

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于湖南省娄底市经开区材料谷先进磁性材料
产业园基础设施项目（A区）
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第02072号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

关于湖南省娄底市经开区材料谷先进磁性材料

产业园基础设施项目(A区)

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02072号

我们接受委托,对湖南省娄底市经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目(A区)专项债券(以下简称“本期债券”)项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目(A区),预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

1、应付本息情况

(1) 本次计划在2025年4月融资4300.00万元,2025年6月本项目申请发行剩余专项债券资金9,700.00万元,假设20年期融资利率2.55%,均为每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:



单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2025 年 4 月	-	4,300.00		4,300.00	2.55%		-
2025 年 6 月	4,300.00	9,700.00		14,000.00	2.55%		-
2025 年 10 月	14,000.00			14,000.00	2.55%	54.83	54.83
2025 年 12 月	14,000.00			14,000.00	2.55%	123.68	123.68
2026 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2029 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2030 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2031 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2032 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2033 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2034 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2035 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2036 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2037 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2038 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2039 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2040 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2041 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2042 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2043 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2044 年	14,000.00			14,000.00	2.55%	357.00	357.00
2045 年 4 月	14,000.00		4,300.00	9,700.00	2.55%	54.83	4,354.83
2045 年 6 月	9,700.00		9,700.00	-	2.55%	123.66	9,823.66
合计		14,000.00	-			7,140.00	21,140.00

2、项目产生的净现金流入



(1) 基本假设条件及依据

本项目收入来源为标准厂房出租收入、科研楼出租收入、配套附属用房出租收入。

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）收入分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价或价格则依照市场价格或可研报告或相关政策文件确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）的收益则以项目预测完工后对外产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

序号	项目	运营收益
1	娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）	29,819.50
	合计	29,819.50

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本项目覆盖倍数为 1.41，具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2025 年		178.51	178.51		
2026 年		357.00	357.00	419.33	419.33
2027 年		357.00	357.00	846.41	846.41
2028 年		357.00	357.00	1,139.90	1,139.90
2029 年		357.00	357.00	1,319.97	1,319.97
2030 年		357.00	357.00	1,402.90	1,402.90
2031 年		357.00	357.00	1,402.90	1,402.90
2032 年		357.00	357.00	1,485.50	1,485.50
2033 年		357.00	357.00	1,485.50	1,485.50
2034 年		357.00	357.00	1,576.92	1,576.92
2035 年		357.00	357.00	1,572.54	1,572.54
2036 年		357.00	357.00	1,668.39	1,668.39



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2037 年		357.00	357.00	1,666.47	1,666.47
2038 年		357.00	357.00	1,742.66	1,742.66
2039 年		357.00	357.00	1,742.66	1,742.66
2040 年	-	357.00	357.00	1,847.51	1,847.51
2041 年	-	357.00	357.00	1,842.87	1,842.87
2042 年	-	357.00	357.00	1,952.84	1,952.84
2043 年		357.00	357.00	1,952.84	1,952.84
2044 年		357.00	357.00	2,063.53	2,063.53
2045 年	14,000.00	178.49	14,178.49	687.86	687.86
合计	14,000.00	7,140.00	21,140.00	29,819.50	29,819.50
本息覆盖倍数					1.41

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

附件:项目收益及现金流入预测说明

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:
2025 年 4 月 17 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一)项目概述

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）的建设内容主要包括：项目总建筑面积为 69,502.20 m²，计容建筑面积为 126,622.20 m²，建设内容为 1#科研楼、2#消防设施用房、3#、4#、5#、6#丁类单层厂房组成，配套建设道路，完善园区给排水、消防、供配电等基础设施。项目总投资 28,540.52 万元，项目收入为标准厂房出租收入、科研楼出租收入、配套附属用房出租收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称：娄底经济技术开发区管理委员会

统一社会信用代码：11431300006507013X

机构性质：机关

机构地址：娄底经济技术开发区管理委员会

(三)项目类型

项目类型为产业园区项目。

(四)融资计划

此次项目计划于 2025 年 4 月融资 4300.00 万元，2025 年 6 月本项目申请发行剩余专项债券资金 9,700.00 万元，融资期限为 20 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

项目营业收入主要分为：标准厂房出租收入、科研楼出租收入、配套附属用房出租收入。

(1) 标准厂房出租收入

本项目新建标准厂房 57,120.00 m²，参考娄底周边工业园区可比案例，标准厂房出租均价为 30 元/m²·月左右，谨慎考虑，本项目标准厂房出租单价按 28 元/m²/月计算，出租率按运营期第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年及以后均按 90%进行考虑；考




虑物价上涨因素，本项目出租单价每两年上涨 5%。

标准厂房租赁参考案例

58同城·房产

湖南·长沙·岳麓区

搜索



出租娄底涟钢800平方厂房


工业·厂房 经过商业圈 不可办证

800m² 2.4元/月

58同城·房产

湖南·湘潭·湘潭县

搜索

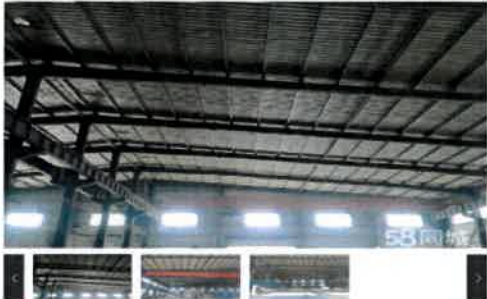


食品加工厂，可加工熟肉制品，水产制品

湘潭·湘潭县

湖南省湘潭市湘潭县岳塘街道219县道西350米(龙永村)

2600m² 1.28元/月



7.2元/月 1元/㎡/天

2400m² 暂无数据 暂无数据

店铺 湘潭县 湖南湘潭市湘潭县

周先生 企业认证

电话联系TA

(2) 科研楼出租收入

本项目科研楼面积 5,556.60 m²，出租价格参照周边同标准出租价格（数据来源 58 同城），出租单价在 36-40 元/m²·月左右，结合娄底经济技术开发区第二工业园 A5 栋已签订合同情况（28 元/m²·月），考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目出租价格暂按 26 元/m²/月。出租率按运营期第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年及以后均按 90%进行考虑；考虑物价上涨因素，以后每两年按 5%增长。

科研楼出租参考案例

(出租) 锦洋大厦写字楼-优价出租市中心

58同城·房产

搜索



1.2元/㎡/天 5383.8元/月

149.55m² 21~42个 精装修

锦洋大厦

湘潭县·市中心 湖南省湘潭县岳塘大道东... 200m

周女士 企业认证

点击查看电话





吉星金融广场，牡丹园，富厚名城，南...

2室1厅 90平米 中层(共9层)

1200元/月

吉星金融广场 娄星 城南 吉星路

整租 朝南 有电梯

杨向荣

①娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）收入预测

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
标准厂房出租收入	36,718.34	616.27	1,232.53	1,479.04	1,663.92	1,747.12	1,747.12	1,834.28	1,834.28	1,925.96
可出租面积 (m ²)		57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00
出租单价 (元/m ² ·月)		28.00	28.00	29.40	29.40	30.87	30.87	32.41	32.41	34.03
出租率 (%)		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
科研楼出租收入	3,261.73	55.67	55.67	133.61	150.30	157.84	157.84	165.72	165.72	174.04
可出租面积 (m ²)		5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60
出租单价 (元/m ² ·月)		26.00	26.00	27.30	27.30	28.67	28.67	30.10	30.10	31.61
出租率 (%)		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
配套附属用房出租收入	2,507.27	42.08	84.17	100.99	113.61	119.30	119.30	125.25	125.25	131.54
可出租面积 (m ²)		6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60
出租单价 (元/m ² ·月)		16.00	16.00	16.80	16.80	17.64	17.64	18.52	18.52	19.45
出租率 (%)		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
总收入	42,487.34	714.02	1,372.37	1,713.64	1,927.83	2,024.26	2,024.26	2,125.25	2,125.25	2,231.54

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
标准厂房出租收入	1,925.96	2,022.17	2,022.17	2,123.48	2,123.48	2,229.88	2,229.88	2,341.38	2,341.38	2,458.53	819.51



项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
可出租面积 (m ²)	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00	57,120.00
出租单价 (元/ m ² ·月)	34.03	35.73	35.73	37.52	37.52	39.40	39.40	41.37	41.37	43.44	43.44
出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
科研楼出租收入	174.04	182.73	182.73	191.87	191.87	201.45	201.45	211.52	211.52	222.10	74.04
可出租面积 (m ²)	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60	5,556.60
出租单价 (元/ m ² ·月)	31.61	33.19	33.19	34.85	34.85	36.59	36.59	38.42	38.42	40.34	40.34
出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
配套附属用房出租收入	131.54	138.10	138.10	145.00	145.00	152.24	152.24	159.88	159.88	167.85	55.95
可出租面积 (m ²)	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60	6,825.60
出租单价 (元/ m ² ·月)	19.45	20.42	20.42	21.44	21.44	22.51	22.51	23.64	23.64	24.82	24.82
出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
总收入	2,231.54	2,343.00	2,343.00	2,460.35	2,460.35	2,583.57	2,583.57	2,712.78	2,712.78	2,848.48	949.50

