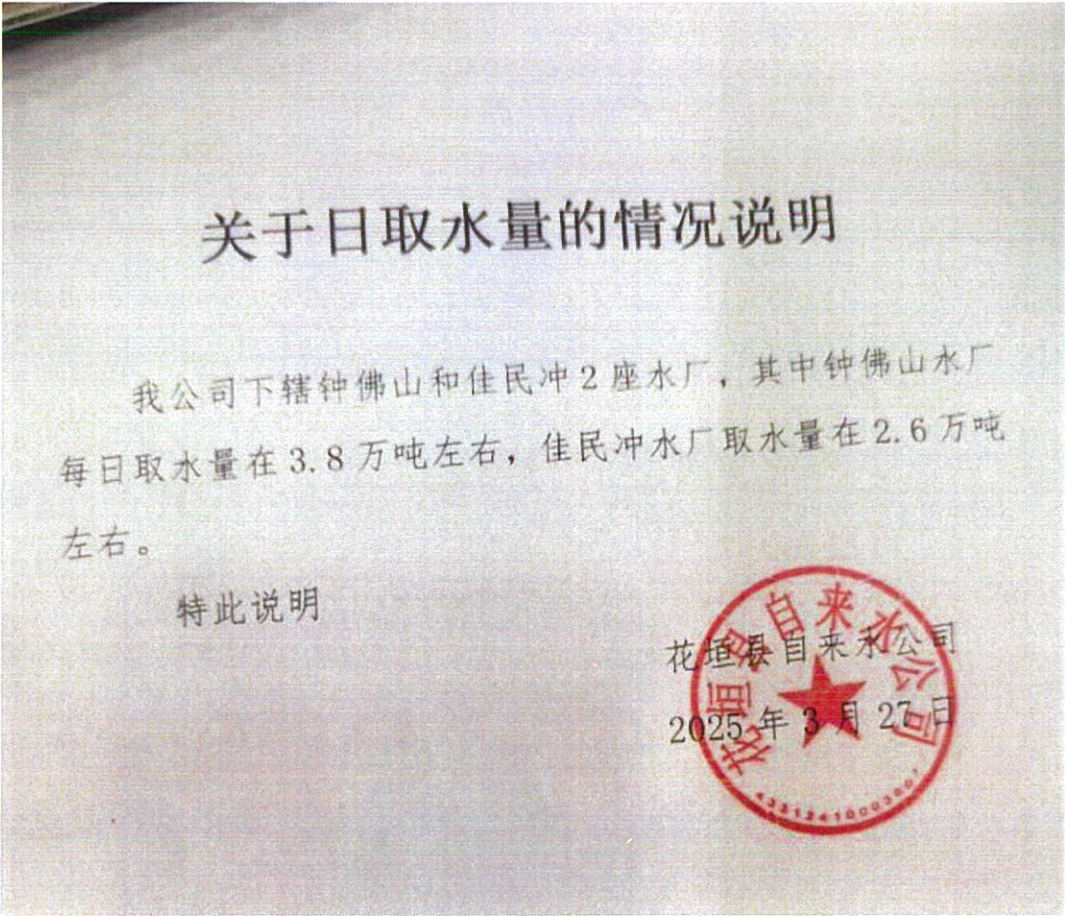
项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
花垣县乡镇引供水工程	15,853.42	22,000.00		3,500.00	二十年期

(三) 项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，该项目预计正常自来水供水量为 3.0 万立方/日，原水供应量为 4.0 万立方/日。本项目建设内容包括小排吾水库—佳民水厂输水管建设工程，建设小排吾水库—佳民水厂输水管总长 29.445km，建设完成后，可从小排吾水库取原水，通过输水管道将原水供应给佳民水厂使用。目前佳民水厂属于花垣县自来水公司管辖，根据花垣县自来水公司开出的情况说明，佳民水厂日前每日取水量需 2.6 万吨。此取水量可满足水厂正常净水处理能力需求。证明材料如下





根据需水量，本项目原水供应按 2.6 万吨/天进行测算。

预计每月检修两天，年检修天数按 24-25 天，故全年污水处理天数按 340 天计算。根据国务院印发的《水污染防治行动计划》要求，到 2023 年全国公共供水管网漏损率控制在 10% 以内，故本项目的管网漏损率预计为 10%。第一年取正常供水量的 70%，第二年取正常供水量的 80%，第三年取正常供水量的 90%，从第四年开始取正常供水量。

则在债券存续期项目供水量详见下表：

项目数量预测表							
项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	数量（万吨）			642.60	734.40	826.20	918.00
供水-原水	数量（万吨）			556.92	636.48	716.04	795.60
续：							
项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	



项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60
续：						
项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60
续：						
项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

单价：自来水单价参照花垣县发展和改革局文件《关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民用水超定额加价制度的通知》（花发改价〔2020〕8 号），居民生活用水收费为 2.80 元/吨，存续期内价格不变。



花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2020〕8号

关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价 和非居民用水超定额加价制度的通知

花垣县自来水公司：

为落实国家促进节约用水、保护水资源的重要指示，根据《关于 2020 年部分县城建立居民阶梯水价制度的通知》（湘发改价调〔2020〕165 号）、《关于印发〈湖南省城市供水价格管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2019〕939 号）、《关于转发〈国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于加快建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度的指导意见〉的通知》（湘发改价商〔2017〕1088 号）、《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》（湘价服〔2014〕1044 号）、《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》（发改价格〔2013〕2676 号）等文件精神，通过价格成本监审、价格听证，经县人民政府第 38 次常务会议通过，同意调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民



用水超定额加价制度，现就有关事项通知如下：

一、城区自来水价格

（一）调整自来水价格。居民生活用水由现行的 2.40 元/立方米调整为 2.80 元/立方米；非居民生活用水由现行的 4.00 元/立方米调整为 4.20 元/立方米；特种用水由现行的 10.50 元/立方米调整为 11.20 元/立方米。以上价格包含水资源费 0.08 元/立方米。

（二）居民生活用水阶梯计价

1. 第一阶梯计量水价 2.80 元/立方米，水量 15 立方米/户·月。
2. 第二阶梯计量水价 4.20 元/立方米，水量 15-25 立方米/户·月。
3. 第三阶梯计量水价 5.60 元/立方米，水量 25 立方米/户·月以上。
4. 家庭常住人口超过 4 人的，可按实超人数核增每人每月 4 立方米。
5. 未实行“一户一表”改造的合表用户，不执行阶梯水价，用水价格在第一阶梯的基础上按 0.2 元/立方米加收，即 3.00 元/立方米。

（三）非居和特种用水超定额累进加价

1. 定额计划用水量以内的，非居 4.20 元/立方米、特种 11.20 元/立方米。
2. 超计划、超定额在 20% 以内的水量加价 50%，即非居 6.30 元/立方米，特种 16.80 元/立方米。
3. 超计划、超定额超过 20% 不足 40% 的水量加价 100%，即非居

原水价格：根据《花垣县发展和改革局关于明确原水费征收标准的说明》，已明确小排吾水库原水费征收标准为 0.68 元/立方米。收费文件如下：



花垣县发展和改革局

关于明确原水费征收标准的说明

县政府，水利局

为确保花垣县城区供水安全及时供应，依据《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国民法典》、《水利工程供水价格管理办法》等法规，本着加强用水管理，促进节约用水，规范水费征收政策，明确供水价格标准，经研究决定，自2023年11月18日起，

1、原水费征收标准为0.68元/吨。

2、根据原水成本的变化，如需调整供水价格，须经县发展和改革局核准，并报县政府批准后方可执行。

花垣县发展和改革局

2023 年 11 月 18 日

综上预测该项目价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
续：						
项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68



续:

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续:

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

综上，花垣县乡镇引供水工程收益=数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	-		1,799.28	2,056.32	2,313.36	2,570.40
供水-原水	-		378.71	432.81	486.91	541.01
合计	-		2,177.99	2,489.13	2,800.27	3,111.41

续:

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01
合计	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41

续:

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01
合计	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41

续:

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	47,295.36
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01	9,954.59
合计	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	57,249.95

