湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0043号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：073189767893邮编：410011

湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0043号

我们接受委托，对湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园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，本次评价的湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园，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：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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，并编制湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园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：湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园

2、项目实施机构：湖南城陵矶新港区管理委员会

3、建设地点：地块1：位于岳阳市云溪区松阳湖街道办事处南侧，云港路与长江

干堤交汇处东南角“岳港土网挂（2021）35号”地块，2021年11月1日出让；

地块2：位于城陵矶新港码头南侧“岳港土网挂（2021）37号”地块，2021年11月1日出让。

地块3：位于城陵矶综合保税区内虎形路以南“岳港土网挂（2022）08号、岳港土网挂（2022）09号”地块，2022年4月18日。

4、建设内容及规模：

地块1：进口粮食散货筒仓仓储基地项目规划建设42.5万吨粮食仓库（预留12万吨浅圆仓）及配套的工作塔、提升塔、汽车接发站、海关查验仓、生产辅助用房、综合楼等生产生活辅助设施。本项目分两期建设，其中：一期建设18.5万吨立筒仓（建筑面积14353.64㎡）、12万吨浅圆仓（建筑面积12639.2㎡）、物流仓库（建筑面积7490.09㎡）、海关查验仓及生产辅助用房等，二期预留建设12万吨浅圆仓。

地块2：集装箱粮食监管仓库项目用地面积为165018.93㎡(约247.5亩，其中未收储部分面积为16647.91㎡)。总建筑面积:32155㎡,计容面积:62170㎡,容积率:0.377。包括仓库、设备用房和室外堆场等。本项目仓库采用装配整体式钢结构，装配式计容面积约61170m³，占地上建筑计容面积比为98%>43%满足《2023年度岳阳市绿色装配式建筑目标任务》的要求。

进口农产品现货交割平仓项目用地面积为46336㎡(约69.5亩),总建筑面积:22420㎡,计容面积:44040㎡,容积率:0.95。包括仓库和室外堆场等。本项目仓库采用装配整体式钢结构，装配式计容面积约44040㎡，占地上建筑计容面积比为100%>43%满足《2023年度岳阳市绿色装配式建筑目标任务》的要求。

地块3为综保区保税农产品平仓：规划建设6栋粮油农产品物流仓库，分别为 3#仓库、 4#仓库、5#仓库、6#仓库、7#仓库和8#仓库，总建筑面积43653.20㎡。

该地块建设项目整体规划分为南地块仓储区和北地块仓储区。南地块仓储区新建2栋仓库，约12329.30㎡，北地块仓储区新建4栋仓库，约31323.90㎡。

5、建设期：2023年6月至2026年7月

（二）项目总投资

本项目总投资估算为150,522.07万元。

（三）资金筹资方案

湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园的资金来源主要为地方财政资金及地方政府专项债券资金。项目总投资150,522.07万元，其中：项目资本金30,522.07万元，拟申请发行政府专项债券资金120,000.00万元。

本期拟申请发行专项债券20,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳市	湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园	20,000.00	20	2.55

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、项目拟申请发行政府专项债券120,000.00万元，2023年7月已发行金额50,000.00万元，20年期发行利率3.12%，2024年8月已发行金额50,000.00万元，20年期发行利率2.36%，本次申请发行20,000.00万元，发行期限为20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，20年期债券年利率2.55%，债券偿付方式均为每半年付息一次，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	已发行金额	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳市	湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园	100,000.00	20,000.00	65,000.00	185,000.00

2、本项目债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 185,000.00 万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
2023 年		50,000.00		50,000.00	650.00	
2024 年	50,000.00	50,000.00		100,000.00	1,953.33	1,560.00
2025 年	100,000.00	20,000.00		120,000.00	3,080.00	2,995.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
2026 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2027 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2028 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2029 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2030 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2031 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2032 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2033 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2034 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2035 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2036 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2037 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2038 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2039 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2040 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2041 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2042 年	120,000.00			120,000.00	3,250.00	3,250.00
2043 年	120,000.00		50,000.00	70,000.00	2,600.00	53,250.00
2044 年	70,000.00		50,000.00	20,000.00	1,296.67	51,690.00
2045 年	20,000.00		20,000.00	-	170.00	20,255.00
合计		**120,000.00**	**120,000.00**		**65,000.00**	**185,000.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为185,000.00万元，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	岳阳市	湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园项目	120,000.00	65,000.00	185,000.00

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

项目收入预测主要来源于粮食中转收入、仓库租金收入。

（1）粮食中转收入（地块1散粮仓储监管库项目）

地块1散粮仓储监管库项目建设仓容30.5万吨，预留12万吨浅圆仓。

根据湖南日报2023年5月25日报道，2022年城陵矶综保区的进口粮食为450万吨，基于谨慎性考虑，本项目按400万吨来测算。

参考江苏润华物流有限公司2020-2023年的周转率、东粮公司2010-2020年度的周转率，预计本项目周转次数为11次。

粮食中转服务主要为客户提供粮食接收、仓储、保管、装车、出仓等全过程服务。参考城陵矶港口服务收费标准，中转一次服务主要有仓储费、装卸费（进出两次），另外根据客户需求和存储时限提供翻仓、地秤、查验等服务。

仓储费：按照中转次数11次计算，平均堆存天数预计为33天（365/11≈33天）。参照《岳阳城陵矶新港有限公司库厂使用费收费标准》：“库场堆存作业为0.7元/吨/天（免堆期3天）”，本项目仓储费用按照0.7元/吨/天，考虑3天免费期，仓储费预计为30*0.7=21元/吨。

装卸费：参照《岳阳城陵矶新港有限公司库厂使用费收费标准》：“库场装、卸车单次作业为12元/吨”，本项目按照12元/吨/次计算，两次装卸作业预计为24元/吨；

其他服务：除仓储、装卸服务外，按照客户需求提供的服务内容，主要考虑翻仓、地秤、查验服务。以40英寸集装箱考虑，参考港口作业收费标准：“翻仓75元/次、地秤30元/次、查验300元/次”，其他服务费用预计405元/次。40英寸集装箱粮食重量平均按25吨/箱计算，参考江苏润华物流有限公司翻仓、地秤、查验服务的收费标准，翻仓、地秤、查验服务次数平均按0.5元/次/吨计算，预计其他服务费用为8.1元/吨（405/25*0.5=8.1）。

综上，中转服务收入预计为21+24+8.1=53.1元/吨。考虑物价上涨，每3年单价上浮

5%考虑。运营期第一年中转量按设计吞吐量（400万吨）的70%，第二年按照80%，第三年按照90%，以后年度按90%的出租率进行测算。

开放领跑，“试验田”种成“示范田”——岳阳城陵矶综保区量质提升闯出发展新路

播报文章

湖南日报
2023-05-25 06:38 | 新湖南客户端官方帐号

关注

湖南日报全媒体记者 徐典波

通讯员 谢陈文 葛蓓

5月18日，两台集装箱卡车满载40立方米从加纳进口的西非苏木，在岳阳木材进境口岸完成清关查验后，运至岳阳城陵矶综合保税区。这是我省打开的又一条货物直采全球新通道。

岳阳城陵矶综保区，电子信息产业龙头企业新金宝生产的打印机，每天有3万多台通过水铁联运直销全球。

岳阳邦盛实业有限公司与中海粮油集团合作，投资19.1亿元建成进口农产品仓储加工物流园，深耕进口粮食加工贸易。

城陵矶综保区建立筒仓、散货及集装箱平仓、保税分拣仓，以及现货交易平台、航运物流平台，在沿长江流域的舟山、扬中、武汉、泸州布局保税筒仓、码头、电厂等基础配套设施，拓展和延伸国际国内两个市场。

2022年，城陵矶综保区进口粮食450万吨，贸易额达145亿元。

以贸促产，城陵矶综保区勇当开放领跑者。

筒仓同行业周转率参考依据：

1.江苏润华物流有限公司 2020-2023 年周转率

江苏润华物流有限公司2020-2023年周转率

序号	位置	仓容(T)	2020年		2021年		2022年	
			作业量(T)	周转率	作业量(T)	周转率	作业量(T)	周转率
1	一期筒仓	150000	1689169.78	11.26	1711869.91	11.41	1739853.29	11.60

2.东粮公司 2010-2020 筒仓周转率

岳阳新港公司港口作业包干费

单位：元

港口	作业项目		箱型	包干基础费率 船←→场	包干服务内容(1)	包干服务内容(2)			包干服务内容(3)	包干服务内容(4)	包干服务内容(5)	包干服务内容(6)	包干服务内容(7)	包干服务内容(8)	包干服务内容(9)	包干服务内容(10)	包干服务内容(11)		包干服务内容(12)	
					翻仓	装箱或拆箱			转场	上、下车	平移	提港关箱	制冷	打托	地种	查验	查验全程		查验半程	
						人力	机械	辅助作业									人力	机械	人力	机械
岳阳	口岸装卸船作业	空箱	20英尺	187	50	336	252	150	150	50	50	/	/	24	/	/	/	/	/	/
			40英尺	328	75	490	385	240	240	75	75	/	/	24	/	/	/	/	/	/
		重箱	20英尺	410	50	336	252	150	150	50	50	100	/	/	30	200	336	252	168	126
			40英尺	670	75	490	385	240	240	75	75	150	/	/	30	300	490	385	245	193
		特种箱 不超重、超限	20英尺	615	50	协商			150	50	50	100	/	/	30	200	/	/	/	/
			40英尺	1005	75				240	75	75	150	/	/	30	300	/	/	/	/
		超重或超限	20英尺	656	/				/	/	/	/	/	/	30	200	/	/	/	/
			40英尺	1072	/				/	/	/	/	/	/	30	300	/	/	/	/
		超重并超限	20英尺	697	/				/	/	/	/	/	/	30	200	/	/	/	/
			40英尺	1139	/				/	/	/	/	/	/	30	300	/	/	/	/
		冷藏箱	20英尺	539	50	/	/	/	150	50	50	100	10	/	30	200	/	/	/	/
			40英尺	871	75	/	/	/	240	75	75	150	10	/	30	300	/	/	/	/
		危险品（重）	20英尺	449	50	/	/	/	150	50	50	100	/	/	30	/	/	/	/	/
			40英尺	785	75	/	/	/	240	75	75	150	/	/	30	/	/	/	/	/
	中转装卸船作业	空箱	20英尺	100	50	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
			40英尺	150	75	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
		重箱	20英尺	120	50	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
			40英尺	200	75	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
		特种箱（重）	20英尺			/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
			40英尺			/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
		冷藏箱（重）	20英尺	144	50	/	/	/	/	/	/	/	10	/	/	/	/	/	/	/
			40英尺	240	75	/	/	/	/	/	/	/	10	/	/	/	/	/	/	/
		危险品（重）	20英尺	144	50	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
			40英尺	240	75	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

截图(Alt + A)

附件2

2023年岳阳城陵矶新港有限公司港口库场使用费率

单位：元

箱状态/箱型		包　干 基础费率	包干服务内容（1）	包干服务内容（2）	备注
进口重箱	20英尺	免堆20天	第21天至30天	第31天起	第21天征收一次移动费，第31天征收一次移动费（最多征收两次移动费）。
			3	6	
	40英尺	免堆20天	第21天至30天	第31天起	
			6	12	
出口重箱	20英尺	免堆15天	第16天至22天	第23天起	第16天征收一次移动费，第23天征收一次移动费（最多征收两次移动费）。
			3	6	
	40英尺	免堆15天	第16天至22天	第23天起	
			6	12	
库场装、卸车作业		无免堆期	库场→车	车→库场	不分人力、机械作业
			12元/吨	12元/吨	
库场堆存作业		0.7元/吨/天（免堆期3天）			在港区库场内堆存的货物，第四天开始计征

注：1.对已签订本地空箱箱管协议客户空箱堆存期在60天之内的按协议约定收取箱管费；如超过60天（不含60天）按2元/20英尺.天、4元/40英尺.天计收空箱堆存费。
2.中转空箱免堆30天，如超过30天（不含30天）按2元/20英尺.天、4元/40英尺.天计收空箱堆存费。
3.45英尺参照40英尺费率计收堆存费。

江 苏 润 华 物 流 有 限 公 司

Jiangsu Runhua Logistics Co., Ltd

尊敬的客户：

为了更好的规范市场，促进市场的良性发展，经研究决定，2021 年我司翻仓、地秤、查验服务最新价格调整如下：

项目	收费标准（元/次/吨）
翻仓	0.5
地秤	0.8
查验服务	0.5

以上价格调整自 2021 年 1 月 1 日开始实行！

江苏和润物流有限公司商务中心

2021 年 1 月 1 日

（2）散粮仓物流仓库出租收入（地块1散粮仓储监管库项目）

地块1散粮仓储监管库项目建设有物流仓库7490.09㎡。

仓库租金按照350元/㎡/年（0.96元/㎡/天）计算，运营期第一年按70%，第二年按照80%，第三年按照90%，以后年度按90%的出租率进行测算。考虑物价上涨，每3年单价上浮5%考虑。

（3）集装箱监管库仓库和车间出租收入（地块2集装箱粮食监管库）

地块2集装箱粮食监管仓库建设有32155㎡仓库，进口农产品现货交割平仓建设有22420㎡仓库。参照上述标准，仓库及车间租金按照350元/㎡/年（0.96元/㎡/天）计算，运营期第一年按70%，第二年按照80%，第三年按照90%，以后年度按90%的出租率进

行测算。考虑物价上涨，每3年单价上浮5%考虑。

（4）保税区仓库租金收入（地块3综保区保税农产品平仓）

地块3综保区保税农产品平仓规划建设6栋粮油农产品物流仓库，仓库总面积为43653.20㎡。参照上述标准，仓库及车间租金按照350元/㎡/年（0.96元/㎡/天）计算，运营期第一年按70%，第二年按照80%，第三年按照90%，以后年度按90%的出租率进行测算。考虑物价上涨，每3年单价上浮5%考虑。

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	粮食中转收入	散粮仓物流仓库出租收入	集装箱监管库仓库和车间出租收入	保税区仓库租金收入	合计
2026 年	6,195.00	76.46	557.12	445.63	7,274.21
2027 年	16,992.00	209.72	1,528.10	1,222.29	19,952.11
2028 年	19,116.00	235.94	1,719.11	1,375.08	22,446.13
2029 年	20,071.80	247.73	1,805.07	1,443.83	23,568.43
2030 年	20,071.80	247.73	1,805.07	1,443.83	23,568.43
2031 年	20,071.80	247.73	1,805.07	1,443.83	23,568.43
2032 年	21,027.60	259.53	1,891.02	1,512.58	24,690.73
2033 年	21,027.60	259.53	1,891.02	1,512.58	24,690.73
2034 年	21,027.60	259.53	1,891.02	1,512.58	24,690.73
2035 年	22,174.56	273.69	1,994.17	1,595.09	26,037.51
2036 年	22,174.56	273.69	1,994.17	1,595.09	26,037.51
2037 年	22,174.56	273.69	1,994.17	1,595.09	26,037.51
2038 年	23,321.52	287.84	2,097.32	1,677.59	27,384.27
2039 年	23,321.52	287.84	2,097.32	1,677.59	27,384.27
2040 年	23,321.52	287.84	2,097.32	1,677.59	27,384.27
2041 年	24,468.48	302.00	2,200.46	1,760.10	28,731.04
2042 年	24,468.48	302.00	2,200.46	1,760.10	28,731.04
2043 年	24,468.48	302.00	2,200.46	1,760.10	28,731.04
2044 年	25,615.44	333.72	2,303.61	1,842.60	30,095.37

2045 年	8,538.48	111.24	767.87	614.20	10,031.79
合计	**409,648.80**	**5,079.45**	**36,839.93**	**29,467.37**	**481,035.55**

2、现金流出

本项目成本主要来源于项目建设单位的外购燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他费用、增值税及相关税费等。

（1）外购燃料及动力费：项目外购燃料动力主要为电力和水，其使用量与项目运营情况相关，参考类似项目，本项目按照项目收入的2%预计。

本项目取值	参考依据
外购燃料动力费为收入的 2%	1.按外购燃料动力的量和价进行计算； 2.与收入呈线性关系，按收入的 1%3%计提

（2）人员工资及福利费：项目新增人员80人（地块1及交易中心平台预计定员72人，地块2和地块3仓库管理定员8人），根据《岳阳统计年鉴》（2023年），仓储从业人员平均工资为56748元/年，本项目人员工资按6万元/年预计，福利费按工资的14%预计。

3-3 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**55603**	**55799**	**50336**	**55703**	**49065**
（一）农、林、牧、渔业	52611	52770	43373	52680	44269
（二）采矿业	54696	54672	55703	54676	61417
（三）制造业	55779	55906	50473	55853	48186
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	52836	53081	54620	53083	18237
（五）建筑业	56206	56636	62531	56859	44543
（六）批发和零售业	54882	54999	32133	54872	55899
（七）交通运输、仓储和邮政业	56748	56818	54876	56808	54248
（八）住宿和餐饮业	44913	44934	51878	45014	34958
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	59630	59562	55685	59555	88501
（十）金融业	73941	73998	37822	73941	0
（十一）房地产业	52611	52730	58871	52907	41354
（十二）租赁和商务服务业	53300	53978	42291	53274	60155

（3）修理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中“当按生产要素估算总成本费用时，固定资产修理费可直接按照固定资产原值的一定百分数估算。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值”，经营期每年修理费用工程

费用的0.25%预计。

（4）其他费用：包含营业费用、管理费用及其他费用。

①营业费用指企业在经营过程中发生的各项费用以及专设销售机构的各项费用，按营业收入的0.5%计算。

②管理费用及其他费用是指包括日常运营费及上述费用外未包含的其他费用。参考同行业公司，按照谨慎性原则按照以上费用的10%预计。

同行业上市公司销售费用、管理费用情况示例

上市公司	名称	2022年	2021年	2020年	近三年平均
厦门港务	营业收入（亿元）	220	236.1	147.1	201.067
	销售费用（亿元）	0.3807	0.4378	0.2754	0.365
	管理费用（亿元）	3.243	2.706	2.395	2.781
	销售费用占营业收入比例	0.17%	0.19%	0.19%	0.18%
	管理费用占营业收入比例	1.47%	1.15%	1.63%	1.38%
珠海港	营业收入（亿元）	50.5	65.52	35.35	50.457
	销售费用（亿元）	1.368	1.116	0.6626	1.049
	管理费用（亿元）	3.813	3.392	2.032	3.079
	销售费用占营业收入比例	2.71%	1.70%	1.87%	2.08%
	管理费用占营业收入比例	7.55%	5.18%	5.75%	6.10%
重庆港	营业收入（亿元）	49.61	54.82	50.81	51.747
	销售费用（亿元）	0.2286	0.1993	0.1978	0.209
	管理费用（亿元）	2.323	2.257	2.033	2.204
	销售费用占营业收入比例	0.46%	0.36%	0.39%	0.40%
	管理费用占营业收入比例	4.68%	4.12%	4.00%	4.26%

（5）增值税及相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：仓库租金收入按9%计算、粮食中转收入按6%计算；城市维护建设税按7%核算，教育费附加按3%核算，地方教育费附加按2%核算，房产税按12%核算。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	燃料及动力费用	直接工资及福利费	日常维修费	其他管理费	应交税费	合计

年度	燃料及动力费用	直接工资及福利费	日常维修费	其他管理费	应交税费	合计
2026 年	145.48	228.00	153.09	40.01	842.61	1,409.19
2027 年	399.04	547.20	367.42	109.74	2,317.90	3,741.30
2028 年	448.92	547.20	367.42	123.45	2,613.56	4,100.55
2029 年	471.37	547.20	367.42	129.62	2,746.61	4,262.22
2030 年	471.37	547.20	367.42	129.62	2,746.61	4,262.22
2031 年	471.37	547.20	367.42	129.62	2,746.61	4,262.22
2032 年	493.81	547.20	367.42	135.80	2,879.65	4,423.88
2033 年	493.81	547.20	367.42	135.80	2,879.65	4,423.88
2034 年	493.81	547.20	367.42	135.80	2,879.65	4,423.88
2035 年	520.75	547.20	367.42	143.21	3,039.31	4,617.89
2036 年	520.75	547.20	367.42	143.21	3,039.31	4,617.89
2037 年	520.75	547.20	367.42	143.21	3,039.31	4,617.89
2038 年	547.69	547.20	367.42	150.61	3,198.96	4,811.88
2039 年	547.69	547.20	367.42	150.61	3,198.96	4,811.88
2040 年	547.69	547.20	367.42	150.61	3,198.96	4,811.88
2041 年	574.62	547.20	367.42	158.03	3,358.62	5,005.89
2042 年	574.62	547.20	367.42	158.03	3,358.62	5,005.89
2043 年	574.62	547.20	367.42	158.03	3,358.62	5,005.89
2044 年	601.91	547.20	367.42	165.53	3,521.79	5,203.85
2045 年	200.64	182.40	122.47	55.18	1,173.93	1,734.62
合计	**9,620.71**	**10,260.00**	**6,889.12**	**2,645.72**	**56,139.24**	**85,554.79**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2026 年	7,274.21	566.58	842.61	1,409.19	5,865.02
2027 年	19,952.11	1,423.40	2,317.90	3,741.30	16,210.81

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2028 年	22,446.13	1,486.99	2,613.56	4,100.55	18,345.58
2029 年	23,568.43	1,515.61	2,746.61	4,262.22	19,306.21
2030 年	23,568.43	1,515.61	2,746.61	4,262.22	19,306.21
2031 年	23,568.43	1,515.61	2,746.61	4,262.22	19,306.21
2032 年	24,690.73	1,544.23	2,879.65	4,423.88	20,266.85
2033 年	24,690.73	1,544.23	2,879.65	4,423.88	20,266.85
2034 年	24,690.73	1,544.23	2,879.65	4,423.88	20,266.85
2035 年	26,037.51	1,578.58	3,039.31	4,617.89	21,419.62
2036 年	26,037.51	1,578.58	3,039.31	4,617.89	21,419.62
2037 年	26,037.51	1,578.58	3,039.31	4,617.89	21,419.62
2038 年	27,384.27	1,612.92	3,198.96	4,811.88	22,572.39
2039 年	27,384.27	1,612.92	3,198.96	4,811.88	22,572.39
2040 年	27,384.27	1,612.92	3,198.96	4,811.88	22,572.39
2041 年	28,731.04	1,647.27	3,358.62	5,005.89	23,725.15
2042 年	28,731.04	1,647.27	3,358.62	5,005.89	23,725.15
2043 年	28,731.04	1,647.27	3,358.62	5,005.89	23,725.15
2044 年	30,095.37	1,682.06	3,521.79	5,203.85	24,891.52
2045 年	10,031.79	560.69	1,173.93	1,734.62	8,297.17
合计	**481,035.55**	**29,415.55**	**56,139.24**	**85,554.79**	**395,480.76**

（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 395,480.76 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	岳阳市	湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园	481,035.55	85,554.79	395,480.76

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园运营期内经营性净现金流395,480.76万元，融资还款本息合计为185,000.00万元，本息保障倍数为2.14倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳市	湖南城陵矶新港区进口农产品仓储加工物流园	395,480.76	185,000.00	2.14

（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	2032 年	2033 年
一	**现金流入**	**631,557.62**	**72,800.00**	**53,000.00**	**23,000.00**	**8,996.28**	**19,952.11**	**22,446.13**	**23,568.43**	**23,568.43**	**23,568.43**	**24,690.73**	**24,690.73**
1	资本金流入	30,522.07	22,800.00	3,000.00	3,000.00	1,722.07							
2	融资资金流入	120,000.00	50,000.00	50,000.00	20,000.00	-							
3	运营期现金流入	481,035.55				7,274.21	19,952.11	22,446.13	23,568.43	23,568.43	23,568.43	24,690.73	24,690.73
二	**现金流出**	**416,521.86**	**72,800.00**	**53,000.00**	**23,000.00**	**6,381.26**	**6,991.30**	**7,350.55**	**7,512.22**	**7,512.22**	**7,512.22**	**7,673.88**	**7,673.88**
1	建设期资金流出	145,967.07	72,800.00	51,440.00	20,005.00	1,722.07							
2	运营期资金流出	85,554.79				1,409.19	3,741.30	4,100.55	4,262.22	4,262.22	4,262.22	4,423.88	4,423.88
3	融资还本付息	185,000.00		1,560.00	2,995.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00
三	**现金净流量**	**215,035.76**				**2,615.02**	**12,960.81**	**15,095.58**	**16,056.21**	**16,056.21**	**16,056.21**	**17,016.85**	**17,016.85**
四	**期末累计现金结存**					**2,615.02**	**15,575.83**	**30,671.41**	**46,727.62**	**62,783.83**	**78,840.04**	**95,856.89**	**112,873.74**

续上表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	**现金流入**	**24,690.73**	**26,037.51**	**26,037.51**	**26,037.51**	**27,384.27**	**27,384.27**	**27,384.27**	**28,731.04**	**28,731.04**	**28,731.04**	**30,095.37**	**10,031.79**
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	24,690.73	26,037.51	26,037.51	26,037.51	27,384.27	27,384.27	27,384.27	28,731.04	28,731.04	28,731.04	30,095.37	10,031.79
二	**现金流出**	**7,673.88**	**7,867.89**	**7,867.89**	**7,867.89**	**8,061.88**	**8,061.88**	**8,061.88**	**8,255.89**	**8,255.89**	**58,255.89**	**56,893.85**	**21,989.62**
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	4,423.88	4,617.89	4,617.89	4,617.89	4,811.88	4,811.88	4,811.88	5,005.89	5,005.89	5,005.89	5,203.85	1,734.62
3	融资还本付息	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	53,250.00	51,690.00	20,255.00
三	**现金净流量**	**17,016.85**	**18,169.62**	**18,169.62**	**18,169.62**	**19,322.39**	**19,322.39**	**19,322.39**	**20,475.15**	**20,475.15**	**-29,524.85**	**-26,798.48**	**-11,957.83**
四	**期末累计现金结存**	**129,890.59**	**148,060.21**	**166,229.83**	**184,399.45**	**203,721.84**	**223,044.23**	**242,366.62**	**262,841.77**	**283,316.92**	**253,792.07**	**226,993.59**	**215,035.76**

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：

单位：万元

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	1.88	2.14	2.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.18	2.14	2.09

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1.88，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2.09，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。

湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0055号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区 11 栋

电话：0731-89767893　　邮编：410000

湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0055号

我们接受委托，对湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施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，本次评价的湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目，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《湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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，并编制湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施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：湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目

2、实施单位：湖南汨之源实业集团有限公司

3、建设地点：汨罗市新市镇新阳社区，新市南路与青云路交汇处西南侧地块

4、建设内容及规模：项目规划总用地面积41754.51m²，项目总建筑面积为45650.60m²，其中计容面积44577.84m²，不计容面积1072.76m²。本次设计内容包括1#办公楼、2#宿舍楼、3#厂房、4~6#厂房、设备用房和门卫室。容积率1.09，绿地率12.9%，总计停车位143个，其中小车停车位98个、货车停车位18个、充电桩停车位25个、无障碍车位2个。

（1）1#办公楼：占地面积为1175.64 m²，总建筑面积为2409.00m²

（2）2#宿舍楼：占地面积为 1082.52m²，总建筑面积为 3683.24m²

（3）3#厂房：占地面积为 3480.04m²，总建筑面积为 7202.96m²

（4）4#厂房：占地面积为 3480.04m²，总建筑面积为 10683.00m²;

（5）5#厂房：占地面积为 3480.04m²，总建筑面积为 10683.00m²;

（6）6#厂房：占地面积为 3480.04m²，总建筑面积为 10683.00m²;

（7）设备用房：占地面积为 258.40m²，总建筑面积为 258.40m²;

（8）门卫室：占地面积为 48.00m²，总建筑面积为 48.00m²

5、建设期：2025年4月—2027年3月。

（二）项目总投资

整个项目投资估算总额为15,208.53万元，其中：其中工程费用13,404.73万元，工程建设其他费用779.58万元，预备费709.22万元，建设期利息315.00万元。

（三）资金筹资方案

湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施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15,208.53万元，其中：财政资金6,208.53万元，拟申请发行政府专项债券资金9,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券9,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	汨罗市	湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目	9,000.00	30	2.42

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9,000.00万元，发行期限为30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，30年期债券年利率2.42%，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	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	汨罗市	湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目	9,000.00	6,534.00	15,534.00

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计15,534.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	偿还利息	还本付息
2025 年		9,000.00		9,000.00	108.90	108.90
2026 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2027 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2028 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2029 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2030 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2031 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2032 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2033 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2034 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	偿还利息	还本付息
2035 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2036 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2037 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2038 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2039 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2040 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2041 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2042 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2043 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2044 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2045 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2046 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2047 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2048 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2049 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2050 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2051 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2052 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2053 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2054 年	9,000.00			9,000.00	217.80	217.80
2055 年	9,000.00		9,000.00		108.90	9,108.90
合计		**9,000.00**	**9,000.00**		**6,534.00**	**15,534.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为15,534.00万元，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	岳阳经	湖南汨罗高新技术产业开发	9,000.00	6,534.00	15,534.00

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
	济技术开发区	区产城融合示范基地基础设施建设项目			

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

本项目现金流入来源为标准化厂房、管理服务用房出租收入、员工宿舍楼出租收入、综合站房等物业、经营性物业收入以及停车位的收费收入等。

（1）标准化厂房

本项目建成后，可形成生产厂房面积47851.00 m2。出租价格根据市场调查结果确定，我们以久久厂房网上岳阳地区类似厂房出租信息作为可比案例，取平均值后作为本项目估算依据。挂网交易信息如下：