依上表预测,拟融资期 2025 年至 2045 年期间,娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目(A区)取得运营收入 42,487.34 万元。

②娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目(A区)预测评价

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目(A区)位于娄底市。预测收入主要为标准厂房出租收入、科研楼出租收入、配套附属用房出租收入其分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算,收入单价则参考市场价格确定,在收入预测过程中参考邻近项目并采取了保守、谨慎的测算态度,综上所述,我们认定关于娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目(A区)收入的预测是合理的。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位:人民币万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
------	------	----------	-----	-------	----



项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）	19,632.69	5,396.87	2,502.96	1,008.00	28,540.52

其中，拟融资期限 2025 年至 2045 年期间项目投资计划如下：

单位：人民币万元

项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	合计
娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）	10,000.00	15,000.00	3,540.52	28,540.52

2、项目运营期间营业成本

①娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）建设项目主要成本包括工资及福利费、维护修理费、管理费用、相关税费。

1、工资及福利费

人工成本是业在生产经营活动中用于支付给员工的全部费用，本项目人工定员 25 人，参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.5 万元/年计算。考虑相关行业情况，以后每三年递增 3%。

岗位	平均工资	备注
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	45102 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	51411 元/年	来自湖南省统计局

行 业	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。

[续]

[来源：人口社科统计处]



2、维护修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按照工程费用的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，本项目修理费按照工程费用的 1.0%估算。

本项目取值	参考依据
修理费用按工程费用的 1.0%	可直接按工程费用的 0.5%-1.5%估算

建设项目经济评价方法与参数 (第三版)

国家发展改革委
建 设 部 发 布

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

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

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

3、管理费用

管理费用，主要为项目管理费用和项目的其他不包含在上述成本中的支出，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的 1%-2%），本项目保守估计按项目营业总收入的 2%估算。

本项目取值	参考依据
管理费用按照营业总收入的 2%估算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的 1%-2%）

4、相关税费

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目租赁收入按照增值税率 9%计列。

税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费及地方教育费附加，按营业收入



的 12%缴纳房产税。

具体预测如下:

单位: 万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	80.21	137.50	137.50	141.63	141.63	141.63	145.88	145.88	145.88	150.26
维护修理费	114.52	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33
管理费用	14.28	27.45	34.27	38.56	40.49	40.49	42.51	42.51	44.63	44.63
相关税费	85.68	164.68	205.64	231.34	242.91	242.91	255.03	255.03	267.78	267.78
合计	294.69	525.96	573.74	607.86	621.36	621.36	639.75	639.75	654.62	659.00

续上表:

项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
工资及福利费	150.26	150.26	154.77	154.77	154.77	159.41	159.41	159.41	164.19	54.73	2,829.98
维护修理费	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	196.33	65.44	3,713.90
管理费用	46.86	46.86	49.21	49.21	51.67	51.67	54.26	54.26	56.97	18.99	849.78
增值税及附加	281.16	283.08	317.38	317.38	333.29	333.29	349.94	349.94	367.46	122.48	5,274.18
合计	674.61	676.53	717.69	717.69	736.06	740.70	759.94	759.94	784.95	261.64	12,667.84

根据项目运营期间营业成本预测表计算,拟融资期 2025 年至 2045 年期间,项目营业成本预测金额为 12,667.84 万元。

4. 项目融资期间的财务费用

①项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位: 人民币万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2025 年		178.50	178.50
2026 年		357.00	357.00
2027 年		357.00	357.00
2028 年		357.00	357.00
2029 年		357.00	357.00
2030 年		357.00	357.00



年度	支付本金	支付利息	支付本息
2031 年		357.00	357.00
2032 年		357.00	357.00
2033 年		357.00	357.00
2034 年		357.00	357.00
2035 年		357.00	357.00
2036 年		357.00	357.00
2037 年		357.00	357.00
2038 年		357.00	357.00
2039 年		357.00	357.00
2040 年	-	357.00	357.00
2041 年	-	357.00	357.00
2042 年	-	357.00	357.00
2043 年		357.00	357.00
2044 年		357.00	357.00
2045 年	14,000.00	178.50	14,178.50
合计	14,000.00	7,140.00	21,140.00

③支付本金利息预测评价

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

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

B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

四、项目期间资金留存分布图



单位：人民币万元



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

五、还本付息保障程度分析

娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）整体本息覆盖倍数为1.41，自2025年至2045年期间共需偿还融资的本金14,000.00万元，利息7,140.00万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于1.2，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

（1）项目覆盖倍数

序号	项目	预计用于项目资金平衡的运营收益	发行债券本息和	运营收益对债券本息的覆盖倍数
1	娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）	29,819.50	21,140.00	1.41
	合计	29,819.50	21,140.00	1.41

（2）娄底经开区材料谷先进磁性材料产业园基础设施项目（A区）整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2025 年		178.51	178.51		
2026 年		357.00	357.00	419.33	419.33
2027 年		357.00	357.00	846.41	846.41
2028 年		357.00	357.00	1,139.90	1,139.90
2029 年		357.00	357.00	1,319.97	1,319.97
2030 年		357.00	357.00	1,402.90	1,402.90
2031 年		357.00	357.00	1,402.90	1,402.90
2032 年		357.00	357.00	1,485.50	1,485.50
2033 年		357.00	357.00	1,485.50	1,485.50
2034 年		357.00	357.00	1,576.92	1,576.92
2035 年		357.00	357.00	1,572.54	1,572.54
2036 年		357.00	357.00	1,668.39	1,668.39
2037 年		357.00	357.00	1,666.47	1,666.47
2038 年		357.00	357.00	1,742.66	1,742.66
2039 年		357.00	357.00	1,742.66	1,742.66
2040 年	-	357.00	357.00	1,847.51	1,847.51
2041 年	-	357.00	357.00	1,842.87	1,842.87
2042 年	-	357.00	357.00	1,952.84	1,952.84
2043 年		357.00	357.00	1,952.84	1,952.84
2044 年		357.00	357.00	2,063.53	2,063.53
2045 年	14,000.00	178.49	14,178.49	687.86	687.86
合计	14,000.00	7,140.00	21,140.00	29,819.50	29,819.50
本息覆盖倍数					1.41

六、压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
----------	------	----	-----



收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.41	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.41	1.35

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 1.21，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 1.35，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期			运营期								
	2024 年	2025 年	2026 年	2026 年 6 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	10,000.00	15,000.00	3,540.52	714.02	1,372.37	1,713.64	1,927.83	2,024.26	2,024.26	2,125.25	2,125.25	2,231.54
资本金	10,000.00	1,000.00	3,540.52	-								
债券资金流入		14,000.00	-									
运营收入				714.02	1,372.37	1,713.64	1,927.83	2,024.26	2,024.26	2,125.25	2,125.25	2,231.54
回收固定资产余值												
流动资金回收												
回收土地余值												
现金流出	10,000.00	15,000.00	3,540.52	473.19	730.69	923.92	956.44	976.43	978.36	990.48	996.75	1,009.50
建设投资	10,000.00	14,821.49	3,362.02									
运营成本				209.01	361.28	368.10	376.52	378.45	378.45	384.72	384.72	386.84
税金及附加				85.68	164.68	205.64	231.34	242.91	242.91	255.03	255.03	267.78



项目	建设期			运营期								
	2024 年	2025 年	2026 年	2026 年 6 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
债券利息	-	178.51	178.50	178.50	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00
债券本金												
净现金流量	-	-	-	240.83	641.68	789.72	971.39	1,047.83	1,045.90	1,134.77	1,128.50	1,222.04
累计净现金流量	-	-	-	240.83	882.51	1,672.23	2,643.62	3,691.45	4,737.35	5,872.12	7,000.62	8,222.66

续上表:

项目	运营期											合计
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
现金流入	2,231.54	2,343.00	2,343.00	2,460.35	2,460.35	2,583.57	2,583.57	2,712.78	2,712.78	2,848.48	949.50	71,027.86
资本金												14,540.52
债券资金流入												14,000.00
运营收入	2,231.54	2,343.00	2,343.00	2,460.35	2,460.35	2,583.57	2,583.57	2,712.78	2,712.78	2,848.48	949.50	42,487.34
回收固定资产余值												-
流动资金回收												-
回收土地余值												-
现金流出	1,011.62	1,029.38	1,033.53	1,087.83	1,074.69	1,090.60	1,093.06	1,114.35	1,116.94	1,134.46	14,718.46	62,061.20
建设投资												28,183.51
运营成本	391.22	393.45	393.45	400.31	400.31	402.77	407.41	410.00	410.00	417.49	139.16	7,393.66
税金及附加	267.78	281.16	283.08	317.38	317.38	333.29	333.29	349.94	349.94	367.46	122.48	5,274.18
运营期利息	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	178.49	7,140.00
债券本金				-	-	-					14,000.00	14,000.00
净现金流量	1,219.92	1,313.62	1,309.47	1,392.52	1,385.66	1,492.97	1,490.51	1,598.43	1,595.84	1,714.02	-13,768.96	8,966.66
累计净现金流量	9,442.58	10,756.20	12,065.67	13,458.19	14,843.85	16,336.82	17,827.33	19,425.76	21,021.60	22,735.62	8,966.66	8,966.66





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1



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。

提示: 1. 营业执照于2014年6月30日通过企业
信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告
信息, 未另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》
第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内
向社会公示。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南
南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

负责人 邹文华

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

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



证书序号:5003043



说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



发证机关：

二〇一二年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 邵文忠
Full name 邵 文 忠
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Date of birth
工作单位 众达德信会计师事务所
Working unit
身份证号码 422524197001144032
Identifier card No.