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：供水业务小规模纳税人收入，一般纳税人按 3%计提销



项税：按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 5 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，电力、热力、燃气及水生产和供应业工作年平均工资约为 5.74 万元，运营期第一年本项目保守按 5.75 万元估计，以后年度工资标准按照年 5%考虑增长。



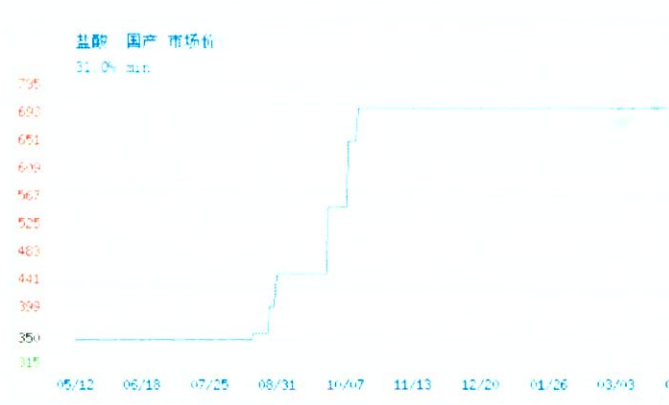
3、外购原材料

本项目外购原料主要为药剂费，用于水质净化。

药剂主要包括 PAM（聚丙烯酰胺）、PAC（聚合氯化铝）、盐酸及氯酸钠，其公开市场



价格如下：

药剂	公开市场报价																					
PAM（聚丙烯酰胺）	商品名称	规格	品牌/产地	报价	报价类型	交货地	交易商	发布时间														
	聚丙烯酰胺	阳离子，分子量：1200万，离子	山河净水	15600元/吨	出厂价	河南省/郑州市	巩义市山河净水材	2024-05-13														
	商品名称	规格	品牌/产地	报价	报价类型	交货地	交易商	发布时间														
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：419003H	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-10														
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：419003H	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-10														
阳离子聚丙烯酰胺	型号：419003H	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-10															
PAC（聚合氯化铝）	聚合氯化铝	PAC 20% 粉末	连钙丰源	1350元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连钙丰源 VIP	2024-05-13														
	聚合氯化铝	PAC 20% 粉末	连钙丰源	1350元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连钙丰源 VIP	2024-05-13														
	聚合氯化铝	PAC 30% 粉末	连钙丰源	1370元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连钙丰源 VIP	2024-05-13														
	聚合氯化铝	聚合氯化铝 30% 粉末	连钙丰源	1390元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连钙丰源 VIP	2024-05-13														
盐酸	05月12日国产盐酸为700元																					
	5月12日国产盐酸的报价为700元/吨，盐酸的规格：31.0% min，经报价有的朋友反馈，报价单位为：河南源飞伟业化工有限公司。																					
氯酸钠	<div>盐酸 国产 市场价 31.0% min</div>  <table><tr><th>日期</th><th>价格 (元/吨)</th></tr><tr><td>05/12</td><td>315</td></tr><tr><td>05/18</td><td>350</td></tr><tr><td>06/07</td><td>441</td></tr><tr><td>11/13</td><td>525</td></tr><tr><td>12/20</td><td>609</td></tr><tr><td>03/03</td><td>700</td></tr></table>								日期	价格 (元/吨)	05/12	315	05/18	350	06/07	441	11/13	525	12/20	609	03/03	700
	日期	价格 (元/吨)																				
05/12	315																					
05/18	350																					
06/07	441																					
11/13	525																					
12/20	609																					
03/03	700																					
氯酸钠	氯酸钠	50% 粉	天原	1600元/吨	出厂价	江苏省/南京市	南京天原化工 VIP	2024-05-13														
	氯酸钠	50% 粉	天原	1600元/吨	出厂价	江苏省/南京市	南京天原化工 VIP	2024-05-13														
	氯酸钠	50% 粉	天原	1600元/吨	出厂价	江苏省/南京市	南京天原化工 VIP	2024-05-13														
	氯酸钠	50% 粉	天原	1600元/吨	出厂价	江苏省/南京市	南京天原化工 VIP	2024-05-13														
	氯酸钠	50% 粉	天原	1600元/吨	出厂价	江苏省/南京市	南京天原化工 VIP	2024-05-13														

资料来源：<https://www.100ppi.com/>生意社是大宗商品数据商，是跟踪、分析和研究



大宗商品的数据机构

根据上述药剂公开市场价格，考虑药剂后期提纯、运输、储存等成本，根据审慎性原则将单价小幅上升。并结合已投入运营水厂数据及同类项目经验，药剂耗费及价格情况如下：

药剂	万元/吨	年用量（吨）	用途
PAM	2.70	6.57	污泥脱水
PAC	0.27	4,478.55	制水+污泥脱水
盐酸	0.14	722.70	消毒
氯酸钠	0.68	97.56	消毒

综上，每吨水所耗费药剂情况如下：

药剂	单价（万元/吨）
PAM	0.003
PAC	0.184
盐酸	0.015
氯酸钠	0.010

药剂费及原材料成本按供水量为基数，按 0.21 元/m³ 计算。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5% 估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1% 估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬			28.75	30.19	31.70	33.29
	外购原材料			134.95	154.22	173.50	192.78
	燃气动力						
	维修费	-	-	189.27	189.27	189.27	189.27
	销项税	-	-	63.44	72.50	81.56	90.62
	税金及附加	-	-	6.34	7.25	8.16	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-	-



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡报告

	管理费用	-	-	21.78	24.89	28.00	31.11
	合计	-	-	444.53	478.32	512.19	546.13

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	34.95	36.70	38.54	40.47	42.49
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78
	燃气动力					
	维修费	189.27	189.27	189.27	189.27	189.27
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11
	合计	547.79	549.54	551.38	553.31	555.33

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	44.61	46.84	49.18	51.64	54.22
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78
	燃气动力					
	维修费	189.27	189.27	189.27	189.27	189.27
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11
	合计	557.45	559.68	562.02	564.48	567.06

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	56.93	59.78	62.77	65.91	69.21	878.17
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	3,547.15
	燃气动力						-
	维修费	189.27	189.27	189.27	189.27	189.27	3,596.13
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62	1,667.42
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06	166.71
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11	572.43
	合计	569.77	572.62	575.61	578.75	582.05	10,428.01



3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
花垣县乡镇引供水工程	-	-	1,772.02	2,054.87	2,337.65	2,620.36
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
花垣县乡镇引供水工程	2,563.62	2,561.87	2,560.03	2,558.10	2,556.08	
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
花垣县乡镇引供水工程	2,553.96	2,551.73	2,549.39	2,546.93	2,544.35	
续：						
项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
花垣县乡镇引供水工程	2,541.64	2,538.79	2,535.80	2,532.66	2,529.36	46,821.94

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 22,000.00 万元，本次拟融资 3,500.00 万元。
本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	3,500.00	2025 年 4 月	二十年期	2.55%	每半年付息一次， 到期一次还本
下批次拟融资	18,500.00	2025 年 7 月	二十年期	2.55%	每半年付息一次， 到期一次还本
合计	22,000.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 20 年期的融资利率为 2.55%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
花垣县乡	2025-4	-	3,500.00	-	3,500.00	-	-
镇引供水	2025-7	3,500.00	18,500.00	-	22,000.00	44.63	44.63
工程	2026	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00



2027	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2028	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2029	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2030	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2031	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2032	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2033	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2034	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2035	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2036	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2037	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2038	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2039	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2040	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2041	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2042	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2043	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2044	22,000.00	-	-	22,000.00	561.00	561.00
2045-4	22,000.00	3,500.00	-	-	82.15	3,582.15
2045-7	18,500.00	18,500.00	-	-	434.23	18,934.23
小计		22,000.00	22,000.00		11,220.00	33,220.00

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
花垣县乡镇引供水工程	46,821.94	22,000.00	33,220.00	1.41

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入、成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收入、成本不变）	覆盖倍数（预期收入、成本上升 10%）
花垣县乡镇引供水工程	1.24	1.41	1.58
	1.44	1.41	1.38