1）岳阳市云溪综合保税区国际商贸保税中心厂房出租，0.75元/㎡.天，折算为22.5元/㎡.月。

2）汨罗市 107 国道和十古公路附近厂房出租，1.0 元/㎡.天，折算为 30 元/㎡.月

3）岳阳市连接线 14 公里畅安驾校内厂房出租，1.0 元/㎡.天，折算为 30 元/㎡.月

序号	名称	性质	地址	计算租金（元/㎡.月）	信息来源
1	保税中心厂房	出租	岳阳城陵矶综合保税区国际商贸保税中心	22.50	久久厂房网
2	汨罗 107 国道厂房	出租	107 国道和十古公路附近	30.00	久久厂房网
3	岳阳畅安驾校厂房	出租	岳阳连接线 14 公里畅安驾校	30.00	久久厂房网
平均				27.50	

案例1）-3）出于谨慎考虑和地方经济因素，本项目按16元/㎡.月计算。考虑到经济水平增长和消费价格指数上涨，租金每5年按5%递增，出租率经营期前4年分别按75%、80%、85%估算，以后年度保持85%不变

（2）管理服务用房出租收入

本项目建成后，可形成管理服务用房面积2768.00㎡，租金标准根据市场调查结果确定，我们以58同城网上岳阳地区类似写字楼出租信息作为可比案例，取平均值后作为本项目估算依据。挂网交易信息如下：

1）岳阳八字门岳阳大道金悦洋写字楼出租，0.93元/㎡.天，折算为27.90元/㎡.月。

2）岳阳琵琶王立交桥写字楼出租，0.90 元/㎡.天，折算为 27.00 元/㎡.月。

3）岳阳新路口九盛居然之家写字楼出租，1.08 元/㎡.天，折算为 32.40 元/㎡.月

序号	名称	性质	地址	计算租金（元/㎡.月）	信息来源
1	岳阳八字门写字楼	出租	岳阳八字门岳阳大道金悦洋	27.90	58 同城网
2	岳阳琵琶王写字楼	出租	岳阳楼琵琶王立交桥东方实业	27.00	58 同城网
3	岳阳新路口写字楼	出租	岳阳新路口九盛居然之家	32.4	58 同城网
平均				29.10	

案例1）-3），平均租赁价格为29.10元/㎡.月，出于谨慎考虑，本项目取整后按27元/㎡.月。考虑到经济水平增长和居民消费指数上涨，租金每5年按5%递增，出租率经营期前3年分别按75%、80%、85%估算，以后年度保持85%不变。

（3）员工宿舍楼出租收入

本项目建成后，员工宿舍楼出租面积为6416.00㎡，主要客户群为园区企业员工及其家属。租金标准根据市场调查结果确定，我们以58同城网上岳阳地区类似出租信息作为可比案例，取平均值后作为本项目估算依据。挂网交易信息如下。

1）汨罗市山塘路凯华小区1室1厅1厨1卫出租，49㎡，1000元/月，折算为20.41元/㎡.月。

2）汨罗市大众北路安置区一期1室0厅1卫出租，20㎡，500元/月，折算为25.00元/㎡.月。

案例1）-2）出于谨慎考虑，本项目按优惠价格20元/㎡.月。考虑到经济水平增长和居民消费指数上涨，租金每5年按5%递增，出租率经营期前3年分别按75%、80%、85%估算，以后年度保持85%不变。

（4）经营性物业收入

根据《湖南省物业服务收费管理办法（2017）（湘发改价调〔2017〕4号）》中《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2019年版）》的文件精神和《岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单》，物业管理费按房屋面积每平方米每月0.50-4.00元，汨罗同类园区的物业管理费为2.5元，本项目物业管理服务按2.5元/㎡/月估算，单价按每5年上涨5%计算。

附件：

湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2019年版）

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	备注
	十三、住房物业管理费		按房屋面积每平方米每月0.5—4元，具体收费标准见当地文件。	湘发改价调〔2017〕4号	授权市、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	

租赁合同

甲方：湖南汨罗循环经济产业园区物业管理有限公司

法定代表人：狄博

住所：

乙方：湖南金智达材料科技有限公司

法定代表人/负责人（限于法人或其他经济组织）：廖玉华

住所：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方承租甲方场地用于生产经营达成协议，共同遵守。

第一条　租赁标的及用途

甲方将座落于 双创园 10 号车间南（综合车间） 建筑面积为 1470 平方米的厂房及配套设施设备（配套设施设备见合同附件一）出租给乙方，用于从事 生产 经营活动。

终止，乙方应按本合同约定向甲方交还租赁物。

第四条　租金及物业费

1、租金按出租标的建筑面积计算确定，标准为每月 16 元/平米。年租金共计人民币 贰拾捌万贰仟贰佰肆拾 元（¥ 282240 元）。乙方应于本合同签订后 7 日内一次性支付当年租金，以后年度租金应于每年 11 月 17 日前一次性支付。乙方应通过银行转账将租金支付至甲方指定账户。

2、物业管理费按出租标的建筑面积计算确定，标准为每月 2.5 元/平米。年度物业费共计人民币 肆万肆仟壹佰 元（¥44100 元）。物业费支付方式同租金支付方式。

租赁合同

甲方：湖南汨之源实业集团有限公司

法定代表人：狄佳

住所：

乙方：湖南爱达新材料有限公司

法定代表人/负责人（限于法人或其他经济组织）：何双林

住所：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方承租甲方场地用于生产经营达成协议，共同遵守。

第一条　租赁标的及用途

甲方将座落于 双创园综合车间（中间部分）

建筑面积为 1058 平方米的厂房及配套设施设备（配套设施设

第四条　租金及物业费

1、租金按出租标的建筑面积计算确定，标准为每月 16 元/平米。年租金共计人民币 贰拾万叁仟壹佰叁拾陆 元（¥ 203136元）。乙方应于本合同签订后 7 日内一次性支付当年租金，以后年度租金应于每年 1 月 8 日前一次性支付。乙方应通过银行转账将租金支付至甲方指定账户。

2、物业管理费按出租标的建筑面积计算确定，标准为每月2.5 元/平米。年度物业费共计人民币叁万壹仟柒佰肆拾 元（¥31740 元）。物业费支付方式同租金支付方式。

（5）停车位收费收入

本项目建成后，有停车位101个，地面装卸车位11个，不收费；收费车位90个。依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘价服〔2014〕11号）“商业场所配套的停车场或停车泊位，商业投资建设的专业停车场，向社会开放的企业单位内设停车场，物流中心、专业批发市场配套的停车场实行市场调节价”，因此本项目车位出租价格综合周边价格取值，根据汨罗市停车收费标准：

目前本项目所在区域车位出租价格按白天5元/时，最高不超过10元；夜间1元/时。

3、国家机关、社会团体及公益（公用）事业单位（不含公立医院）机动车停放服务最高收费标准

方式 时间	计　时	计　次
白 天	5元/时	10元/次
夜 间	1元/时	5元/次
备注：1、停车场（位）足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费； 2、停车场（位）不够周转的，除符合第十一条第三项规定的车辆外实行计时累加收费； 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过10元。 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。		

根据停车时间概率，预测每个车位收费情况如下:

停车时间	所有车位停车发生概率	重复利用次数	停车收入（元）	总收入（元/天·个）	日均收入（元/车位）	备注
0-1 小时	15%	4	5	20	27.25	晚上停车不计
1-2 小时	35%	3.5	10	35		
2-3 小时	25%	3	10	30		
3-4 小时	10%	2.5	10	25		
4-5 小时	10%	1.5	10	15		
5 小时及以上	5%	1	10	10		
	100%	15.5				

每个车位日均收入按15元计算，假设车位利用率在项目正式运营期前4年分别为75%、80%、85%，之后保持85%不变。

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	标准化厂房租赁收入	管理服务用房出租收入	员工宿舍楼出租收入	经营性物业收入	停车位收费收入	合计
2027 年	516.79	50.45	86.62	100.30	27.72	**781.88**
2028 年	734.99	71.75	123.19	133.73	39.42	**1,103.08**
2029 年	780.93	76.23	130.89	133.73	41.88	**1,163.66**
2030 年	780.93	76.23	130.89	133.73	41.88	**1,163.66**
2031 年	780.93	76.23	130.89	133.73	41.88	**1,163.66**
2032 年	819.97	80.04	137.43	140.42	41.88	**1,219.74**
2033 年	819.97	80.04	137.43	140.42	41.88	**1,219.74**
2034 年	819.97	80.04	137.43	140.42	41.88	**1,219.74**
2035 年	819.97	80.04	137.43	140.42	41.88	**1,219.74**
2036 年	819.97	80.04	137.43	140.42	41.88	**1,219.74**
2037 年	860.97	84.04	144.30	147.44	41.88	**1,278.63**
2038 年	860.97	84.04	144.30	147.44	41.88	**1,278.63**
2039 年	860.97	84.04	144.30	147.44	41.88	**1,278.63**
2040 年	860.97	84.04	144.30	147.44	41.88	**1,278.63**
2041 年	860.97	84.04	144.30	147.44	41.88	**1,278.63**
2042 年	904.02	88.25	151.52	154.81	41.88	**1,340.48**
2043 年	904.02	88.25	151.52	154.81	41.88	**1,340.48**
2044 年	904.02	88.25	151.52	154.81	41.88	**1,340.48**
2045 年	904.02	88.25	151.52	154.81	41.88	**1,340.48**
2046 年	904.02	88.25	151.52	154.81	41.88	**1,340.48**
2047 年	949.22	92.66	159.09	162.55	41.88	**1,405.40**
2048 年	949.22	92.66	159.09	162.55	41.88	**1,405.40**
2049 年	949.22	92.66	159.09	162.55	41.88	**1,405.40**
2050 年	949.22	92.66	159.09	162.55	41.88	**1,405.40**
2051 年	949.22	92.66	159.09	162.55	41.88	**1,405.40**
2052 年	996.68	97.29	167.05	170.68	41.88	**1,473.58**
2053 年	996.68	97.29	167.05	170.68	41.88	**1,473.58**

年度	标准化厂房租赁收入	管理服务用房出租收入	员工宿舍楼出租收入	经营性物业收入	停车位收费收入	合计
2054 年	996.68	97.29	167.05	170.68	41.88	**1,473.58**
2055 年	332.23	32.43	55.68	56.89	13.96	**491.19**
合计	**24,587.74**	**2,400.14**	**4,121.01**	**4,230.25**	**1,169.98**	**36,509.12**

2、现金流出

项目建成后，现金流出事项主要为外购燃料动力费、人员工资及福利费、管理及其他费用、折旧费及财务费用等。

（1）外购燃料及动力费：

本项目燃料及动力费为产业园公共区照明、绿植浇水及停车装置用电，用量较少，暂按收入的1%估算。

（2）工资及福利费：

本项目劳动定员共10人。根据《岳阳统计年鉴》（2023年）：“租赁及商务服务业”从业人员平均工资为64596元/年”，本项目人员工资按6.5万元/人·年计算，每5年上涨3%。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	72677	76349	55758	74555	48129
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140
（十三）科学研究和技术服务业	72272	73063	60059	72723	50515
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56514	57211	46106	56786	49085
（十五）居民服务、修理和其他服务业	65720	66216	47335	65901	28333
（十六）教育	72269	74628	44444	73279	32430
（十七）卫生和社会工作	89176	92144	53697	89922	52965
（十八）文化、体育和娱乐业	63755	65313	51124	64600	40951
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	77572	80858	43819	77813	45966

– 75 –

（3）修理费：

修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与

参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，本项目年修理费按工程费用的2%计提。

（4）其他费用：

参考同类项目的费用水平，本项目运营管理费按收入1.5%估算。

（5）税金及附加：

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），该项目的租赁部分增值税税率为9%、停车位收入增值税税率9%，经营性物业增值税税率6%。项目建设期建筑工程费按9%税率计算增值税进项、设备购置按13%计算增值税进项、工程其他费用按6%税率计算进项税额。房产税按12%计算。

运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	外购燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	合计
2027 年	7.22	55.58	201.07	11.73	72.84	**348.44**
2028 年	10.19	74.10	268.09	16.55	103.60	**472.53**
2029 年	10.74	74.10	268.09	17.45	110.07	**480.45**
2030 年	10.74	74.10	268.09	17.45	110.07	**480.45**
2031 年	10.74	76.32	268.09	17.45	110.07	**482.67**
2032 年	11.26	76.32	268.09	18.30	115.58	**489.55**
2033 年	11.26	76.32	268.09	18.30	115.58	**489.55**
2034 年	11.26	76.32	268.09	18.30	115.58	**489.55**
2035 年	11.26	76.32	268.09	18.30	115.58	**489.55**
2036 年	11.26	78.61	268.09	18.30	115.58	**491.84**
2037 年	11.81	78.61	268.09	19.18	121.35	**499.04**
2038 年	11.81	78.61	268.09	19.18	121.35	**499.04**
2039 年	11.81	78.61	268.09	19.18	121.35	**499.04**

年度	外购燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	合计
2040 年	11.81	78.61	268.09	19.18	121.35	**499.04**
2041 年	11.81	80.97	268.09	19.18	121.35	**501.40**
2042 年	12.38	80.97	268.09	20.11	127.42	**508.97**
2043 年	12.38	80.97	268.09	20.11	127.42	**508.97**
2044 年	12.38	80.97	268.09	20.11	127.42	**508.97**
2045 年	12.38	80.97	268.09	20.11	127.42	**508.97**
2046 年	12.38	83.40	268.09	20.11	127.42	**511.40**
2047 年	12.98	83.40	268.09	21.08	133.79	**519.34**
2048 年	12.98	83.40	268.09	21.08	133.79	**519.34**
2049 年	12.98	83.40	268.09	21.08	133.79	**519.34**
2050 年	12.98	83.40	268.09	21.08	133.79	**519.34**
2051 年	12.98	85.90	268.09	21.08	133.79	**521.84**
2052 年	13.61	85.90	268.09	22.10	145.83	**535.53**
2053 年	13.61	85.90	268.09	22.10	159.67	**549.37**
2054 年	13.61	85.90	268.09	22.10	159.67	**549.37**
2055 年	4.54	28.63	89.36	7.37	53.22	**183.12**
合计	**337.15**	**2,246.61**	**7,528.86**	**547.65**	**3,515.74**	**14,176.01**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2027 年	781.88	275.60	72.84	348.44	433.44
2028 年	1,103.08	368.93	103.60	472.53	630.55
2029 年	1,163.66	370.38	110.07	480.45	683.21
2030 年	1,163.66	370.38	110.07	480.45	683.21
2031 年	1,163.66	372.60	110.07	482.67	680.99

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2032 年	1,219.74	373.97	115.58	489.55	730.19
2033 年	1,219.74	373.97	115.58	489.55	730.19
2034 年	1,219.74	373.97	115.58	489.55	730.19
2035 年	1,219.74	373.97	115.58	489.55	730.19
2036 年	1,219.74	376.26	115.58	491.84	727.90
2037 年	1,278.63	377.69	121.35	499.04	779.59
2038 年	1,278.63	377.69	121.35	499.04	779.59
2039 年	1,278.63	377.69	121.35	499.04	779.59
2040 年	1,278.63	377.69	121.35	499.04	779.59
2041 年	1,278.63	380.05	121.35	501.40	777.23
2042 年	1,340.48	381.55	127.42	508.97	831.51
2043 年	1,340.48	381.55	127.42	508.97	831.51
2044 年	1,340.48	381.55	127.42	508.97	831.51
2045 年	1,340.48	381.55	127.42	508.97	831.51
2046 年	1,340.48	383.98	127.42	511.40	829.08
2047 年	1,405.40	385.55	133.79	519.34	886.06
2048 年	1,405.40	385.55	133.79	519.34	886.06
2049 年	1,405.40	385.55	133.79	519.34	886.06
2050 年	1,405.40	385.55	133.79	519.34	886.06
2051 年	1,405.40	388.05	133.79	521.84	883.56
2052 年	1,473.58	389.70	145.83	535.53	938.05
2053 年	1,473.58	389.70	159.67	549.37	924.21
2054 年	1,473.58	389.70	159.67	549.37	924.21
2055 年	491.19	129.90	53.22	183.12	308.07
合计	**36,509.12**	**10,660.27**	**3,515.74**	**14,176.01**	**22,333.11**

（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22,333.11万元，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	岳阳经济技术开发区	湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目	36,509.12	14,176.01	22,333.11

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目运营期内经营性净现金流22,333.11万元，融资还款本息合计为15,534.00万元，本息保障倍数为1.44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	岳阳经济技术开发区	湖南汨罗高新技术产业开发区产城融合示范基地基础设施建设项目	22,333.11	15,534.00	1.44

（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	建设期			运营期						
			2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年 1-3 月	2027 年 4-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	**51,717.65**	9,500.00	5,500.00	208.53	781.88	1,103.08	1,163.66	1,163.66	1,163.66	1,219.74	1,219.74
1	资本金流入	**6,208.53**	500.00	5,500.00	208.53							
2	融资资金流入	**9,000.00**	9,000.00									
3	运营期现金流入	**36,509.12**				781.88	1,103.08	1,163.66	1,163.66	1,163.66	1,219.74	1,219.74
二	现金流出	**44,591.84**	9,500.00	5,500.00	208.53	566.24	690.33	698.25	698.25	700.47	707.35	707.35
1	建设期资金流出	**14,881.83**	9,391.10	5,282.20	208.53							
2	运营期资金流出	**14,176.01**				348.44	472.53	480.45	480.45	482.67	489.55	489.55
3	融资还本付息	**15,534.00**	108.90	217.80		217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80
三	现金净流量	**7,125.81**				215.64	412.75	465.41	465.41	463.19	512.39	512.39
四	期末累计现金结存					215.64	628.39	1,093.80	1,559.21	2,022.40	2,534.79	3,047.18

项目现金流预测表

单位：万元

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
一	现金流入	1,219.74	1,219.74	1,219.74	1,278.63	1,278.63	1,278.63	1,278.63	1,278.63	1,340.48	1,340.48
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	1,219.74	1,219.74	1,219.74	1,278.63	1,278.63	1,278.63	1,278.63	1,278.63	1,340.48	1,340.48
二	现金流出	707.35	707.35	709.64	716.84	716.84	716.84	716.84	719.20	726.77	726.77
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	489.55	489.55	491.84	499.04	499.04	499.04	499.04	501.40	508.97	508.97
3	融资还本付息	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80
三	现金净流量	512.39	512.39	510.10	561.79	561.79	561.79	561.79	559.43	613.71	613.71
四	期末累计现金结存	3,559.57	4,071.96	4,582.06	5,143.85	5,705.64	6,267.43	6,829.22	7,388.65	8,002.36	8,616.07

单位：万元

序号	项目	运营期											
		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	1,340.48	1,340.48	1,340.48	1,405.40	1,405.40	1,405.40	1,405.40	1,405.40	1,473.58	1,473.58	1,473.58	491.19
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	1,340.48	1,340.48	1,340.48	1,405.40	1,405.40	1,405.40	1,405.40	1,405.40	1,473.58	1,473.58	1,473.58	491.19
二	现金流出	726.77	726.77	729.20	737.14	737.14	737.14	737.14	739.64	753.33	767.17	767.17	9,292.02
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	508.97	508.97	511.40	519.34	519.34	519.34	519.34	521.84	535.53	549.37	549.37	183.12
3	融资还本付息	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	9,108.90
三	现金净流量	613.71	613.71	611.28	668.26	668.26	668.26	668.26	665.76	720.25	706.41	706.41	-8,800.83
四	期末累计现金结存	9,229.78	9,843.49	10,454.77	11,123.03	11,791.29	12,459.55	13,127.81	13,793.57	14,513.82	15,220.23	15,926.64	7,125.81

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	1.20	1.44	1.67
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.53	1.44	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1.20，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，不能还本付息风险较小。

华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0052号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410000

华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0052号

我们接受委托，对华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）预期收益与融资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，本次评价的华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期），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《华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）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：华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）

2、项目实施机构：华容高新技术产业开发区管理委员会

3、建设地点：湖南省岳阳市华容县三封寺镇新铺村

4、项目建设期：2025年6月-2026年5月。

5、建设内容及规模：

本项目为华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）。项目总用地面积约36200㎡（合54.3亩），总建筑面积约62640㎡，其中：厂房建筑面积56000㎡，配套用房6200㎡，门卫室等配套200㎡，配电房240㎡；项目配套停车位350个，含充电桩停车位150个；配套建设路网工程、室外给排水工程、室外电气工程等。

（二）项目总投资

项目总投资为17,207.25万元，其中建筑安装工程费用13,976.99万元，工程建设其他费用2,359.64万元，预备费751.37万元，建设期利息119.25万元。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和政府财政资金。项目总投资17,207.25万元，其中：政府财政资金8,207.25万元，拟申请发行政府专项债券资金9,000.00万元。本次拟申请发行7,500.00万元，未来发行1,500.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	华容县	华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）	7,500.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债9,000.00万元，本次拟申请发行7,500.00万元，未来拟发行专项债券1,500.00万元，发行期限为15年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，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%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债金额	未来拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	华容县	华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）	7,500.00	1,500.00	3,186.00	12,186.00

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计12,186.00万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		9,000.00		9,000.00	135.70	106.20
2026年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2027年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2028年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2029年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2030年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2031年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2032年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2033年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2034年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2035年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2036年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2037年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2038年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2039年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2040年	9,000.00		9,000.00		76.70	9,106.20
合计		**9,000.00**	**9,000.00**		**3,186.00**	**12,186.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为12,186.00万元，具体情况如下：

金额单位：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	华容县	华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）	9,000.00	3,186.00	12,186.00

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

华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）收入主要来自厂房出租收入、配套用房出租收入、物业服务收入、停车费收入和汽车充电桩服务收入。

（1）厂房出租收入

本项目建成后，其经营收入主要来自租金收入，租金水平在综合考虑相同地区园区标准化厂房及仓库价格水平，当地居民收入水平的情况下，参考岳阳地区园区厂房的市场行情，并结合项目实际定位，初步确定项目园区标准化厂房及仓库租金为15元/㎡·月，第一年出租率为60%，第二年出租率为70%，第三年出租率为80%，从第四年开始出租率为90%，价格年增长率按每3年上涨5%估算。项目园区标准化厂房面积为56000.00㎡。

出租收入预测依据

序号	地址	所属区域	类型	单价	数据来源
1	岳阳市	岳阳经开区	标准化厂房	18元/平方米/月	https://yy.58.com/fangchan/81777899362397x.shtml?prd=8o1adw3q%2FebWTX%2BDFgcS9w%3D%3D&houseId=3867728474365960&urlParamsMap=B55AA13E2CAB842B14DFDE76F5D09EF0B61002414B4D6CEB3A68688DA1241BA4DF8FB2B7719E9EFA4DE4E3B5E465DB54

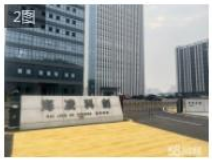
					1B65BA67174BEB908C496AC12110DC39BBD3D7D6244E947B633C5763F807B4EBD941D77620C75F207DD07887EA5C4880950D968AFC15C467&positionType=commoninfo&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d30576d-0033-5d6e-48fb-55d39cd7cee8&ClickID=225
	康王工业园长康路大顺物流园往南500米，厂房仓库出租 岳阳楼 -经开区 | 康王工业园 | 可办环评 1000㎡ 建筑面积 1.8万/月 0.6元/㎡/天 临近机场 雨棚 月台 食堂 宿舍				
2	岳阳市	岳阳经开区	标准化厂房	16元/平方米/月	https://yy.58.com/hrcqhr/fangchan/w4/?key=%E6%A0%87%E5%87%86%E5%8E%82%E6%88%BF%E5%87%BA%E7%A7%9F&cmcskey=%E6%A0%87%E5%87%86%E5%8E%82%E6%88%BF%E5%87%BA%E7%A7%9F&final=1&jump=1&specialtype=gls&classpolicy=uuid_fCeTSFR3GeHsMwx7WsSbnn26wQREzBEZ%2Cdisplocalid_821%2Cfrom_main%2Cto_jump%2Ctradeline_house%2Chit_composition%2Cclassify_B&search_uuid=fCeTSFR3GeHsMwx7WsSbnn26wQREzBEZ&search_type=suggest&PGTID=0d30576d-0033-5225-7b0a-ca6f02406095&ClickID=4
	全新层高7.9米厂房，(可短租做仓库)58上请电话联系。 岳阳楼 -经开区 | 湖南省岳阳市岳阳楼区 | 可办环评 8000㎡ 建筑面积 12.8万/月 0.53元/㎡/天 高速路口 临近机场 雨棚 月台 食堂 宿舍				
3	云溪区长湖路	云溪区	标准化厂房	19.80元/平方米/月	https://yy.58.com/fangchan/46888405576725x.shtml?prd=LHudd9ZcALff5muN2X%2BaMg%3D%3D&houseId=2079674229629958&gpos=16&keyword=%E5%B7%A5%E4%B8%9A%E5%9B%AD&iuType=p_0&PGTID=0d30576d-0000-0d5a-7f05-96d8d19d42da&ClickID=2

（2）配套用房出租收入

本项目建成后，配套用房租金水平在综合考虑相同地区租赁价格水平，当地居民收入水平的情况下，参考岳阳地区配套用房的市场行情，并结合项目实际定位，初步确定项目园区配套用房租金为25元/㎡·月，第一年出租率为60%，第二年出租率为70%，第三年出租率为80%，从第四年开始出租率为90%，价格年增长率按每3年上5%估算。项目园区配套用房面积为6200㎡。

出租收入预测依据

序号	地址	所属区域	类型	单价	数据来源
1	岳阳经开区南翔万商	岳阳经开区	办公楼	28.2元/平方米/月	https://yy.58.com/zhaozu/53748918143644x.shtml?prd=RmP%2B7%2B6Fs2MMlFnd%2BcdAlg%3D%3D&houseId=2957819837998082&gpos=6&positionType=promationinfo&key=%E5%8D%97%E7%BF%94%E4%B8%87%E5%95%86&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLljZfnv5TkuIfllYYiLCJ2YWwiOiLljZfnv5TkuIfllYYifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d30000d-0033-57f8-87ff-d8bb6fa370ef&ClickID=25
恒辉商业 八字门高铁东站南翔万商 居然之家金悦洋带... 岳阳楼-经开区 | 恒大绿洲-岳阳市岳阳楼区 | 可容纳16-32工位 商业综合体 中区(共20层) 王斌 恒牌房产 商业综合体 可注册 办公家具 免费车位 随时可看 随时入驻 今天 120㎡ 建筑面积 0.94元/㎡/天 3400元/月				
2	岳阳市	海凌科技园	园区配套	29.4元/平方	https://yy.58.com/zhaozu/81599638420444x.shtml?utm_source=sem-360-pc&prd=3fug%2BujDBzEbtMgPiYNwtA%3D%3D&houseId=3844911073796108&urlParamsMap=D1EC47CDAE427C5C8C62322ABF0EA2B7DD618D29E6A7347788B4A04421A5352143027

			用房	米/月	74435389DB994F1908AE1637AD3C3D29877A996CC2BAD53F3D0832851F63F4A0BF1E4DB41577A5BADC970B85A7D8CD3E428CE25D00D414800237521621BC171971A12ECE84C&gpos=1&positionType=commoninfo&key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlm63ljLoiLCJ2YWwiOiLlm63ljLoifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d30000d-0033-547c-ec23-285661218fb2&ClickID=6
					
3	岳阳市	岳阳楼区数字小龙城园区	园区配套用房	30元/平方米/月	https://yy.58.com/zhaozu/59971703494436x.shtml?utm_source=sem-360-pc&prd=Xn%2Fb5CYXE0F2B0WQKPgL7g%3D%3D&houseId=3754336362373130&urlParamsMap=D1EC47CDAE427C5C8C62322ABF0EA2B7DD618D29E6A7347788B4A04421A535214302774435389DB994F1908AE1637AD3C3D29877A996CC2BAD53F3D0832851F63F4A0BF1E4DB41577A5BADC970B85A7D8CD3E428CE25D00D414800237521621BC171971A12ECE84C&gpos=3&positionType=commoninfo&key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlm63ljLoiLCJ2YWwiOiLlm63ljLoifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d30000d-0033-547c-ec23-285661218fb2&ClickID=22

（3）物业服务收入

《湖南省物业服务收费管理办法（2017）（湘发改价调〔2017〕4号）》，以及《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2019年版）》的文件精神，物业管理费按房屋面积每平方米每月0.50-4.00元。本项目物业收入单价为1.5元/㎡·月，暂不考虑增长。

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	备注
其他特定服务收费	十一、司法鉴定服务收费	（三）声像资料类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价服〔2016〕646号 湘发改价费〔2019〕363号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		（四）环境损害类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价服〔2016〕646号 湘发改价费〔2019〕363号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
其他特定服务收费	十二、住房物业管理费		按房屋面积每平方米每月0.5—4元。	湘发改价调〔2017〕4号、湘发改价调〔2017〕1237号	授权市、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	
	十三、危险废物处置费	（一）医疗废物处置费	有固定床位的医疗机构每天每位1.8—2.7元；无固定床位的医疗机构按日医疗废物产生量（公斤）每个每月100—1200元；其他产生医疗废物的单位按日医疗废物产生量（公斤）每个每月100—1200元,或按医疗废物产生量每吨3800—4000元。	湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价费〔2018〕1081号、湘发改价调〔2017〕1237号	授权市人民政府制定	生态环境部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		（二）其他废物处置费	高温焚烧处置每公斤3元；固化安全填埋每公斤1.8元；物化处理填埋每公斤2.9元。	湘发改价费〔2018〕658号、湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价费〔2018〕1081号	省发展改革委、省生态环境厅	生态环境部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	十四、电动汽车充换电服务收费		每千瓦时不超过0.8元。	湘发改价商〔2018〕407号	省发展改革委	发展改革部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