年度检验登记 2018.3.27
Annual Renewal Registration

本证书继续有效，继续有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal

注册号 430100120442
S. No. 430100120442
湖北密评 湖北密评
S. No. 430100120442
发证日期 2005 年 01 月 25 日
Date of issuance



与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

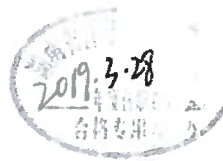
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



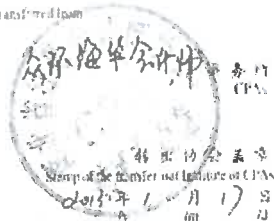
年 月 日
/m /d

与原件一致



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2019年1月17日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年1月17日

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
2019年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年12月28日

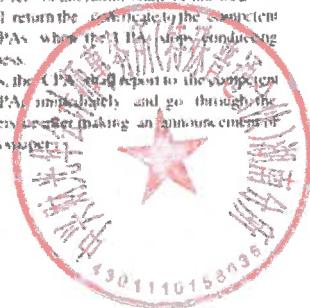
同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所
必要时请向委托方出
示此证书。

二、本证书只供于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应持本证
书向主管注册会计师协会

照章办理。如遗失,应立即向主管注册会计师协会
报告并声明作废,以便补办。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所
2019年12月28日

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when they have stopped conducting statutory business.
- 4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.



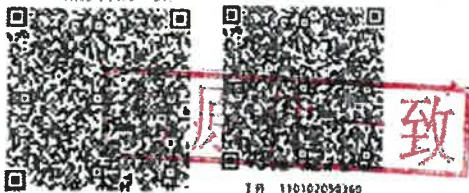


姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)-湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704283839
Identity card No	



年度检查登记
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: 110102050360
No. of Certificate

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

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

年 月 日
y m d



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于涟源市新能源汽车充电桩建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02080 号



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：湘25T3ZGYMBF



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

关于涟源市新能源汽车充电桩建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02080号

我们接受委托,对涟源市新能源汽车充电桩建设项目专项债券(以下简称“本期债券”)项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的涟源市新能源汽车充电桩建设项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

1、应付本息情况

(1)本次计划在2025年4月融资1,700.00万元,假设15年期融资利率2.36%,均为每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:

单位:人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2025年4月	-	1,700.00		1,700.00	2.36%	-	-



年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2025 年 10 月	1,700.00			1,700.00	2.36%	20.06	20.06
2026 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2027 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2028 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2029 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2030 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2031 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2032 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2033 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2034 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2035 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2036 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2037 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2038 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2039 年	1,700.00			1,700.00	2.36%	40.12	40.12
2040 年 4 月	1,700.00		1,700.00	-	2.36%	20.06	1,720.06
合计		1,700.00	1,700.00			601.80	2,301.80

2、项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本项目收入来源为充电服务费收入和电费收入。

涟源市新能源汽车充电桩建设项目收入分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价或价格则依照市场价格或可研报告或相关政策文件确定。

（2）项目融资期间产生的现金净流入

涟源市新能源汽车充电桩建设项目的收益则以项目预测完工后对外产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
----	----	------



序号	项目	运营收益
1	涟源市新能源汽车充电桩建设项目	4,586.12
	合计	4,586.12

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本项目覆盖倍数为 1.99，具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2025 年		20.06	20.06	-	-
2026 年		40.12	40.12	32.52	32.52
2027 年		40.12	40.12	121.86	121.86
2028 年		40.12	40.12	210.67	210.67
2029 年		40.12	40.12	283.93	283.93
2030 年		40.12	40.12	283.93	283.93
2031 年		40.12	40.12	322.51	322.51
2032 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2033 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2034 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2035 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2036 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2037 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2038 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2039 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2040 年	1,700.00	20.06	1,720.06	133.50	133.50
合计	1,700.00	601.80	2,301.80	4,586.12	4,586.12
本息覆盖倍数					1.99

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

附件:项目收益及现金流入预测说明



(此页无正文，仅为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于涟源市新能源汽车充电桩建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页)

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:
2025 年 4 月 18 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一)项目概述

本项目拟在涟源市建设充电桩总计 300 个，均为 60kw 直流充电桩（快充），涉及公共服务机构、事业单位、公交客运站、城乡公交始末站、公园、景区等正在运营的公共停车场。同时敷设低压电力电缆 4.5 千米、高压电缆 3.6km，并配套建设充电桩雨棚、车辆限位桩、消防等辅助配套设施工程等。项目总投资 2,222.56 万元，项目收入为充电服务费收入和电费收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称：涟源市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11431382006514061P

机构性质：机关

机构地址：涟源市蓝田街道办事处人民中路

(三)项目类型

项目类型为新能源汽车充电桩。

(四)融资计划

此次项目计划于 2025 年 4 月融资金额 1,700.00 万元，融资期限为 15 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

项目营业收入主要分为：充电服务费收入和电费收入。

(1) 充电服务费收入

目前涟源各品牌/站点充电服务费一般在 0.4-0.6 元/kWh 之间，本项目充电桩服务费按 0.4 元/kWh 计算；本项目计划建设 300 个小汽车双枪快充桩（60kw），故本项目总的充电桩装机容量为 $60 \times 300 = 18000.00\text{kw}$ ；根据京能科技集团发布的《2022 年国内主要城市的充电桩监测报告》，与 2020 年相比，居住类、单位类和公建类建筑周边的公用桩效能指标均改善明显，其中公建类建筑周边公用桩的各项服务效能指标变化量绝对值最大，2021 年公建类公用桩时间利用率达 13%，即日平均利用时间数约 3.12 小时。考虑本项目目前充电站正处于市场培育期，故充电量较低，随着推广充电站知名度提高，预计充电量相



比目前将提高。故运营期第一年按日可利用小时数 1.0h，第二年至第六年年分别按 1.5h、2.0h、2.4h、2.4h 和 2.6h，往后每年保持稳定 3.0h。

表 7-2 项目周边充电桩服务费收费信息表

序号	充电站名称	充电桩服务费 (元/kwh)	备注
1	娄底市娄星区人民政府	0.4	<p>6:25 信号 4G</p> <p>站点详情</p> <p>娄底市娄星区人民政府</p> <p>点3小时前有人充电</p> <p>正常运营 开放时间：周一至周日 00:00-23:59</p> <p>运营商：合作站</p> <p>对外开放 空闲多 即插即充 合作站 充电速度快 24h</p> <p>湘阴路</p> <p>娄底市中心医院</p> <p>娄底汽车站</p> <p>娄底市娄星区长青中街24号</p> <p>距离107.81km</p> <p>空闲7/共8</p> <p>更多</p> <p>充电价格</p> <p>价格详情</p> <p>充电时段 价格(元/度) = 电费 + 服务费</p> <p>18:00-23:00 1.49457 1.09457 0.4</p> <p>23:00-23:59 0.70833 0.30833 0.4</p> <p>充电计费规则说明</p> <p>服务电话 导航 扫码充电</p>
2	娄底市迎宾馆充电站	0.4	<p>6:26 信号 4G</p> <p>站点详情</p> <p>娄底市迎宾馆充电站</p> <p>点3小时前有人充电</p> <p>正常运营 开放时间：周一至周日 00:00-23:59</p> <p>运营商：合作站</p> <p>对外开放 空闲多 即插即充 合作站 充电速度快 24h</p> <p>湘阴路</p> <p>娄底市中心医院</p> <p>娄底汽车站</p> <p>娄底市娄星区长青中街12号</p> <p>距离104.81km</p> <p>空闲4/共4</p> <p>更多</p> <p>充电价格</p> <p>价格详情</p> <p>充电时段 价格(元/度) = 电费 + 服务费</p> <p>18:00-23:00 1.63281 1.23281 0.4</p> <p>23:00-23:59 0.74289 0.34289 0.4</p> <p>充电计费规则说明</p> <p>服务电话 导航 扫码充电</p>