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。



4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	95,103.37	-	25,000.00	12,853.42	2,177.99	2,489.13	2,800.27	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41
1.1	资本金	15,853.42	-	3,000.00	12,853.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	22,000.00	-	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	57,249.95	-	-	-	2,177.99	2,489.13	2,800.27	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41
2	现金流出	80,895.81	-	25,000.00	12,853.42	1,005.53	1,039.32	1,073.19	1,107.13	1,108.79	1,110.54	1,112.38	1,114.31	1,116.33
2.1	建设投资	37,853.42	-	25,000.00	12,853.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	10,428.01	-	-	-	444.53	478.32	512.19	546.13	547.79	549.54	551.38	553.31	555.33
2.3	融资利息	10,614.38	-	-	-	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00
2.4	债券本金	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	14,207.57	-	-	-	1,172.46	1,449.81	1,727.08	2,004.28	2,002.62	2,000.87	1,999.03	1,997.10	1,995.08
4	累计净现金流量		-	-	-	1,172.46	2,622.27	4,349.35	6,353.63	8,356.25	10,357.12	12,356.15	14,353.25	16,348.33

续：

序号	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
1	现金流入	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	
1.1	资本金											



三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430100055816904G



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 大华会计师事务所（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 陈长春

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

成立日期 2012年10月22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3栋1532-1536号

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

登记机关



2021年3月29日



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: 5000972

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》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》。

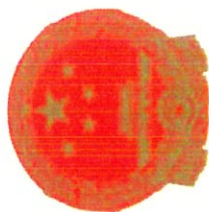
此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



发证机关:

二〇一二年五月二十日

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: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 陈文春
经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16号

批准执业日期: 2012年09月03日





此件仅用于业务报告专用，复印无效。

姓 名: 陈长春 男
出生 日期: 1984.03.12
工 作 单 位: 湖南华信会计师事务所
身 份 证 号: 430103198403120017



陈长春

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: 430100040021
No. of Certificate

授权注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2001 年 11 月 27 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证





此件仅用于业务报
告专用，复印无效。



荆绪峰

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: 44030041059
No.: 44030041059

批准注册机关: 广东省注册会计师协会
Authorized by: Guangdong CPAA

有效期至: 2010 年 10 月 止
Date of Expiry: 2010-10-31

2015.3.16 续发新证



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711004326 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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25B7HB7BV6



湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711004326 号

保靖县财政局：

我们接受保靖县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

保靖县财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。



在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期的项目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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券(八期)”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券(八期)”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



陈长春

中国注册会计师：



胡绪峰

二〇二五年四月十七日



湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目

（一）项目基本情况

项目名称：保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目；

项目总投资：6,540.00 万元；

项目建设期间：2025 年 5 月-2026 年 4 月；

项目建设内容包括：本项目为白云山自然保护区片区的 6 个城镇生活垃圾分类收转运基础设施建设。在片区乡镇新建生活垃圾分类收集站 30 座，总建筑面积 3000 平方米，设置垃圾分类收集点 820 个，投放分类垃圾桶 8000 个，购置生活垃圾分类收运、清扫、压缩设备和车辆 15 辆，形成白云山片区城镇生活垃圾分类收运体系，保护白云山片区生态环境。

（二）项目投资计划与资金筹措方案



1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年（万元）	2026 年（万元）
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	6,540.00		4,500.00	2,040.00

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	3,340.00	3,200.00		3,200.00	二十年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

本次项目，主要针对白云山片区的 6 个乡镇提升生活垃圾收集、转运能力。根据“十四五”规划及现状情况，6 个乡镇，国土总面积为 779.34km²，共有人口约为 11.7 万人，占保靖县总人口一半左右。保靖县 2023 年城镇化率 44.5%，城镇人口为 5.2 万人。《湖南省“十四五”新型城镇化规划》提出，力争到 2035 年城镇化率达到 72%。预计到 2035 年，白云山片区的 6 个乡镇城镇常住人口将达到 8.4 万人。

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目垃圾处理回收情况如下：

白云山国家级自然保护区垃圾总量情况表

项目	时间	单位	数量
白云山国家级自然保护区	2020 年	吨	27,300.00
	2021 年	吨	29,100.00
	2022 年	吨	31,100.00



证 明

近三年我白云山国家级自然保护区内 6 个乡镇 30 个行政村所产生
的垃圾总量为：2020 年 2.73 万吨、2021 年 2.91 万吨、2022 年 3.11
万吨。

特此证明！

白云山国家级自然保护区管理局
2023 年 10 月 16 日

本项目的收入来源于对生活垃圾的收运处理，根据以往的历史数据每年的垃圾总量都是
呈增长趋势，根据谨慎性原则，本项目按最低的垃圾转运量进行测算，即 2020 年的
27,3000.00 吨进行测算，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的转运量为垃圾总量的
70%、80%、90%，第四年起按 100%的垃圾总量进行测算。具体未来数量预测情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
垃圾转运收入	数量（吨）			19,110.00	21,840.00	24,570.00	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
垃圾转运收入	数量（吨）	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	
续：							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
垃圾转运收入	数量（吨）	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	
续：							
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
垃圾转运收入	数量（吨）	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00



证 明

白云山国家级自然保护区管理局：

2023 年我公司垃圾回收处理价格为：200 元/吨。

特此证明！



第五条 处理费用支付

5.1 生活垃圾处理服务费

5.1.1 服务期限内生活垃圾处理服务费单价按 250 元/吨，此垃圾处理服务费单价同永顺县生活垃圾焚烧发电工程垃圾处理服务费一致，并随其调增而调增。装卸费、运输费不包含在此单价中，由甲方自理。

【签字页】

兹证明，三方已于本协议首部所列日期签署本协议。

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表：_____

职务：_____

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表：_____

职务：_____

丙方：（盖章）

法定代表人或授权代表：_____

职务：_____

垃圾转运单价：经过市场调研，本项目的价格与市场价格相比较，本公司的回收价格低于或者等于同类型市场价格，故本公司的价格合理，并符合市场行情，垃圾转运单价按 200



元/吨计算。

综上预测该项目价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
垃圾转运收入	元/吨	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
垃圾转运收入	元/吨	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
续：							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
垃圾转运收入	元/吨	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
续：							
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
垃圾转运收入	元/吨	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

综上，保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目收益=垃圾转运数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年		
垃圾转运收入	-	-	382.20	436.80	491.40		
合计	-	-	382.20	436.80	491.40		
续：							
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
垃圾转运收入	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00		
合计	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00		
续：							
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
垃圾转运收入	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00		
合计	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00		
续：							
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
垃圾转运收入	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	10,046.40
合计	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	10,046.40



3、燃料及动力费

根据测算，本项目运营过程中，正常年消耗柴油 10t/a，正常年费用为 5.93 万元。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	-	-	62.40	63.65	64.92	66.22	67.54
	外购原材料	-	-	-	-	-	-	-
	燃气动力	-	-	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
	维修费	-	-	32.70	32.70	32.70	32.70	32.70
	销项税	-	-	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	3.82	4.37	4.91	5.46	5.46
合计		-	-	104.85	106.65	108.46	110.31	111.63

续：

项目	成本分类	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	68.89	70.27	71.68	73.11	74.57
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
	维修费	32.70	32.70	32.70	32.70	32.70
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46
合计		112.98	114.36	115.77	117.20	118.66

续：

项目	成本分类	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	76.06	77.58	79.13	80.71	82.32



圾收集转运设施建设项目	外购原材料					
	燃气动力	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
	维修费	32.70	32.70	32.70	32.70	32.70
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46
	合计	120.15	121.67	123.22	124.80	126.41

续：

项目	成本分类	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	83.97	85.65	87.36	89.11	1,425.14
	外购原材料					-
	燃气动力	5.93	5.93	5.93	5.93	112.67
	维修费	32.70	32.70	32.70	32.70	621.30
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	5.46	5.46	5.46	5.46	100.46
	合计	128.06	129.74	131.45	133.20	2,259.57