说明：1、本目录清单未包括中央管理的收费项目。中央项目按国家发展和改革委公布的收费目录清单执行。2、政府定价的经营服务性收费目录清单根据收费政策的变化实行动态调整。3、本目录清单限于政府定价的经营服务性收费项目。

（4）停车费收入

项目建设停车位350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、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）机动车停放服务最高收费标准

方式 时间	每小时	每次
白　天	5	10
夜　间	1	5

备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。
2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。
3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。
4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。

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，按谨慎性原则考虑每个车位平均每天停车费为15元，暂不考虑增长，停车率经营期第一年为60%，

第二年为70%，第三年为80%，从第四年开始为90%。

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h以内	5	15%	4	3
2	0.5-1h	5	15%	4	3
3	1-1.5h	10	14%	4	5.6
4	1.5-2h	10	13%	4	5.2
5	2-2.5h	20	9%	2	3.6
6	2.5-3h	20	7%	2	2.8
7	3-3.5h	20	7%	2	2.8
8	3.5-4h	20	5%	1	1
9	4h以上	20	15%	1	3
合计			100%		30

（5）汽车充电桩服务收入

本项目建成后，可新增充电桩150个，每个配备1个输出电端口，本项目电动汽车蓄电池容量按60千瓦时计算，则电动汽车每次充电量为60千瓦时，每天充电2台车，年经营天数按365天计算。充换电服务费按0.8元/度计价，充电桩经营期1-3年使用率为40%，4-6年使用率为50%，第7年及以后充电桩使用率稳定在60%；暂不考虑增长。根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目定价参考周边地区同类项目收费，调查其他项目收入如下：

周边地区同类项目收费情况

序号	充电站名称	充电桩服务费（元/Kwh）	来源	
1	华容县桥东汽车充电站	0.8		
2	华容桥西汽车充电站	0.8		

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	厂房出租收入	配套用房出租收入	物业服务收入	停车费收入	汽车充电桩服务收入	合计
2026 年	352.80	65.10	39.19	66.15	120.96	644.20
2027 年	705.60	130.20	78.37	134.14	210.24	1,258.55
2028 年	806.40	148.80	89.57	153.30	210.24	1,408.31
2029 年	952.56	175.77	100.76	172.46	262.8	1,664.35
2030 年	952.56	175.77	100.76	172.46	262.8	1,664.35
2031 年	952.56	175.77	100.76	172.46	262.8	1,664.35
2032 年	1,000.34	184.54	100.76	172.46	315.36	1,773.46
2033 年	1,000.34	184.54	100.76	172.46	315.36	1,773.46
2034 年	1,000.34	184.54	100.76	172.46	315.36	1,773.46
2035 年	1,050.54	193.78	100.76	172.46	315.36	1,832.90
2036 年	1,050.54	193.78	100.76	172.46	315.36	1,832.90
2037 年	1,050.54	193.78	100.76	172.46	315.36	1,832.90
2038 年	1,103.16	203.49	100.76	172.46	315.36	1,895.23
2039 年	1,103.16	203.49	100.76	172.46	315.36	1,895.23
2040 年	551.58	101.75	50.38	85.05	155.52	944.28
合计	**13,633.02**	**2,515.10**	**1,365.87**	**2,335.70**	**4,008.24**	**23,857.93**

2、现金流出

根据类似项目及本行业的内部调研资料，结合本项目的具体情况进行成本估算。

根据测算，本项目的总成本费用包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、运营管理费以及各项税费。

（1）外购燃料动力费用：根据可研能耗分析，本项目运营期年耗水量设定为 11.59 万吨，根据华容县城区用水价格信息，水费按照 4.5 元/吨估算；年耗电量设定为 252.48 万度，根据《湖南省电网销售电价表》110 千伏以上一般工商业及其他用电收费标准，电费按照 0.6403 元/度计算。

收费依据

1、华容县物价局文件（华价函【2014】25号）关于延期执行华价字【2013】1号文件的函。

2、华容县发展和改革局文件（华发改发【2017】1号）华容县发展和改革局关于我县城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格的通知。

3、华容县物价局文件（华价字【2011】5号）关于开征城关地区污水处理费的通知。

收费价格

一、水费价格

类别	基本水价	污水处理费	合计
居民生活用水	2.8	0.6	3.4
非居民生活用水	3.7	0.8	4.5
特种用水	7.3	0.8	8.1

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中，已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

（2）工资及福利费

项目定员 18 人，根据《岳阳统计数据集》（2023 年）：“租赁和商务服务业从业人员平均工资为 6.46 万元/年”，按谨慎性原则，本项目人均工资福利按 7 万元/年计算，每三年上浮 5%计算。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**72677**	**76349**	**55758**	**74555**	**48129**
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140

（3）修理费

修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，并参考同类型的案例，本项目按照折旧费用的 10%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的10%	1. 参考行业修理费为固定资产原值的3%-5%； 2. 按折旧额的5%-25%计提

（4）运营管理费：参考同类项目的费用水平，本项目运营管理费按收入 3.0%估算。

（5）各项税费

各项税费：增值税、税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，本项目收入需缴纳增值税及附加，其中物业管理收入按 6%税率计算，厂房出租收入、配套用房出租收入、停车费收入按 9%税率计算，汽车充电桩服务收入按 13%税率计算，城市维护建设税、教育附加税分别按增值税的 5%、5%计征测算项目。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本测算表

金额单位：万元

年度	外购燃料动力费用	工资及福利费	修理费	运营管理费	增值税、税金及附加	合计
2026 年	124.73	73.50	33.04	19.33		250.60
2027 年	213.82	126.00	33.04	37.76		410.62
2028 年	213.82	126.00	33.04	42.25		415.11
2029 年	213.82	132.30	33.04	49.93		429.09
2030 年	213.82	132.30	33.04	49.93		429.09
2031 年	213.82	132.30	33.04	49.93		429.09
2032 年	213.82	138.96	33.04	53.20		439.02
2033 年	213.82	138.96	33.04	53.20		439.02
2034 年	213.82	138.96	33.04	53.20		439.02
2035 年	213.82	145.98	33.04	54.99		447.83
2036 年	213.82	145.98	33.04	54.99		447.83
2037 年	213.82	145.98	33.04	54.99	54.23	502.06
2038 年	213.82	153.36	33.04	56.86	180.52	637.60
2039 年	213.82	153.36	33.04	56.86	180.52	637.60
2040 年	106.91	76.68	33.04	28.33	89.88	334.84
合计	**3,011.30**	**1,960.62**	**495.60**	**715.75**	**505.15**	**6,688.42**

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：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2026 年	644.20	250.60	393.60
2027 年	1,258.55	410.62	847.93
2028 年	1,408.31	415.11	993.20
2029 年	1,664.35	429.09	1,235.26

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2030 年	1,664.35	429.09	1,235.26
2031 年	1,664.35	429.09	1,235.26
2032 年	1,773.46	439.02	1,334.44
2033 年	1,773.46	439.02	1,334.44
2034 年	1,773.46	439.02	1,334.44
2035 年	1,832.90	447.83	1,385.07
2036 年	1,832.90	447.83	1,385.07
2037 年	1,832.90	502.06	1,330.84
2038 年	1,895.23	637.60	1,257.63
2039年	1,895.23	637.60	1,257.63
2040年	944.28	334.84	609.44
合计	**23,857.93**	**6,688.42**	**17,169.51**

（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17,169.51万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	华容县	华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）	23,857.93	6,688.42	17,169.51

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流17,169.51万元，融资还款本息合计12,186.00万元，本息保障倍数为1.41倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	华容县	华容高新区装备制造产业园及配套基础设施建设项目（二期）	17,169.51	12,186.00	1.41

（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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2025年 6-12月	2026年 1-5月	2026年 6-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	**现金流入**	**41,065.18**	**10,000.00**	**7,207.25**	**644.20**	**1,258.55**	**1,408.31**	**1,664.35**	**1,664.35**	**1,664.35**
1	资本金流入	**8,207.25**	1,000.00	7,207.25						
2	融资资金流入	**9,000.00**	9,000.00							
3	运营期现金流入	**23,857.93**			644.20	1,258.55	1,408.31	1,664.35	1,664.35	1,664.35
二	**现金流出**	**35,975.47**	**10,000.00**	**7,207.25**	**463.00**	**623.02**	**627.51**	**641.49**	**641.49**	**641.49**
1	建设期资金流出	**17,101.05**	9,893.80	7,207.25						
2	运营期资金流出	**6,688.42**			250.60	410.62	415.11	429.09	429.09	429.09
3	融资还本付息	**12,186.00**	106.20		212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40
三	**现金净流量**	**5,089.71**			**181.20**	**635.53**	**780.80**	**1,022.86**	**1,022.86**	**1,022.86**
四	**期末累计现金结存**				**181.20**	**816.73**	**1,597.53**	**2,620.39**	**3,643.25**	**4,666.11**

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年4月
一	**现金流入**	**1,773.46**	**1,773.46**	**1,773.46**	**1,832.90**	**1,832.90**	**1,832.90**	**1,895.23**	**1,895.23**	**944.28**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,773.46	1,773.46	1,773.46	1,832.90	1,832.90	1,832.90	1,895.23	1,895.23	944.28
二	**现金流出**	**651.42**	**651.42**	**651.42**	**660.23**	**660.23**	**714.46**	**850.00**	**850.00**	**9,441.04**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	439.02	439.02	439.02	447.83	447.83	502.06	637.60	637.60	334.84
3	融资还本付息	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	9,106.20
三	**现金净流量**	**1,122.04**	**1,122.04**	**1,122.04**	**1,172.67**	**1,172.67**	**1,118.44**	**1,045.23**	**1,045.23**	**-8,496.76**
四	**期末累计现金结存**	**5,788.15**	**6,910.19**	**8,032.23**	**9,204.90**	**10,377.57**	**11,496.01**	**12,541.24**	**13,586.47**	**5,089.71**

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	1.21	1.41	1.60
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	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，不能还本付息风险较小。

华容县应急物资储备物流中心建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0053号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410011

华容县应急物资储备物流中心建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0053号

我们接受委托，对华容县应急物资储备物流中心建设项目预期收益与融资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，本次评价的华容县应急物资储备物流中心建设项目，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《华容县应急物资储备物流中心建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制华容县应急物资储备物流中心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：华容县应急物资储备物流中心建设项目

2、项目实施机构：华容县应急管理局

3、建设地点：湖南省岳阳市华容县

4、项目建设期：2025年6月-2026年11月

5、建设内容及规模：项目规划总用地面积22283.32㎡（合33.42亩），拟新建总建筑面积16800.00㎡，其中救灾物资储备库1栋3000.00㎡，防火防汛物资储备库2栋4000.00㎡，公共卫生应急物资储备库2栋4000.00㎡，停车库1栋1500.00㎡（含维修库），数据中心1栋3500.00㎡，辅助用房1栋300.00㎡，附属用房500.00㎡；新建专用堆场3000.00㎡；新建室外停车场4000.00㎡（共有车位112个，含充电车位48个）；同时完善室外水电、道路、大门围墙、环保环卫等配套服务设施。

（二）项目总投资

经估算，项目总投资为10,358.75万元，其中：工程建设费用为9,413.08万元，工程建设其他费用452.40万元，预备费493.27万元。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金。项目总投资10,358.75万元，其中：自筹资金4,358.75万元，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6,000.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	华容县	华容县应急物资储备物流中心建设项目	6,000.00	30	2.42

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债6,000.00万元，本次拟申请发行6,000.00万元，发行期限为30年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，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，30年期债券年利率2.42%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	华容县	华容县应急物资储备物流中心建设项目	6,000.00	4,356.00	10,356.00

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计10,356.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		6,000.00		6,000.00	96.80	72.60
2026年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2027年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2028年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2029年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2030年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2031年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2032年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2033年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2034年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2035年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2036年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2037年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2038年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2039年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2040年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2041年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2042年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2043年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2044年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2045年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2046年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2047年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2048年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2049年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2050年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2051年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2052年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2053年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2054年	6,000.00			6,000.00	145.20	145.20
2055年	6,000.00		6,000.00		48.40	6,072.60
合计		**6,000.00**	**6,000.00**		**4,356.00**	**10,356.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为10,356.00万元，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	华容县	华容县应急物资储备物流中心建设项目	6,000.00	4,356.00	10,356.00

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

本项目现金流入主要为应急物资储备库出租收入、数据中心、附属用房出租收入、停车位收入和充电桩服务收入。

项目建设期为2025年6月-2026年11月，谨慎性考虑，项目的运营收入自2026年12月开始计算。

（1）应急物资储备库出租收入

本项目应急物资储备库面积共11000.00㎡（含救灾物资储备库3000.00㎡，防火防汛物资储备库4000.00㎡，公共卫生应急物资储备库4000.00㎡），可供出租面积按总面积的75%估算。租金水平在综合考虑相同地区仓库价格水平、当地居民收入水平

的情况下，参考岳阳地区仓库的市场行情，并结合项目实际定位，初步确定项目仓库租金为25.00元/㎡·月，考虑空置率，第一年出租率为50%，第二年出租率为60%，从第三年开始出租率为70%，价格年增长率按每三年上涨5%估算。

仓库出租价格同类参考依据

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
岳阳市汨罗市	仓库	8000	200000.00	25.00	仓小二
岳阳市岳阳楼区	仓库	1700	51000.00	30.00	58同城
岳阳市经开区	仓库	1600	48000.00	30.00	58同城

（2）数据中心、附属用房出租收入

本项目数据中心、附属用房4000㎡，租金水平在综合考虑相同地区产业园区配套用房价格水平、当地居民收入水平的情况下，参考岳阳地区产业园区配套用房的市场行情，并结合项目实际定位，初步确定项目数据中心、附属用房租金为32.00元/

㎡·月，考虑空置率，第一年出租率为50%，第二年出租率为60%，从第三年开始出租率为70%，价格年增长率按每三年上涨5%估算。

配套用房出租价格同类参考依据

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
岳阳市岳阳楼区	产业园区配套用房	1250	42000	33.60	58同城
岳阳市岳阳楼区	产业园区配套用房	700	21000	30.00	58同城
岳阳市岳阳楼区	产业园区配套用房	106	3600	33.90	安居客

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源

（3）停车位收入

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）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）

机动车停放服务最高收费标准

方式 时间	每小时	每次
白　天	5	10
夜　间	1	5
备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。		

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15元。本项目设置停车位112个，考虑空置率，第一年出租率为60%，第二年出租率为70%，从第三年开始出租率为80%，年经营天数365天测算，暂不考虑价格增长。

（4）充电桩服务收入

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016—2020年）》提出：“允许充

电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《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）执行，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取”。

本项目按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，即充电桩电费不计入成本也不计入收入。充电桩收入主要来源于每个充电桩对外充电度数的电费价差，按照《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，充电桩服务费暂按0.8元/kW·h计算。

本项目公共充电桩数量共48个，均为120kW直流充电桩，日充电按2.5小时计，充电桩服务费按0.7元/kW·h计算，年经营天数365天，使用率第一年为50%，第二年使用率为60%，后续年均按70%进行测算，暂不考虑价格增长。

序号	省市	乘用车充电服务费	公交车充电服务费	发布时间
1	江西	2.36元/千瓦时(含电费)	1.36元/千瓦时(含电费)	2014年12月8日
2	南昌	1.80元/千瓦时(含电费)	1.26元/千瓦时(含电费)	2015年5月18日
3	南京	1.44元/千瓦时	1.23元/千瓦时	2015年4月20日
4	河北	1.6元/千瓦时	0.6元/千瓦时	2014年11月7日
5	沧州	1.6元/千瓦时	0.6元/千瓦时	2015年5月25日
6	上海	1.6元/千瓦时		2015年6月8日
7	扬州	1.60元/千瓦时	按扬府办发〔2014〕116号文件规定支付公交客车充电电费	2014年10月13日
8	济南	1.45元/千瓦时		2015年2月7日
9	佛山	1.2元/千瓦时	0.7元/千瓦时	2014年12月29日
10	武汉	0.95元/千瓦时		2015年7月
11	北京	0.8元/千瓦时		2015年7月
12	湖南	0.8元/千瓦时		2015年5月18日
13	惠州	0.75元/千瓦时(不含电费)		2015年1月28日
14	青岛	0.65元/千瓦时	0.60元/千瓦时	2015年5月15日
15	大连	0.65元/千瓦时	0.40元/千瓦时	2015年7月22日
16	深圳	1元/千瓦时	1元/千瓦时	2015年12月28日
17	合肥	电动汽车充电服务价格按同车型燃油汽车百公里平均油耗成本的55%+燃气(CNG)汽车百公里平均气耗成本的65%加权平均值制定	电动公交车充电站充电服务费按充电电度收取。充换电服务费0.63元/kwh；充电电费执行大工业用电价格，免收基本电费。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行使里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并计价制定，即：1.50元/公里	2015年3月11日
18	运城	运城市充电服务费（不含电费）与成品油价挂钩，按充电电度收取，每千瓦时收费标准为运城市93号汽油每升最高零售价的15%		2015年7月17日

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	应急物资储备库出租收入	数据中心、附属用房出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	合计
2026年	10.31	5.60	3.07	15.33	34.31
2027年	148.50	80.64	42.92	220.75	492.81
2028年	173.25	94.08	49.06	257.54	573.93
2029年	181.91	98.78	49.06	257.54	587.29
2030年	181.91	98.78	49.06	257.54	587.29

年度	应急物资储备库出租收入	数据中心、附属用房出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	合计
2031年	181.91	98.78	49.06	257.54	587.29
2032年	191.01	103.72	49.06	257.54	601.33
2033年	191.01	103.72	49.06	257.54	601.33
2034年	191.01	103.72	49.06	257.54	601.33
2035年	200.56	108.91	49.06	257.54	616.07
2036年	200.56	108.91	49.06	257.54	616.07
2037年	200.56	108.91	49.06	257.54	616.07
2038年	210.59	114.35	49.06	257.54	631.54
2039年	210.59	114.35	49.06	257.54	631.54
2040年	210.59	114.35	49.06	257.54	631.54
2041年	221.12	120.07	49.06	257.54	647.79
2042年	221.12	120.07	49.06	257.54	647.79
2043年	221.12	120.07	49.06	257.54	647.79
2044年	232.17	126.08	49.06	257.54	664.85
2045年	232.17	126.08	49.06	257.54	664.85
2046年	232.17	126.08	49.06	257.54	664.85
2047年	243.78	132.38	49.06	257.54	682.76
2048年	243.78	132.38	49.06	257.54	682.76
2049年	243.78	132.38	49.06	257.54	682.76
2050年	255.97	139.00	49.06	257.54	701.57
2051年	255.97	139.00	49.06	257.54	701.57
2052年	255.97	139.00	49.06	257.54	701.57
2053年	268.77	145.95	49.06	257.54	721.32
2054年	268.77	145.95	49.06	257.54	721.32
2055年	89.59	48.65	16.35	85.85	240.44
合计	**6,170.52**	**3,350.74**	**1,386.96**	**7,275.51**	**18,183.73**

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

华容县应急物资储备物流中心建设项目的主要成本包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、税金及附加。具体如下：

（1）燃料及动力费：年耗燃料及动力费用主要包括运营需要缴纳电费、水费等，根据可行性研究报告测算，预计年用电0.50万kwh，年用水0.51万t，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0.5867元/kW•h；水价参照华容县城区自来水供水价格中规定的水价，非居民用水4.5元/吨计算。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

收费依据

1、华容县物价局文件（华价函【2014】25号）关于延期执行华价字【2013】1号文件的函。

2、华容县发展和改革局文件（华发改发【2017】1号）华容县发展和改革局关于我县城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格的通知。

3、华容县物价局文件（华价字【2011】5号）关于开征城关地区污水处理费的通知。

收费价格

一、水费价格

类别	基本水价	污水处理费	合计
居民生活用水	2.8	0.6	3.4
非居民生活用水	3.7	0.8	4.5
特种用水	7.3	0.8	8.1

（2）工资及福利费：项目建成后需配备工作人员10人，根据《岳阳统计数据集（2023）》，租赁和商务服务业从业人员平均工资为64,596.00元/年，本项目按6.46万元/年，按谨慎性原则，福利费按工资总额的14%计，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每三年上涨3%。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**72677**	**76349**	**55758**	**74555**	**48129**
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140
（十三）科学研究和技术服务业	72272	73063	60059	72723	50515

（3）修理费：按固定资产折旧额的5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的5%	1、参考行业修理费为固定资产原值的3%-5%； 2、按折旧额的5%-25%计提

（4）管理费用：参考同类项目的费用水平，本项目管理费用按收入的3%估算。

（5）税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定确定，本项目应急物资储备库出租收入、数据中心、附属用房出租收入、停车位收入按9%税率计算，充电桩服务收入按13%税率计算，城市维护建设税按增值税的5%计算，教育费附加按增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算，房产税税率按12%计算。

运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	税金及附加	合计
2026年	0.22	6.14	2.29	1.03	1.75	11.43
2027年	2.59	73.64	27.50	14.78	25.22	143.73
2028年	2.59	73.64	27.50	17.22	29.43	150.38
2029年	2.59	75.85	27.50	17.62	30.90	154.46
2030年	2.59	75.85	27.50	17.62	30.90	154.46
2031年	2.59	75.85	27.50	17.62	30.90	154.46
2032年	2.59	78.06	27.50	18.04	32.45	158.64
2033年	2.59	78.06	27.50	18.04	32.45	158.64
2034年	2.59	78.06	27.50	18.04	32.45	158.64
2035年	2.59	80.27	27.50	18.48	34.07	162.91
2036年	2.59	80.27	27.50	18.48	34.07	162.91
2037年	2.59	80.27	27.50	18.48	34.07	162.91
2038年	2.59	82.48	27.50	18.95	35.77	167.29
2039年	2.59	82.48	27.50	18.95	35.77	167.29
2040年	2.59	82.48	27.50	18.95	35.77	167.29
2041年	2.59	84.69	27.50	19.43	66.63	200.84
2042年	2.59	84.69	27.50	19.43	102.35	236.56
2043年	2.59	84.69	27.50	19.43	102.35	236.56
2044年	2.59	86.90	27.50	19.95	105.75	242.69
2045年	2.59	86.90	27.50	19.95	105.75	242.69
2046年	2.59	86.90	27.50	19.95	105.75	242.69
2047年	2.59	89.11	27.50	20.48	109.32	249.00
2048年	2.59	89.11	27.50	20.48	109.32	249.00
2049年	2.59	89.11	27.50	20.48	109.32	249.00
2050年	2.59	91.32	27.50	21.05	113.06	255.52
2051年	2.59	91.32	27.50	21.05	113.06	255.52
2052年	2.59	91.32	27.50	21.05	113.06	255.52
2053年	2.59	93.53	27.50	21.64	116.98	262.24
2054年	2.59	93.53	27.50	21.64	116.98	262.24

年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	税金及附加	合计
2055年	0.86	31.18	9.17	7.21	39.00	87.42
合计	**73.60**	**2,377.70**	**781.46**	**545.52**	**1,984.65**	**5,762.93**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2026年	34.31	9.68	1.75	11.43	22.88
2027年	492.81	118.51	25.22	143.73	349.08
2028年	573.93	120.95	29.43	150.38	423.55
2029年	587.29	123.56	30.90	154.46	432.83
2030年	587.29	123.56	30.90	154.46	432.83
2031年	587.29	123.56	30.90	154.46	432.83
2032年	601.33	126.19	32.45	158.64	442.69
2033年	601.33	126.19	32.45	158.64	442.69
2034年	601.33	126.19	32.45	158.64	442.69
2035年	616.07	128.84	34.07	162.91	453.16
2036年	616.07	128.84	34.07	162.91	453.16
2037年	616.07	128.84	34.07	162.91	453.16
2038年	631.54	131.52	35.77	167.29	464.25
2039年	631.54	131.52	35.77	167.29	464.25
2040年	631.54	131.52	35.77	167.29	464.25
2041年	647.79	134.21	66.63	200.84	446.95
2042年	647.79	134.21	102.35	236.56	411.23
2043年	647.79	134.21	102.35	236.56	411.23
2044年	664.85	136.94	105.75	242.69	422.16
2045年	664.85	136.94	105.75	242.69	422.16
2046年	664.85	136.94	105.75	242.69	422.16

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2047年	682.76	139.68	109.32	249.00	433.77
2048年	682.76	139.68	109.32	249.00	433.77
2049年	682.76	139.68	109.32	249.00	433.77
2050年	701.57	142.46	113.06	255.52	446.05
2051年	701.57	142.46	113.06	255.52	446.05
2052年	701.57	142.46	113.06	255.52	446.05
2053年	721.32	145.26	116.98	262.24	459.08
2054年	721.32	145.26	116.98	262.24	459.08
2055年	240.44	48.42	39.00	87.42	153.02
合计	**18,183.73**	**3,778.28**	**1,984.65**	**5,762.93**	**12,420.80**

（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12,420.80万元，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	华容县	华容县应急物资储备物流中心建设项目	18,183.73	5,762.93	12,420.80

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流12,420.80万元，融资还款本息合10,356.00万元，本息保障倍数为1.20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	融资本息和	本息覆盖率
1	华容县	华容县应急物资储备物流中心建设项目	12,420.80	10,356.00	1.20

（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，本项目现金流预测如下表：

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	2033年
一	**现金流入**	**28,542.48**	**9,000.00**	**1,393.06**	**492.81**	**573.93**	**587.29**	**587.29**	**587.29**	**601.33**	**601.33**
1	资本金流入	**4,358.75**	3,000.00	1,358.75							
2	融资资金流入	**6,000.00**	6,000.00								
3	运营期现金流入	**18,183.73**		34.31	492.81	573.93	587.29	587.29	587.29	601.33	601.33
二	**现金流出**	**26,259.88**	**9,000.00**	**1,370.18**	**288.93**	**295.58**	**299.66**	**299.66**	**299.66**	**303.84**	**303.84**
1	建设期资金流出	**10,140.95**	8,927.40	1,213.55							
2	运营期资金流出	**5,762.93**		11.43	143.73	150.38	154.46	154.46	154.46	158.64	158.64
3	融资还本付息	**10,356.00**	72.60	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20
三	**现金净流量**	**2,282.60**		**22.88**	**203.88**	**278.35**	**287.63**	**287.63**	**287.63**	**297.49**	**297.49**
四	**期末累计现金结存**			**22.88**	**226.75**	**505.10**	**792.73**	**1,080.36**	**1,367.99**	**1,665.48**	**1,962.97**

续上表：

序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	**现金流入**	**601.33**	**616.07**	**616.07**	**616.07**	**631.54**	**631.54**	**631.54**	**647.79**	**647.79**	**647.79**	**664.85**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	601.33	616.07	616.07	616.07	631.54	631.54	631.54	647.79	647.79	647.79	664.85
二	**现金流出**	**303.84**	**308.11**	**308.11**	**308.11**	**312.49**	**312.49**	**312.49**	**346.04**	**381.76**	**381.76**	**387.89**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	158.64	162.91	162.91	162.91	167.29	167.29	167.29	200.84	236.56	236.56	242.69
3	融资还本付息	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20
三	**现金净流量**	**297.49**	**307.96**	**307.96**	**307.96**	**319.05**	**319.05**	**319.05**	**301.75**	**266.03**	**266.03**	**276.96**
四	**期末累计现金结存**	**2,260.47**	**2,568.43**	**2,876.39**	**3,184.34**	**3,503.39**	**3,822.44**	**4,141.49**	**4,443.23**	**4,709.26**	**4,975.29**	**5,252.25**

续上表：

序号	项目	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**	**664.85**	**664.85**	**682.76**	**682.76**	**682.76**	**701.57**	**701.57**	**701.57**	**721.32**	**721.32**	**240.44**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	664.85	664.85	682.76	682.76	682.76	701.57	701.57	701.57	721.32	721.32	240.44
二	**现金流出**	**387.89**	**387.89**	**394.20**	**394.20**	**394.20**	**400.72**	**400.72**	**400.72**	**407.44**	**407.44**	**6,160.02**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	242.69	242.69	249.00	249.00	249.00	255.52	255.52	255.52	262.24	262.24	87.42
3	融资还本付息	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	6,072.60
三	**现金净流量**	**276.96**	**276.96**	**288.57**	**288.57**	**288.57**	**300.85**	**300.85**	**300.85**	**313.88**	**313.88**	**-5,919.58**
四	**期末累计现金结存**	**5,529.21**	**5,806.17**	**6,094.74**	**6,383.30**	**6,671.87**	**6,972.72**	**7,273.57**	**7,574.42**	**7,888.30**	**8,202.18**	**2,282.60**

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%	10%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.20	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.20	1.14

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1.02，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1.14，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。

华容县中医医院“四大中心”建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0054号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区 11 栋

电话：0731-89767893　　邮编：410000

华容县中医医院“四大中心”建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0054号

我们接受委托，对华容县中医医院“四大中心”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，本次评价的华容县中医医院“四大中心”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《华容县中医医院“四大中心”建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·长沙　　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，并编制华容县中医医院“四大中心”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：华容县中医医院“四大中心”建设项目

2、实施单位：华容县中医医院

3、建设地点：华容县中医医院

4、建设内容及规模：本项目拟在华容县中医医院新综合大楼内新建治未病中心 1500.00㎡，布置有中西医健康评估室、健康咨询指导室等；新建中药共享调剂配送中心 300.00㎡，布置有煎药区、浸泡区、存货区等；新建胸痛中心1300.00㎡，布置有病房、介入室、ICU等；改扩建中医适宜技术推广中心1500.00㎡，布置有培训中心、中医护理门诊等；并购置相关的医疗设备。