根据 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，公建类平均桩数利用率为 56.5%，年增长量为 16.8%；平均时间利用率为 13.0%，年增长量为 5.6%。

根据中国充电联盟发布《2023 年 1-12 月全国电动汽车充换电基础设施运行情况》，



服务效能指标	居住类			单位类			公建类		
	2021年	2020年	变化量	2021年	2020年	变化量	2021年	2020年	变化量
平均桩数利用率	40.2%	26.3%	13.9%	46.4%	31.0%	15.4%	56.5%	39.7%	16.8%
平均时间利用率	9.0%	4.9%	4.1%	9.8%	5.7%	4.1%	13.0%	7.4%	5.6%

2023 年全年充电桩平均功率利用率 6.6%。

2023年充电桩行业数据梳理

巴维通 2024-01-24 16:23:24 来自 北京

返回财富号评论吧>>

点赞 4 评论 2 收藏 AA

分享到:    

核心看点：2023年全年新增直流桩增速51.9%、充电总功率增速65.4%、充电桩全年平均利用率6.6%，同比+1.1pct。

(2) 电费收入

本项目采用大工业用电，平均电价收费标准为 0.61 元/kWh。

涟源市新能源汽车充电桩建设项目按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 22,882.37 万元，项目各年度收入详见下表：

①涟源市新能源汽车充电桩建设项目收入预测

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
充电桩充电服务收入	165.28	371.89	495.85	595.02	595.02	644.60	743.77	743.77
充电桩功率 (kW)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
充电服务费单价 (元/kWh)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
日可利用小时数	1.00	1.50	2.00	2.40	2.40	2.60	3.00	3.00
电费价格	248.60	567.13	756.17	907.40	907.40	983.02	1,134.25	1,134.25
使用小时	1.00	1.50	2.00	2.40	2.40	2.60	3.00	3.00
充电桩装机总容量	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
收费标准	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
总收入	413.88	939.02	1,252.02	1,502.42	1,502.42	1,627.62	1,878.02	1,878.02

续上表：



项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
充电桩充电服务收入	743.77	743.77	743.77	743.77	743.77	743.77	247.92	9,065.74
充电桩功率 (kW)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	
充电服务费单价 (元/kWh)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
日可利用小时数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
电费价格	1,134.25	1,134.25	1,134.25	1,134.25	1,134.25	1,134.25	372.91	13,816.63
使用小时	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
充电桩装机总容量	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	
收费标准	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	
总收入	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	620.83	22,882.37

依上表预测，拟融资期 2025 年至 2040 年期间，涟源市新能源汽车充电桩建设项目取得运营收入 22,882.37 万元。

②涟源市新能源汽车充电桩建设项目预测评价

涟源市新能源汽车充电桩建设项目位于娄底市。预测收入主要为充电服务费收入和电费收入。其分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价则参考市场价格确定，在收入预测过程中参考邻近项目并采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于涟源市新能源汽车充电桩建设项目收入的预测是合理的。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
涟源市新能源汽车充电桩建设项目	1,982.80	85.63	103.42	50.71	2,222.56

其中，拟融资期限 2025 年至 2040 年期间项目投资计划如下：

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	合计
------	--------	--------	----



涟源市新能源汽车充电桩建设项目	2,000.00	222.56	2,222.56
-----------------	----------	--------	----------

2、项目运营期间营业成本

①涟源市新能源汽车充电桩建设项目建设项目主要成本包括直接工资及福利费、设备维修费、设备保险费用、电费成本、管理费用、销售费用、服务费分成费用、税金及附加等。

(1) 直接工资及福利费

参照《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）要求。考虑项目充电站合作方均配有保安、卫生人员，故项目建设完成后共配备员工 25 人，工资每人每年以 5 万/年计（含福利费）。

表 1 2023 年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速
单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	97015	91413	6.1
农、林、牧、渔业	62461	59293	5.3
采矿业	76366	71628	6.6
制造业	91588	86572	5.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	123361	113391	8.8
建筑业	77149	62797	22.9
批发和零售业	82358	74566	10.4
交通运输、仓储和邮政业	104658	99491	5.2
住宿和餐饮业	51869	44542	16.4
信息传输、软件和信息技术服务业	146253	132496	10.4
金融业	138760	121204	14.5
房地产业	79190	77246	2.5
租赁和商务服务业	73778	71993	2.5
科学研究和技术服务业	123027	115976	6.1
水利、环境和公共设施管理业	66987	66418	0.9
居民服务、修理和其他服务业	85200	78057	9.2
教育	98761	94971	4.0
卫生和社会工作	127551	122074	4.5
文化、体育和娱乐业	116331	110748	5.0
公共管理、社会保障和社会组织	98212	99445	-1.2

(2) 修理费

正常年度充电桩维修成本按 25 元/kW/年计算，但考虑运营期第一年充电桩设备处于保修期范围，故第一年按 10 元/kW/年计算。

修理费取费参考

本项目取值	参考依据
维修成本按 25 元/kW/年计算	维修成本按 10-25 元/kW/年计算



(3) 设备保险费用

本项目保险按 300 元/桩/年，包含财产险、人身意外险等。

设备保险费用取费参考

本项目取值	参考依据
设备保险费用按 300 元/桩/年	设备保险费用按 200-300 元/桩/年

(4) 电费成本

本项目电费成本=电网购电费+运营电损成本，根据行业平均电损考虑2%电损，电费成本为电费收入的1.02倍。

(5) 管理费用

为组织管理企业而发生的办公和服务费用，按营业收入的 2%进行估算。

管理费用取费参考

本项目取值	参考依据
管理及其他费用按收入的 2%估算	管理及其他费用按收入的 1-2%计算

(6) 销售费用

为吸引新客户、增加客户黏性，运营过程中会组织发放代金券、充值返现等营销活动，本项目全寿命周期销售费用按照充电服务费收入 1%计算。

销售费用取费参考

本项目取值	参考依据
销售费用按充电服务费收入的 1%估算	销售费用按充电服务费收入的 0.5-1%计算

(7) 服务费分成费用

考虑与国家电网等平台合作，根据市场行情需支付 10%的充电服务费分成。

服务费分成费用取费参考

本项目取值	参考依据
服务费分成费用按充电服务费收入的 10%估算	服务费分成费用按充电服务费收入的 5-10%计算

3、税金及附加

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）：增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。2019 年增值税税率调整文件：原增值税适用 6%的税率保持不变，本项目电费收入增值税率按 13%



计，充电服务费收入按 6% 计算。

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）：城市维护建设税纳税环节确定在纳税人缴纳的增值税、消费税的环节上，税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。本项目城市维护建设税按 7% 计；

根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号）：教育费附加以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。本项目教育费附加按 3%，地方教育费附加按 2%，合计为 5%。

具体预测如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
直接工资及福利费	83.33	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
修理费	12.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
设备保险费用	6.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
电费成本	253.57	578.47	771.29	925.55	925.55	1,002.68	1,156.94	1,156.94
管理费用	8.28	18.78	25.04	30.05	30.05	32.55	37.56	37.56
销售费用	1.65	3.72	4.96	5.95	5.95	6.45	7.44	7.44
服务费分成费用	16.53	37.19	49.59	59.50	59.50	64.46	74.38	74.38
税金及附加	-	-	11.47	18.44	18.44	19.97	23.05	23.05
总计	381.36	817.16	1,041.35	1,218.49	1,218.49	1,305.11	1,478.37	1,478.37

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
直接工资及福利费	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	41.67	1,750.00
修理费	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	15.00	612.00
设备保险费用	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	3.00	126.00
电费成本	1,156.94	1,156.94	1,156.94	1,156.94	1,156.94	1,156.94	380.37	14,093.00
管理费用	37.56	37.56	37.56	37.56	37.56	37.56	12.42	457.65
销售费用	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	2.48	90.68



服务费分成费用	74.38	74.38	74.38	74.38	74.38	74.38	24.79	906.60
税金及附加	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	7.60	260.32
总计	1,478.37	1,478.37	1,478.37	1,478.37	1,478.37	1,478.37	487.33	18,296.25

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2025 年至 2040 年期间，项目营业成本预测金额为 18,296.25 万元。

4、项目融资期间的财务费用

①项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2025 年		20.06	20.06
2026 年		40.12	40.12
2027 年		40.12	40.12
2028 年		40.12	40.12
2029 年		40.12	40.12
2030 年		40.12	40.12
2031 年		40.12	40.12
2032 年		40.12	40.12
2033 年		40.12	40.12
2034 年		40.12	40.12
2035 年		40.12	40.12
2036 年		40.12	40.12
2037 年		40.12	40.12
2038 年		40.12	40.12
2039 年		40.12	40.12
2040 年	1,700.00	20.06	1,720.06
合计	1,700.00	601.80	2,301.80