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	-	-	277.35	330.15	382.94
续：					
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	435.69	434.37	433.02	431.64	430.23
续：					
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
保靖县白云山自然保护区片	428.80	427.34	425.85	424.33	422.78



项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
区城镇垃圾收集转运设施建设项目							
续：							
项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	合计
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	421.20	419.59	417.94	416.26	414.55	412.80	7,786.83

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 3,200.00 万元，本次拟融资 3,200.00 万元。
本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	3,200.00	2025 年 4 月	二十年期	2.55%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	3,200.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 20 年期的融资利率为 2.55%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
	2025	-	3,200.00	-	3,200.00	40.80	40.80
	2026	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2027	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2028	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	2029	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2030	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2031	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2032	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2033	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2034	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2035	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2036	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2037	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2038	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2039	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60



	2040	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2041	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2042	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2043	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2044	3,200.00	-	-	3,200.00	81.60	81.60
	2045	3,200.00	-	3,200.00	-	40.80	3,240.80
	小计		3,200.00	3,200.00		1,632.00	4,832.00

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；

项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	7,786.83	3,200.00	4,832.00	1.61

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
保靖县白云山自然保护区片区城镇垃圾收集转运设施建设项目	1.40	1.61	1.82
	1.66	1.61	1.56

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。



4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

序号	项目	建设期				运营期								
		合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	16,586.40	-	4,500.00	2,040.00	382.20	436.80	491.40	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
1.1	资本金	3,340.00	-	1,300.00	2,040.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	3,200.00	-	3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	10,046.40	-	-	-	382.20	436.80	491.40	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
2	现金流出	13,509.17	-	4,500.00	2,040.00	186.45	188.25	190.06	191.91	193.23	194.58	195.96	197.37	197.37
2.1	建设投资	6,417.60	-	4,459.20	1,958.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	2,259.57	-	-	-	104.85	106.65	108.46	110.31	111.63	112.98	114.36	115.77	115.77
2.3	融资利息	1,632.00	-	40.80	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60
2.4	债券本金	3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	3,077.23	-	-	-	195.75	248.55	301.34	354.09	352.77	351.42	350.04	348.63	348.63
4	累计净现金流量		-	-	-	195.75	444.30	745.64	1,099.73	1,452.50	1,803.92	2,153.96	2,502.59	2,502.59

续：

序号	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
1	现金流入	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
1.1	资本金													



三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。





营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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)

副本编号: 1-1

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

负责人 陈长春

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

成立日期 2012年10月22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
(湖南国际) 3栋1532-1536号

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



关

2021年3月29日



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: 5000972

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》。

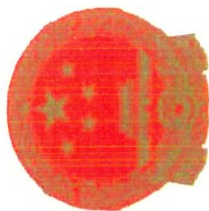
此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

发证机关:

湖南省财政厅

二〇一八年五月二十九日

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: 大华会计师事务所(普通合伙)湖南分所

负责人: 陈永春

经营场所: 长沙市雨花区湘府东路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16 号

批准执业日期: 2012年09月03日





此件仅用于业务报告专用，复印无效。

姓名: 陈长春
Sex: 男
Date of birth: 1978-03-13
Working unit: 湖南立信会计师事务所
Identity card No.: 430100197803130011



陈长春

年度检验登记

Annual Renewal Register



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: 430100040025
No. of certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized institute: CPA

发证日期: 2001 年 11 月 22 日
Date of service

2015.3.16 换发新证





此件仅用于业务报
告专用，复印无效。

姓名: 刘...
性别: 男
出生日期: ...
身份证号: ...
联系电话: ...
电子邮箱: ...



刘绪峰

年度检验登记

Annual Renewal Registration

从证书检验合格起，继续有效一年。

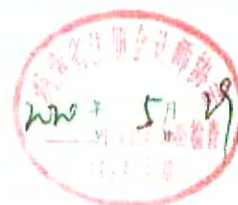
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 44030041009
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute: CPAA

有效期至: 2019 年 10 月 止
Expiry Date

2015.3.16 换发新证



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711004600 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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25XTHAQQWY



湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711004600 号

永顺县财政局：

我们接受永顺县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

永顺县财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。



在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期的项目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。

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。

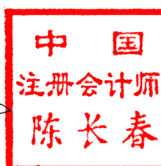
四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（九期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（九期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



陈长春

中国注册会计师：



胡绪峰

二〇二五年四月一十八日



湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

永顺县城市公交枢纽建设项目

（一）项目基本情况

项目名称：永顺县城市公交枢纽建设项目；

项目总投资：26,998.73 万元；

项目建设期间：2024 年 1 月-2025 年 12 月；

项目建设内容包括：

（1）新建总建筑面积 37680 m²，包括：

①新建公交枢纽站 33680 m²：包括售票厅 350 m²、候车厅 1800 m²、综合服务室 160 m²、驾乘休息室 300 m²、调度室 450 m²、旅客厕所 150 m²、公交枢纽内部办公及配套服务用房 19550 m²（包括公交枢纽办公用房 2700 m²、客运站配套服务用房 9900 m²、设备用房 4350



m²、其他用房 2600 m²）、进出站检查室等其它站内设施 470 m²、发车库 1100 m²、汽车维修车间 1500 m²、车辆安全例检台 200 m²、车库及设备用房 7200 m²（设地下停车位 200 个）等。

②生产、生活用房及其配套设备设施用房 4000 m²。

(2)基础及室外工程：包括绿地 7678 m²，地上停车位 100 个（其中发车位 20 个）及室外水电、景观等配套工程。

(3)公交枢纽站基本设施设备购置。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2023 年及以前（万元）	2024 年（万元）	2025 年（万元）
永顺县城市公交枢纽建设项目	26,998.73		10,795.00	16,203.73

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
永顺县城市公交枢纽建设项目	14,998.73	12,000.00		4,200.00	三十年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
永顺县城市公交枢纽建设项目	办公及配套服务用房	平方米	19,550.00
	生产生活用房	平方米	4,000.00
	停车位	个	300.00
	充电桩	个	100.00

根据项目运营计划，本项目物业中办公及配套服务用房、生产生活用房、停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起恒定空置率为 10%出租。

本项目建成后共有 100 个充电桩（充电桩全部用于运营，根据市场调研得知电动汽车（快



充)的额定输出功率为 60kw/h, 电池容量为 90kw, 则充电时间约为 1.5 小时/天/辆, 考虑一个充电桩的充满 2 次电动汽车, 即每天工作 3 小时, 年用电量=充电桩数量*60*3*365,

充电桩全部用于出租, 假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 60%、50%、40%, 第四年起恒定空置率为 40%出租。具体未来物业出租出售计划情况如下:

项目数量预测表

项目	预测	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
办公及配套服务用房	出租 (万千瓦时)			13,685.00	15,640.00	17,595.00
生产生活用房	出租 (m ²)			2,800.00	3,200.00	3,600.00
停车位	出租 (个)			210.00	240.00	270.00
充电桩	出租 (万千瓦时)			262.80	328.50	394.20

续:

项目	预测	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
办公及配套服务用房	出租 (万千瓦时)	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租 (m ²)	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租 (个)	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租 (万千瓦时)	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20

续:

项目	预测	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
办公及配套服务用房	出租 (万千瓦时)	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租 (m ²)	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租 (个)	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租 (万千瓦时)	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20

续:

项目	预测	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
办公及配套服务用房	出租 (万千瓦时)	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租 (m ²)	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租 (个)	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租 (万千瓦时)	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20



续：

项目	预测	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
办公及配套服务用房	出租（万千瓦时）	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租（m ² ）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租（个）	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租（万千瓦时）	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20

续：

项目	预测	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
办公及配套服务用房	出租（万千瓦时）	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00	17,595.00
生产生活用房	出租（m ² ）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
停车位	出租（个）	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
充电桩	出租（万千瓦时）	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20

办公及配套服务用房出租单价：本项目租金参考同类型项目租金单价，具体情况如下：



新建写字楼，周边企业集聚。

永顺-永顺城区 | 芙蓉镇 | 可容纳2916-5833工位
商业综合体 独栋(共17层)