5、建设期：2024年10月—2026年9月。

（二）项目总投资

整个项目投资估算总额为10,012.34万元，其中：其中工程费用8,906.48万元，工程建设其他费用364.12万元，预备费741.74万元。

（三）资金筹资方案

华容县中医医院“四大中心”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10,012.34万元，其中：财政资金5,012.34万元，拟申请发行政府专项债券资金5,000.00万元。

上次已申请发行2025年湖南省政府专项债券（二期）专项债券1,200.00万元，实际利率2.05%；本次拟申请发行专项债券3,800.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	华容县	华容县中医医院“四大中心”建设项目	3,800.00	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3,800.00万元，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	上期发债金额	本次拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	华容县	华容县中医医院“四大中心”建设项目	1,200.00	3,800.00	1,708.80	6,714.20

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计6,714.20万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	上期发债	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025 年		1,200.00	3,800.00		5,000.00	61.24	57.14
2026 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2027 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2028 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2029 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2030 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2031 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2032 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2033 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2034 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2035 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2036 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2037 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2038 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2039 年	5,000.00				5,000.00	114.28	114.28
2040 年	5,000.00			5,000.00		53.04	5,057.14
合计		**5,000.00**		**5,000.00**		**1,708.80**	**6,714.20**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为6,714.20万元，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	华容县	华容县中医医院“四大中心”建设项目	5,000.00	1,708.80	6,714.20

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

华容县中医医院“四大中心”建设项目收入主要为华容县中医医院门诊和住院收入。由于本项目仅为华容县中医医院扩建项目，本次测算以华容县中医医院全年总收入的23.25%作为项目收入的来源。

根据华容县中医医院2021-2023年收入费用明细表，近三年华容县中医医院门诊及住院收入如下表所示：

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
医疗收入	16314.48	16388.82	16446.31	17512.57
其中：门诊收入	4052.05	4655.20	5437.94	5503.05
住院收入	12262.43	11733.63	11008.37	12009.52
门诊人次（万人次）	14.00	15.50	16.00	17.18
住院人次（万人次）	1.80	1.82	1.88	2.03
次均门诊费用（元/人次）	289.43	300.34	339.87	320.23
次均住院费用（元/人次）	6812.46	6447.05	5855.52	5897.26

考虑到本项目建成后将进一步改善华容县中医医院的诊疗服务能力，拓展医院的业务范围，将是华容县及周边规模最大、设施先进、技术力量雄厚的中医医院，并引入医疗机构良性竞争机制，全面承担华容县及周边医疗、急救、疗养、科研、教学、人才培养的作用。基于审慎客观的评估原则，收入预测如下

（1）门诊收入

本项目建成后，门诊数量：根据上表，2021-2024年，医院门诊人数呈现上

升态势。根据谨慎性原则，项目建成后运营期第1年即2027年门诊数量按16万人次/年计算。

门诊收费标准：项目建成后运营期第1年即2027年次均门诊费用在2024年基础上增长8%，预计医院在2027年正式运营时次均门诊费用为345.85元/人次。根据谨慎性原则，本项目门诊费用暂定305元/人次。

（2）住院收入

住院数量：根据上表，2021-2024年，医院住院人数呈现上升态势，根据谨慎性原则，项目建成后运营期第1年即2027年住院人数按1.917万人次/年计算。

住院收费标准：根据上表，2021-2024年，医院次均住院费用呈现下降态势。考虑在项目建设期住院人数增长，根据谨慎性原则，项目建成后运营期第1年即2027年次均住院费用在2024年基础上减少20%，预计医院在2027年正式运营时单次住院费用为4,717.808元。根据谨慎性原则，本项目住院单次费用暂定4600元。

医疗收入费用明细表

2021年度

编制单位：华容县中医医院　　单位：元

项目	本年累计数	上年数	项目	本年累计数	上年数
医疗收入	163,144,839.16	167,904,975.95	医疗费用合计	170,346,470.67	162,030,812.35
1. 门诊收入	40,520,495.72	38,424,382.24	业务活动费用	142,128,415.84	134,754,696.07
其中：挂号收入	245,675.47	662,017.54	人员经费	51,091,289.52	50,357,714.36
诊察收入	460,192.75	262,189.32	其中：工资福利费用	50,501,778.03	49,726,232.19
检查收入	10,495,739.31	5,598,740.47	对个人和家庭的补助	589,511.49	631,482.17
化验收入	3,161,462.46	3,720,159.36	商品和服务费用	15,951,699.15	15,081,345.13
治疗收入	7,843,267.70	11,269,205.55	药品费	64,882,360.45	60,158,623.74
手术收入	437,491.91	459,802.58	固定资产折旧费	10,203,066.72	9,157,012.84
卫生材料收入	2,074,051.50	1,065,932.21	无形资产摊销费		
药品收入	12,995,789.31	12,188,251.34	计提专用基金		
其中：西药收入	6,314,944.69	6,720,212.98	单位管理费用	20,140,235.27	19,820,954.83
中成药收入	3,435,751.51	4,012,008.73	人员经费	18,186,491.00	18,144,138.00
中草药收入	3,245,093.11	1,456,029.63	其中：工资福利费用	18,183,991.00	18,144,138.00
药事服务费收入			对个人和家庭的补助	2,500.00	
放射收入	2,549,097.75	2,963,201.24	商品和服务费用	1,953,744.27	1,676,816.83
其他门诊收入	257,727.56	234,882.63	药品费		
2. 住院收入	122,624,343.44	129,480,593.71	固定资产折旧费		
其中：床位收入	3,588,670.78	5,501,559.95	无形资产摊销费		
诊察收入	2,612,666.58	2,469,820.30	经营费用	-	-
检查收入	6,453,075.77	3,810,263.14	资产处置费用	-	-
化验收入	14,981,531.78	17,420,263.36	上缴上级费用	-	-
治疗收入	17,515,179.26	20,983,041.11	对附属单位补助费用	-	-
手术收入	8,445,301.60	9,239,875.28	所得税费用	-	-
护理收入	3,423,922.86	6,059,877.15	其他费用	8,077,819.56	7,455,161.45
卫生材料收入	19,582,664.44	12,015,985.69			
药品收入	39,055,497.60	43,389,080.87			
其中：西药收入	30,882,902.29	34,021,520.97			
中成药收入	5,014,490.91	2,569,831.93			
中草药收入	3,158,104.40	6,797,727.97			
药事服务费收入					
放射收入	5,098,330.90	7,564,303.17			
其他住院收入	1,867,501.87	1,026,523.69			

医疗收入费用明细表

2022年度

编制单位：华容县中医医院　　单位：元

项目	本年累计数	上年数	项目	本年累计数	上年数
医疗收入	163,888,243.68	163,144,839.16	医疗费用合计	170,851,888.13	170,346,470.67
1. 门诊收入	46,551,962.58	40,520,495.72	业务活动费用	143,233,935.05	142,128,415.84
其中：挂号收入	216,348.87	245,675.47	人员经费	52,781,724.58	51,091,289.52
诊察收入	840,834.51	460,192.75	其中：工资福利费用	52,348,509.08	50,501,778.03
检查收入	14,050,680.30	10,495,739.31	对个人和家庭的补助	433,215.50	589,511.49
化验收入	4,992,618.42	3,161,462.46	商品和服务费用	16,590,638.67	15,951,699.15
治疗收入	7,554,172.00	7,843,267.70	药品费	63,598,295.68	64,882,360.45
手术收入	632,582.79	437,491.91	固定资产折旧费	10,263,276.12	10,203,066.72
卫生材料收入	1,251,515.35	2,074,051.50	无形资产摊销费		-
药品收入	14,980,868.13	12,995,789.31	计提专用基金		-
其中：西药收入	7,853,673.52	6,314,944.69	单位管理费用	20,288,938.23	20,140,235.27
中成药收入	2,408,292.72	3,435,751.51	人员经费	18,279,595.00	18,186,491.00
中草药收入	4,718,901.89	3,245,093.11	其中：工资福利费用	18,275,395.00	18,183,991.00
药事服务费收入			对个人和家庭的补助	4,200.00	2,500.00
放射收入	1,385,074.45	2,549,097.75	商品和服务费用	2,009,343.23	1,953,744.27
其他门诊收入	647,267.76	257,727.56	药品费		-
2. 住院收入	117,336,281.10	122,624,343.44	固定资产折旧费		-
其中：床位收入	3,562,326.77	3,588,670.78	无形资产摊销费		-
诊察收入	2,687,501.60	2,612,666.58	经营费用	-	-
检查收入	9,750,209.39	6,453,075.77	资产处置费用	-	-
化验收入	15,198,769.07	14,981,531.78	上缴上级费用	-	-
治疗收入	18,485,635.42	17,515,179.26	对附属单位补助费用	-	-
手术收入	6,333,491.60	8,445,301.60	所得税费用	-	-
护理收入	3,600,654.22	3,423,922.86	其他费用	7,329,014.85	8,077,819.56
卫生材料收入	15,852,139.52	19,582,664.44			
药品收入	36,328,029.61	39,055,497.60			
其中：西药收入	29,106,708.40	30,882,902.29			
中成药收入	3,035,536.80	5,014,490.91			
中草药收入	4,185,784.41	3,158,104.40			
药事服务费收入					
放射收入	3,572,763.71	5,098,330.90			
其他住院收入	1,964,760.19	1,867,501.87			

医疗收入费用明细表

2023年度

编制单位：华容县中医医院　　单位：元

项目	本年累计数	上年数	项目	本年累计数	上年数
医疗收入	164,463,070.16	163,888,243.68	医疗费用合计	172,329,590.60	170,851,888.13
1. 门诊收入	54,379,384.26	46,551,962.58	业务活动费用	144,142,829.64	143,233,935.05
其中：挂号收入		216,348.87	人员经费	54,574,769.03	52,781,724.58
诊察收入	976,052.40	840,834.51	其中：工资福利费用	53,654,061.77	52,348,509.08
检查收入	21,012,897.13	14,050,680.30	对个人和家庭的补助	920,707.26	433,215.50
化验收入	3,628,746.64	4,992,618.42	商品和服务费用	16,684,268.53	16,590,638.67
治疗收入	9,590,761.46	7,554,172.00	药品费	61,589,864.04	63,598,295.68
手术收入	432,078.35	632,582.79	固定资产折旧费	11,293,928.04	10,263,276.12
卫生材料收入	856,258.60	1,251,515.35	无形资产摊销费		-
药品收入	16,985,966.59	14,980,868.13	计提专用基金		-
其中：西药收入	8,626,745.05	7,853,673.52	单位管理费用	21,242,531.38	20,288,938.23
中成药收入	2,719,047.39	2,408,292.72	人员经费	19,049,194.00	18,279,595.00
中草药收入	5,640,174.15	4,718,901.89	其中：工资福利费用	19,049,194.00	18,275,395.00
药事服务费收入			对个人和家庭的补助		4,200.00
放射收入		1,385,074.45	商品和服务费用	2,193,337.38	2,009,343.23
其他门诊收入	896,623.09	647,267.76	药品费		-
2. 住院收入	110,083,685.90	117,336,281.10	固定资产折旧费		-
其中：床位收入	3,749,894.10	3,562,326.77	无形资产摊销费		-
诊察收入	3,308,353.23	2,687,501.60	经营费用	-	-
检查收入	11,601,452.42	9,750,209.39	资产处置费用	185,941.78	-
化验收入	15,116,778.10	15,198,769.07	上缴上级费用	-	-
治疗收入	23,136,724.40	18,485,635.42	对附属单位补助费用	-	-
手术收入	6,091,394.05	6,333,491.60	所得税费用	-	-
护理收入	3,830,962.51	3,600,654.22	其他费用	6,758,287.80	7,329,014.85
卫生材料收入	9,414,603.33	15,852,139.52			
药品收入	31,797,878.95	36,328,029.61			
其中：西药收入	23,205,580.00	29,106,708.40			
中成药收入	3,976,184.86	3,035,536.80			
中草药收入	4,616,114.09	4,185,784.41			
药事服务费收入					
放射收入		3,572,763.71			
其他住院收入	2,035,644.81	1,964,760.19			

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	门诊收入	住院收入	合计
2026 年	283.65	527.80	**811.45**
2027 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2028 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2029 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2030 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2031 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2032 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2033 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2034 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2035 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2036 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2037 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2038 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2039 年	1,134.60	2,111.19	**3,245.79**
2040 年	378.20	703.73	**1,081.93**
合计	**15,411.65**	**28,677.00**	**44,088.65**

2、现金流出

项目建成后，现金流出事项主要为药品费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、运营管理费以及各项税费等。

（1）药品费：

根据《关于全面推开公立医院综合改革工作的通知》（国卫体改发〔2017〕22号）文件精神，为巩固取消药品加成成果，百元医疗收入（不含药品收入）中消耗的卫生材料降到20元以下。目前综合性医院耗占比接近20%。按谨慎性原则，本项目药品费取按医疗收入的30%计算。

（五）巩固完善前4批试点城市公立医院综合改革。巩固取消药品加成成果，进一步健全公立医院维护公益性、调动积极性、保障可持续的运行新机制和科学合理的补偿机制。到2017年底，前4批试点城市公立医院药占比（不含中药饮片）总体下降到30%左右；百元医疗收入（不含药品收入）中消耗的卫生材料降到20元以下；实行按病种收付费的病种不少于100个；预约转诊占公立医院门诊就诊量的比例要提高到20%以上；区域内所有二级及以上公立医院和80%以上的基层医疗卫生机构与区域人口健康信息平台对接；60%的基层医疗卫生机构与上级医院建立远程医疗信息系统。

（2）外购燃料及动力费：

根据可行性研究报告测算，本项目年用电量为2543616kW•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）中规定的一般工商业及其他用电电价，项目取0.6803元/kW•h；项目年使用水量为4370吨，水价参照华容县城区自来水供水价格中规定的水价，非居民生活用水4.5元/吨计算。债券存续期内外购燃料及动力费用合计为2275.11万元。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦.月）	变压器容量（元/千伏安.月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中，已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

收费依据

1、华容县物价局文件（华价函【2014】25号）关于延期执行华价字【2013】1号文件的函。

2、华容县发展和改革局文件（华发改发【2017】1号）华容县发展和改革局关于我县城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格的通知。

3、华容县物价局文件（华价字【2011】5号）关于开征城关地区污水处理费的通知。

收费价格

一、水费价格

类别	基本水价	污水处理费	合计
居民生活用水	2.8	0.6	3.4
非居民生活用水	3.7	0.8	4.5
特种用水	7.3	0.8	8.1

（3）工资及福利费：

根据可行性研究报告，本项目新增人员100人。根据《岳阳统计年鉴》（2023年） “卫生和社会工作”从业人员平均工资为89176元/年，按谨慎性原则，本项目卫生技术人员工资与福利费按人均9万元/人/年计算，每3年上涨5%。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	72677	76349	55758	74555	48129
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140
（十三）科学研究和技术服务业	72272	73063	60059	72723	50515
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56514	57211	46106	56786	49085
（十五）居民服务、修理和其他服务业	65720	66216	47335	65901	28333
（十六）教育	72269	74628	44444	73279	32430
（十七）卫生和社会工作	89176	92144	53697	89922	52965
（十八）文化、体育和娱乐业	63755	65313	51124	64600	40951
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	77572	80858	43819	77813	45966

– 75 –

（4）修理费：

项目维护维修费用根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，本项目修理费按工程费用的1.5%计算。

（5）其它费用

其它费用按当年医疗收入的0.5%计算。

（6）税金及附加：

本项目按照非营利性医疗机构定位，根据国家《财政部、国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》财税（2000）042号文精神，免征增值税及附加税费。

运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	**药品费**	**燃料动力费**	**工资及福利费**	**修理费**	**其他费用**	**合计**
2026 年	243.44	43.75	256.50	33.40	4.06	**581.15**
2027 年	973.74	175.01	1,026.00	133.60	16.23	**2,324.58**
2028 年	973.74	175.01	1,026.00	133.60	16.23	**2,324.58**
2029 年	973.74	175.01	1,077.30	133.60	16.23	**2,375.88**
2030 年	973.74	175.01	1,077.30	133.60	16.23	**2,375.88**
2031 年	973.74	175.01	1,077.30	133.60	16.23	**2,375.88**
2032 年	973.74	175.01	1,131.17	133.60	16.23	**2,429.75**
2033 年	973.74	175.01	1,131.17	133.60	16.23	**2,429.75**
2034 年	973.74	175.01	1,131.17	133.60	16.23	**2,429.75**
2035 年	973.74	175.01	1,187.72	133.60	16.23	**2,486.30**
2036 年	973.74	175.01	1,187.72	133.60	16.23	**2,486.30**
2037 年	973.74	175.01	1,187.72	133.60	16.23	**2,486.30**
2038 年	973.74	175.01	1,247.11	133.60	16.23	**2,545.69**
2039 年	973.74	175.01	1,247.11	133.60	16.23	**2,545.69**
2040 年	324.58	58.34	415.70	44.53	5.41	**848.56**
合计	**13,226.60**	**2,377.22**	**15,406.99**	**1,814.73**	**220.46**	**33,046.04**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2026 年	811.45	581.15		581.15	230.30
2027 年	3,245.79	2,324.58		2,324.58	921.21
2028 年	3,245.79	2,324.58		2,324.58	921.21
2029 年	3,245.79	2,375.88		2,375.88	869.91

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2030 年	3,245.79	2,375.88		2,375.88	869.91
2031 年	3,245.79	2,375.88		2,375.88	869.91
2032 年	3,245.79	2,429.75		2,429.75	816.04
2033 年	3,245.79	2,429.75		2,429.75	816.04
2034 年	3,245.79	2,429.75		2,429.75	816.04
2035 年	3,245.79	2,486.30		2,486.30	759.49
2036 年	3,245.79	2,486.30		2,486.30	759.49
2037 年	3,245.79	2,486.30		2,486.30	759.49
2038 年	3,245.79	2,545.69		2,545.69	700.10
2039 年	3,245.79	2,545.69		2,545.69	700.10
2040 年	1,081.93	848.56		848.56	233.37
合计	**44,088.65**	**33,046.04**		**33,046.04**	**11,042.61**

（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11,042.61万元，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	华容县	华容县中医医院“四大中心”建设项目	44,088.65	33,046.04	11,042.61

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

华容县中医医院“四大中心”建设项目运营期内经营性净现金流11,042.61万元，融资还款本息合计为6,714.20万元，本息保障倍数为1.65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	华容县	华容县中医医院“四大中心”建设项目	11,042.61	6,714.20	1.65

（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	建设期			运营期				
			2024 年 10 月 -12 月	2025 年	2026 年 9 月	2026 年 10-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	**54,100.99**	12.34	6,000.00	4,000.00	811.45	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79
1	资本金流入	**5,012.34**	12.34	1,000.00	4,000.00					
2	融资资金流入	**5,000.00**		5,000.00						
3	运营期现金流入	**44,088.65**				811.45	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79
二	现金流出	**49,658.30**	12.34	6,000.00	4,000.00	638.29	2,438.86	2,438.86	2,490.16	2,490.16
1	建设期资金流出	**9,898.06**	12.34	5,942.86	3,942.86					
2	运营期资金流出	**33,046.04**				581.15	2,324.58	2,324.58	2,375.88	2,375.88
3	融资还本付息	**6,714.20**		57.14	57.14	57.14	114.28	114.28	114.28	114.28
三	现金净流量	**4,442.69**				173.16	806.93	806.93	755.63	755.63
四	期末累计现金结存					173.16	980.09	1,787.02	2,542.65	3,298.28

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	1,081.93
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	3,245.79	1,081.93
二	现金流出	2,490.16	2,544.03	2,544.03	2,544.03	2,600.58	2,600.58	2,600.58	2,659.97	2,659.97	5,905.70
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	2,375.88	2,429.75	2,429.75	2,429.75	2,486.30	2,486.30	2,486.30	2,545.69	2,545.69	848.56
3	融资还本付息	114.28	114.28	114.28	114.28	114.28	114.28	114.28	114.28	114.28	5,057.14
三	现金净流量	755.63	701.76	701.76	701.76	645.21	645.21	645.21	585.82	585.82	-4,823.77
四	期末累计现金结存	4,053.91	4,755.67	5,457.43	6,159.19	6,804.40	7,449.61	8,094.82	8,680.64	9,266.46	4,442.69

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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.64	1.97
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.89	1.64	1.40

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5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.32，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.40，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。

君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0049号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410011

君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0049号

我们接受委托，对君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施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，本次评价的君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目，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：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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，并编制君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施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：君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目

2、项目实施单位：君山区住房和城乡建设局

3、建设地点：君山区汽车站小区、新天地小区、广和小区、织布厂小区、糖厂家属区、糖厂生活区、振兴路小区、园丁小区、财源小区、工商家园、粮食小区、百花小区片区等12个小区，共涉及改造小区12个。

4、建设内容及规模：项目涉及全区2025年老旧小区改造涉及到柳林洲糖厂家属区、生活区等12个小区198栋房屋，总户数4099户，涉及改造总建筑面积约41.5万平方米。建设内容包括雨污水管网改造34.86km，检查井390个，新建砖砌排水沟11.2km，弱电管网19.1km，天然气管道15km，生态停车场3000平方米，增设停车位210个，充电桩123个，社区养老服务设施，消防栓，智能垃圾桶，休闲健身设施等。

5、建设期：2025年3月-2027年2月

（二）项目总投资

项目总投资12,914.58万元，其中工程费用10,429.46万元，工程其他费用1,310.89万元，预备费用1,174.23万元。

（三）资金筹资方案

君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目的资金来源主要为资本金和申请政府专项债券。项目总投资12,914.58万元，其中：项目资本金3,114.58万元，申请发行政府专项债9,800.00万元。

本期拟申请发行专项债券4,500.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	君山区	君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目	4,500.00	30	2.42

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、项目拟发行专项债券融资9,800.00万元，其中：2025年4月已发行专项债券5,300.00万元，30年期债券利息为2.09%，本次拟申请发行4,500.00万元，发行期限为30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，30年期债券

年利率2.42%，债券偿付方式均为每半年付息一次，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	已发行金额	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	君山区	君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目	5,300.00	4,500.00	6,590.10	16,390.10

2、本项目债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 16,390.10 万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
2025 年		9,800.00		9,800.00	146.45	109.84
2026 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2027 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2028 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2029 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2030 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2031 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2032 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2033 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2034 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2035 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2036 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2037 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2038 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2039 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2040 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2041 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
2042 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2043 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2044 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2045 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2046 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2047 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2048 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2049 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2050 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2051 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2052 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2053 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2054 年	9,800.00			9,800.00	219.67	219.67
2055 年	9,800.00		9,800.00		73.22	9,909.83
合计		**9,800.00**	**9,800.00**		**6,590.10**	**16,390.10**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为16,390.10万元，具体情况如下：

金额单位：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	君山区	君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目	9,800.00	6,590.10	16,390.10

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

本项目现金流入主要为来源于停车位收入、充电桩服务收入及门面出租收入。项目计划于2027年2月完工，本项目从2027年3月开始测算项目运营收入。

（1）停车位收入

本项目涉及户数4099户，建成后可提供停车位210个，停车位主要出租给业主，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》文件关于住宅小区停车位收费标准规定，参考岳阳市发展和改革委员会《关于进一步完善市中心城区道路临时停车泊位收费标准有关事项的通知》文件中关于岳阳市中心城区道路临时泊车月卡价格、“岳阳智慧停车”APP收费明细以及岳阳及周边同类型市场价格，本项目停车位出租价格按150元/个·月。结合君山区停车实际情况，第1年停车率按70%，第2年75%，第3年80%，第4年85%，第5年及以后90%。运营期第1年收入为210个*150元/个/月*10个月*70%/10000=22.05万元。

“岳阳智慧停车”APP充值明细

序号	服务内容	价格
1	年卡	300元/月
2	季卡	400元/月
3	月卡	500元/月

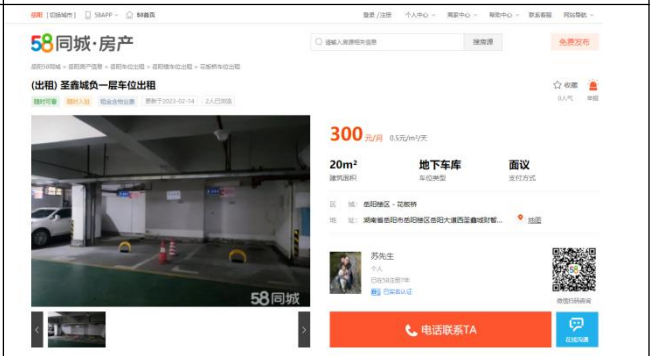
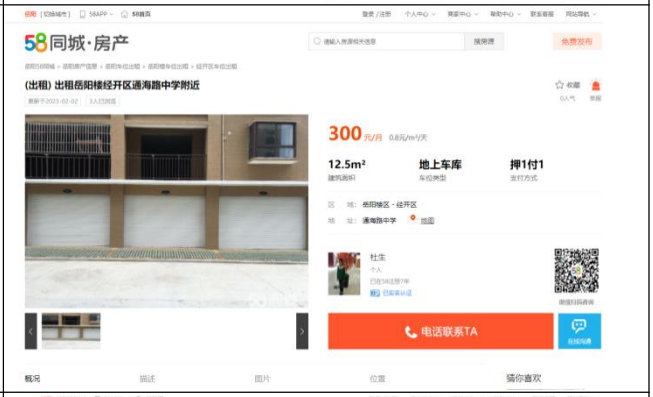
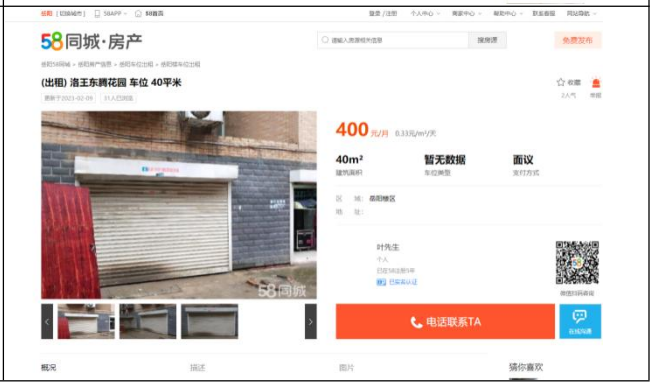
。

近日，记者获悉，根据《岳发改〔2020〕189号》文件，停车收费推出优惠活动，车主通过“岳阳智慧停车”APP充值，即可参与“充值赠券”优惠活动。年卡300元/月，一年3600元;季卡400/月，一季度1200元;月卡500/月。

月卡、季卡、年卡有效期从办卡之日起开始计算。充值大于等于200元，小于500元，送充值金额的50%停车券;充值大于等于500元，小于1000元，送充值金额的60%停车券;充值大于等于1000元，送充值金额的70%停车券。

停车位收费调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（月）	数据来源

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（月）	数据来源
1	停车位	岳阳市岳阳楼区圣鑫城	20	300	
2	停车位	岳阳市-经开区通海路中学附近	12.5	300	
3	停车位	岳阳市岳阳楼区洛王东腾花园	40	400	

（2）充电桩收入

根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）明确：电动汽车充电服务费每千瓦时上限标准为0.8元；本项目建成之后，拟建快充（功率60kW）123个，每个充电桩日均充电3.00h，参考各地收费标准，考虑本地的经济及物价因素，暂按每千瓦时0.8元进行估算充电桩服务费收入，每年按365天计算。

项目周边充电桩服务收费信息表

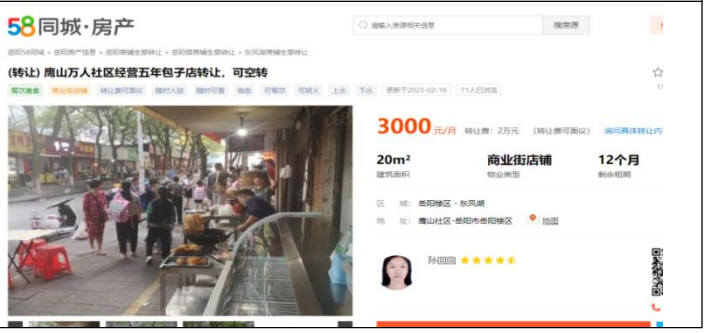
序号	项目	收费类型	价格（元/小时）
1	岳阳祺峰新能源充电站	服务收费	0. 80