③支付本金利息预测评价

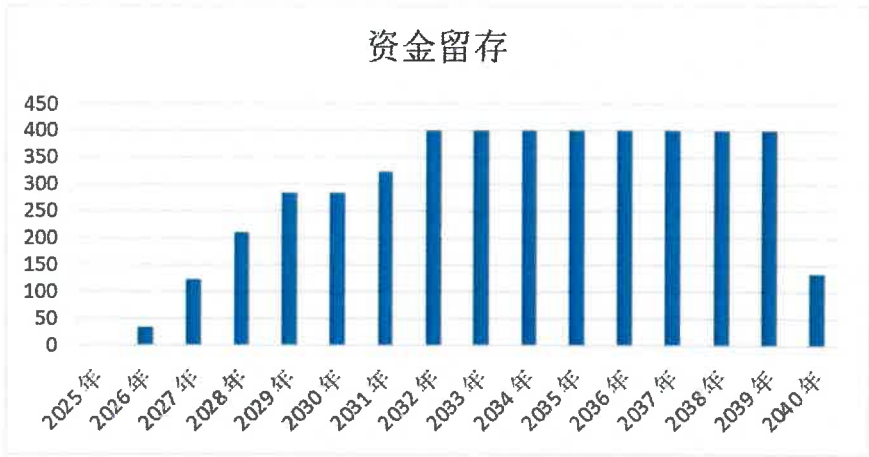
上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据。需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：



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

四、项目期间资金留存分布图

单位：人民币万元



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

五、还本付息保障程度分析

涟源市新能源汽车充电桩建设项目整体本息覆盖倍数为 1.99，自 2025 年至 2040 年期间共需偿还融资的本金 1,700.00 万元，利息 601.80 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.2，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 项目覆盖倍数

序号	项目	预计用于项目资金平衡的运营收益	发行债券本息和	运营收益对债券本息的覆盖倍数
1	涟源市新能源汽车充电桩建设项目	4,586.12	2,301.80	1.99
	合计	4,586.12	2,301.80	1.99

(2) 涟源市新能源汽车充电桩建设项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

年度	融资偿付本息	
----	--------	--



	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2025 年		20.06	20.06		
2026 年		40.12	40.12	32.52	32.52
2027 年		40.12	40.12	121.86	121.86
2028 年		40.12	40.12	210.67	210.67
2029 年		40.12	40.12	283.93	283.93
2030 年		40.12	40.12	283.93	283.93
2031 年		40.12	40.12	322.51	322.51
2032 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2033 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2034 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2035 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2036 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2037 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2038 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2039 年		40.12	40.12	399.65	399.65
2040 年	1,700.00	20.06	1,720.06	133.50	133.50
合计	1,700.00	601.80	2,301.80	4,586.12	4,586.12
本息覆盖倍数					1.99

六、压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.99	2.99
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.79	1.99	1.20

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.00，能通过压力测试。当整个项目的成



本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期							
	2025 年	2026 年 1-4 月	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	2,000.00	222.56	413.88	939.02	1,252.02	1,502.42	1,502.42	1,627.62	1,878.02	1,878.02
资本金	300.00	222.56								
债券资金流入	1,700.00									
运营收入			413.88	939.02	1,252.02	1,502.42	1,502.42	1,627.62	1,878.02	1,878.02
回收固定资产 余值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	2,000.00	222.56	401.42	857.28	1,081.47	1,258.61	1,258.61	1,345.23	1,518.49	1,518.49
建设投资	1,979.94	202.50								
运营成本			381.36	817.16	1,029.88	1,200.05	1,200.05	1,285.14	1,455.32	1,455.32
税金及附加			-	-	11.47	18.44	18.44	19.97	23.05	23.05
债券利息	20.06	20.06	20.06	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12
债券本金										
净现金流量		-	12.46	81.74	170.55	243.81	243.81	282.39	359.53	359.53
累计净现金流 量	-	-	12.46	94.20	264.75	508.56	752.37	1,034.76	1,394.29	1,753.82

续上表：



项目	运营期							合计
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
现金流入	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	620.83	25,104.93
资本金								522.56
债券资金流入								1,700.00
运营收入	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	1,878.02	620.83	22,882.37
回收固定资产余值								-
流动资金回收								-
回收土地余值								-
现金流出	1,518.49	1,518.49	1,518.49	1,518.49	1,518.49	1,518.49	2,207.39	22,780.49
建设投资								2,182.44
运营成本	1,455.32	1,455.32	1,455.32	1,455.32	1,455.32	1,455.32	479.73	18,035.93
税金及附加	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	23.05	7.60	260.32
运营期利息	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	40.12	20.06	601.80
债券本金							1,700.00	1,700.00
净现金流量	359.53	359.53	359.53	359.53	359.53	359.53	-1,586.56	2,324.44
累计净现金流量	2,113.35	2,472.88	2,832.41	3,191.94	3,551.47	3,911.00	2,324.44	2,324.44





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: J--1

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



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

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

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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

登记机关



2022年1月14日



企业信用信息公示系统网址:

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



证书序号:5003043

会计师事务所分所

执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

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

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日



说明

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

发证机关:



中华人民共和国财政部制





姓名 郭文松
 Full name 郭 文 松
 Sex 男
 Date of birth 1970-01-12
 出生日期 1970-01-12
 Working unit 众达德信会计师事务所有限公司
 工作单位 众达德信会计师事务所有限公司
 Identity card No. 432524197001144032
 身份证号码 432524197001144032



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

2018.3.27

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

证书编号 430100120142
 No. 430100120142
 湖北德信会计师事务所
 Hubei De Xin Accounting Firm (CPA)
 发证日期 2005 年 01月 23日
 Date of issue 2005 1 23



与原件一致



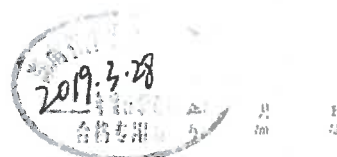
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



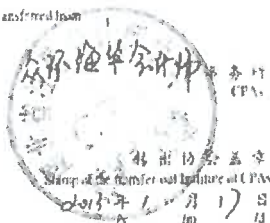
年 月 日
m d

与原件一致



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月1日更名为众环海华会计师事
务所(特殊普通合伙)湖南分所
2014年1月7日

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
2014年1月7日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
特殊普通合伙湖南分所
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所
必要时须向委托方
出示证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应持本证
书缴还主管注册会计师协会。

同意调入
中关兴才光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所
2015.12.29

1 When practising, the CPA shall show the client this
certificate when necessary.

2 This certificate shall be exclusively used by the
holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3 The CPA shall return the certificate to the competent
Institute of CPAs when they stop conducting
statutory business.

4 In case of loss, the CPA shall report to the competent
Institute of CPAs immediately and go through the
procedure of reissue after making an announcement for
loss on the newspaper.





姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-23
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)-湖南分所
Working unit	
身份证号	431221198704238839
Identity card No.	



年度检查登记
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: 110102050360
No. of Certificate

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

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

年 月 日
Year Month Day



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02026 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：湘25WVE2ZDXC





中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02026号

我们接受委托,对涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目专项债券(以下简称“本期债券”)项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

1、应付本息情况

(1)本次计划在2025年4月融资2,000.00万元,2025年10月融资7,600.00万元,假设30年期融资利率2.42%,均为每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:

单位:人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
----	------	------	--------	--------	------	------	------



年度	期初本金	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2025 年 4 月	-	2,000.00		2,000.00	2.42%	-	-
2025 年 10 月	2,000.00	7,600.00		9,600.00	2.42%	24.20	24.20
2026 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2027 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2028 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2029 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2030 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2031 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2032 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2033 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2034 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2035 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2036 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2037 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2038 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2039 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2040 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2041 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2042 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2043 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2044 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2045 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2046 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2047 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2048 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2049 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2050 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2051 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32



年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2052 年	9,600.00			9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2053 年	9,600.00		-	9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2054 年	9,600.00		-	9,600.00	2.42%	232.32	232.32
2055 年 4 月	9,600.00		2,000.00	7,600.00	2.42%	116.16	2,116.16
2055 年 10 月	7,600.00		7,600.00	-	2.42%	91.96	7,691.96
合计		9,600.00	9,600.00			6,969.60	16,569.60

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本项目收入来源为物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入。

涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目收入分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价或价格则依照市场价格或可研报告或相关政策文件确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目的收益则以项目预测完工后对外产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目	27,327.59
	合计	27,327.59

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本项目覆盖倍数为 1.65，具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2025 年		24.20	24.20		-
2026 年		232.32	232.32	118.07	118.07
2027 年		232.32	232.32	543.32	543.32
2028 年		232.32	232.32	727.77	727.77