35000m²
建筑面积

1.75元/m²/天
183.75万/月

免租1个月 商业综合体 新房 整栋 可注册



新建写字楼，简单装修，价格实惠。

永顺-永顺城区 | 富坪村 | 可容纳250-500工位
纯写字楼 中区(共3层)

3000m²
建筑面积

1.7元/m²/天
15.3万/月

免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 免费车位



独栋房屋出租，办公环境好

永顺-永顺城区 | 府正街 | 可容纳41-83工位
纯写字楼 独栋(共3层)

500m²
建筑面积

1.8元/m²/天
2.7万/月

纯写字楼 整栋

永顺县配套用房出租案例表

序号	名称	单价 (元/m ² /月)	区域位置	备注
1	永顺县芙蓉镇商业综合楼	52.50	永顺县芙蓉镇	详见上图
2	永顺县富坪物流园写字楼	51.00	永顺城区	详见上图
3	永顺城区自建房	54.00	永顺城区	详见上图




本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，办公及配套服务用房出租的价格为最低价格的 90%，以后年度出租价格不考虑增长。

生产生活用房出租单价：本项目生产生活用房租金参考永顺县周边同类型用房单价，具体情况如下：

仓库出租

1600元/月

6月8日11:42 3次浏览 来源：安居客产研 免费发送到微信



联系：1802202**** 查看完整号码

其他联系： 私信 免费咨询

详情介绍

类型：仓库出租

单位：元/月

发布人身份：业主/开发商


价格：1600元/月

面积：80平米

具体地点：湘西土家族苗族自治州吉首市环城路5...

(出租) 雅溪富垌厂大门口右下公路 仓库 100平米

更新于2022-05-27 141人浏览



2200元/月 0.73元/m²/天

100m² 暂无数据

仓库类型

区域：吉首区

地址： 地图

杨安花 个人 已在58注册6年 实名认证

电话联系TA

基础信息

内部详情

描述


配套

图片

位置

(出租) 自建房一栋，位置大庭村村口，可以分租，也可整栋出租

租金面议 租期面议 证件齐全 更新于2022-06-08 7人浏览



3200元/月 0.97元/m²/天

110m² 立体库

仓库类型

区域：吉首区 - 吉首城区

地址：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市乾州街道

高凡 个人 已在58注册4年 实名认证

电话联系TA

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

基础信息

类型：仓库出租

押付：面议

租赁方式：整租

建筑面积：110m²

起租期：面议

地址：吉首-吉首城区 湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市乾州街道大庭村

仓库出租案例表

序号	名称	单价 (元/m ² /月)	区域位置	备注
1	普通库房	20.00	湘西州	详见上图
2	普通库房	21.90	湘西州	详见上图
3	普通库房	29.10	湘西州	详见上图

根据谨慎性原则，测算单价取上述案例最低价格为测算基础，并在此基础上下浮 10%，以后年度出租价格不考虑增长。



停车场收入：本项目共设置停车位 300 个，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，暂按 15 元/个.天计算。



全省机动车停放服务
政府定价和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。因停车资源供需矛盾突出，确有必要突破该最高收费标准的城市，须向省发改委另行申报。）

1、道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 分钟，按 10 分钟计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。
备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式	每小时
白 天	5 元
夜 间	2 元
备注：不足 1 小时按 1 小时计算。	

（夜间是指晚上 22：00 至第二天早上 7：00）

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。故本项目按每度电收取服务费 0.8 元。本项目预期运营期内不考虑增长。





项目	预测	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
办公及配套 服务用房	元/㎡/年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生活用 房	元/㎡/年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续:

项目	预测	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
办公及配套 服务用房	元/㎡/年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生活用 房	元/㎡/年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续:

项目	预测	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
办公及配套 服务用房	元/㎡/年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生活用 房	元/㎡/年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续:

项目	预测	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
办公及 配套服 务用房	元/㎡/年	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
生产生 活用房	元/㎡/年	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
停车位	元/个/年	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

综上,永顺县城市公交枢纽建设项目收益=办公及配套服务用房×出租单价+生产生活用房×出租单价+停车位×出租单价+充电数量×充电服务单价;则计算出本项目收益如下表:

项目收益预测表

单位:人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
办公及配套服务用房		-	753.77	861.45	969.13



项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
生产生活用房		-	60.48	69.12	77.76
停车位		-	114.98	131.40	147.83
充电桩		-	210.24	262.80	315.36
合计		-	1,139.47	1,324.77	1,510.08

续：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
办公及配套服务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13
生产生活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36
合计	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61

续：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
办公及配套服务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13
生产生活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36
合计	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61

续：

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
办公及配套服务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13
生产生活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36
合计	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61

续：

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
办公及配套服务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13
生产生活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36
合计	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61

续：



项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
办公及 配套服 务用房	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13	969.13	28,750.86
生产生 活用房	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08	82.08	2,423.52
停车位	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04	4,607.29
充电桩	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	9,303.12
合计	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	45,084.79

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为 5.71 万元，运营期第一年本项目保守按 5.72 万元估计，以后年度工资标准按照年 5%考虑增长。





首页 > 数据解读 > 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20 字体大小： 打印本页

行 业	单 位：元、%	
	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.8
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

[来源：人口社科统计处]

3、外购原材料

外购燃料主要是用水和用电的消耗，由于本项目物业全部用于出租，所出租物业产生的水费电费能源消耗由企业自行缴纳，本项目由于资产管理和公共部分产生的少量水电费在运营管理费中统筹考虑，不再单独计算。

4、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 10.17 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/ kW·h，根据测算，项目年使用水量为 3.38 万吨，水价参照吉首市物价局下发的《关于调整吉首市城区供水价格实行居民生活用水阶梯水价的通知》（吉价〔2015〕18 号）中规定的水价，非居民用水 5 元/吨，经测算年水电费为 23.51 万



元。

5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

6、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬		78.00	79.56	81.15	82.77	84.43
	外购原材料						
	燃气动力		23.51	23.51	23.51	23.51	23.51
	维修费	-	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	-	88.63	102.56	116.50	117.53	117.53
	税金及附加	-	111.16	127.17	143.18	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	11.39	13.25	15.10	15.23	15.23
	合计	-	447.68	481.04	514.43	518.69	520.35

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	86.12	87.84	89.60	91.39	93.22
	外购原材料					
	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51
	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23
	合计	522.04	523.76	525.52	527.31	529.14

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	95.08	96.98	98.92	100.90	102.92
	外购原材料					
	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51



	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23
	合计	531.00	532.90	534.84	536.82	538.84

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	104.98	107.08	109.22	111.40	113.63
	外购原材料					
	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51
	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23
	合计	540.90	543.00	545.14	547.32	549.55

续：

项目	成本分类	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	115.90	118.22	120.58	122.99	125.45
	外购原材料					
	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51
	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23
	合计	551.82	554.14	556.50	558.91	561.37

续：

项目	成本分类	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
永顺县城市公交枢纽建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	127.96	130.52	133.13	135.79	138.51	3,164.24
	外购原材料						-
	燃气动力	23.51	23.51	23.51	23.51	23.51	705.30
	维修费	134.99	134.99	134.99	134.99	134.99	4,049.70
	销项税	117.53	117.53	117.53	117.53	117.53	3,481.00
	税金及附加	144.66	144.66	144.66	144.66	144.66	4,287.33



	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	450.95
	合计	563.88	566.44	569.05	571.71	574.43	16,138.52

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
永顺县城市公交枢纽建设项目	-	691.79	843.73	995.65	1,003.92	1,002.26
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
永顺县城市公交枢纽建设项目	1,000.57	998.85	997.09	995.30	993.47	
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
永顺县城市公交枢纽建设项目	991.61	989.71	987.77	985.79	983.77	
续：						
项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
永顺县城市公交枢纽建设项目	981.71	979.61	977.47	975.29	973.06	
续：						
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
永顺县城市公交枢纽建设项目	970.79	968.47	966.11	963.70	961.24	
续：						
项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
永顺县城市公交枢纽建设项目	958.73	956.17	953.56	950.90	948.18	28,946.27