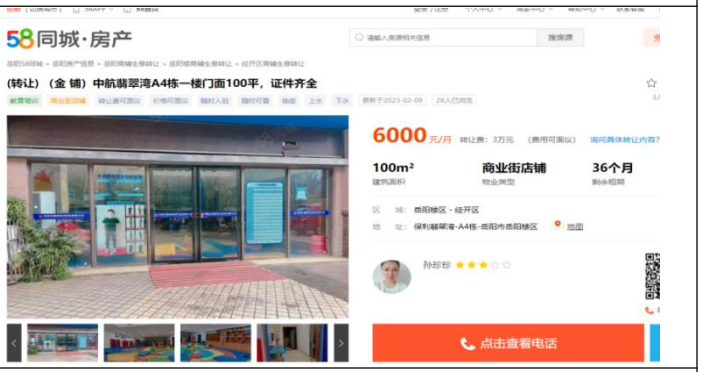
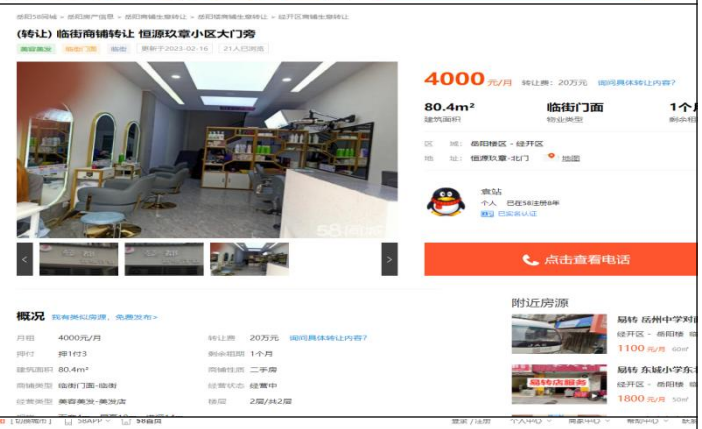
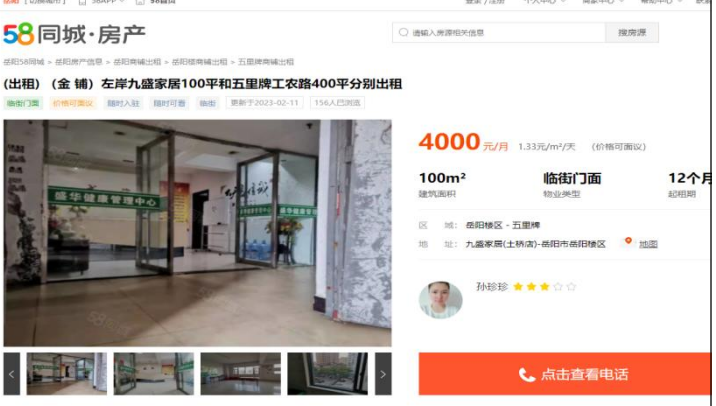
2	岳阳启晨奇瑞充电站	服务收费	0.80

根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》（2021）：“城市公用桩的平均利用率为34.9%”以及新能源汽车快速增长的发展趋势，结合充电桩实际使用效率，第1年使用率按40%，第2年使用率按50%，第3年使用率按60%，第4以后年使用率按70%。运营期第1年收入为123个*0.8元/小时*3小时*60千瓦时*365天/12个月*10个月*40%/10000=215.50万元。

（3）门面出租收入

本项目部分老旧小区可供出租门面面积约 15321 ㎡，参照岳阳市同类型市场价格，商铺租赁调研情况，本项目小区内商业门面为 30 元/㎡·月，价格每 3 年增长 5%，预计运营期第 1 年出租率按 70%，第 2 年 80%，第 3 年及以后 90%。运营期第 1 年收入为 30 元/平方米·月*15321 平方米*10 个月*70%/10000=321.74 万元。

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡/月）	数据来源
1	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区鹰	20	150	

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡/月）	数据来源
2	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区	100	60.00	
3	社区底商	岳阳市开经区	80.4	50.00	
4	临街商铺	岳阳市岳阳楼区土桥	100	40.00	

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	停车位收入	充电桩收入	门面出租收入	收入合计
2027 年	22.05	215.50	321.74	559.29
2028 年	28.35	323.24	441.24	792.83
2029 年	30.24	387.89	496.40	914.53
2030 年	32.13	452.54	521.22	1,005.89
2031 年	34.02	452.54	521.22	1,007.78

年度	停车位收入	充电桩收入	门面出租收入	收入合计
2032 年	34.02	452.54	521.22	1,007.78
2033 年	34.02	452.54	546.04	1,032.60
2034 年	34.02	452.54	546.04	1,032.60
2035 年	34.02	452.54	546.04	1,032.60
2036 年	34.02	452.54	575.82	1,062.38
2037 年	34.02	452.54	575.82	1,062.38
2038 年	34.02	452.54	575.82	1,062.38
2039 年	34.02	452.54	605.61	1,092.17
2040 年	34.02	452.54	605.61	1,092.17
2041 年	34.02	452.54	605.61	1,092.17
2042 年	34.02	452.54	635.39	1,121.95
2043 年	34.02	452.54	635.39	1,121.95
2044 年	34.02	452.54	635.39	1,121.95
2045 年	34.02	452.54	665.18	1,151.74
2046 年	34.02	452.54	665.18	1,151.74
2047 年	34.02	452.54	665.18	1,151.74
2048 年	34.02	452.54	699.92	1,186.48
2049 年	34.02	452.54	699.92	1,186.48
2050 年	34.02	452.54	699.92	1,186.48
2051 年	34.02	452.54	734.67	1,221.23
2052 年	34.02	452.54	734.67	1,221.23
2053 年	34.02	452.54	734.67	1,221.23
2054 年	34.02	452.54	769.42	1,255.98
2055 年	11.34	150.85	256.47	418.66
合计	**940.59**	**12,390.98**	**17,236.82**	**30,568.39**

2、现金流出

本项目成本主要来源于燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、营业费用、管理及其他费用、增值税、税金及附加。

（1）燃料及动力费

动力、燃料消耗由各专业提出条件为依据、计算单价均以现行市场价为基础。项

目燃料动力费主要为电费、日常水费耗用等。按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（（第三版，国家发改委、建设部，中国计划出版社）的计提方法，本项目燃料及动力费按出租收入的3.5%估算。

本项目取值	参考依据
燃料动力费为运营收入的3.5%	1.按运营收入的1%-5%计提

（2）员工工资薪金

本项目定员共12人，根据《岳阳统计年鉴》（2023年），岳阳市租赁和商务服务业从业人员平均工资为5.33万元/年，按谨慎性原则，人员工资按人均按6万元/年测算。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**55603**	**55799**	**50336**	**55703**	**49065**
（一）农、林、牧、渔业	52611	52770	43373	52680	44269
（二）采矿业	54696	54672	55703	54676	61417
（三）制造业	55779	55906	50473	55853	48186
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	52836	53081	54620	53083	18237
（五）建筑业	56206	56636	62531	56859	44543
（六）批发和零售业	54882	54999	32133	54872	55899
（七）交通运输、仓储和邮政业	56748	56818	54876	56808	54248
（八）住宿和餐饮业	44913	44934	51878	45014	34958
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	59630	59562	55685	59555	88501
（十）金融业	73941	73998	37822	73941	0
（十一）房地产业	52611	52730	58871	52907	41354
（十二）租赁和商务服务业	53300	53978	42291	53274	60155

（2）修理及维护费：本项目小区内基础设施改造金额为6360.02万元，修理和维护费按基础设施的0.5%估算。

（4）营业费用：按新增营业收入的3%估算。

（5）管理及其他费用：按新增营业收入的3%估算。

（6）增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：停车位收入、门面出租收入税率为9%，充电桩收入税率为13%；城市维护建设税按增值税的7%计算，教育费附加按

增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	燃料及动力费	员工工资薪金	修理及维护费	营业费用	管理及其他费用	增值税、税金及附加	合计
2027 年	19.58	60.00	26.50	16.78	16.78	35.42	175.06
2028 年	27.75	72.00	31.80	23.78	23.78	48.58	227.69
2029 年	32.01	72.00	31.80	27.44	27.44	54.65	245.34
2030 年	35.21	72.00	31.80	30.18	30.18	57.38	256.75
2031 年	35.27	72.00	31.80	30.23	30.23	57.38	256.91
2032 年	35.27	72.00	31.80	30.23	30.23	57.38	256.91
2033 年	36.14	72.00	31.80	30.98	30.98	60.11	262.01
2034 年	36.14	72.00	31.80	30.98	30.98	60.11	262.01
2035 年	36.14	72.00	31.80	30.98	30.98	60.11	262.01
2036 年	37.18	72.00	31.80	31.87	31.87	63.39	268.11
2037 年	37.18	72.00	31.80	31.87	31.87	63.39	268.11
2038 年	37.18	72.00	31.80	31.87	31.87	134.65	339.37
2039 年	38.23	72.00	31.80	32.77	32.77	175.10	382.67
2040 年	38.23	72.00	31.80	32.77	32.77	175.10	382.67
2041 年	38.23	72.00	31.80	32.77	32.77	175.10	382.67
2042 年	39.27	72.00	31.80	33.66	33.66	181.00	391.39
2043 年	39.27	72.00	31.80	33.66	33.66	181.00	391.39
2044 年	39.27	72.00	31.80	33.66	33.66	181.00	391.39
2045 年	40.31	72.00	31.80	34.55	34.55	186.90	400.11
2046 年	40.31	72.00	31.80	34.55	34.55	186.90	400.11
2047 年	40.31	72.00	31.80	34.55	34.55	186.90	400.11
2048 年	41.53	72.00	31.80	35.59	35.59	193.78	410.29
2049 年	41.53	72.00	31.80	35.59	35.59	193.78	410.29

年度	燃料及动力费	员工工资薪金	修理及维护费	营业费用	管理及其他费用	增值税、税金及附加	合计
2050 年	41.53	72.00	31.80	35.59	35.59	193.78	410.29
2051 年	42.74	72.00	31.80	36.64	36.64	200.67	420.49
2052 年	42.74	72.00	31.80	36.64	36.64	200.67	420.49
2053 年	42.74	72.00	31.80	36.64	36.64	200.67	420.49
2054 年	43.96	72.00	31.80	37.68	37.68	207.55	430.67
2055 年	14.65	24.00	10.60	12.56	12.56	69.19	143.56
合计	**1,069.90**	**2,028.00**	**895.70**	**917.06**	**917.06**	**3,841.64**	**9,669.36**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2027 年	559.29	139.64	35.42	175.06	384.23
2028 年	792.83	179.11	48.58	227.69	565.14
2029 年	914.53	190.69	54.65	245.34	669.19
2030 年	1,005.89	199.37	57.38	256.75	749.14
2031 年	1,007.78	199.53	57.38	256.91	750.87
2032 年	1,007.78	199.53	57.38	256.91	750.87
2033 年	1,032.60	201.90	60.11	262.01	770.59
2034 年	1,032.60	201.90	60.11	262.01	770.59
2035 年	1,032.60	201.90	60.11	262.01	770.59
2036 年	1,062.38	204.72	63.39	268.11	794.27
2037 年	1,062.38	204.72	63.39	268.11	794.27
2038 年	1,062.38	204.72	134.65	339.37	723.01
2039 年	1,092.17	207.57	175.10	382.67	709.50
2040 年	1,092.17	207.57	175.10	382.67	709.50

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2041 年	1,092.17	207.57	175.10	382.67	709.50
2042 年	1,121.95	210.39	181.00	391.39	730.56
2043 年	1,121.95	210.39	181.00	391.39	730.56
2044 年	1,121.95	210.39	181.00	391.39	730.56
2045 年	1,151.74	213.21	186.90	400.11	751.63
2046 年	1,151.74	213.21	186.90	400.11	751.63
2047 年	1,151.74	213.21	186.90	400.11	751.63
2048 年	1,186.48	216.51	193.78	410.29	776.19
2049 年	1,186.48	216.51	193.78	410.29	776.19
2050 年	1,186.48	216.51	193.78	410.29	776.19
2051 年	1,221.23	219.82	200.67	420.49	800.74
2052 年	1,221.23	219.82	200.67	420.49	800.74
2053 年	1,221.23	219.82	200.67	420.49	800.74
2054 年	1,255.98	223.12	207.55	430.67	825.31
2055 年	418.66	74.37	69.19	143.56	275.10
合计	**30,568.39**	**5,827.72**	**3,841.64**	**9,669.36**	**20,899.03**

（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 20,899.03 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	君山区	君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目	30,568.39	9,669.36	20,899.03

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目运营期内经营性净现金流

20,899.03万元，融资还款本息合计为16,390.10万元，本息保障倍数为1.28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	融资本息和	本息覆盖率
1	君山区	君山区老旧小区综合提质改造及配套基础设施建设项目	20,899.03	16,390.10	1.28

（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**现金流入**	**43,482.97**	**11,000.00**	**1,900.00**	**573.87**	**792.83**	**914.53**	**1,005.89**	**1,007.78**	**1,007.78**	**1,032.60**	**1,032.60**	**1,032.60**
1	资本金流入	3,114.58	1,200.00	1,900.00	14.58								
2	融资资金流入	9,800.00	9,800.00	-									
3	运营期现金流入	30,568.39			559.29	792.83	914.53	1,005.89	1,007.78	1,007.78	1,032.60	1,032.60	1,032.60
二	**现金流出**	**38,424.86**	**11,000.00**	**1,900.00**	**189.64**	**447.36**	**465.01**	**476.42**	**476.58**	**476.58**	**481.68**	**481.68**	**481.68**
1	建设期资金流出	12,365.40	10,890.16	1,680.33	-205.09								
2	运营期资金流出	9,669.36			175.06	227.69	245.34	256.75	256.91	256.91	262.01	262.01	262.01
3	融资还本付息	16,390.10	109.84	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67
三	**现金净流量**	**5,058.11**			**384.23**	**345.47**	**449.52**	**529.47**	**531.20**	**531.20**	**550.92**	**550.92**	**550.92**
四	**期末累计现金结存**				**384.23**	**729.70**	**1,179.22**	**1,708.69**	**2,239.89**	**2,771.09**	**3,322.01**	**3,872.93**	**4,423.85**

续上表；

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**现金流入**	**1,062.38**	**1,062.38**	**1,062.38**	**1,092.17**	**1,092.17**	**1,092.17**	**1,121.95**	**1,121.95**	**1,121.95**	**1,151.74**	**1,151.74**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,062.38	1,062.38	1,062.38	1,092.17	1,092.17	1,092.17	1,121.95	1,121.95	1,121.95	1,151.74	1,151.74
二	**现金流出**	**487.78**	**487.78**	**559.04**	**602.34**	**602.34**	**602.34**	**611.06**	**611.06**	**611.06**	**619.78**	**619.78**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	268.11	268.11	339.37	382.67	382.67	382.67	391.39	391.39	391.39	400.11	400.11
3	融资还本付息	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67
三	**现金净流量**	**574.60**	**574.60**	**503.34**	**489.83**	**489.83**	**489.83**	**510.89**	**510.89**	**510.89**	**531.96**	**531.96**
四	**期末累计现金结存**	**4,998.45**	**5,573.05**	**6,076.39**	**6,566.22**	**7,056.05**	**7,545.88**	**8,056.77**	**8,567.66**	**9,078.55**	**9,610.51**	**10,142.47**

续上表；

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	**现金流入**	**1,151.74**	**1,186.48**	**1,186.48**	**1,186.48**	**1,221.23**	**1,221.23**	**1,221.23**	**1,255.98**	**418.66**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,151.74	1,186.48	1,186.48	1,186.48	1,221.23	1,221.23	1,221.23	1,255.98	418.66
二	**现金流出**	**619.78**	**629.96**	**629.96**	**629.96**	**640.16**	**640.16**	**640.16**	**650.34**	**10,053.39**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	400.11	410.29	410.29	410.29	420.49	420.49	420.49	430.67	143.56
3	融资还本付息	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	219.67	9909.83
三	**现金净流量**	**531.96**	**556.52**	**556.52**	**556.52**	**581.07**	**581.07**	**581.07**	**605.64**	**-9,634.73**
四	**期末累计现金结存**	**10,674.43**	**11,230.95**	**11,787.47**	**12,343.99**	**12,925.06**	**13,506.13**	**14,087.20**	**14,692.84**	**5,058.11**

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	1.09	1.28	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.28	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

临湘市城市停车场建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0050号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410000

临湘市城市停车场建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0050号

我们接受委托，对临湘市城市停车场建设项目预期收益与融资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，本次评价的临湘市城市停车场建设项目，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《临湘市城市停车场建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制临湘市城市停车场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：临湘市城市停车场建设项目

2、项目实施机构：临湘市住房和城乡建设局

3、建设地点：项目位于临湘市。

4、项目建设期：2025年5月-2027年4月。

5、建设内容及规模：项目拟建设16处停车场，总用地面积约63577平方米（合95.37亩），共建设1458个停车位（含459个充电桩车位），新增智能化停车管理设备，同步建设供配电、给排水等配套基础设施。

（二）项目总投资

经估算，项目总投资为8,158.16万元，其中工程费用6,635.66万元，工程建设其他费用598.97万元，预备费用723.46万元，建设期利息200.07万元。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和资本金。项目总投资8,158.16万元，其中：项目支出的资本金/自有资金3,658.16万元，拟申请发行政府专项债券资金4,500.00万元，上次已发行1,400.00万元，本次拟申请发行专项债券3,100.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	临湘市	临湘市城市停车场建设项目	3,100.00	30	2.42

四、应付本息情况

（一）本次债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债4,500.00万元，上次已申请发行2025年湖南省政府专项债券（四期）1,400.00万元，实际利率2.09%。本次拟申请发行3,100.00万元，发行期限为30年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，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，30年期债券年利率2.42%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	已发行债券金额	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	临湘市	临湘市城市停车场建设项目	1,400.00	3,100.00	3,128.40	7,628.40

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计7,628.40万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		4,500.00		4,500.00	69.52	52.14
2026年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2027年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2028年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2029年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2030年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2031年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2032年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2033年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2034年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2035年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2036年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2037年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2038年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2039年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2040年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2041年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2042年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2043年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2044年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2045年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2046年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2047年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2048年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2049年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2050年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2051年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2052年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2053年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2054年	4,500.00			4,500.00	104.28	104.28
2055年	4,500.00		4,500.00		34.76	4552.14
合计		**4,500.00**	**4,500.00**		**3,128.40**	**7,628.40**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为7,628.40万元，具体情况如下：

金额单位：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	临湘市	临湘市城市停车场建设项目	4,500.00	3,128.40	7,628.40

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

临湘市城市停车场建设项目建成后，其经营收入主要来自于停车费收入、充电桩服务费收入。

（1）停车费收入

本项目停车位为1458个，预计运营期第一年使用率45%、以后年度每年增长5%直至出租率达到60%后保持不变。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、湘发改价调[2019]217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，城市繁华区域公共停车场（位）最高收费标准白天5元/时，夜间2元/时，不足1小时按1小时计算。保守估计，本项目停车位按8元/个/天计算。

		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	城市繁华区域白天每小时不超过5元，夜间每小时不超过2元。	湘发改价调〔2019〕217号、湘发改价调〔2017〕1237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	是	否	否	准许成本加合理收益	费标准若突破该收费标准上限，需经省发改委批准。

（2）充电桩服务费收入

1）服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.8元，本项目按0.8元/kWh计算。

定服务收费			元。	〔2017〕1237号							
		（二）其他废物处置费	高温焚烧处置每公斤3元；固化安全填埋每公斤1.8元；物化处理填埋每公斤2.9元。	湘发改价费〔2018〕658号 湘发改价费〔2018〕1080号 湘发改价费〔2018〕1081号 湘发改价调〔2017〕1237号	省发展改革委、省生态环境厅	生态环境部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	十四、电动汽车充换电服务收费		每千瓦时不超过0.8元。	湘发改价商〔2018〕407号	省发展改革委	发展改革部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
说明：	1、本目录清单未包括中央管理的收费项目。中央项目按国家发展和改革委公布的收费目录清单执行。2、政府定价的经营服务性收费目录清单根据收费政策的变化实行动态调整。3、本目录清单限于政府定价的经营服务性收费项目。										

2）充电量说明

根据市场电动汽车电池蓄电量调查，常见电动汽车蓄电池容量一般在60kWh左右，因此，本项目电动汽车每次充电量按60kWh计算。

3）充电次数说明

充电桩每天服务次数按照2次计算。

4）充电桩数量

本项目新增充电桩459个。

5）使用率的说明

充电桩运营期前两年使用率按照40%、50%计算，第三年开始保持60%不变。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	停车费收入	充电桩服务费收入	合计
2027年	125.97	423.01	548.98
2028年	209.95	793.15	1,003.10
2029年	230.95	951.78	1,182.73
2030年	251.94	951.78	1,203.72
2031年	251.94	951.78	1,203.72
2032年	251.94	951.78	1,203.72
2033年	251.94	951.78	1,203.72
2034年	251.94	951.78	1,203.72
2035年	251.94	951.78	1,203.72
2036年	251.94	951.78	1,203.72
2037年	251.94	951.78	1,203.72
2038年	251.94	951.78	1,203.72
2039年	251.94	951.78	1,203.72
2040年	251.94	951.78	1,203.72
2041年	251.94	951.78	1,203.72
2042年	251.94	951.78	1,203.72
2043年	251.94	951.78	1,203.72
2044年	251.94	951.78	1,203.72
2045年	251.94	951.78	1,203.72
2046年	251.94	951.78	1,203.72
2047年	251.94	951.78	1,203.72
2048年	251.94	951.78	1,203.72
2049年	251.94	951.78	1,203.72
2050年	251.94	951.78	1,203.72
2051年	251.94	951.78	1,203.72
2052年	251.94	951.78	1,203.72

年度	停车费收入	充电桩服务费收入	合计
2053年	251.94	951.78	1,203.72
2054年	251.94	951.78	1,203.72
2055年	83.98	317.26	401.24
合计	**6,949.35**	**26,279.70**	**33,229.05**

2、现金流出

根据类似项目及本行业的内部调研资料，结合本项目的具体情况进行成本估算。

临湘市城市停车场建设项目的主要成本包括自动收费系统服务费、人员工资及福利费、维修费、管理费、水电费等。

（1）自动收费系统服务费

自动收费系统服务费按收入的 1%暂估。

（2）燃料及动力费

本项目所涉及外购燃料动力费主要为停车楼照明用电、室外停车场照明、场地和绿化用水等。根据《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）、《全国民用建筑工程设计技术措施》（2009JSCS-CP2）、《建筑照明设计标准》（GB50034-2024）的相关规定，本项目预计用电量总计为 229.74 万 kWh/年：

项目配套服务用房用电和室外照明用电用估算表

序号	分类	有功功率	日用电时间	天数	年用电万kWh
1	室外停车场照明	524.51	12	365	229.74
	合计				229.74

本项目绿化、道路广场洒水按 2.0L/㎡·d 估算，不可预见用水按 10%暂估，则项目年用水量为 5.11 万 m^3。

项目公共区域用水量估算表

序号	用水点	单位	用水标准（L）	数量（㎡）	日用水量（m³）	年用水量（万m³）
1	地面停车场及绿化洒水	L/㎡/d	2	63577.00	127.15	4.64
2	小计				127.15	4.64
3	不可预见用水	小计10%			12.72	0.46
4	**合计**				**139.87**	**5.11**

水费收费标准根据收费文件，按 3.95 元/m³；电费价格按照 0.914 元/kWh。

临湘市城区自来水供水价格调整后标准表

单位：元/立方米

项目		水价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合计	生活垃圾处理费
水价类型						
一、居民生活用水	一阶梯（15立方米以下）	2.05	0.80	0.02	2.87	城镇居民用户按月用水量30立方米以下征收9.5元/户的城市生活垃圾处理费，超过30立方米按0.3元/立方米的标准征收；非居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯（16至25立方米）	3.08	0.80	0.02	3.90	
	三阶梯（25立方米以上）	6.15	0.80	0.02	6.97	
二、非居民生活用水	行政事业性用水	3.08	0.85	0.02	3.95	
	工业生产用水					
	经营服务性用水					
三、特种行业用水		8.2	0.85	0.02	9.07	

湖南省电网销售电价表

（2024年12月）

用电分类				电度电价（元/千瓦时）				
				不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上
居民生活用电		第一阶电价（基准电价）		0.5880	0.5730	0.5630		
		第二阶电价		0.6380				
		第三阶电价		0.8880				
		其中：居民合表用电		0.6040	0.5890	0.5790		
		非居民合表用电		0.6340	0.6190	0.6090		
农业生产用电				0.5487	0.5287	0.5087	0.4887	
工商业用电	两部制	尖峰时段			1.39829	1.34069	1.28501	1.23663
		高峰时段			1.17295	1.12495	1.07855	1.03823
		平时段			0.75044	0.72044	0.69144	0.66624
		低谷时段			0.32793	0.31593	0.30433	0.29425
		基本电费	最大需量（元/千瓦·月）		33.8	33.8	30.6	30.6
			变压器容量(元/千伏安·月)		21.1	21.1	19.1	19.1
	单一制	尖峰时段		1.56418	1.52578	1.48738	1.44898	
		高峰时段		1.31119	1.27919	1.24719	1.21519	
		平时段		0.83684	0.81684	0.79684	0.77684	
		低谷时段		0.36249	0.35449	0.34649	0.33849	
		分时平均电价		0.93413	0.91413	0.89413	0.87413	

（3）人员工资及福利费

本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，项目总计定员 32 人，工资标准按 90,000.00 元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

计局 查总队 编	湖南统计年鉴 2023			
租赁业	Tenancy	60919	85719	57813
商务服务业	Business Service	73146	85931	55864
科学研究和技术服务业	**Scientific Research,Technical Service&Geologic Perambulation**	**118435**	**115679**	**83756**
研究和试验发展	Research and Experimental Development	134831	123266	91527
专业技术服务业	Professional Technique Services	128644	117826	83931
科技推广和应用服务业	Services of S&T Intercommunion and Generalization	66700	90924	64856
水利、环境和公共设施管理业	**Management of Water Conservancy, Environment and Public Establishment**	**69462**	**69824**	**77176**
水利管理业	Management of Water Conservancy	76104	76683	68738
生态保护和环境治理业	Environmental Management	70903	79230	82393
公共设施管理业	Management of Public Establishment	62540	65981	90507
土地管理业	Land Management	108252	94622	24143
居民服务、修理和其他服务业	**Resident Services and Other Services**	78467	82559	51996
居民服务业	Resident Services	**89624**	**87990**	**66412**
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	43064
其他服务业	Other Services	50280	74705	42071
教育	**Education**	**97444**	**106244**	**90220**

（4）维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按固定资产原值的 1.0%暂估。

（5）管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置、办公场所租赁及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按项目收入的 3%暂估。

（6）税金及附加

包括增值税及附加、所得税。

1）增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项税：停车位出租按 9%计征增值税，充电桩出租服务收入按 13%计征增值税。

进项税：本项目工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费、水费按增值税率 9%计算，电费按增值税率 13%计算考虑。

新建资产进项税抵扣：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）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按 7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本测算表

金额单位：万元

年度	自动收费系统服务费	燃料及动力费	人员工资及福利费	维修维护费6	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2027年	5.49	153.46	192	52.8	16.47		420.22
2028年	10.03	230.16	288.00	79.20	30.09		637.48
2029年	11.83	230.16	288.00	79.20	35.48		644.67
2030年	12.04	230.16	302.40	79.20	36.11		659.91
2031年	12.04	230.16	302.40	79.20	36.11		659.91
2032年	12.04	230.16	302.40	79.20	36.11		659.91
2033年	12.04	230.16	317.44	79.20	36.11	22.27	697.22
2034年	12.04	230.16	317.44	79.20	36.11	109.70	784.65
2035年	12.04	230.16	317.44	79.20	36.11	109.70	784.65
2036年	12.04	230.16	333.44	79.20	36.11	109.70	800.65
2037年	12.04	230.16	333.44	79.20	36.11	109.70	800.65
2038年	12.04	230.16	333.44	79.20	36.11	109.70	800.65
2039年	12.04	230.16	350.08	79.20	36.11	109.70	817.29
2040年	12.04	230.16	350.08	79.20	36.11	109.70	817.29
2041年	12.04	230.16	350.08	79.20	36.11	109.70	817.29
2042年	12.04	230.16	367.68	79.20	36.11	109.70	834.89
2043年	12.04	230.16	367.68	79.20	36.11	109.70	834.89

年度	自动收费系统服务费	燃料及动力费	人员工资及福利费	维修维护费6	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2044年	12.04	230.16	367.68	79.20	36.11	109.70	834.89
2045年	12.04	230.16	385.92	79.20	36.11	109.70	853.13
2046年	12.04	230.16	385.92	79.20	36.11	109.70	853.13
2047年	12.04	230.16	385.92	79.20	36.11	109.70	853.13
2048年	12.04	230.16	405.12	79.20	36.11	109.70	872.33
2049年	12.04	230.16	405.12	79.20	36.11	109.70	872.33
2050年	12.04	230.16	405.12	79.20	36.11	109.70	872.33
2051年	12.04	230.16	425.28	79.20	36.11	109.70	892.49
2052年	12.04	230.16	425.28	79.20	36.11	109.70	892.49
2053年	12.04	230.16	425.28	79.20	36.11	109.70	892.49
2054年	12.04	230.16	446.40	79.20	36.11	109.70	913.61
2055年	4.01	76.71	148.80	26.40	12.04	36.55	304.51
合计	**332.36**	**6,444.49**	**10,025.28**	**2,217.60**	**996.83**	**2,362.52**	**22,379.08**

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：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027	548.98	420.22	128.76
2028	1,003.10	637.48	365.62
2029	1,182.73	644.67	538.06
2030	1,203.72	659.91	543.81
2031	1,203.72	659.91	543.81
2032	1,203.72	659.91	543.81
2033	1,203.72	697.22	506.50
2034	1,203.72	784.65	419.07
2035	1,203.72	784.65	419.07
2036	1,203.72	800.65	403.07
2037	1,203.72	800.65	403.07

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2038	1,203.72	800.65	403.07
2039	1,203.72	817.29	386.43
2040	1,203.72	817.29	386.43
2041	1,203.72	817.29	386.43
2042	1,203.72	834.89	368.83
2043	1,203.72	834.89	368.83
2044	1,203.72	834.89	368.83
2045	1,203.72	853.13	350.59
2046	1,203.72	853.13	350.59
2047	1,203.72	853.13	350.59
2048	1,203.72	872.33	331.39
2049	1,203.72	872.33	331.39
2050	1,203.72	872.33	331.39
2051	1,203.72	892.49	311.23
2052	1,203.72	892.49	311.23
2053	1,203.72	892.49	311.23
2054	1,203.72	913.61	290.11
2055	401.24	304.51	96.73
合计	**33,229.05**	**22,379.08**	**10,849.97**