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2029 年		232.32	232.32	900.23	900.23
2030 年		232.32	232.32	967.64	967.64
2031 年		232.32	232.32	1,035.05	1,035.05
2032 年		232.32	232.32	1,022.45	1,022.45
2033 年		232.32	232.32	1,022.45	1,022.45
2034 年		232.32	232.32	1,022.45	1,022.45
2035 年		232.32	232.32	1,009.22	1,009.22
2036 年		232.32	232.32	1,009.22	1,009.22
2037 年		232.32	232.32	1,009.22	1,009.22
2038 年		232.32	232.32	995.33	995.33
2039 年		232.32	232.32	995.33	995.33
2040 年		232.32	232.32	1,006.44	1,006.44
2041 年		232.32	232.32	969.49	969.49
2042 年		232.32	232.32	969.49	969.49
2043 年		232.32	232.32	969.49	969.49
2044 年		232.32	232.32	954.18	954.18
2045 年		232.32	232.32	954.18	954.18
2046 年		232.32	232.32	954.18	954.18
2047 年		232.32	232.32	938.10	938.10
2048 年		232.32	232.32	938.10	938.10
2049 年		232.32	232.32	938.10	938.10
2050 年		232.32	232.32	938.10	938.10
2051 年		232.32	232.32	921.21	921.21
2052 年		232.32	232.32	921.21	921.21
2053 年		232.32	232.32	921.21	921.21
2054 年		232.32	232.32	903.48	903.48
2055 年	9,600.00	208.12	9,808.12	752.90	752.90



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
合计	9,600.00	6,969.60	16,569.60	27,327.59	27,327.59
本息覆盖倍数					1.65

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

附件:项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:
2025 年 4 月 18 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一)项目概述

本项目为涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目,涉及六亩塘、石马山、蓝田三个街道办事处,项目涉及改造小区共 67 个,涉及改造房屋 305 栋,涉及改造户数 7113 户,涉及改造总建筑面积 867130 m²。项目改造内容主要为老旧小区改造和配套基础设施改造,具体建设内容如下:

(1)老旧小区改造:外墙面装饰改造 204779.99m²,室内楼梯间装饰改造 91221.50m²,屋面修缮 65812.43m²,改造老年人日间照料中心 6240.00 m²,社区托幼中心 4580.00 m²,社区便民店 3650.00 m²;

(2)配套设施改造:小区道路白改黑 11065.84m²、强弱电改造 2478.00m,给水管网改造 2250.60m,雨污管网改造 1627.50m,新增燃气管道 948.00m,改造停车区域 76624.00 m²,改造停车位 3360 个,并配建充电桩 360 个;小区 LED 灯箱广告 200 块以及新增围墙、道路、健身器材、广告牌等相关配套设施。项目总投资 19,000.00 万元,项目收入为物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下:

机构名称:涟源市住房和城乡建设局

统一社会信用代码: 11431382006514061P

机构性质:机关

机构地址:涟源市蓝田街道办事处人民中路

(三)项目类型

项目类型为城镇老旧小区改造。

(四)融资计划

此次项目计划于 2025 年 4 月融资金额 2,000.00 万元,未来拟继续申请发行 7,600.00 万元,融资期限为 30 年,每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

项目营业收入主要分为:物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入。

(1)物业管理收入



项目区域物业户数共计 7113 户，物业管理面积 867,130 m²。根据涟源市发展和改革委员会 2022 年第 3 号《关于公布涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》的第十二条住房物业管理费：按房屋面积每平方米每月 0.5~2 元。结合涟源市当地市场行情，考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，保守估计，本项目住宅物业管理费价格为 0.55 元/m²/月。基于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期不增长。

涟源地区老旧小区物业收费率约为 90%，本项目收费率第一年按 60%、第二年按 70%、第三年按 80%、第四年及以后按 90%测算。

附件

涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件 (文号)	定价部门	行业主管 部门	是否 涉企	是否 行政 审批 前置	是否 涉 进出口 环节	定价方法 (方式)	备注
	十二、住 房物业管 理费		按房屋面积每平方米每月 0.5~2 元。	湘发改价费规 (2022) 271 号、 湘发改价调规 (2021) 131 号、 定价费 (2010) 71 号	涟源市、县人 民政府制定	住 房 和 城 乡 建 设 部 门	否	否	否	准许成本 加合理收 益	

项目周边物业管理费价格信息表

楼盘	位置	物业费 (元/ m ² /月)	备注
涟源建行老家属区	涟源市 S210(人民西路)	0.6	来源安居客
涟源市铁厂老家属区	涟源市瓦亭路瓦亭幼儿园东南侧	0.55	来源安居客
涟源市新苑老旧小区	涟源市梅亭路南 100 米	0.6	来源安居客

(2) 停车场停车收入

本项目共改造出停车位 3360 个，其中充电桩停车位 360 个，普通停车位共 3000 个。

根据湖南省发展和改革委员会《关于印发湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知》（湘发改价费规[2020]801 号）中关于住宅小区停车位收费标准规定，同时参考涟源市发展和改革委员会 2022 年第 3 号《关于公布涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》的第二条机动车停放服务收费：“公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费：实行计次收费的每次不得超过 10 元。”结合涟源市当地市场行情并考虑到老旧小区改造特殊性和居民接受程度，确定本项目停车服务价格按 200 元/个月估算，基于谨慎性原则，租赁价格不增长。本项目停车位使用率第一年按 30%、第二年按 40%、第三年按 50%、第四年及以后按



60%测算。

附件

涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件 (文号)	定价部门	行业主管 部门	是否 涉企	是否 行政 审批 前置	是否 涉 进出口 环节	定价方法 (方式)	备注
	二、机动车停放服务收费	(一) 公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场(库、泊位), 具有垄断经营特征停车场(库、泊位) 收费	机场实行计时收费的1小时内最高收费标准8元, 1小时后每增加1小时按低于5元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过10元。进入机场停车场停放的车辆每天每车最高不超过50元。	湘发改价费规(2020)801号, 湘发改价调规(2021)131号	省发展改革委, 部分授权市、县人民政府制定	公安交警部门、民用航空部门、交通运输部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 政府投资建设(设立)的停车场(库、泊位) 收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规(2020)801号, 湘发改价调规(2021)131号	授权市、县人民政府制定	公安交警、住建、城管部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

类似项目停车费价格信息表

位置	类型	价格(元/月)	备注
涟源市石马山梅亭路梅园小区	地上停车位	200	来源于58同城
涟源市老公安局家属区	地上停车位	200	来源于58同城
涟源市卫生防疫站家属区	地上停车位	260	来源于58同城

(3) 充电桩服务费收入

项目规划布置360个小汽车双枪快充桩(60kw), 故本项目总的充电桩装机容量为60*360=21600kw。

根据湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商[2018]407号)对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理, 每千瓦时收费上限标准为0.8元/kWh, 在上限范围内各充电站可自行定价。充电桩电费按实际结算上缴国家电网, 不计入本项目的收入和成本, 本项目收入仅计取充电服务费收入。本项目定价参考涟源地区同类项目收费, 调查其他项目收费如下:



名称	运营方	充电桩数量
娄底涟源亿丰国际贸易城充电站	国家电网	6
【地址】湖南省娄底市涟源市娄涟公路与白石路交汇处西北		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源亿丰国际贸易城（二期）充电站	国家电网	4
【地址】娄底涟源市亿丰国际商贸城广场停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源体育馆充电站	国家电网	6
【地址】湖南省娄底市涟源市蓝田街道幸福路190号涟源体育馆		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		

娄底涟源体育馆（二期）充电站	国家电网	4
【地址】湖南省娄底市涟源市体育路涟源体育馆停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源市三甲供电所充电站	国家电网	2
【地址】娄底涟源市三甲供电所院内停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		
娄底涟源市涟水风光带公共充电站	国家电网	10
【地址】娄底涟源市振走路人民东路交汇处西南侧		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
娄底涟源市汇源煤气充电站	国家电网	12
【地址】娄底涟源市汇源煤气有限公司停车场		
【收费标准】停车费按照停车场公示标准收费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流12个，交流0个		
娄底涟源市飞水崖风景区充电站	国家电网	4
【地址】娄底涟源市121乡道飞水崖景区停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.64元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

本项目充电桩充电服务费按 0.45 元/kW.h。根据京能科技集团发布的《2022 年国内主要城市的充电桩监测报告》，与 2020 年相比，居住类、单位类和公建类建筑周边的公用桩效能指标均改善明显，其中公建类建筑周边公用桩的各项服务效能指标变化量绝对值