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 12,000.00 万元，本次拟融资 4,200.00 万元。
本项目已融资和拟融资情况汇总如下：



专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2025 年湖南省政府专项债券（四期）	3,000.00	2025 年 4 月	三十年期	2.23%	每半年付息一次，到期一次还本
本批次拟融资	4,200.00	2025 年 4 月	三十年期	2.42%	每半年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	4,800.00	2025 年 7 月	三十年期	2.42%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	12,000.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 3 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 30 年期的融资利率为 2.42%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
永顺县城市公交枢纽建设项目	2025	-	12,000.00	-	12,000.00	84.27	84.27
	2026	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2027	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2028	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2029	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2030	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2031	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2032	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2033	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2034	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2035	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2036	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2037	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2038	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2039	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2040	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2041	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2042	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2043	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2044	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2045	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2046	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2047	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2048	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2049	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2050	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70



	2051	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2052	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2053	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2054	12,000.00	-	-	12,000.00	284.70	284.70
	2055	12,000.00	-	12,000.00	-	200.43	12,200.43
	小计		12,000.00	12,000.00		8,541.00	20,541.00

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
永顺县城市公交枢纽 建设项目	28,946.27	12,000.00	20,541.00	1.41

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
永顺县城市公交枢纽建设项目	1.19	1.41	1.63
	1.49	1.41	1.33

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。



4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	72,083.52	-	10,795.00	16,203.73	1,139.47	1,324.77	1,510.08	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
1.1	资本金	14,998.73	-	10,795.00	4,203.73	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	12,000.00	-	-	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	45,084.79	-	-	-	1,139.47	1,324.77	1,510.08	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
2	现金流出	63,878.68	-	10,795.00	16,203.73	732.38	765.74	799.13	803.39	805.05	806.74	808.46	810.22
2.1	建设投资	26,914.46	-	10,795.00	16,119.46	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	16,138.52	-	-	-	447.68	481.04	514.43	518.69	520.35	522.04	523.76	525.52
2.3	融资利息	8,541.00	-	-	84.27	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
2.4	债券本金	12,284.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	8,204.84	-	-	-	407.09	559.03	710.95	719.22	717.56	715.87	714.15	712.39
4	累计净现金流量		-	-	-	407.09	966.12	1,677.07	2,396.29	3,113.85	3,829.72	4,543.87	5,256.26



续：

序号	项目	运营期										
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	现金流入	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
2	现金流出	812.01	813.84	815.70	817.60	819.54	821.52	823.54	825.60	827.70	829.84	832.02
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	527.31	529.14	531.00	532.90	534.84	536.82	538.84	540.90	543.00	545.14	547.32
2.3	融资利息	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	710.60	708.77	706.91	705.01	703.07	701.09	699.07	697.01	694.91	692.77	690.59
4	累计净现金流量	5,966.86	6,675.63	7,382.54	8,087.55	8,790.62	9,491.71	10,190.78	10,887.79	11,582.70	12,275.47	12,966.06

续：

序号	项目	运营期										
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	现金流入	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61	1,522.61
2	现金流出	834.25	836.52	838.84	841.20	843.61	846.07	848.58	851.14	853.75	12,856.41	1,059.56
2.1	建设投资											



2.2	运营成本	549.55	551.82	554.14	556.50	558.91	561.37	563.88	566.44	569.05	571.71	574.43
2.3	融资利息	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	200.43
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000.00	284.70
3	净现金流量	688.36	686.09	683.77	681.41	679.00	676.54	674.03	671.47	668.86	-11,333.80	463.05
4	累计净现金流量	13,654.42	14,340.51	15,024.28	15,705.69	16,384.69	17,061.23	17,735.26	18,406.73	19,075.59	7,741.79	8,204.84



三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

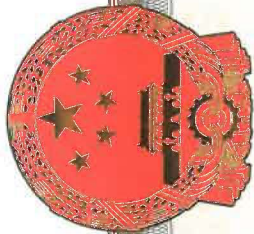
（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。





营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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)

副本编号: 1-1

名称 大华会计师事务所(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 陈长春

成立日期 2012年10月22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
(御溪国际) 3栋1532-1536号

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



登记机关

2021年3月29日



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



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

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：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制





中国注册会计师



姓名	陈长春
Sex	男
Date of birth	1978-03-12
Working unit	大华会计师事务所(特殊普通合伙)-湖南分所
Identity card No.	433001197803120497



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance
2015.3.16 换发新证

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.



22 日





姓名 胡绪峰
Full name 男
Sex 1979-02-07
出生日 期大华会计师事务所(特殊普通合
Date of birth 伙)湖南分所
工作单位 430722197902070111
Working unit
身份证号码
Identity card No.



胡绪峰

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

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.



龙山县 2021 年华塘公租房建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告
谨审字[2025]第56号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000



湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第56号

龙山县2021年华塘公租房建设项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对龙山县2021年华塘公租房建设项目的预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》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的龙山县2021年华塘公租房建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《龙山县2021年华塘公租房建设项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月十七日



附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制龙山县2021年华塘公租房建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

- 1.项目名称：龙山县2021年华塘公租房建设项目
- 2.建设单位：龙山县住房和城乡建设局
- 3.建设地点：龙山县城岳麓大道龙山县第一人民医院东北侧
- 4.建设内容及规模：项目规划总用地面积10383平方米（合15.57亩），



建筑占地面积1582平方米，总建筑面积约35347平方米，主要包括：1栋22层公租房建筑的建设，同时包括公租房周边供配电、给排水及消防等配套设施的建设。。

（二）项目概算总投资

概算总投资10556.64万元，其中:工程建设费用8381.38万元，工程建设其他费用1258.11万元，预备费917.15万元。

（三）资金筹资方案

龙山县2021年华塘公租房建设项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资10,556.64万元，其中：财政资金6,356.64万元，，拟申请发行政府专项债券4,200.00万元。本次拟申请发行政府专项债券500.00万元。未来拟申请发行3700.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	500.00	30	2.42

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

龙山县2021年华塘公租房建设项目本次拟申请政府专项债券500万元，未来拟发行3,700.00万元，根据2025年3月30年期相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.42%，偿债方式为每半年付息一次，到期一次性还本，债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	0.00	500.00	3,700.00	3,049.20	7,249.20

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计7,249.20 万元，具体情况如下：

单位：万元



年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	发行利率	应付利息	还本付息合计
2025年4月		500.00		500.00	2.42%		
2025年6月	500.00	3,700.00		4,200.00	2.42%		
205年10月	4,200.00			4,200.00	2.42%	6.05	6.05
2025年12月	4,200.00			4,200.00	2.42%	44.77	44.77
2026年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2027年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2028年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2029年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2030年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2031年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2032年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2033年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2034年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2035年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2036年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2037年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2038年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2039年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2040年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2041年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2042年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2043年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2044年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2045年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2046年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2047年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2048年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2049年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2050年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2051年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2052年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2053年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2054年	4,200.00			4,200.00	2.42%	101.64	101.64
2055年4月	4,200.00		500.00	3,700.00	2.42%	6.05	506.05
2055年6月	3,700.00		3,700.00		2.42%	44.77	3,744.77
合计						3,049.20	7,249.20



（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为7,249.20万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州 龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	4,200.00	3,049.20	7,249.20

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1. 现金流入

项目收入预测主要来源于公租房租赁收入、物业收入、停车收入等获得收益。

1、公租房租赁收入及物业收入

（1）出租率：根据《湖南省公共租赁住房管理办法》要求：“期末分配入住率应达到 90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到 90%以上”，出于谨慎性原则，项目出租率前三年可出租面积的 90%。第四年及以后为 95%。根据谨慎性原则，每三年租金年增长率为 5%。

（2）公租房出租价格及物业收费价格：

根据龙山县土城坝公租房 2022 年实施方案、2023 年实施方案，租金标准：4 元/平方米/月。物业管理费：1.2 元/平方米/月。出于谨慎性原则，项目出租率前三年可出租面积的 90%。第四年及以后为 95%。根据谨慎性原则，每三年物业费增长率为 5%。