（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10,849.97万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	临湘市	临湘市城市停车场建设项目	33,229.05	22,379.08	10,849.97

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流10,849.97万元，融资还款本息合计7,628.40万元，

本息保障倍数为1.42倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	临湘市	临湘市城市停车场建设项目	10,849.97	7,628.40	1.42

（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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2025年5-12月	2026年	2027年1-4月	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	3032年	2033年
一	**现金流入**	**41,387.21**	**5,000.00**	**3,000.00**	**158.16**	**548.98**	**1,003.10**	**1,182.73**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**
1	资本金流入	**3,658.16**	500.00	3,000.00	158.16							
2	融资资金流入	**4,500.00**	**4,500.00**									
3	运营期现金流入	**33,229.05**				548.98	1,003.10	1,182.73	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72
二	**现金流出**	**37,957.08**	**5,000.00**	**3,000.00**	**158.16**	**472.36**	**741.76**	**748.95**	**764.19**	**764.19**	**764.19**	**801.50**
1	建设期资金流出	**7,949.60**	4,947.86	2,895.72	106.02							
2	运营期资金流出	**22,379.08**				420.22	637.48	644.67	659.91	659.91	659.91	697.22
3	融资还本付息	**7,628.40**	**52.14**	104.28	52.14	52.14	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28
三	**现金净流量**	**3,430.13**				**76.62**	**261.34**	**433.78**	**439.53**	**439.53**	**439.53**	**402.22**
四	**期末累计现金结存**					**76.62**	**337.96**	**771.74**	**1,211.27**	**1,650.80**	**2,090.33**	**2,492.55**

续上表：

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**
一	**现金流入**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72
二	**现金流出**	**888.93**	**888.93**	**904.93**	**904.93**	**904.93**	**921.57**	**921.57**	**921.57**	**939.17**	**939.17**	**939.17**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	784.65	784.65	800.65	800.65	800.65	817.29	817.29	817.29	834.89	834.89	834.89
3	融资还本付息	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28
三	**现金净流量**	**314.79**	**314.79**	**298.79**	**298.79**	**298.79**	**282.15**	**282.15**	**282.15**	**264.55**	**264.55**	**264.55**
四	**期末累计现金结存**	**2,807.34**	**3,122.13**	**3,420.92**	**3,719.71**	**4,018.50**	**4,300.65**	**4,582.80**	**4,864.95**	**5,129.50**	**5,394.05**	**5,658.60**

续上表：

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**
一	**现金流入**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**1,203.72**	**401.24**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	1,203.72	401.24
二	**现金流出**	**957.41**	**957.41**	**957.41**	**976.61**	**976.61**	**976.61**	**996.77**	**996.77**	**996.77**	**1,017.89**	**4,856.65**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	853.13	853.13	853.13	872.33	872.33	872.33	892.49	892.49	892.49	913.61	304.51
3	融资还本付息	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	104.28	4,552.14
三	**现金净流量**	**246.31**	**246.31**	**246.31**	**227.11**	**227.11**	**227.11**	**206.95**	**206.95**	**206.95**	**185.83**	**-4,455.41**
四	**期末累计现金结存**	**5,904.91**	**6,151.22**	**6,397.53**	**6,624.64**	**6,851.75**	**7,078.86**	**7,285.81**	**7,492.76**	**7,699.71**	**7,885.54**	**3,430.13**

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	1.20	1.42	1.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.42	1.28

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5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.20，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28，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。

临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0051号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：073189767893邮编：410011

临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0051号

我们接受委托，对临湘市楠竹低改及竹产业综合开发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，本次评价的临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目，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平衡专项评价说明

（本页无正文，为《临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·长沙

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，并编制临湘市楠竹低改及竹产业综合开发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：临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目

2、项目实施机构：临湘市林业局

3、建设地点：临湘市

4、建设内容及规模：项目建设内容为低产竹林改造20万亩，建设运输林道50公里；建设丰产示范基地5000亩，其中笋用林3000亩、笋材两用林1000亩、林菌林药示范林1000亩，以及示范推广基地。项目建设内容包括林地清理、土地平整、竹木栽植、管护及灌溉设施等建设。

5、建设期：2025年5月-2026年12月。

（二）项目总投资

项目总投资：本项目概算总投资16,969.26万元，其中工程费用14,704.01万元，工程建设其他费用1,221.48万元,基本预备费710.77万元,建设期利息333.00万元

（三）资金筹资方案

本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16,969.26万元，其中：项目资本金7,969.26万元，拟申请发行政府专项债券资金9,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券3,900.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	临湘市	临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目	3,900.00	15	2.36%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请发行政府专项债券金额为9,000.00万元，本次拟申请发行3,900.00万元，未来拟于2025年6月发行5,100.00万元，根据目前市场行情谨慎考虑，申请发行的政府专项债券年利率按照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，2025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	本期拟发债金额	未来拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额

序号	地区	项目名称	本期拟发债金额	未来拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	临湘市	临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目	3,900.00	5,100.00	3,186.00	12,186.00

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计12,186.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		9,000.00		9,000.00	121.54	106.20
2026年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2027年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2028年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2029年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2030年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2031年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2032年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2033年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2034年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2035年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2036年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2037年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2038年	9,000.00			9,000.00	212.40	212.40
2039年	9,000.00		-	9,000.00	212.40	212.40
2040年	9,000.00		9,000.00		90.86	9,106.20
合计		**9,000.00**	**9,000.00**		**3,186.00**	**12,186.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为12,186.00万元，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	临湘市	临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目	9,000.00	3,186.00	12,186.00

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

临湘市为“中国竹器之乡”“中国楠竹家具之乡”，拥有楠竹林面积达56.5万亩，年产楠竹约2000万根，立竹量超1.28亿株，竹资源总量居湖南省前列，全市竹加工企业超600家（规模以上企业26家），涵盖竹制家居、竹建材、竹工艺品等6大系列480余种产品，竹床、竹摇椅等小家具类产品占全国市场份额的85%，竹滑板占据全国市场的40%，临湘为湖南省楠竹产业重点示范县，其发展模式被写入《湖南省竹产业创新发展规划》，为全省竹产业升级提供样本。

长期以来,临湘市委、市政府高度重视竹产业开发工作,把竹产业作为调整和发展农村经济、增加农民收入的战略任务来抓。先后出台了《关于加快楠竹产业发展的意见》《关于加快竹产业化发展的实施意见》《临湘市竹产业发展基金实施办法》和《关于落实“2124”行动竹产业化建设工作实施方案》等文件,全力推进竹产业发展,并成立了以市主要领导挂帅的竹产业化建设领导小组,竹产业协会、竹产业办,全面指导竹产业提速发展。

本项目收入主要为竹林的出租收入。根据项目规划，项目改造培育竹林面积为20万亩，丰产示范基地5000亩，临湘市羊楼司镇龙窖山村委会近期完成近4000亩竹林地《农户林地经营权委托流转协议》，单价为240元/亩/年，协议如下：

农户林地经营权委托流转协议

委托方名称（以下简称甲方）：羊楼司镇/街道 龙窖山村老屋组
受托方名称（以下简称乙方）：羊楼司镇龙窖山村委会

根据《中华人民共和国民法典》、《林地管理法》、《林地管理法实施条例》和《湖南省深化集体林权制度改革实施方案》等法律、法规和国家有关政策规定，甲乙双方本着自愿、平等、互信、协商一致的原则，就农户林地使用权委托流转事宜，订立此协议。

第十三条 委托流转林地基本情况

甲方将位于临湘市羊楼司镇 龙窖山村老屋组松家冲集体林地的 824 亩林地委托给乙方进行流转，具体流转状态及面积以甲方所持《林权证》或相关测绘的相关证书数据为准。地上附着物的处理方式 整体流转。

第十四条 委托流转期限

合同双方约定，此次林地经营权流转期限为 20 年，从 2024 年 1 月 1 日至 2043 年 12 月 31 日止。流转期间如有重大政策调整，双方据政策设立书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

第十五条 委托流转价格与年限

3、委托流转林地流转金每年每亩 240 元，是否递增 否 。

第十六条 流转期限原则上不超过林地承包期限七十年，但由于林地的发展属性及《民法典》的合同相关规定，建议不超过 20 年。

第十七条 其它委托协议

5、本协议书签订之日起至乙方与第三方签订流转合同期间为预流转期。

6、预流转期间，乙方是否与第三方签订流转合同，乙方应于流转前前告知甲方，未告知即认为由甲方继续履行经营权的所有权益，乙方不支付流转金，

第十八条 违约责任

因一方违约或不履行协议，使另一方遭受损失的，违约方向履约方支付违约金，违约金按协议流转金的三倍支付。

第六条 解决纠纷方式

甲乙双方发生纠纷先自行协商解决，也可以向当地乡镇人民政府（街道办事处）司法所申请调解，协商、调解不成的，可向当地人民法院提起诉讼。

第七条　其它约定

1、本协议书一式叁份，甲乙双方和临湘市农村产权交易中心备案一份。

2、本协议自双方签字，经鉴证后生效。

甲方代表签字：

身份证号：430682199005084721

联系电话：17711609042

地址：

____年____月____日

乙方代表签字（盖章）：

身份证号：43068219871019473X

联系电话：15873081618

地址：

____年____月____日

农户林地经营权委托流转协议

委托方名称（以下简称甲方）：羊楼司镇/街道 龙窖山村铺上组

受托方名称（以下简称乙方）：羊楼司镇龙窖山村委会

根据《中华人民共和国民法典》、《林地管理法》、《林地管理法实施条例》和《湖南省深化集体林权制度改革实施方案》等法律、法规和国家有关政策规定，甲乙双方本着自愿、平等、互信、协商一致的原则，就农户林地使用权委托流转事宜，订立此协议。

第七条 委托流转林地基本情况

甲方将位于临湘市羊楼司镇 龙窖山村铺上组大洲坑、小洲坑集体林地的 2463 亩和屋后原林场 682 亩，共计 3145 亩林地委托给乙方进行流转，具体流转状态及面积以甲方所持《林权证》或相关测绘的相关证书数据为准。地上附着物的处理方式 整体流转。

第八条 委托流转期限

合同双方约定，此次林地经营权流转期限为 20 年，从 2024 年 1 月 1 日至 2043 年 12 月 31 日止。流转期间如有重大政策调整，双方据政策设立书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

第九条 委托流转价格与年限

2、委托流转林地流转金每年每亩 240 元，是否递增 否 。

第十条 流转期限原则上不超过林地承包期限七十年，但由于林地的发展属性及《民法典》的合同相关规定，建议不超过 20 年。

第十一条 其它委托协议

3、本协议书签订之日起至乙方与第三方签订流转合同期间为预流转期。

4、预流转期间，乙方是否与第三方签订流转合同，乙方应于流转前前告知甲方，未告知即认为由甲方继续履行经营权的所有权益，乙方不支付流转金。

第十二条 违约责任

因一方违约或不履行协议，使另一方遭受损失的，违约方向履约方支付违约金，违约金按协议流转金的三倍支付。

第六条 解决纠纷方式

甲乙双方发生纠纷先自行协商解决，也可以向当地乡镇人民政府（街道办事处）司法所申请调解，协商、调解不成的，可向当地人民法院提起诉讼。

第七条　其它约定

1、本协议书一式叁份，甲乙双方和临湘市农村产权交易中心备案一份。

2、本协议自双方签字，经鉴证后生效。

甲方代表签字：

身份证号：430682196206114711

联系电话：13974045719

地址：

____年____月____日

乙方代表签字（盖章）：

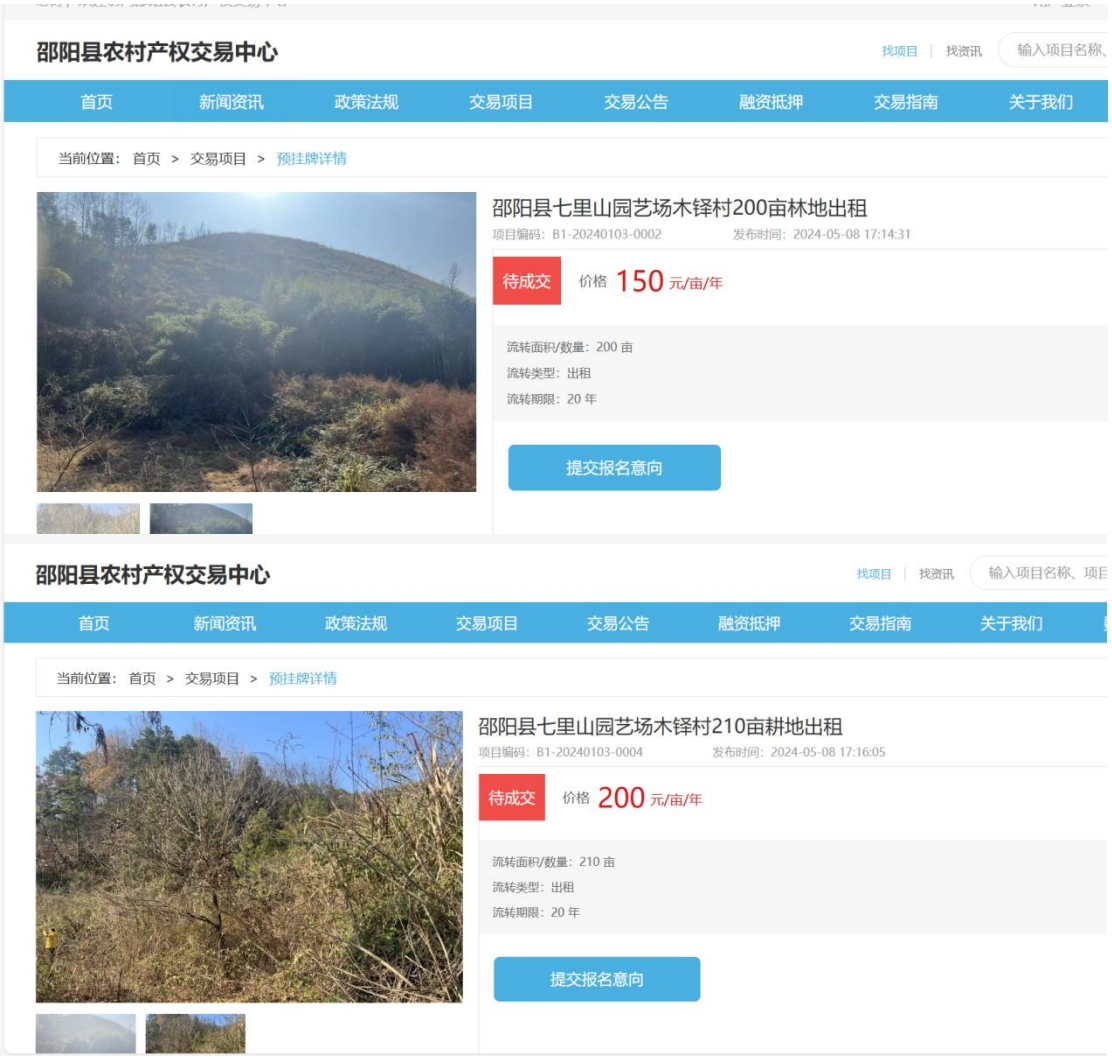
身份证号：43068219871019473X

联系电话：15873081618

地址：

____年____月____日

根据公开渠道查询，湖南地区普通林地出租价格目前在150元/亩/年-200元/亩/年之间，如下图所示：



部分特殊林地出租价格在500元/亩/年左右，如下图所示：

涉及种植的生产林地租赁价格在300元-400元/亩左右，如下图所示：

本项目为低改后的竹林、丰产示范基地，根据市场行情谨慎性取值，低改后的竹林按照146元/亩/年，丰产示范基地按照282元/亩/年，出租率80%进行测算。

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	低改后的竹林租收入	丰产示范基地出租收入	合计
2027年	2,400.00	120.00	2,520.00
2028年	2,400.00	120.00	2,520.00
2029年	2,400.00	120.00	2,520.00

年度	低改后的竹林租收入	丰产示范基地出租收入	合计
2030年	2,400.00	120.00	2,520.00
2031年	2,400.00	120.00	2,520.00
2032年	2,400.00	120.00	2,520.00
2033年	2,400.00	120.00	2,520.00
2034年	2,400.00	120.00	2,520.00
2035年	2,400.00	120.00	2,520.00
2036年	2,400.00	120.00	2,520.00
2037年	2,400.00	120.00	2,520.00
2038年	2,400.00	120.00	2,520.00
2039年	2,400.00	120.00	2,520.00
2040年	1,200.00	60.00	1,260.00
合计	**32,400.00**	**1,620.00**	**34,020.00**

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

项目建成后，现金流出事项主要为林地流转费、检修维护费、人员工资费、管理及其他费等。项目成本支出估算具体如下：

（1）林地流转费

本项目低改楠竹面积合计20万亩，丰产示范基地5000亩，需对集体林地进行租赁，根据土流网林地经营权转让的价格，因项目地周边无相关案例，项目参考湖南益阳与衡阳竹林地经营权出租价格30元/亩/年，按照谨慎性原则，本项目按45元/亩的价格测算，建设期一次性收取2年，运营期每年收取一次。

（2）修理费：项目维护维修费用根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)及《现代咨询方法与实务》，结合项目性质及运行特点，本项目经营期18年，修理费按固定资产原值的5%计算，修理费每年平均分配。

218 现代咨询方法与实务

$$年折旧额 = (10000 - 10000 \times 5\%) \times 13.33\% = 1266.35 (万元)$$

$$第5年年折旧率 = \frac{5-4}{5 \times (5+1) \div 2} \times 100\% = 6.67\%$$

$$年折旧额 = (10000 - 10000 \times 5\%) \times 6.67\% = 633.65 (万元)$$

可以看出以上分别按三种方法计算的5年年折旧费总额都为9500万元。

（4）固定资产修理费。固定资产修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对其进行必要修理所发生的费用，按其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。

项目决策分析与评价中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。

按照生产要素估算法估算总成本费用时，计算修理费的基数应为项目全部固定资产原值（扣除所含的建设期利息）。

（3）人员工资及福利费

2023年度岳阳市城镇非私营单位从业人员年平均工资为75,454.00元，**本项目新增运营人员5人**，考虑物价上涨因素，本项目人均工资福利按10万元/年计算，每3年上浮5%。

（4）管理及其他费用

主要为行政管理费等其他费用，参考同类企业的费用水平，本项目管理及其他费用按收入5%估算。

本项目取值		参考依据
其他费用为收入的5%		按收入的1%-5%计提

（5）税金及附加

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号），本项目竹林的出租收入增值税率为5%，城市维护建设税税率7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	工资及福利费	修理费	管理费用	林地流转费	增值税、税金及附加	合计
2027年	50.00	62.85	126.00	922.50		1,161.35
2028年	50.00	62.85	126.00	922.50		1,161.35
2029年	50.00	62.85	126.00	922.50		1,161.35
2030年	52.50	62.85	126.00	922.50		1,163.85
2031年	52.50	62.85	126.00	922.50		1,163.85
2032年	52.50	62.85	126.00	922.50		1,163.85
2033年	55.13	62.85	126.00	922.50		1,166.48
2034年	55.13	62.85	126.00	922.50		1,166.48
2035年	55.13	62.85	126.00	922.50		1,166.48
2036年	57.88	62.85	126.00	922.50		1,169.23
2037年	57.88	62.85	126.00	922.50		1,169.23
2038年	57.88	62.85	126.00	922.50	127.74	1,296.97
2039年	60.78	62.85	126.00	922.50	130.41	1,302.54
2040年	30.39	31.42	63.00	461.25	65.21	651.27
合计	**737.70**	**848.47**	**1,701.00**	**12,453.75**	**323.36**	**16,064.28**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	增值税、税金及附加	合计	
2027年	2,520.00	1,161.35		1,161.35	1,358.65
2028年	2,520.00	1,161.35		1,161.35	1,358.65
2029年	2,520.00	1,161.35		1,161.35	1,358.65
2030年	2,520.00	1,163.85		1,163.85	1,356.15
2031年	2,520.00	1,163.85		1,163.85	1,356.15
2032年	2,520.00	1,163.85		1,163.85	1,356.15
2033年	2,520.00	1,166.48		1,166.48	1,353.52
2034年	2,520.00	1,166.48		1,166.48	1,353.52
2035年	2,520.00	1,166.48		1,166.48	1,353.52
2036年	2,520.00	1,169.23		1,169.23	1,350.77
2037年	2,520.00	1,169.23		1,169.23	1,350.77
2038年	2,520.00	1,169.23	127.74	1,296.97	1,223.03
2039年	2,520.00	1,172.13	130.41	1,302.54	1,217.46
2040年	1,260.00	586.06	65.21	651.27	608.73
合计	**34,020.00**	**15,740.92**	**323.36**	**16,064.28**	**17,955.72**

（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17,955.72万元，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	临湘市	临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目	34,020.00	16,064.28	17,955.72

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目运营期内经营性净现金流17,955.72万

元，融资还款本息合计为12,186.00万元，本息保障倍数为1.47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	临湘市	临湘市楠竹低改及竹产业综合开发项目	17,955.72	12,186.00	1.47

（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	建设期		运营期				
			2025年5-12月	2026年1-12月	2027年1-12月	2028年	2029年	2030年	2031年
一	**现金流入**	**50,989.26**	**9,500.00**	**7,469.26**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**
1	资本金流入	7,969.26	500.00	7,469.26					
2	融资资金流入	9,000.00	9,000.00						
3	运营期现金流入	34,020.00			2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
二	**现金流出**	**44,900.94**	**9,500.00**	**7,469.26**	**1,373.75**	**1,373.75**	**1,373.75**	**1,376.25**	**1,376.25**
1	建设期资金流出	16,650.66	9,393.80	7,256.86					
2	运营期资金流出	16,064.28			1,161.35	1,161.35	1,161.35	1,163.85	1,163.85
3	融资还本付息	12,186.00	106.20	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40
三	**现金净流量**	**6,088.32**			**1,146.25**	**1,146.25**	**1,146.25**	**1,143.75**	**1,143.75**
四	**期末累计现金结存**				**1,146.25**	**2,292.50**	**3,438.75**	**4,582.50**	**5,726.25**

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	**现金流入**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**2,520.00**	**1,260.00**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	1,260.00
二	**现金流出**	**1,376.25**	**1,378.88**	**1,378.88**	**1,378.88**	**1,381.63**	**1,381.63**	**1,509.37**	**1,514.94**	**9,757.47**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,163.85	1,166.48	1,166.48	1,166.48	1,169.23	1,169.23	1,296.97	1,302.54	651.27
3	融资还本付息	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	9,106.20
三	**现金净流量**	**1,143.75**	**1,141.12**	**1,141.12**	**1,141.12**	**1,138.37**	**1,138.37**	**1,010.63**	**1,005.06**	**-8,497.47**
四	**期末累计现金结存**	**6,870.00**	**8,011.12**	**9,152.24**	**10,293.36**	**11,431.73**	**12,570.10**	**13,580.73**	**14,585.79**	**6,088.32**

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	1.19	1.47	1.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.61	1.47	1.34

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1.19，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1.34，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。

平江县农产品批发市场项目
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0056号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410011

平江县农产品批发市场项目
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0056号

我们接受委托，对平江县农产品批发市场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，本次评价的平江县农产品批发市场项目，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：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《平江县农产品批发市场项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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，并编制平江县农产品批发市场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：平江县农产品批发市场项目

2、项目实施单位：平江县城市建设投资服务中心

3、建设地点：岳阳市平江县昌街道

4、建设内容及规模：本项目新建致富、城东农产品批发市场，总用地面积16410.44

㎡，总建筑面积28030.00㎡（含门面7360.00㎡、摊位3760.00㎡、仓库880.00㎡、冷库9300.00㎡、地下室6730.00㎡）；改造天岳、金华农产品批发市场，改造总建筑面积3400.00㎡（含门面2805.50㎡、摊位594.50㎡），同步建设停车位（213个）、充电桩（64个）及给排水、强弱电、消防系统等配套设施。

5、建设期：2023年12月-2025年9月

（二）项目总投资

该项目总投资13,778.43万元，其中工程费用11,010.47万元，工程建设其他费用1,166.01万元，预备费1,217.65万元，建设期利息384.30万元。

（三）资金筹资方案

平江县农产品批发市场项目的资金来源主要为资本金和申请政府专项债券。项目总投资13,778.43万元，其中：项目资本金6,778.43万元，拟申请发行政府专项债券资金7,000.00万元。

本期拟申请发行专项债券3,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	平江县	平江县农产品批发市场项目	3,000.00	30	2.42

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、平江县农产品批发市场项目拟申请发行政府专项债券资金7,000.00万元，其中：2024年8月申请发行专项债券金额4,000.00万元，发行期限为30年，30年期债券年利率2.41%，本次拟发行专项债券金额3,000.00万元，发行期限为30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，30年期债券年利率2.42%，债券偿付方式均为每半年付息一次，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	已发行债金额	本期拟发行金额	应付利息金额	还本付息金额

1	平江县	平江县农产品批发市场项目	4,000.00	3,000.00	5,070.00	12,070.00

2、本项目债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 5,070.00 万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
2024年		7,000.00		7,000.00	32.13	
2025年	7,000.00			7,000.00	144.80	132.70
2026年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2027年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2028年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2029年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2030年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2031年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2032年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2033年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2034年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2035年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2036年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2037年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2038年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2039年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2040年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2041年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2042年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2043年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2044年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2045年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2046年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2047年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2048年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2049年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
2050年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2051年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2052年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2053年	7,000.00			7,000.00	169.00	169.00
2054年	7,000.00		7,000.00		136.87	4,169.00
合计		**7,000.00**	**7,000.00**		**5,070.00**	**12,070.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为12,070.00万元，具体情况如下：

金额单位：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	平江县	平江县农产品批发市场项目	7,000.00	5,070.00	12,070.00

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

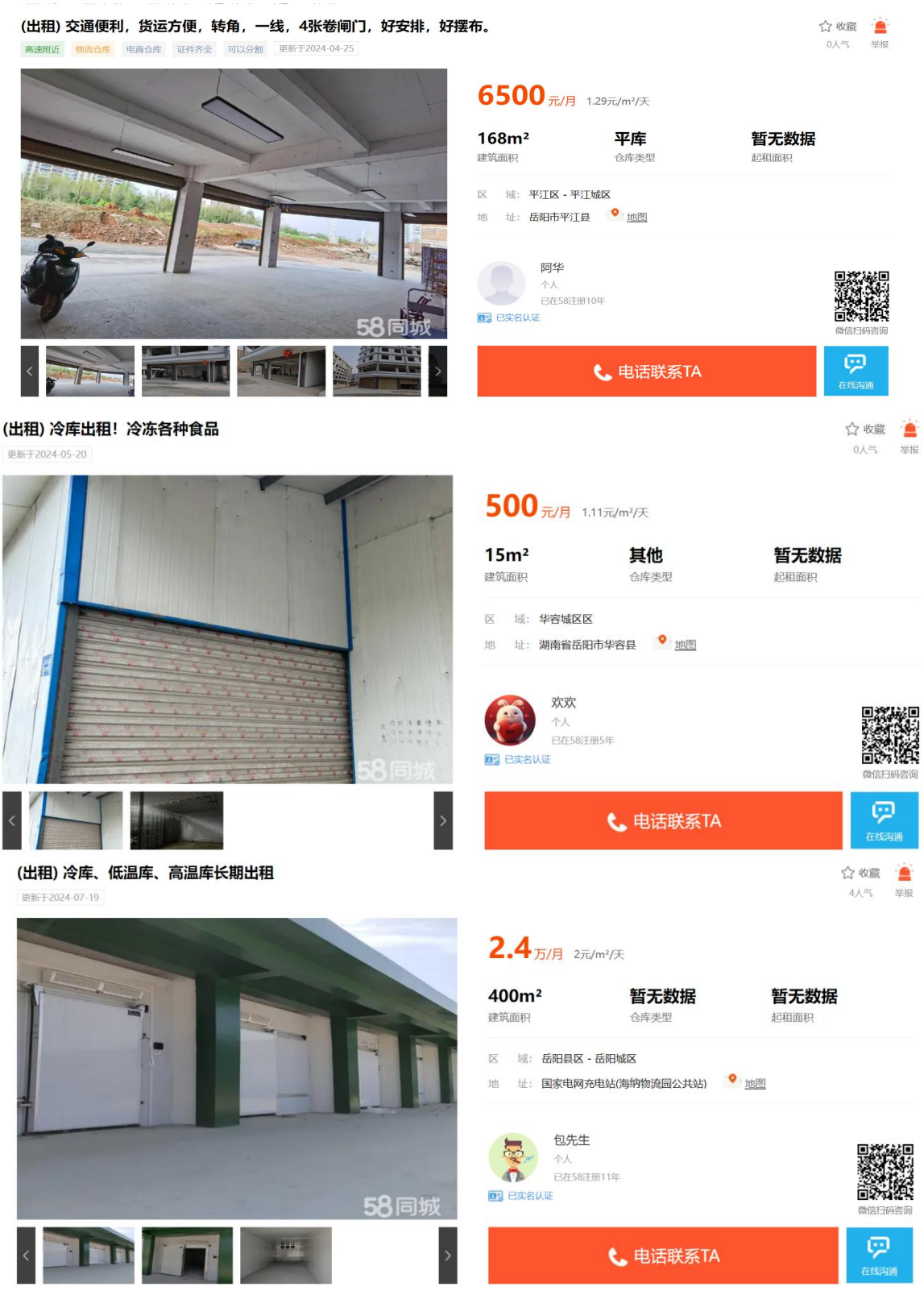
本项目为配套基础设施项目，主要经营收入来源冷库、门面、摊位、仓库、停车位出租收入及充电桩服务收入。