最大，2021年公建类公用桩时间利用率达13%，即日平均利用时间数约3.12小时。考虑本项目目前充电站正处于市场培育期，故充电量较低，随着推广充电站知名度提高，预计充电量相比目前将提高。故运营期第一年按日可利用小时数1.0h，往后每年增加0.2h至2.0h后保持稳定。

涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入46,972.28万元，项目各年度收入详见下表：

①涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目收入预测

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
物业管理收入	114.46	400.61	457.84	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08
面积（m ² ）	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00
单价（元/m ² /月）	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
物业收费率（%）	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车场停车收入	72.00	288.00	360.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
停车位数量（个）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
使用率	30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
充电桩服务费收入	116.64	425.74	496.69	567.65	638.60	709.56	709.56	709.56
使用小时（h）	1.00	1.20	1.40	1.60	1.80	2.00	2.00	2.00
充电桩装机总容量（kw）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
收费标准（元/kw）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
总收入	114.46	400.61	457.84	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08

续上表：

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
物业管理收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08
面积（m ² ）	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00



项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
单价 (元/m ² /月)	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
物业收费率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车场停车收入	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
停车位数量 (个)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价 (元/月)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
充电桩服务费收入	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56
使用小时 (h)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
充电桩装机总容量 (kw)	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
收费标准 (元/kw)	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
总收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08

续上表:

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
物业管理收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08
面积 (m ²)	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00
单价 (元/m ² /月)	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
物业收费率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车场停车收入	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
停车位数量 (个)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价 (元/月)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
充电桩服务费收入	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56
使用小时 (h)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00



项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
充电桩装机 总容量 (kw)	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
收费标准 (元 /kw)	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
总收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08

续上表:

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
物业管理收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	429.23	14,794.22
面积 (m ²)	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	867,130.00	
单价 (元/m ² /月)	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	
物业收费率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
停车场停车收入	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	360.00	12,312.00
停车位数量 (个)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
单价 (元/月)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
充电桩服务费收入	709.56	709.56	709.56	709.56	709.56	591.30	19,866.06
使用小时 (h)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
充电桩装机总容 量 (kw)	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	
收费标准 (元/kw)	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	
总收入	515.08	515.08	515.08	515.08	515.08	429.23	46,972.28

依上表预测,拟融资期 2025 年至 2055 年期间,涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目取得运营收入 46,972.28 万元。

②涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目预测评价

涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目位于娄底市。预测收入主要为物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入。其分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算,收入单价则参考市场价格确定,在收入预测过程中参考邻近项目并采取了保守、谨慎的测算态度,综上所述,我们认定关于涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目收入的预测是合理的。

三、项目资金支出预测



1、项目总体投资概算

单位：万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目	15,683.15	792.56	1,235.68		17,711.38

其中，拟融资期限 2025 年至 2055 年期间项目投资计划如下：

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	合计
涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目	12,000.00	5,711.38	17,711.38

2、项目运营期间营业成本

①涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目建设项目主要成本包括职工薪酬、修理费、物业管理成本、管理及其他费、税金及附加等。

(1) 职工薪酬

项目共需要相关管理人员 30 人，根据查询涟源市统计局信息显示，2022 年涟源市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 78370 元，月平均工资为 6530 元

(<https://zhidao.baidu.com/question/210903537189710565.html>) 。

表 1 2023 年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	97015	91413	6.1
农、林、牧、渔业	62461	59293	5.3
采矿业	76366	71628	6.6
制造业	91588	86572	5.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	123361	113391	8.8
建筑业	77149	62797	22.9
批发和零售业	82358	74566	10.4
交通运输、仓储和邮政业	104658	99491	5.2
住宿和餐饮业	51869	44542	16.4
信息传输、软件和信息技术服务业	146253	132496	10.4
金融业	138760	121204	14.5
房地产业	79190	77246	2.5
租赁和商务服务业	73778	71993	2.5
科学研究和技术服务业	123027	115976	6.1
水利、环境和公共设施管理业	66987	66418	0.9
居民服务、修理和其他服务业	85200	78057	9.2
教育	98761	94971	4.0
卫生和社会工作	127551	122074	4.5
文化、体育和娱乐业	116331	110748	5.0
公共管理、社会保障和社会组织	98212	99445	-1.2



本项目人均工资福利参考涟源市人均工资水平适当上浮，每人按 8.0 万元/年计算，每 3 年上浮 5%。

(2) 修理费

修理费参照《现代咨询方法与实务》计算方法及同类工程的实际情况，按工程费用支出的 1.5%估算。

本项目取值	参考依据
按工程费用支出的 1.5%计提	按工程费用支出的 1%-1.5%计提；

(3) 物业管理成本

物业管理成本参照同行业情况，按物业服务收入的 10%考虑。

物业管理费用可比案例表

常德市武陵区老旧小区改造配套基础设施建设 项目	华容县政府家属楼片区城镇老旧小区改造 项目
按物业服务收入的 10%考虑	按收入的 0.5%计算

(4) 管理及其他费用

项目管理及其他费用参照同行业情况，按经营收入的 5%考虑。

管理及其他费用可比案例表

华容县政府家属楼片区 城镇老旧小区改造项目	邵阳县中心城区老旧小区改造建设项目(一期)	益阳市赫山区 2022 年老 旧小区改造项目	湘潭市雨湖区 老旧小区改造 及基础设施配 套项目
按经营收入的 1.5%计算	其他管理费用按营业收入的 3%计取；项目其他营业费用按营业收入的 2%计取	按年收入的 2%计取	按经营性收入的 5%计算

3、税金及附加

增值税：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目停车收入、充电服务费收入、物业管理收入适用的增值税率为 6%。城市维护建设税按增值税 7%计算、教育费附加按增值税 3%计算，地方教育费附加按 2%计算。

具体预测如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	80.00	240.00	240.00	252.00	252.00	252.00	264.60	264.60



修理费	78.42	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25
物业管理成本	11.45	40.06	45.78	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51
管理及其他费用	15.16	55.72	65.73	75.74	79.28	82.83	82.83	82.83
税金及附加								
总计	185.03	571.03	586.76	614.50	618.04	621.59	634.19	634.19

续上表:

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
职工薪酬	264.60	277.83	277.83	277.83	291.72	291.72	291.72	306.31
修理费	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25
物业管理成本	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51
管理及其他费用	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83
税金及附加								0.15
总计	634.19	647.42	647.42	647.42	661.31	661.31	661.31	676.05

续上表:

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
职工薪酬	306.31	306.31	321.62	321.62	321.62	337.70	337.70	337.70
修理费	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25
物业管理成本	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51
管理及其他费用	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83
税金及附加	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25
总计	687.15	687.15	702.46	702.46	702.46	718.54	718.54	718.54

续上表:

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
职工薪酬	337.70	354.59	354.59	354.59	372.32	310.27	8,799.41
修理费	235.25	235.25	235.25	235.25	235.25	196.04	6,861.46
物业管理成本	51.51	51.51	51.51	51.51	51.51	42.92	1,479.47
管理及其他费用	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	69.03	2,348.58



税金及附加	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	9.37	155.77
总计	718.54	735.43	735.43	735.43	753.16	627.63	19,644.70

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2025 年至 2055 年期间，项目营业成本预测金额为 19,644.70 万元。

4. 项目融资期间的财务费用

①项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2025 年		24.20	24.20
2026 年		232.32	232.32
2027 年		232.32	232.32
2028 年		232.32	232.32
2029 年		232.32	232.32
2030 年		232.32	232.32
2031 年		232.32	232.32
2032 年		232.32	232.32
2033 年		232.32	232.32
2034 年		232.32	232.32
2035 年		232.32	232.32
2036 年		232.32	232.32
2037 年		232.32	232.32
2038 年		232.32	232.32
2039 年		232.32	232.32
2040 年		232.32	232.32
2041 年		232.32	232.32
2042 年		232.32	232.32
2043 年		232.32	232.32
2044 年		232.32	232.32
2045 年		232.32	232.32
2046 年		232.32	232.32



年度	支付本金	支付利息	支付本息
2047 年		232.32	232.32
2048 年		232.32	232.32
2049 年		232.32	232.32
2050 年		232.32	232.32
2051 年		232.32	232.32
2052 年		232.32	232.32
2053 年		232.32	232.32
2054 年		232.32	232.32
2055 年	9,600.00	208.12	9,808.12
合计	9,600.00	6,969.60	16,569.60