(https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/gggs/202307/t20230706_2035635.html)



WWW.XXLS.GOV.CN

地址：江蘇省南京市

Q

龙山概况

[◎ 首页](#) > [政务公开](#) > [法定主动公开内容](#) > [公告公示](#)

来源: 龙山县住房保障服务中心 作者: 发布时间: 2023-07-06 13:18:49 字体大小: 四四四

根据《条例》第二十一条规定，经县委组织部、县人社局、县财政局等部门联合审核，并报县委常委会研究决定，由县委组织部、县人社局、县财政局等部门联合发文，明确相关待遇。同时，由县委组织部、县人社局、县财政局等部门联合发文，明确相关待遇。



参考案例二：

《2022 年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示》

(https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/tzgg/202207/t20220722_1914922.html)

**龙山县人民政府**
WWW.XXLS.GOV.CN

请输入您要搜索的内容

[首页](#)[政务公开](#)[政务服务](#)[互动交流](#)[龙山概况](#)

[首页](#) > [政务公开](#) > [法定主动公开内容](#) > [通知公告](#)

2022年土城坝公租房第三次实物配租实施方案公示

来源：龙山县住房保障服务中心 作者： 发布时间：2022-07-22 12:56:15 字体大小：   

为确保我县公共租赁住房实物配租工作规范、有序进行，做到公开、公平、公正，根据《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2021〕188号）、《湘西自治州公共租赁住房分配和运营管理办法》（州住建发〔2018〕81号）等文件精神，特制定本分配方案。

一、配租房源

本次公共租赁住房实物配租房源均在土城坝公租房小区，共计201套，具体分布在2栋、3栋、4栋，其中单间10套、一室一厅3套、两室一厅168套。房屋现状为毛坯房，需租户自行装修。租金标准：4元/平方米/月。物业管理费：1.2元/平方米/月。

二、配租对象

配租对象为2022年7月以前经县相关部门联审联查符合保障条件，且已经公示的我县本地低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工及在城镇稳定就业的外来务工人员。

2、项目停车收入

本项目停车位为 158 个，第一年使用率为 70%，第二年使用率为 80%，从第三年开始每年使用率为 90%，停车费单价如下：

根据湖南省发展和改革委员会印发的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）规定：对部分城区道路临时停车泊位进行收费，收费时段为每天 7 点至 22 点，前 30 分钟免费，超过 30 分钟按每半小时进行计费，中心区域每半小时收费 2.5 元，一般区域每半小时收费 2 元，每车单次单日最高收费限额 40 元。根据谨慎性原则，设定每个车位平均每天停车费为 25 元。

根据国务院办公厅转发国家发展改革委等部门《关于推动城市停车设施发展意见的通知》（国办函〔2021〕46 号），为了能够符合当下社会正常运行的效率，关于停车收费的问题会迎来全新的改革，将由早期的政府定价变更为通过市场因素来决定价格。根据谨慎性原则，每三年价格年增长率为 5%。

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：





预期收入测算表

单位: 万元

序号	收入项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	预期收入合计	12,748.55	299.43	324.88	339.29	356.26	356.26	356.26	374.07	374.07	374.07	392.78
1	公租房	6,073.52	152.70	161.18	161.18	169.24	169.24	169.24	177.70	177.70	177.70	186.59
	单价 (元/m ² ·月)		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63
	面积 (m ²)		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	4,852.98	100.92	115.34	129.76	136.25	136.25	136.25	143.06	143.06	143.06	150.21
	单价		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	45.81	48.35	48.35	50.77	50.77	50.77	53.31	53.31	53.31	55.98
	面积		31,812.30	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39

续上表

序号	收入项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	预期收入合计	12,748.5 ₅	392.78	392.78	412.41	412.41	412.41	433.04	433.04	433.04	454.69	454.69
1	公租房	6,073.52	186.59	186.59	195.92	195.92	195.92	205.71	205.71	205.71	216.00	216.00
	单价 (元/m ² ·月)		4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
	面积 (m ²)		35,347.0 ₀	35,347.0 ₀	35,347.0 ₀	35,347.0 ₀	35,347.0 ₀	35,347.0 ₀	35,347.0 ₀	35,347.0 ₀	35,347.0 ₀	35,347.0 ₀
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	4,852.98	150.21	150.21	157.72	157.72	157.72	165.61	165.61	165.61	173.89	173.89
	单价		28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	55.98	55.98	58.78	58.78	58.78	61.71	61.71	61.71	64.80	64.80
	面积		33,579.6 ₅	33,579.6 ₅	33,579.6 ₅	33,579.6 ₅	33,579.6 ₅	33,579.6 ₅	33,579.6 ₅	33,579.6 ₅	33,579.6 ₅	33,579.6 ₅
	单价		1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61



续上表

序号	收入项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	预期收入合计	12,748.55	454.69	477.42	477.42	477.42	501.29	501.29	501.29	526.36	526.36	526.36
1	公租房	6,073.52	216.00	226.80	226.80	226.80	238.14	238.14	238.14	250.05	250.05	250.05
	单价(元/m ² ·月)		5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21
	面积(m ²)		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	4,852.98	173.89	182.58	182.58	182.58	191.71	191.71	191.71	201.30	201.30	201.30
	单价		33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	64.80	68.04	68.04	68.04	71.44	71.44	71.44	75.01	75.01	75.01
	面积		33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.61	1.69	1.69	1.69	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86



2. 现金流出

本项目的主要成本包括工资及福利、修理费、经纪服务费、其他费用、税费等。

1、本项目配备物业经理 1 人，安保 2 人，保洁 1 人，维修 1 人，根据《湖南省统计年鉴 2023 年》其他服务业就业人员年平均工资中租赁和商业服务业的年工资 50,280.00 元，本项目工作人员年工资暂按 5 万元进行估算，以后每 3 年按上一阶段上涨 5% 计取。

局编	湖南统计年鉴 2023	中国统计出版社	中国统计出版社
公共设施管理业	Management of Public Establishment	62540	65981
土地管理业	Land Management	108252	94622
居民服务、修理和其他服务业	Resident Services and Other Services	78467	82559
居民服务业	Resident Services	89624	87990
机动车、电子产品和日用产品修理业	Motor, Electronic Products and Daily Products Repair Service	61327	72270
其他服务业	Other Services	50280	74705
教育	Education	97444	106244
卫生和社会工作	Health and Social Work	123537	129887
卫生	Health	125755	131940
社会工作	Social Work	67249	83214
文化、体育和娱乐业	Culture, Sports and Entertainment	113500	120588
新闻和出版业	Journalism and Publishing Activities	153180	128201
广播、电视、电影和影视录音制作业	Broadcasting, Movies, Television and Audiovisual Activities	174126	170736
文化艺术业	Culture and Art	75532	85583
体育	Sports Activities	83928	119234
娱乐业	Entertainment	62871	73604

2、维修费：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）规定及项目实际情况，按固定资产原值的 0.5% 暂估。

3、经纪服务费：参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971 号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5%-2.5% 计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120 号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%-2.5% 的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目标准厂房、仓库、食堂出租经纪服务费暂按收入的 1% 计取。

4、其他管理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，取前 1-3 项费用之和的 10%。

5、税费：房屋租赁、停车位租赁收入等按 9% 计征增值税，物业服务收入按 6% 计征增值税；项目城建税、教育费附加分别按增值税的 5%、5% 计算，根据税法规定，按房屋出租收入 12% 计取房产税，项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：



预期支出测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	预期成本	3,798.53	105.71	108.55	110.28	113.49	113.49	113.49	116.86	116.86	116.86	120.40
1	工资及福利费 增幅（6.1%/3 年）	943.34	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.53	1.61	1.61	1.69	1.69	1.69	1.78	1.78	1.78	1.87
4	其他管理费用	226.12	6.84	6.85	6.85	6.98	6.98	6.98	7.12	7.12	7.12	7.27