（1）冷库出租收入

本项目新建低温冷库可供出租面积为 9300.00 ㎡，其中：城东农产品批发市场冷库 5550.00 ㎡、致富农产品批发市场冷库 3750.00 ㎡。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年出租率为 80%，从第四年开始每年出租率为 85%。因平江本地参考案例较少，本项目参考平江及周边区县冷库市场出租价格，价格区间在 33.33-60 元/㎡/月，本项目冷库按 30 元/㎡/月计算，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，租金以后每三年按 5%进行增长。

项目周边冷库出租价格信息表

序号	项目位置	出租价格（元/m^2/月）	网址
1	岳阳市平江城区	38.69	https://yy.58.com/fangchan/58118095417221x.shtml?prd=02m4NFLaFE0Fh76DVxTpJQ%3D%3D&houseId=35170745293281 34&gpos=3&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuW5s-axnyIsInZhbCI6InBqeXkifV19&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d305770-0019-e9b6-ff96-9383ce06df5b&ClickID=12
2	岳阳市华容县	33.33	https://huarong.58.com/fangchan/57737348546331x.shtml?prd=VtxMU4rKuyJJRRPEM4%2B%2FBhC3ES0KNZMecIBokzwBk68uB3HhXqeqD%2FpooRdIQXTD&houseId=3468338929917954&gpos=4&positionType=commoninfo&key=%E5%86%B7%E5%BA%93&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlhrflupMiLCJ2YWwiOiLlhrflupMifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d305770-0019-e87b-ce1d-c0f910980c8b&ClickID=15
3	岳阳县	60	https://yy.58.com/fangchan/51292536651150x.shtml?prd=VtxMU4rKuyJJRRPEM4%2B%2FBhC3ES0KNZMecIBokzwBk6%2FhHTo1uxiFIINKQKjDo5sE&houseId=2643403007044613&gpos=1&positionType=commoninfo&key=%E5%86%B7%E5%BA%93&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlhrflupMiLCJ2YWwiOiLlhrflupMifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d305770-0019-e87b-ce1d-c0f910980c8b&ClickID=7



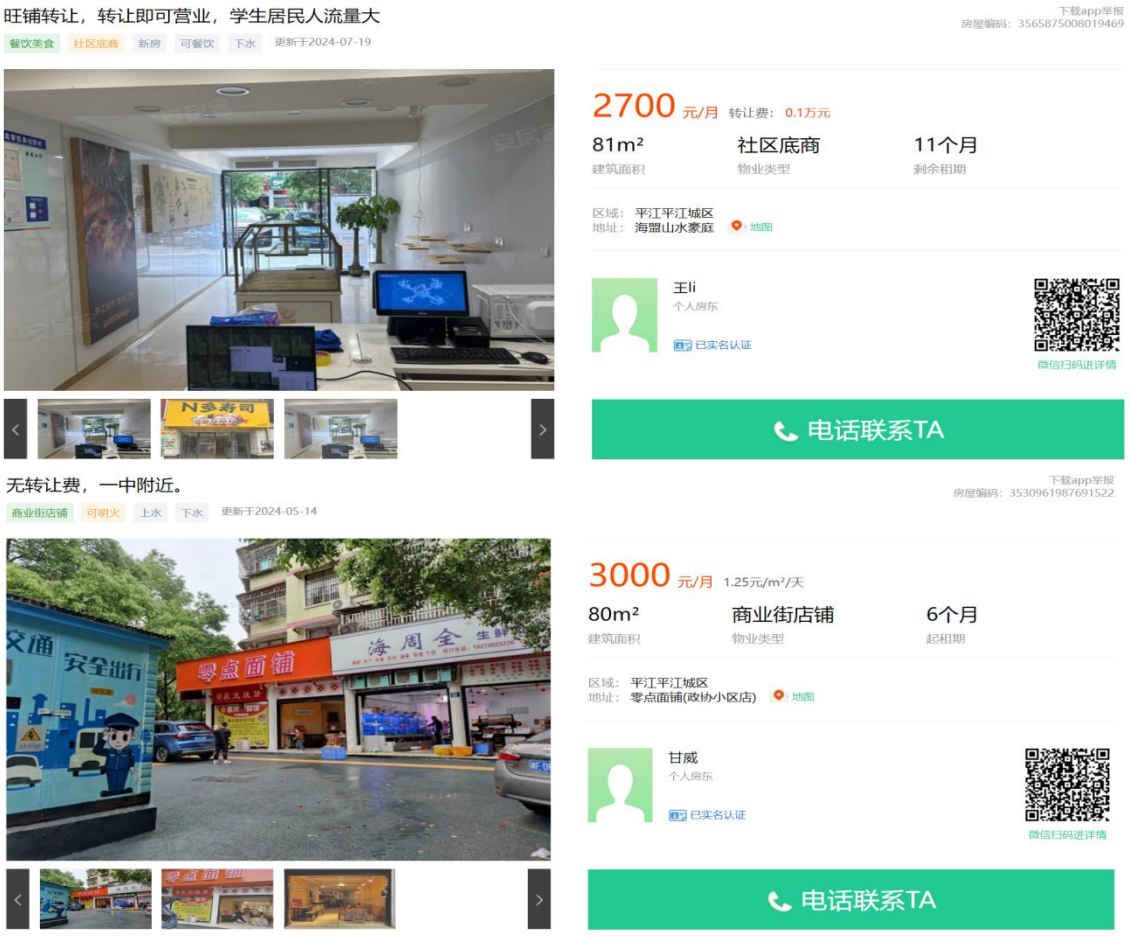
（2）门面出租收入

本项目新建可供出租摊位面积为 9750.00 ㎡。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年出租率为 80%，从第四年开始每年出租率为 85%。参考平

江门面市场出租价格，价格区间在 33.33-37.50 元/㎡/月，本项目摊位按 30 元/㎡/月计算，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，租金以后每三年按 5%进行增长。

项目周边门面市场出租价格信息表

序号	项目位置	出租价格（元/m²/月）	网址
1	岳阳市平江城区	33.33	https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6873903340/?legoHuiDu=0&houseid=3565875008019469&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=6e545222458943f1b531b265a2a2a621&gpos=1&
2	岳阳市平江城区	37.5	https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/6853992961/?legoHuiDu=0&houseid=3530961987691522&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=3b8381f49cbb404fb2567abd75103463&gpos=3&
3	岳阳市平江	33.75	https://yy.sydc.anjuke.com/sp-zu/d3633983126692873/?legoHuiDu=0&houseid=3633983126692873&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=9d0235c6292a432d8a6753fe0e1d70f8&gpos=17&



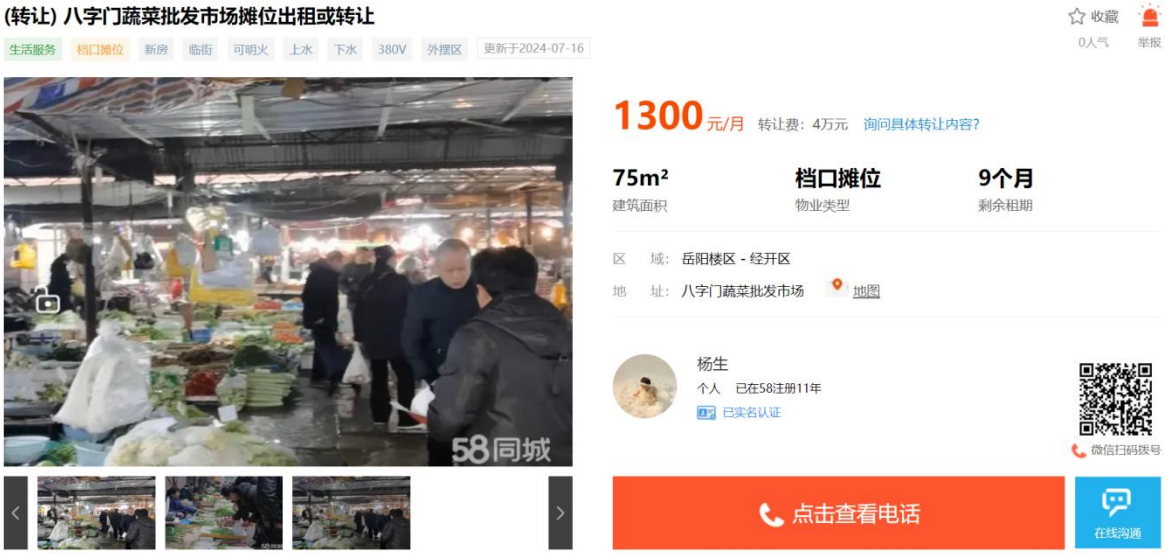
（3）摊位出租收入

本项目新建可供出租摊位面积为 3974.50 ㎡。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年出租率为 80%，从第四年开始每年出租率为 85%。因平江本地参考案例较少，本项目参考平江及周边区县摊位市场出租价格，价格区间在 17.33-100 元/㎡/月，本项目摊位按 15 元/㎡/月计算，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，租金以后每三年按 5%进行增长。

项目周边摊位市场出租价格信息表

序号	项目位置	出租价格（元/m²/月）	网址
1	岳阳市平江城区	30	https://yy.58.com/shangpu/58833660323842x.shtml?prd=VtxMU4rKuyJJRRPEM4%2B%2FBjJctQXZbzsHgnF%2BPsIArVSybEQCi%2BwiQKxeoKHHMGwq&houseId=3608666837296130&gpos=28&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuW5s-axnyIsInZhbCI6InBqeXkifV19&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ec84-34b4-8c111d64c94e&ClickID=41
2	岳阳楼区	17.33	https://yy.58.com/shangpu/58991821713794x.shtml?prd=VtxMU4rKuyJJRRPEM4%2B%2FBjJctQXZbzsHgnF%2BPsIArVRvMJnT2F%2FiF4m4rQs04Nzn&houseId=3628911495160846&gpos=41&positionType=commoninfo&key=%E6%91%8A%E4%BD%8D%E5%87%BA%E7%A7%9F&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLmkYrkvY3lh7rnp58iLCJ2YWwiOiLmkYrkvY3lh7rn

序号	项目位置	出租价格（元/m²/月）	网址
			p58ifV19&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-eb2b-900a-b2c1ac6082c7&ClickID=18
3	岳阳市南湖新区	100	https://yy.58.com/shangpu/58957073931835x.shtml?prd=VtxMU4rKuyJJRRPEM4%2B%2FBjJctQXZbzsHgnF%2BPsIArVTkZDUywBT%2BULE0PA1QGQPW&houseId=3624463779209223&gpos=89&positionType=commoninfo&key=%E6%91%8A%E4%BD%8D%E5%87%BA%E7%A7%9F&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLmkYrkvY3lh7rnp58iLCJ2YWwiOiLmkYrkvY3lh7rnp58ifV19&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-e303-3d3c-734510d3a161&ClickID=21



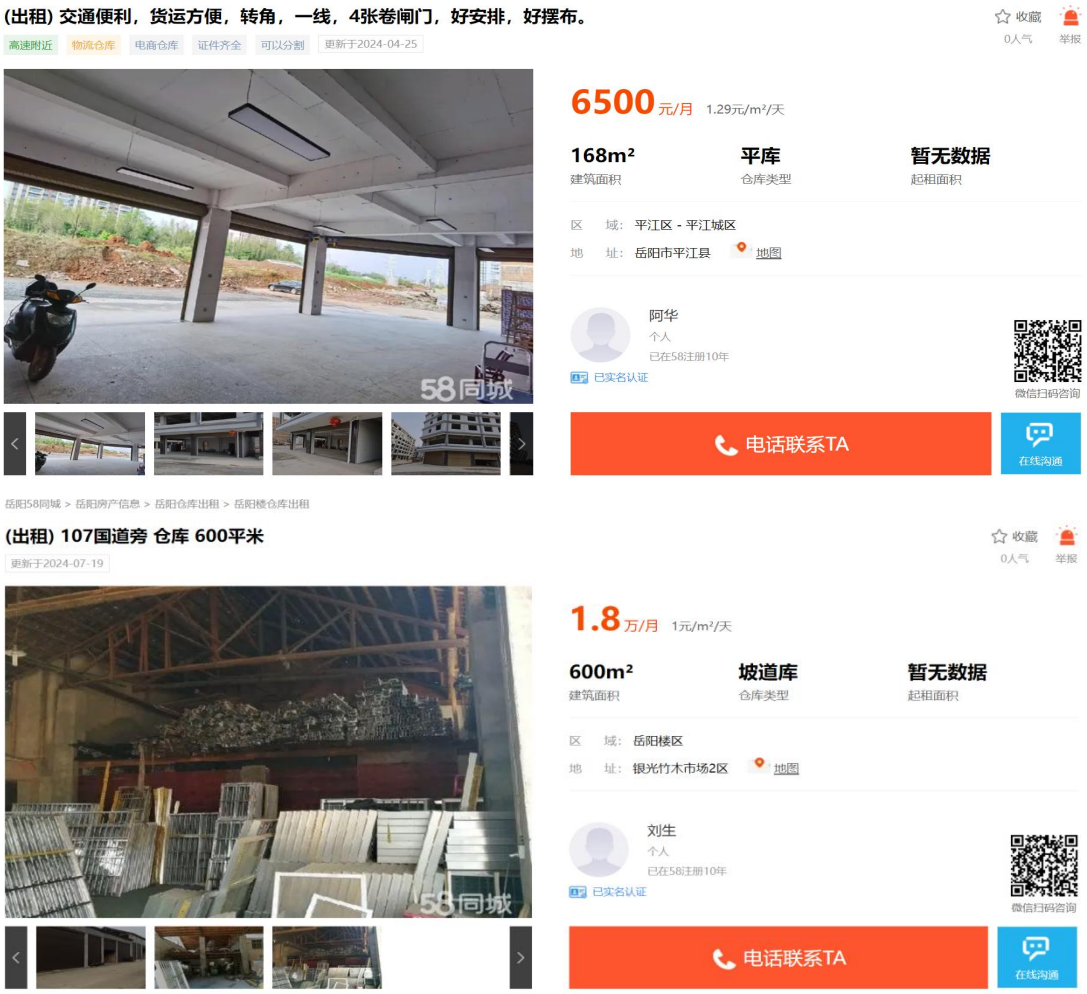
（4）仓库出租收入

本项目新建可供出租仓库面积为 880.00 ㎡。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年出租率为 80%，从第四年开始每年出租率为 85%。因平江本地参考案例较少，本项目参考平江及周边区县仓库市场出租价格，价格区间在 30-38.69 元/㎡/月，本项目摊位按 20 元/㎡/月计算，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，租金以后每三年按 5%进行增长。

项目周边仓库市场出租价格信息表

序号	项目位置	出租价格（元/m²/月）	网址
1	岳阳市平江城区	38.69	https://yy.58.com/fangchan/58118095417221x.shtml?prd=02m4NFLaFE0Fh76DVxTpJQ%3D%3D&houseId=35170074529328134&gpos=3&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuW5s-axnyIsInZhbCI6InBqeXkifV19&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d305770-0019-e9b6-ff96-9383ce06df5b&ClickID=12
2	岳阳楼区	30	https://yy.58.com/fangchan/35973402663739x.shtml?prd=EedP%2FQB7hqj8rG5R0bFzLA%3D%3D&houseId=1070744304573441&gpos=78&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test

序号	项目位置	出租价格（元/m²/月）	网址
			&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d305770-0019-e44a-4de0-d039a5fccb28&ClickID=17
3	岳阳楼区	30	https://yy.58.com/fangchan/58149594814998x.shtml?prd=EAlwDIiEVFPLC5KHZDdKMQ%3D%3D&houseId=3521106452160512&gpos=49&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d305770-0019-e752-84fc-b24241868dba&ClickID=28



（5）停车位收入

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、湘发改价调[2019]217 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 / 时间	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）

本项目结合单个停车位车辆周转率分析，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对平江县停车位的日收费收入进行测算。如下表：

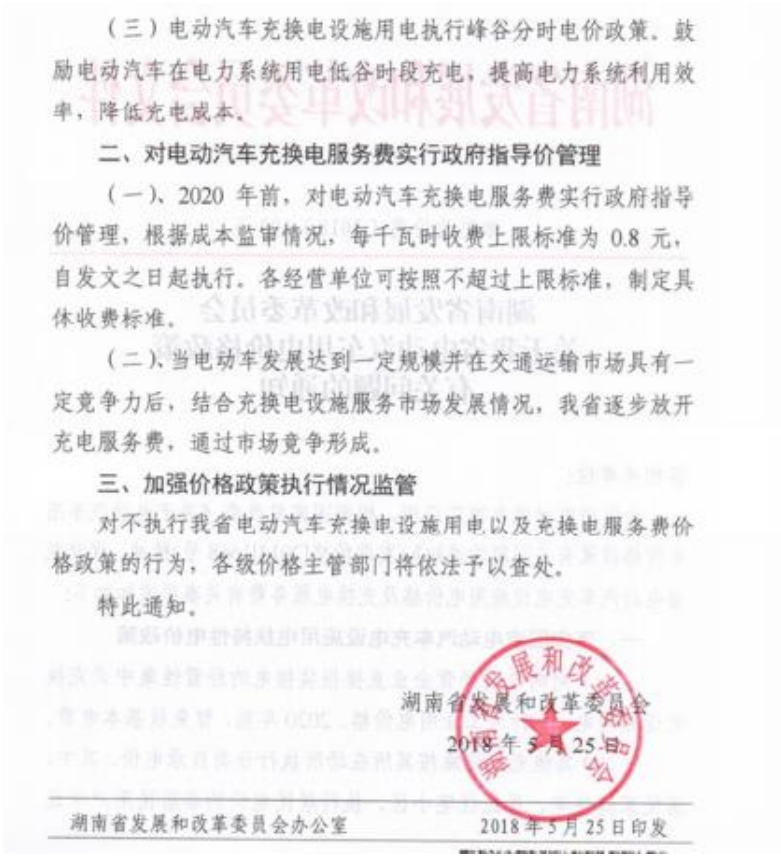
序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00~22:00）					
1	1h以内	5	16.00%	3	2.4
2	1-2h	10	25.00%	3	7.5
3	2-3h	15	22.00%	2	6.6
4	3-4h	20	10.00%	2	4
5	4-5h	20	6.00%	1	1.2
6	5-6h	20	6.00%	1	1.2

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
7	6-7h	20	6.00%	1	1.2
8	7-8h	20	2.00%	1	0.4
9	8-9h	20	3.00%	1	0.6
10	9-10h	20	2.00%	1	0.4
11	10-11h	20	1.00%	1	0.2
12	11-12h	20	1.00%	1	0.2
夜晚收入测算（22:00~次日7:00）					
1	1h以内	2	35.00%	4	2.8
2	1-2h	4	15.00%	2	1.2
3	2-3h	6	8.00%	1	0.48
4	3-4h	8	2.00%	1	0.16
5	4h以上	8	40.00%	1	3.2
合计					33.74

本项目规划建设停车位213个，根据上述推测，每个停车位白天出租综合单价为25.9元/天，一天内出租价格为33.74元/天，考虑到本项目停车位位置较为分散，保守估算停车场单个停车位每天停车综合单价按15元/个天计，单价每三年增长5%，天数按365计算。根据《2020年智慧停车行业市场规模与发展前景》：“国内各城市车位平均使用率约为30%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长，本项目停车位使用率按第1年30%、第2年40%、第3年50%、第4年60%、第5年70%、第6年及以后按80%测算。

（6）充电桩充电服务收入

根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商【2018】407 号）规定，充电服务价格为 0.8 元/千瓦时。



（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020 年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

2018 年 5 月 25 日

湖南省发展和改革委员会办公室　　2018 年 5 月 25 日印发

本项目新增充电桩数量为 64 个，基于谨慎性考虑，充换电服务费按 0.6 元/度计价，日均使用次数为 2 次，平均每次充电 35 度，年经营天数按 365 天计算。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》（2021）：“城市公用桩的平均利用率为 34.9%”以及新能源汽车快速增长的发展趋势，本项目充电桩利用率按第 1 年 30%，第 2 年 40%，第 3 年 50%，第 4 年 60%，第 5 年及以后 70%测算。

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	冷库出租收入	门面出租收入	摊位出租收入	仓库出租收入	停车位收入	充电桩充电服务收入	收入合计
2025年	58.59	61.43	12.52	3.70	8.75	7.36	152.35
2026年	251.10	263.25	53.66	15.84	46.65	39.24	669.74
2027年	267.84	280.80	57.23	16.90	58.31	49.06	730.14
2028年	298.81	313.27	63.85	18.85	73.47	58.87	827.12
2029年	316.39	313.27	63.85	18.85	85.71	68.68	866.75
2030年	316.39	313.27	63.85	18.85	97.96	68.68	879.00

年度	冷库出租收入	门面出租收入	摊位出租收入	仓库出租收入	停车位收入	充电桩充电服务收入	收入合计
2031年	332.21	328.93	67.04	19.79	102.86	68.68	919.51
2032年	332.21	328.93	67.04	19.79	102.86	68.68	919.51
2033年	332.21	328.93	67.04	19.79	102.86	68.68	919.51
2034年	348.82	345.38	70.40	20.78	108.00	68.68	962.06
2035年	348.82	345.38	70.40	20.78	108.00	68.68	962.06
2036年	348.82	345.38	70.40	20.78	108.00	68.68	962.06
2037年	366.26	362.65	73.91	21.82	113.40	68.68	1,006.72
2038年	366.26	362.65	73.91	21.82	113.40	68.68	1,006.72
2039年	366.26	362.65	73.91	21.82	113.40	68.68	1,006.72
2040年	384.57	380.78	77.61	22.91	119.07	68.68	1,053.62
2041年	384.57	380.78	77.61	22.91	119.07	68.68	1,053.62
2042年	384.57	380.78	77.61	22.91	119.07	68.68	1,053.62
2043年	403.80	399.82	81.49	24.06	125.02	68.68	1,102.87
2044年	403.80	399.82	81.49	24.06	125.02	68.68	1,102.87
2045年	403.80	399.82	81.49	24.06	125.02	68.68	1,102.87
2046年	423.99	419.81	85.57	25.26	131.27	68.68	1,154.58
2047年	423.99	419.81	85.57	25.26	131.27	68.68	1,154.58
2048年	423.99	419.81	85.57	25.26	131.27	68.68	1,154.58
2049年	445.19	440.80	89.84	26.52	137.84	68.68	1,208.87
2050年	445.19	440.80	89.84	26.52	137.84	68.68	1,208.87
2051年	445.19	440.80	89.84	26.52	137.84	68.68	1,208.87
2052年	467.45	462.84	94.34	27.85	144.73	68.68	1,265.89
2053年	467.45	462.84	94.34	27.85	144.73	68.68	1,265.89
2054年	467.45	462.84	94.34	27.85	144.73	68.68	1,265.89
2055年	163.61	161.99	33.02	9.75	50.66	22.89	441.92
合计	**11,189.60**	**11,130.31**	**2,268.58**	**669.71**	**3,368.08**	**1,963.10**	**30,589.38**

2、现金流出

本项目成本主要来源于燃料动力费、工资及福利费、修理费、经纪服务费、管理费用、税金及附加。

（1）燃料动力费

本项目主要为日常水、电消耗，根据平江县发展和改革局《关于我县调整城乡供水一体化自来水价格的批复》（平发改发【2020】47号）和《湖南省电力销售价格表》（2020年），水费、电费单价分别为3.58元/吨、0.70元/度。水电用量和金额如下：

运营年度水电费

品名	用量（正常年）	单价（元）
水（m^3）	1005.32	3.58
电（万kWh）	33.04	0.70

平江县发展和改革局文件

平发改发〔2020〕47号

关于我县调整城乡供水一体化自来水价格的批　　复

平江县自来水公司：

你公司《关于调整和同意平江供水枢纽工程覆盖范围内用户水价的请示》收悉。根据《中华人民共和国价格法》《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）等有关文件精神，经成本监审和公开听证，并报请县人民政府主要领导，同意调整我县城乡供水一体化自来水价格。现就有关事项批复如下：

一、我县城乡供水一体化区域内自来水价格。

1、居民生活用水价格为2.06元/吨（含水资源费0.08元/吨、原水费0.22元/吨），工业用水和行政事业用水价格为2.38元/吨，经营服务用水价格为3.58元/吨，特种用水价格为5.58

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元千瓦月）	变压器容量（元千伏安月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除已摘帽贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.105分钱、农网改造还贷资金2分钱。

2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他用电1.9分钱。

3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱。

（2）工资及福利费

项目投运后，工作人员主要为新能源充电桩管理人员，本项目管理人员按40人计算。根据《岳阳统计年鉴》（2023年），岳阳市租赁和商务服务业从业人员平均工资为5.33万元/年，按谨慎性原则，本项目人员工资按6.0万元/年，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每三年上涨5%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	55603	55799	50336	55703	49065
（一）农、林、牧、渔业	52611	52770	43373	52680	44269
（二）采矿业	54696	54672	55703	54676	61417
（三）制造业	55779	55906	50473	55853	48186
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	52836	53081	54620	53083	18237
（五）建筑业	56206	56636	62531	56859	44543
（六）批发和零售业	54882	54999	32133	54872	55899
（七）交通运输、仓储和邮政业	56748	56818	54876	56808	54248
（八）住宿和餐饮业	44913	44934	51878	45014	34958
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	59630	59562	55685	59555	88501
（十）金融业	73941	73998	37822	73941	0
（十一）房地产业	52611	52730	58871	52907	41354
（十二）租赁和商务服务业	53300	53978	42291	53274	60155

（3）修理费

按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（（第三版，国家发改委、建设部，中国计划出版社）维修费的计提方法，本项目建筑物及设备每年修理费用按项目折旧额的2%估算。

本项目取值	参考依据
修理费为折旧额的2%	根据经验： 1.按折旧额的1%-5%计提。

（4）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”，本项目租赁和销售经纪服务费暂按收入的1.0%计取。

本项目取值	参考依据

经纪服务费为收入的1%	根据经验： 1.按收入的0.5%-2.5%计提。

（5）管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置、办公场所租赁及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及平江县农产品批发市场项目可行性研究报告项目实际情况，按上述各项成本费用之和的8%暂估。

（6）税金及附加

增值税进项：建设期工程费用按9%计算进项税额，工程其他费用按6%计算进项税额；运营期燃料动力费按13%、维修费按6%计算进项税额。

增值税销项：冷库、门面、摊位、仓库、停车位出租按9%计征增值税，充电桩充电服务收入按13%计征增值税。

其他税费：城市维护建设税按增值税的5%计算，教育费附加按增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算；房产税按12%，项目自运营期开始至2054年缴纳房产税。

由于增值税进项税额可抵扣应交增值税，项目2037年开始缴纳增值税及其他税费。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	燃料动力费	工资及福利费	修理费	经纪服务费	管理费用	税金及附加	合计
2025年	5.87	60.00	3.44	1.36	5.65	13.62	89.94
2026年	23.49	240.00	13.76	5.84	22.65	58.37	364.11
2027年	23.49	240.00	13.76	6.23	22.68	62.26	368.42
2028年	23.49	252.00	13.76	6.95	23.70	69.46	389.36
2029年	23.49	252.00	13.76	7.12	23.71	71.40	391.48
2030年	23.49	252.00	13.76	7.12	23.71	71.40	391.48
2031年	23.49	264.60	13.76	7.48	24.75	74.97	409.05
2032年	23.49	264.60	13.76	7.48	24.75	74.97	409.05
2033年	23.49	264.60	13.76	7.48	24.75	74.97	409.05
2034年	23.49	277.83	13.76	7.85	25.83	78.71	427.47
2035年	23.49	277.83	13.76	7.85	25.83	78.71	427.47

年度	燃料动力费	工资及福利费	修理费	经纪服务费	管理费用	税金及附加	合计
2036年	23.49	277.83	13.76	7.85	25.83	78.71	427.47
2037年	23.49	291.72	13.76	8.25	26.98	82.65	446.85
2038年	23.49	291.72	13.76	8.25	26.98	82.65	446.85
2039年	23.49	291.72	13.76	8.25	26.98	149.60	513.80
2040年	23.49	306.31	13.76	8.66	28.18	181.10	561.50
2041年	23.49	306.31	13.76	8.66	28.18	181.10	561.50
2042年	23.49	306.31	13.76	8.66	28.18	181.10	561.50
2043年	23.49	321.62	13.76	9.09	29.44	189.91	587.31
2044年	23.49	321.62	13.76	9.09	29.44	189.91	587.31
2045年	23.49	321.62	13.76	9.09	29.44	189.91	587.31
2046年	23.49	337.70	13.76	9.55	30.76	199.18	614.44
2047年	23.49	337.70	13.76	9.55	30.76	199.18	614.44
2048年	23.49	337.70	13.76	9.55	30.76	199.18	614.44
2049年	23.49	354.59	13.76	10.02	32.15	208.89	642.90
2050年	23.49	354.59	13.76	10.02	32.15	208.89	642.90
2051年	23.49	354.59	13.76	10.02	32.15	208.89	642.90
2052年	23.49	372.32	13.76	10.52	33.61	219.09	672.79
2053年	23.49	372.32	13.76	10.52	33.61	219.09	672.79
2054年	23.49	372.32	13.76	10.52	33.61	219.09	672.79
2055年	7.83	130.31	4.59	4.42	11.77	76.61	235.53
合计	**694.91**	**9,006.38**	**407.07**	**253.30**	**828.97**	**4,193.57**	**15,384.20**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2025年	152.35	76.32	13.62	89.94	62.41