③支付本金利息预测评价

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

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

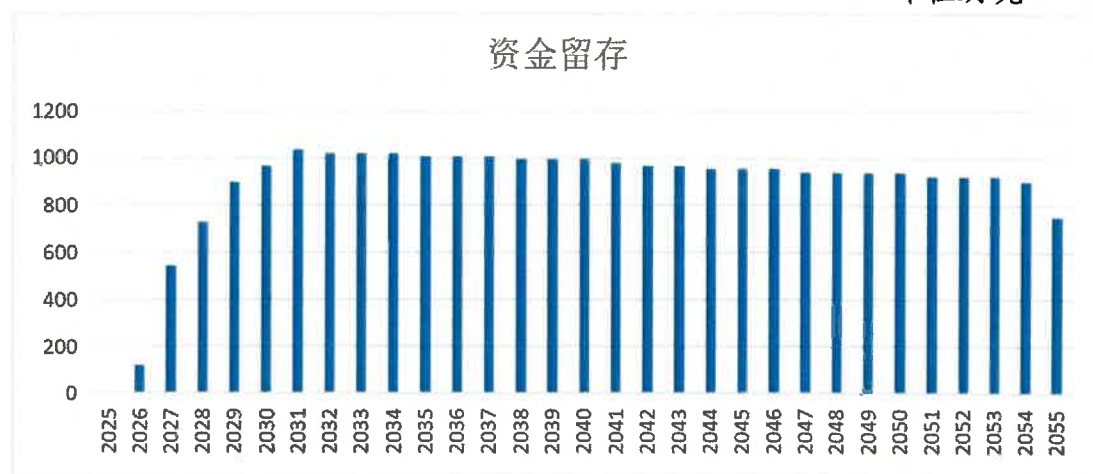
B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

四、项目期间资金留存分布图

单位:万元



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

五、还本付息保障程度分析

涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目整体本息覆盖倍数为1.65，自2025年至2055年期间共需偿还融资的本金9,600.00万元，利息6,969.60元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于1.2，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 项目覆盖倍数

序号	项目	预计用于项目资金 平衡的运营 收益	发行债券本 息和	运营收益对债券 本息的覆盖倍数
1	涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目	27,327.58	16,569.60	1.65
	合计	27,327.58	16,569.60	1.65

(2) 涟源市老旧小区改造及配套设施建设项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2025 年		24.20	24.20		-
2026 年		232.32	232.32	118.07	118.07
2027 年		232.32	232.32	543.32	543.32
2028 年		232.32	232.32	727.77	727.77
2029 年		232.32	232.32	900.23	900.23
2030 年		232.32	232.32	967.64	967.64
2031 年		232.32	232.32	1,035.05	1,035.05
2032 年		232.32	232.32	1,022.45	1,022.45
2033 年		232.32	232.32	1,022.45	1,022.45
2034 年		232.32	232.32	1,022.45	1,022.45
2035 年		232.32	232.32	1,009.22	1,009.22
2036 年		232.32	232.32	1,009.22	1,009.22



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2037 年		232.32	232.32	1,009.22	1,009.22
2038 年		232.32	232.32	995.33	995.33
2039 年		232.32	232.32	995.33	995.33
2040 年		232.32	232.32	995.33	995.33
2041 年		232.32	232.32	980.59	980.59
2042 年		232.32	232.32	969.49	969.49
2043 年		232.32	232.32	969.49	969.49
2044 年		232.32	232.32	954.18	954.18
2045 年		232.32	232.32	954.18	954.18
2046 年		232.32	232.32	954.18	954.18
2047 年		232.32	232.32	938.10	938.10
2048 年		232.32	232.32	938.10	938.10
2049 年		232.32	232.32	938.10	938.10
2050 年		232.32	232.32	938.10	938.10
2051 年		232.32	232.32	921.21	921.21
2052 年		232.32	232.32	921.21	921.21
2053 年		232.32	232.32	921.21	921.21
2054 年		232.32	232.32	903.48	903.48
2055 年	9,600.00	208.12	9,808.12	752.90	752.90
合计	9,600.00	6,969.60	16,569.60	27,327.58	27,327.58
本息覆盖倍数					1.65

六、压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.65	1.94



成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.78	1.65	1.54

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 1.38，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 1.54，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目	建设期		运营期							
	2025 年	2026 年 1-8 月	2026 年 9-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	12,000.00	5,711.38	303.10	1,114.35	1,314.53	1,514.73	1,585.68	1,656.64	1,656.64	1,656.64
资本金	2,400.00	5,711.38								
债券资金流入	9,600.00									
运营收入			303.10	1,114.35	1,314.53	1,514.73	1,585.68	1,656.64	1,656.64	1,656.64
回收固定资产余值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	12,000.00	5,711.38	301.19	803.35	819.08	846.82	850.36	853.91	866.51	866.51
建设投资	11,975.80	5,595.22								
运营成本			185.03	571.03	586.76	614.50	618.04	621.59	634.19	634.19
税金及附加			-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息	24.20	116.16	116.16	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
债券本金										



项目	建设期		运营期							
	2025 年	2026 年 1-8 月	2026 年 9-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
净现金流量	-	-	1.91	311.00	495.45	667.91	735.32	802.73	790.13	790.13
累计净现金流量	-	-	1.91	312.91	808.36	1,476.27	2,211.59	3,014.32	3,804.45	4,594.58

续上表:

项目	运营期							
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
现金流入	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64
资本金								
债券资金流入								
运营收入	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64
回收固定资产余 值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	866.51	879.74	879.74	879.74	893.63	893.63	893.63	908.37
建设投资								
运营成本	634.19	647.42	647.42	647.42	661.31	661.31	661.31	675.90
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	0.15
运营期利息	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
债券本金								
净现金流量	790.13	776.90	776.90	776.90	763.01	763.01	763.01	748.27
累计净现金流量	5,384.71	6,161.61	6,938.51	7,715.41	8,478.42	9,241.43	10,004.44	10,752.71

续上表:

项目	运营期							
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
现金流入	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64
资本金								



项目	运营期							
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
债券资金流入								
运营收入	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64
回收固定资产余 值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	919.47	919.47	934.78	934.78	934.78	950.86	950.86	950.86
建设投资								
运营成本	675.90	675.90	691.21	691.21	691.21	707.29	707.29	707.29
税金及附加	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25
运营期利息	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
债券本金								
净现金流量	737.17	737.17	721.86	721.86	721.86	705.78	705.78	705.78
累计净现金流量	11,489.88	12,227.05	12,948.91	13,670.77	14,392.62	15,098.40	15,804.18	16,509.95

续上表:

项目	运营期						合计
	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
现金流入	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,380.53	64,683.66
资本金							8,111.38
债券资金流入							9,600.00
运营收入	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,656.64	1,380.53	46,972.28
回收固定资产 余值							-
流动资金回收							-
回收土地余值							-
现金流出	950.86	967.75	967.75	967.75	985.48	10,435.75	53,785.32
建设投资							17,571.02
运营成本	707.29	724.18	724.18	724.18	741.91	618.26	19,488.93



项目	运营期						合计
	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
税金及附加	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	9.37	155.77
运营期利息	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	208.12	6,969.60
债券本金						9,600.00	9,600.00
净现金流量	705.78	688.89	688.89	688.89	671.16	-9,055.22	10,898.34
累计净现金流量	17,215.73	17,904.62	18,593.51	19,282.40	19,953.56	10,898.34	10,898.34





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2014年1月1日至2015年12月31日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 否则行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内向社会公示。



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

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

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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

登记机关



2022年1月14日

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

企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



证书序号:5003043



说明

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

会计师事务所分所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一三年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 鄒文生
Full name 鄒文生
Sex 男
出生日期 1970-03-14
Date of Birth 1970-03-14
工作单位 众联博达会计师事务所有限公司
Working unit 众联博达会计师事务所有限公司
身份证号码 432524197003144032
Identity Card No. 432524197003144032



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.27

本证书经检验合格，继续有效。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号 430100120142

Number of Certificate

注册会计师 鄒文生

Member of Institute of CPA

发证日期 2005 0125

Date of Issuance



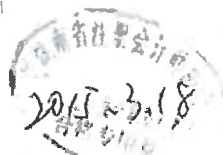
与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

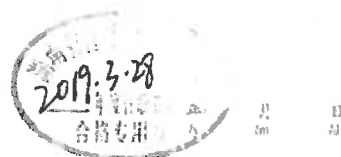
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



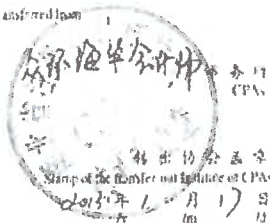
年 月 日
年 月 日

与原件一致



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月17日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
2014年1月17日

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
2014年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所
必要时请向委托方出
示此证书。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应将此证
书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会
声明作废旧止,以便补办。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所
2015-12-29

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when they stop conducting statutory business.
- 4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation, making an announcement of loss on the news.



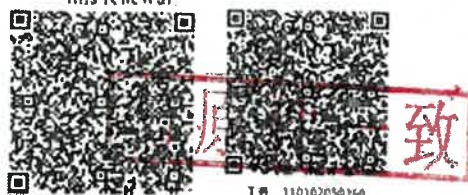


姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码	431221198704283839
Identity card No.	



年度检查登记
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: 110102050360
No. of Certificate

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

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

年 月 日
y m d