续上表

编号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	预期成本	3,798.53	120.40	120.40	124.11	124.11	124.11	128.01	128.01	128.01	132.11	132.11
1	工资及福利费 增幅（6.1%/3 年）	943.34	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.87	1.87	1.96	1.96	1.96	2.06	2.06	2.06	2.16	2.16
4	其他管理费用	226.12	7.27	7.27	7.43	7.43	7.43	7.59	7.59	7.59	7.76	7.76

续上表

编号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	预期成本	3,798.53	132.11	136.41	136.41	136.41	140.93	140.93	140.93	145.67	145.67	145.67
1	工资及福利费 增幅（6.1%/3 年）	943.34	33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	2.16	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	2.50	2.50	2.50
4	其他管理费用	226.12	7.76	7.94	7.94	7.94	8.12	8.12	8.12	8.32	8.32	8.32
5	税金及附加	1,311.18	46.79	49.13	49.13	49.13	51.58	51.58	51.58	54.16	54.16	54.16



3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表（单位：万元）

运营期	现金流入	现金流出	净现值
2026年	299.43	105.71	193.72
2027年	324.88	108.55	216.33
2028年	339.29	110.28	229.01
2029年	356.26	113.49	242.77
2030年	356.26	113.49	242.77
2031年	356.26	113.49	242.77
2032年	374.07	116.86	257.21
2033年	374.07	116.86	257.21
2034年	374.07	116.86	257.21
2035年	392.78	120.40	272.38
2036年	392.78	120.40	272.38
2037年	392.78	120.40	272.38
2038年	412.41	124.11	288.30
2039年	412.41	124.11	288.30
2040年	412.41	124.11	288.30
2041年	433.04	128.01	305.02
2042年	433.04	128.01	305.02
2043年	433.04	128.01	305.02
2044年	454.69	132.11	322.58
2045年	454.69	132.11	322.58
2046年	454.69	132.11	322.58
2047年	477.42	136.41	341.01
2048年	477.42	136.41	341.01
2049年	477.42	136.41	341.01
2050年	501.29	140.93	360.37
2051年	501.29	140.93	360.37
2052年	501.29	140.93	360.37
2053年	526.36	145.67	380.69
2054年	526.36	145.67	380.69
2055年	526.36	145.67	380.69
合计	12,748.55	3,798.53	8,950.02



（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为 8,843.03 万元，如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州龙山县	龙山县2021年华塘公租房建设项目	12,748.55	3,798.53	8,950.02

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

龙山县2021年华塘公租房建设项目运营期内经营性净现金流8,950.02万元，融资还款本息合计为7,249.20万元，本息保障倍数为1.23倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	8,950.02	7,249.20	1.23

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	23,305.78	1,055.66	3,694.82	5,806.15	300.03	324.88	339.29	356.26	356.26	356.26
1	资本金流入	6,357.23	1,055.66	3,694.82	1,606.15	0.60					
2	融资资金流入	4,200.00	0.00		4,200.00						
3	运营期现金流 入	12,748.55				299.43	324.88	339.29	356.26	356.26	356.26
二	现金流出	21,553.54	1,055.66	3,694.82	5,806.15	207.35	210.19	211.92	215.13	215.13	215.13
1	建设期资金流 出	10,505.81	1,055.66	3,694.82	5,755.33						
2	运营期资金流 出	2,487.35	0.00			75.28	75.37	75.37	76.83	76.83	76.83
3	融资还本付息	7,249.20	0.00		50.82	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64
4	税金及附加	1,311.18	0.00			30.43	33.18	34.91	36.66	36.66	36.66
三	现金净流量	1,752.24	0.00		0.00	92.68	114.69	127.37	141.13	141.13	141.13
四	期末累计现金 结存		0.00	0.00	0.00	92.68	207.37	334.74	475.87	617.00	758.13

续上表

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	23,305.78	374.07	374.07	374.07	392.78	392.78	392.78	412.41	412.41	412.41	433.04	433.04	433.04
1	资本金流入	6,357.23												
2	融资资金流入	4,200.00												
3	运营期现金流入	12,748.55	374.07	374.07	374.07	392.78	392.78	392.78	412.41	412.41	412.41	433.04	433.04	433.04
二	现金流出	21,553.54	218.50	218.50	218.50	222.04	222.04	222.04	225.75	225.75	225.75	229.65	229.65	229.65
1	建设期投资金流出	10,505.81												
2	运营期投资金流出	2,487.35	78.37	78.37	78.37	79.98	79.98	79.98	81.68	81.68	81.68	83.46	83.46	83.46
3	融资还本付息	7,249.20	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64
4	税金及附加	1,311.18	38.49	38.49	38.49	40.42	40.42	40.42	42.44	42.44	42.44	44.56	44.56	44.56
三	现金净流量	1,752.24	155.57	155.57	155.57	170.74	170.74	170.74	186.66	186.66	186.66	203.38	203.38	203.38
四	期末累计现金结存		913.70	1,069.27	1,224.84	1,395.58	1,566.32	1,737.06	1,923.72	2,110.38	2,297.04	2,500.42	2,703.80	2,907.18



接上表

序号	项目	合计	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	23,305.78	454.69	454.69	454.69	477.42	477.42	477.42	501.29	501.29	501.29	526.36	526.36	526.36
1	资本金流入	6,357.23												
2	融资资金流入	4,200.00												
3	运营期现金流入	12,748.55	454.69	454.69	454.69	477.42	477.42	477.42	501.29	501.29	501.29	526.36	526.36	526.36
二	现金流出	21,553.54	233.75	233.75	233.75	238.05	238.05	238.05	242.57	242.57	242.57	247.31	247.31	4,396.49
1	建设期资金流出	10,505.81												
2	运营期资金流出	2,487.35	85.32	85.32	85.32	87.29	87.29	87.29	89.35	89.35	89.35	91.51	91.51	91.51
3	融资还本付息	7,249.20	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	101.64	4,250.82
4	税金及附加	1,311.18	46.79	46.79	46.79	49.13	49.13	49.13	51.58	51.58	51.58	54.16	54.16	54.16
三	现金净流量	1,752.24	220.94	220.94	220.94	239.37	239.37	239.37	258.73	258.73	258.73	279.05	279.05	-3,870.13
四	期末累计现金结存		3,128.12	3,349.05	3,569.99	3,809.36	4,048.73	4,288.10	4,546.83	4,805.55	5,064.28	5,343.33	5,622.37	1,752.24

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。



（三）压力测试

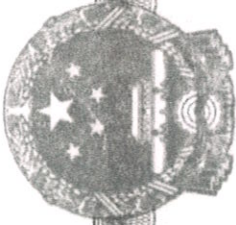
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.23	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.23	1.18

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.06，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.18，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





营业执照

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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)

副本编号: 1-1

名称 湖南建诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 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: 工程造价咨询业务; 融资咨询服务; 财政专项资金预算绩效评价服务; 工程管理服务; 科技中介服务; 知识产权服务(专利代理服务除外); 节能管理服务; 资产评估; 市场调查(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 价格鉴证评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训); 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年04月01日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号



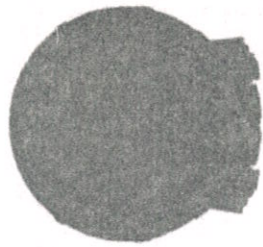
登记机关

2025 年 2 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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李本军
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010138
批准执业文号：湘财会[2020]19号
批准执业日期：2020年9月27日



说明

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



2020年9月27日

中华人民共和国财政部制





注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs



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

2012年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

姓名 李本军

性别 男

出生日期 1981-07-27

工作单位 利安达会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 431024198107270050



事务所
CPAs

湖南立信会计师事务所

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

2012年10月24日



李本军 110001540564



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

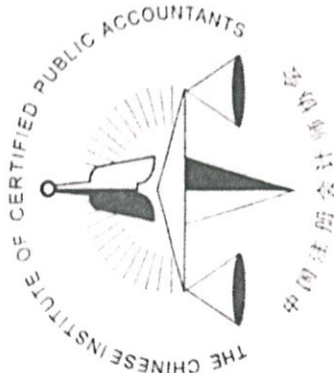
事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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



姓名 何明
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1992-11-25
Date of birth
工作单位 湖南南诚会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 430981199211251423
Identity card No.