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2026年	669.74	305.74	58.37	364.11	305.63
2027年	730.14	306.16	62.26	368.42	361.72
2028年	827.12	319.90	69.46	389.36	437.76
2029年	866.75	320.08	71.40	391.48	475.27
2030年	879.00	320.08	71.40	391.48	487.52
2031年	919.51	334.08	74.97	409.05	510.46
2032年	919.51	334.08	74.97	409.05	510.46
2033年	919.51	334.08	74.97	409.05	510.46
2034年	962.06	348.76	78.71	427.47	534.59
2035年	962.06	348.76	78.71	427.47	534.59
2036年	962.06	348.76	78.71	427.47	534.59
2037年	1,006.72	364.20	82.65	446.85	559.87
2038年	1,006.72	364.20	82.65	446.85	559.87
2039年	1,006.72	364.20	149.60	513.80	492.92
2040年	1,053.62	380.40	181.10	561.50	492.12
2041年	1,053.62	380.40	181.10	561.50	492.12
2042年	1,053.62	380.40	181.10	561.50	492.12
2043年	1,102.87	397.40	189.91	587.31	515.56
2044年	1,102.87	397.40	189.91	587.31	515.56
2045年	1,102.87	397.40	189.91	587.31	515.56
2046年	1,154.58	415.26	199.18	614.44	540.14
2047年	1,154.58	415.26	199.18	614.44	540.14
2048年	1,154.58	415.26	199.18	614.44	540.14
2049年	1,208.87	434.01	208.89	642.90	565.97
2050年	1,208.87	434.01	208.89	642.90	565.97
2051年	1,208.87	434.01	208.89	642.90	565.97
2052年	1,265.89	453.70	219.09	672.79	593.10

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2053年	1,265.89	453.70	219.09	672.79	593.10
2054年	1,265.89	453.70	219.09	672.79	593.10
2055年	441.92	158.92	76.61	235.53	206.39
合计	**30,589.38**	**11,190.63**	**4,193.57**	**15,384.20**	**15,205.18**

（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 15,205.18 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	平江县	平江县农产品批发市场项目	30,589.38	15,384.20	15,205.18

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

平江县农产品批发市场项目运营期内经营性净现金流15,205.18万元，融资还款本息合计为12,070.00万元，本息保障倍数为1.26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	融资本息和	本息覆盖率
1	平江县	平江县农产品批发市场项目	15,205.18	12,070.00	1.26

（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	2032 年
一	**现金流入**	**44,367.81**	**1,017.80**	**7,100.48**	**5,812.50**	**669.74**	**730.14**	**827.12**	**866.75**	**879.00**	**919.51**	**919.51**
1	资本金流入	**6,778.43**	1,017.80	3,100.48	2,660.15							
2	融资资金流入	**7,000.00**		4,000.00	3,000.00							
3	运营期现金流入	**30,589.38**			152.35	669.74	730.14	827.12	866.75	879.00	919.51	919.51
二	**现金流出**	**41,162.34**	**1,017.80**	**7,100.48**	**5,812.50**	**533.11**	**537.42**	**558.36**	**560.48**	**560.48**	**578.05**	**578.05**
1	建设期资金流出	**13,708.14**	1,017.80	7,100.48	5,589.86							
2	运营期资金流出	**15,384.20**			89.94	364.11	368.42	389.36	391.48	391.48	409.05	409.05
3	融资还本付息	**12,070.00**			132.70	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00
三	**现金净流量**	**3,205.47**				**136.63**	**192.72**	**268.76**	**306.27**	**318.52**	**341.46**	**341.46**
四	**期末累计现金结存**					**136.63**	**329.35**	**598.11**	**904.38**	**1,222.90**	**1,564.36**	**1,905.82**

续上表

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	**现金流入**	**919.51**	**962.06**	**962.06**	**962.06**	**1,006.72**	**1,006.72**	**1,006.72**	**1,053.62**	**1,053.62**	**1,053.62**	**1,102.87**	**1,102.87**
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	919.51	962.06	962.06	962.06	1,006.72	1,006.72	1,006.72	1,053.62	1,053.62	1,053.62	1,102.87	1,102.87
二	**现金流出**	**578.05**	**596.47**	**596.47**	**596.47**	**615.85**	**615.85**	**682.80**	**730.50**	**730.50**	**730.50**	**756.31**	**756.31**
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	409.05	427.47	427.47	427.47	446.85	446.85	513.80	561.50	561.50	561.50	587.31	587.31
3	融资还本付息	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00
三	**现金净流量**	**341.46**	**365.59**	**365.59**	**365.59**	**390.87**	**390.87**	**323.92**	**323.12**	**323.12**	**323.12**	**346.56**	**346.56**
四	**期末累计现金结存**	**2,247.28**	**2,612.87**	**2,978.46**	**3,344.05**	**3,734.92**	**4,125.79**	**4,449.71**	**4,772.83**	**5,095.95**	**5,419.07**	**5,765.63**	**6,112.19**

续上表

序号	项目	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**	**1,102.87**	**1,154.58**	**1,154.58**	**1,154.58**	**1,208.87**	**1,208.87**	**1,208.87**	**1,265.89**	**1,265.89**	**1,265.89**	**441.92**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,102.87	1,154.58	1,154.58	1,154.58	1,208.87	1,208.87	1,208.87	1,265.89	1,265.89	1,265.89	441.92
二	**现金流出**	**756.31**	**783.44**	**783.44**	**783.44**	**811.90**	**811.90**	**811.90**	**841.79**	**841.79**	**4,841.79**	**3,271.83**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	587.31	614.44	614.44	614.44	642.90	642.90	642.90	672.79	672.79	672.79	235.53
3	融资还本付息	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	4,169.00	3,036.30
三	**现金净流量**	**346.56**	**371.14**	**371.14**	**371.14**	**396.97**	**396.97**	**396.97**	**424.10**	**424.10**	**-3,575.90**	**-2,829.91**
四	**期末累计现金结存**	**6,458.75**	**6,829.89**	**7,201.03**	**7,572.17**	**7,969.14**	**8,366.11**	**8,763.08**	**9,187.18**	**9,611.28**	**6,035.38**	**3,205.47**

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	1.01	1.26	1.51
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.26	1.13

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1.01，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1.13，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。

屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0044号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410011

屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0044号

我们接受委托，对屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目预期收益与融资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，本次评价的屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目，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《屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施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：屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目

2、项目实施机构：岳阳市屈原管理区文化旅游广电局

3、建设地点：屈原管理区河泊潭文化旅游区

4、项目建设期：2025年6月-2027年5月

5、建设内容及规模：建设游客集散中心3960㎡、游客休憩点4处、旅游厕所2处、停车场8000㎡，新增充电桩40个，建设通景公路9.3km、景区内部道路11.6km建设，完成智能流量监测系统、智慧监控系统、智能导览系统等智慧管理设施建设；对景区内环卫设施、标识标牌、供水设施、供配电、消防设施以及景区安防等基础设施进行完善。

（二）项目总投资

经估算，项目总投资为7,555.63万元，其中：工程建设费用6,174.67万元，工程建设其他费用453.18万元，预备费662.78万元，建设期利息265.00万元。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资7,555.63万元，其中：财政资金2,555.63万元，拟申请发行政府专项债券资金5,300.00万元。

本次拟申请发行5,300.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	屈原管理区	屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目	5,300.00	30	2.42

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债5,300.00万元，本次拟申请发行5,300.00万元，发行期限为30年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，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，30年期债券年利率2.42%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	屈原管理区	屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目	5,300.00	3,847.80	9,147.80

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计9,147.80万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		5,300.00		5,300.00	85.51	64.13
2026年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2027年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2028年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2029年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2030年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2031年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2032年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2033年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2034年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2035年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2036年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2037年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2038年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2039年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2040年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2041年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2042年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2043年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2044年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2045年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2046年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2047年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2048年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2049年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2050年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2051年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2052年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2053年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2054年	5,300.00			5,300.00	128.26	128.26
2055年	5,300.00		5,300.00		42.75	5,364.13
合计		**5,300.00**	**5,300.00**		**3,847.80**	**9,147.80**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为9,147.80万元，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	屈原管理区	屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目	5,300.00	3,847.80	9,147.80

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

本项目现金流入主要为停车位收入、充电桩收入、房产出租收入和门票收入。

项目建设期为2025年6月-2027年5月，谨慎性考虑，项目的运营收入自2027年6月开始计算。

（1）停车位收入

本项目规划停车位380个。根据湖南省文物局《湖南省机动车停车服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）、《屈原管理区发展和改革局关于核定屈原城区六个社会停车场收费标准的批复》（屈发改价〔2023〕8号）等文件要求，旅游景点配套停车场机动车停放服务收费标准每车每小时3元（不足一小时按一小时计）。

本项目景区内自驾游居多，基本为1日游或2日游，车辆停放时间，基本在8—24小时之间，预计停车费15元/车位，运营期使用率第1年至第3年为60%、70%、80%，从第4年及以后均为80%，价格年增长率按每三年上涨5%估算。

湖南省停车场收费标准

场所方式	每小时
机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场	5
旅游景点配套停车场	3
备注：1、进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放 15 分钟以内（含 15 分钟）车辆免费。 2、进入机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场划定过夜停车区域的车辆，每车每天最高不得超过 50 元，进入临时停放区域过夜的车辆，每车每天收费不封顶。为避免过夜车辆进入临时停放区域引起收费争议，停车场管理方应当在车辆进入停车场时及时提醒车主。 3、机场因建设投资较大，且航班波动易导致多个高峰时段，为了鼓励乘坐公共交通，加速车辆周转，对进入机场停车场的车辆实行计时收费的 1 小时内收费 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。 4、旅游景点配套停车场，每车每天最高不得超过 20 元。 5、不足 1 小时按 1 小时计算。	

（2）充电桩收入

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016—2020年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《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）执行，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取”。

本项目按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，即充电桩电费不计入成本也不计入收入。充电桩收入主要来源于每个充电桩对外充电度数的电费价差，按照《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，充电桩服务费暂按0.7元/kW·h计算。

本项目公共充电桩数量共40个，根据市场电动汽车电池蓄电量，根据谨慎性原则，本项目充电量按40kW*h计算，日充电按4小时计，充电桩服务费按0.7元/kW·h计算，年经营天数365天，使用率第一年为30%，第二年使用率为40%，后续年均按50%进行测算，暂不考虑价格增长。

序号	省市	乘用车充电服务费	公交车充电服务费	发布时间
1	江西	2.36 元/千瓦时(含电费)	1.36 元/千瓦时(含电费)	2014 年 12 月 8 日
2	南昌	1.80 元/千瓦时(含电费)	1.26 元/千瓦时(含电费)	2015 年 5 月 18 日
3	南京	1.44 元/千瓦时	1.23 元/千瓦时	2015 年 4 月 20 日
4	河北	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2014 年 11 月 7 日
5	沧州	1.6 元/千瓦时	0.6 元/千瓦时	2015 年 5 月 25 日
6	上海	1.6 元/千瓦时		2015 年 6 月 8 日
7	扬州	1.60 元/千瓦时	按扬府办发〔2014〕116 号文件规定支付公交客车充电电费	2014 年 10 月 13 日
8	济南	1.45 元/千瓦时		2015 年 2 月 7 日
9	佛山	1.2 元/千瓦时	0.7 元/千瓦时	2014 年 12 月 29 日
10	武汉	0.95 元/千瓦时		2015 年 7 月
11	北京	0.8 元/千瓦时		2015 年 7 月
12	湖南	0.8 元/千瓦时		2015 年 5 月 18 日
13	惠州	0.75 元/千瓦时(不含电费)		2015 年 1 月 28 日
14	青岛	0.65 元/千瓦时	0.60 元/千瓦时	2015 年 5 月 15 日
15	大连	0.65 元/千瓦时	0.40 元/千瓦时	2015 年 7 月 22 日
16	深圳	1 元/千瓦时	1 元/千瓦时	2015 年 12 月 28 日
17	合肥	电动汽车充电服务价格按同车型燃油汽车百公里平均油耗成本的 55%+燃气(CNG)汽车百公里平均气耗成本的 65%加权平均值制定	电动公交车充电站充电服务费按充电电度收取。充换电服务费 0.63 元/kwh；充电电费执行大工业用电价格，免收基本电费。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行使里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并计价制定，即：1.50 元/公里	2015 年 3 月 11 日
18	运城	运城市充电服务费（不含电费）与成品油价挂钩，按充电电度收取，每千瓦时收费标准为运城市 93 号汽油每升最高零售价的 15%		2015 年 7 月 17 日

（3）房产出租收入

本项目可供出租面积3000㎡，参考岳阳市屈原管理区同类型房产出租价格在47-59元/㎡/月，根据谨慎性原则，本项目出租价格按30元/㎡/月计算，价格年增长率按每三年上涨5%估算，运营期出租率第1年至第4年为70%、80%、85%、90%，从第5年及以后均为90%。

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	汨罗市大众南路农贸市场临街门面	53 元/平方米·月	
2	汨罗市供销合作社临街门面	59 元/平方米·月	
3	汨罗市友谊 100 临街门面	40 元/平方米·月	
4	汨罗市大众南路农贸市场临街门面	52 元/平方米·月	
5	汨罗市城西八托路临街门面	47 元/平方米·月	

（4）门票收入

参观人数：根据《干在实处勇立潮头奋力打造中国式农业农村现代化屈原样板》，屈原管理区河泊潭文化旅游区 2023 年游客接待人数约 9.5 万人次。

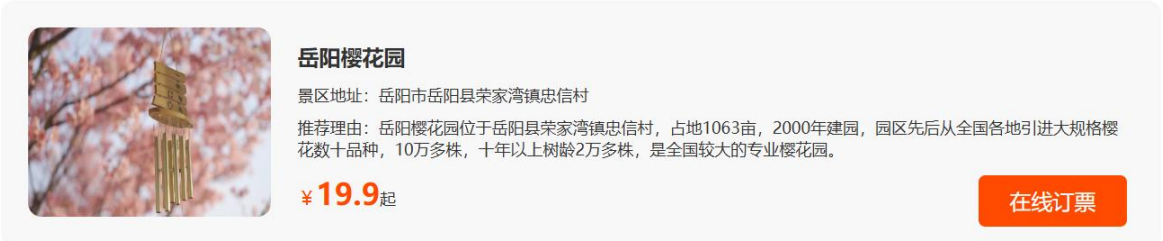
一、回顾2023，汗水浇灌结硕果，我们已在十分不易中力书满意

时间的年轮，刻印下奋斗者的足迹。刚刚过去的2023年，是屈原发展攻坚之年、工作突破之年、干部淬炼之年，全区广大干部群众克服经济增速回落影响，同心同向、群策群力、善作善成，取得了平安稳定和经济发展的“双胜利”，展现了屈原人民“吃苦耐劳、愈挫愈勇”的精神品质，交出了一份优秀的年度答卷。**催人奋进的是，我们展现了改革破冰、创新破难的魄力。**以建促创持续补齐岳阳国家农高区创建短板弱项，刘少军院士专家工作站、国家杂交水稻工程技术研究中心岳阳分中心先后落户屈原，岳麓山种业创新中心洞庭湖区域中心屈原研究院和科研示范基地挂牌并实质化运营；国家农高区核心区域科创大楼、标准化厂房及配套设施建设有序推进。**令人自豪的是，我们提升了工程项目、产业发展的质效。**用时仅6个月完成河泊潭文化旅游区建设，承办了纪念屈原逝世2300周年系列活动，累计接待游客约9.5万人，拉动消费3000余万元；收回荞麦湖9500亩闲置水面建成中部地区规模最大、科技含量最高的优质鱼类繁育及养殖基地。**使人鼓舞的是，**

考虑到特殊人群，审慎估计本项目运营期第一年购买门票游客人数为 9 万人次，后期考虑年均增长 1%。参考岳阳本地公园案例，根据谨慎性原则，本项目门票按 19

元/人/次计算，价格年增长率按每三年上涨 5%估算。

案例一：岳阳樱花园出租单价 19.9 元/人



案例二：岳阳君山公园出租单价约 60 元/人

案例三：洋沙湖国际旅游度假区出租单价约 60 元/人

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	停车位收入	充电桩收入	房产出租收入	门票收入	合计
2027年	72.82	28.62	44.10	99.75	245.29
2028年	145.64	65.41	86.40	172.71	470.16
2029年	166.44	81.76	91.80	174.42	514.42
2030年	174.76	81.76	102.06	184.94	543.52
2031年	174.76	81.76	102.06	186.73	545.31
2032年	174.76	81.76	102.06	188.53	547.11
2033年	183.50	81.76	107.16	199.84	572.26
2034年	183.50	81.76	107.16	201.72	574.14
2035年	183.50	81.76	107.16	203.61	576.03
2036年	192.68	81.76	112.52	215.77	602.73
2037年	192.68	81.76	112.52	217.75	604.71
2038年	192.68	81.76	112.52	219.73	606.69
2039年	202.31	81.76	118.15	232.79	635.01
2040年	202.31	81.76	118.15	234.87	637.09
2041年	202.31	81.76	118.15	236.95	639.17
2042年	212.42	81.76	124.05	250.98	669.21
2043年	212.42	81.76	124.05	253.16	671.39
2044年	212.42	81.76	124.05	255.35	673.58
2045年	223.05	81.76	130.26	270.40	705.47
2046年	223.05	81.76	130.26	272.70	707.77
2047年	223.05	81.76	130.26	274.99	710.06
2048年	234.20	81.76	136.77	291.14	743.87
2049年	234.20	81.76	136.77	293.55	746.28
2050年	234.20	81.76	136.77	295.96	748.69
2051年	245.91	81.76	143.61	313.28	784.56
2052年	245.91	81.76	143.61	315.81	787.09
2053年	245.91	81.76	143.61	318.33	789.61
2054年	258.20	81.76	150.79	336.90	827.65
2055年	86.07	27.25	50.26	113.18	276.76

年度	停车位收入	充电桩收入	房产出租收入	门票收入	合计
合计	5,735.66	2,247.04	3,347.09	6,825.84	18,155.63

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目的主要成本包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、税金及附加。具体如下：

（1）职工薪酬：项目建成后需配备工作人员10人，根据《岳阳统计数据集（2023）》，租赁和商务服务业从业人员平均工资为55,878.00元/年，本项目按5.60万元/年，按谨慎性原则，福利费按工资总额的14%计，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每年上涨1%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**55603**	**55799**	**50336**	**55703**	**49065**
（一）农、林、牧、渔业	52611	52770	43373	52680	44269
（二）采矿业	54696	54672	55703	54676	61417
（三）制造业	55779	55906	50473	55853	48186
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	52836	53081	54620	53083	18237
（五）建筑业	56206	56636	62531	56859	44543
（六）批发和零售业	54882	54999	32133	54872	55899
（七）交通运输、仓储和邮政业	56748	56818	54876	56808	54248
（八）住宿和餐饮业	44913	44934	51878	45014	34958
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	59630	59562	55685	59555	88501
（十）金融业	73941	73998	37822	73941	0
（十一）房地产业	52611	52730	58871	52907	41354
（十二）租赁和商务服务业	53300	53978	42291	53274	60155
（十三）科学研究和技术服务业	60722	60725	36537	60633	76997
（十四）水利、环境和公共设施管理业	54729	53520	42014	53482	84744
（十五）居民服务、修理和其他服务业	58022	58295	39408	58041	41367
（十六）教育	58804	58906	51055	58830	50134
（十七）卫生和社会工作	66071	66177	51450	65903	95791
（十八）文化、体育和娱乐业	55878	55824	63037	55880	55111

（3）修理费：按固定资产折旧额的5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的5%	1、参考行业修理费为固定资产原值的3%-5%；

本项目取值	参考依据
	2、按折旧额的5%-25%计提

（2）停车场收入成本

本项目停车场为智能化停车场，停车场成本包含停车场能耗，以及少量停车场管理人员工资等，参考停车场的实际运行案例，出于谨慎性原则，本项目按照收入的10%进行估算。

序号	项目名称	停车场成本占收入比例（%）
1	武冈市云山景区基础设施提质改造项目	5
2	隆平文化旅游区配套基础设施建设项目	5
3	澧州古城旅游景区基础设施建设项目	8

（3）维修费用：参考同类型项目，同时出于谨慎性原则，按折旧费的10.00%计算。

维修费用对比表

序号	项目名称	维修费用占折旧费比例（%）
1	武冈市云山景区基础设施提质改造项目	5
2	隆平文化旅游区配套基础设施建设项目	5
3	澧州古城旅游景区基础设施建设项目	8

（4）管理费用：主要包括办公费、差旅费和维修费等，根据同行业经营标准，按经营性收入的 5.00%计算。

管理费用对比表

序号	项目名称	管理费用占营业收入比例（%）
1	武冈市云山景区基础设施提质改造项目	5
2	隆平文化旅游区配套基础设施建设项目	2
3	澧州古城旅游景区基础设施建设项目	3

（5）税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定确定，本项目停车位收入、房产出租收入按9%税率计算，充电桩收入按13%税率计算，门票收入按6%税率计算，城市维护建设税按增值税的7%计算，教育费附加按增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算，房产税税率按12%计算。

运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	职工薪酬	维修费用	管理费用	停车场收入成本	税金及附加	合计
2027年	37.24	22.04	12.26	24.53	4.85	100.92
2028年	64.48	37.78	23.51	47.02	9.51	182.30
2029年	65.12	37.78	25.72	51.44	10.10	190.17
2030年	65.76	37.78	27.18	54.35	11.23	196.30
2031年	66.39	37.78	27.27	54.53	11.23	197.20
2032年	67.03	37.78	27.36	54.71	11.23	198.11
2033年	67.67	37.78	28.61	57.23	11.80	203.09
2034年	68.31	37.78	28.71	57.41	11.80	204.01
2035年	68.95	37.78	28.80	57.60	11.80	204.93
2036年	69.59	37.78	30.14	60.27	12.39	210.17
2037年	70.22	37.78	30.24	60.47	12.39	211.10
2038年	70.86	37.78	30.33	60.67	12.39	212.03
2039年	71.50	37.78	31.75	63.50	13.01	217.54
2040年	72.14	37.78	31.85	63.71	13.01	218.49
2041年	72.78	37.78	31.96	63.92	23.87	230.31
2042年	73.42	37.78	33.46	66.92	62.47	274.05
2043年	74.05	37.78	33.57	67.14	62.58	275.12
2044年	74.69	37.78	33.68	67.36	62.69	276.20
2045年	75.33	37.78	35.27	70.55	65.60	284.53
2046年	75.97	37.78	35.39	70.78	65.73	285.65
2047年	76.61	37.78	35.50	71.01	65.85	286.75
2048年	77.25	37.78	37.19	74.39	68.90	295.51
2049年	77.88	37.78	37.31	74.63	69.03	296.63
2050年	78.52	37.78	37.43	74.87	69.14	297.74
2051年	79.16	37.78	39.23	78.46	72.37	307.00
2052年	79.80	37.78	39.35	78.71	72.52	308.16
2053年	80.44	37.78	39.48	78.96	72.65	309.31
2054年	81.08	37.78	41.38	82.77	76.05	319.06
2055年	27.24	12.59	13.84	27.68	25.40	106.75

年度	职工薪酬	维修费用	管理费用	停车场收入成本	税金及附加	合计
合计	**2,029.48**	**1,054.69**	**907.77**	**1,815.59**	**1,091.59**	**6,899.12**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2027年	245.29	96.07	4.85	100.92	144.37
2028年	470.16	172.79	9.51	182.30	287.86
2029年	514.42	180.06	10.10	190.16	324.26
2030年	543.52	185.07	11.23	196.30	347.22
2031年	545.31	185.97	11.23	197.20	348.11
2032年	547.11	186.88	11.23	198.11	349.00
2033年	572.26	191.29	11.80	203.09	369.17
2034年	574.14	192.21	11.80	204.01	370.13
2035年	576.03	193.13	11.80	204.93	371.10
2036年	602.73	197.78	12.39	210.17	392.56
2037年	604.71	198.71	12.39	211.10	393.61
2038年	606.69	199.64	12.39	212.03	394.66
2039年	635.01	204.53	13.01	217.54	417.47
2040年	637.09	205.48	13.01	218.49	418.60
2041年	639.17	206.44	23.87	230.31	408.86
2042年	669.21	211.58	62.47	274.05	395.16
2043年	671.39	212.54	62.58	275.12	396.27
2044年	673.58	213.51	62.69	276.20	397.38
2045年	705.47	218.93	65.60	284.53	420.94
2046年	707.77	219.92	65.73	285.65	422.12
2047年	710.06	220.90	65.85	286.75	423.31
2048年	743.87	226.61	68.90	295.51	448.36

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2049年	746.28	227.60	69.03	296.63	449.65
2050年	748.69	228.60	69.14	297.74	450.95
2051年	784.56	234.63	72.37	307.00	477.56
2052年	787.09	235.64	72.52	308.16	478.93
2053年	789.61	236.66	72.65	309.31	480.30
2054年	827.65	243.01	76.05	319.06	508.59
2055年	276.76	81.35	25.40	106.75	170.01
合计	**18,155.63**	**5,807.53**	**1,091.59**	**6,899.12**	**11,256.51**

（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11,256.51万元，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	屈原管理区	屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目	18,155.63	6,899.12	11,256.51

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流11,256.51万元，融资还款本息合9,147.80万元，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	融资本息和	本息覆盖率
1	屈原管理区	屈原管理区河泊潭文化旅游区配套基础设施建设项目	11,256.51	9,147.80	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，本项目现金流预测如下表：

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	2033年
一	**现金流入**	**25,711.26**	**5,680.81**	**1,178.91**	**941.20**	**470.16**	**514.42**	**543.52**	**545.31**	**547.11**	**572.26**
1	资本金流入	**2,255.63**	380.81	1,178.91	695.91						
2	融资资金流入	**5,300.00**	5,300.00								
3	运营期现金流入	**18,155.63**			245.29	470.16	514.42	543.52	545.31	547.11	572.26
二	**现金流出**	**23,346.03**	**5,680.81**	**1,178.91**	**860.96**	**310.56**	**318.42**	**324.56**	**325.46**	**326.37**	**331.35**
1	建设期资金流出	**7,299.11**	5,616.68	1,050.65	631.78						
2	运营期资金流出	**6,899.12**			100.92	182.30	190.16	196.30	197.20	198.11	203.09
3	融资还本付息	**9,147.80**	64.13	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26
三	**现金净流量**	**2,365.23**			**80.24**	**159.60**	**196.00**	**218.96**	**219.85**	**220.74**	**240.91**
四	**期末累计现金结存**				**80.24**	**239.83**	**435.83**	**654.78**	**874.63**	**1,095.36**	**1,336.28**

续上表：

序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	**现金流入**	**574.14**	**576.03**	**602.73**	**604.71**	**606.69**	**635.01**	**637.09**	**639.17**	**669.21**	**671.39**	**673.58**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	574.14	576.03	602.73	604.71	606.69	635.01	637.09	639.17	669.21	671.39	673.58
二	**现金流出**	**332.27**	**333.19**	**338.43**	**339.36**	**340.29**	**345.80**	**346.75**	**358.57**	**402.31**	**403.38**	**404.46**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	204.01	204.93	210.17	211.10	212.03	217.54	218.49	230.31	274.05	275.12	276.20
3	融资还本付息	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26
三	**现金净流量**	**241.87**	**242.84**	**264.30**	**265.35**	**266.40**	**289.21**	**290.34**	**280.60**	**266.90**	**268.01**	**269.12**
四	**期末累计现金结存**	**1,578.15**	**1,820.99**	**2,085.29**	**2,350.64**	**2,617.05**	**2,906.26**	**3,196.60**	**3,477.20**	**3,744.11**	**4,012.12**	**4,281.24**

续上表：

序号	项目	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**	**705.47**	**707.77**	**710.06**	**743.87**	**746.28**	**748.69**	**784.56**	**787.09**	**789.61**	**827.65**	**276.76**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	705.47	707.77	710.06	743.87	746.28	748.69	784.56	787.09	789.61	827.65	276.76
二	**现金流出**	**412.79**	**413.91**	**415.01**	**423.77**	**424.89**	**426.00**	**435.26**	**436.42**	**437.57**	**447.32**	**5,470.88**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	284.53	285.65	286.75	295.51	296.63	297.74	307.00	308.16	309.31	319.06	106.75
3	融资还本付息	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	128.26	5,364.13
三	**现金净流量**	**292.68**	**293.86**	**295.05**	**320.10**	**321.39**	**322.69**	**349.30**	**350.67**	**352.04**	**380.33**	**-5,194.12**
四	**期末累计现金结存**	**4,573.91**	**4,867.78**	**5,162.83**	**5,482.93**	**5,804.32**	**6,127.01**	**6,476.31**	**6,826.98**	**7,179.02**	**7,559.35**	**2,365.23**

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%	10%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.23	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.23	1.16

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1.03，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1.16，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。

岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0031号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893邮编：410000

岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0031号

我们接受委托，对岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目预期收益与融资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，本次评价的岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目，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《岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施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：岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目

2、项目实施机构：岳阳经济技术开发区管理委员会

3、建设地点：岳阳市岳阳经济技术开发区

4、项目建设期：自2025年4月至2027年3月。

5、建设内容及规模：

本项目对岳阳经济技术开发区管辖的74.95平方公里范围内停车场进行改扩建，项目总用地面积55700m²，共涉及2228个停车位，668座充电桩。具体建设内容如下：

1）停车场建设：规划用地面积55700m²，新建停车位1068个，改造停车位1160个，配套建设给排水、供配电、消防等公用工程。

2）充电桩建设：配套建设120kw/160kw规格充电桩共668座；同时，利用露天停车场加装光伏发电停车棚，面积约10020m²。

3）智慧停车系统：建设智慧停车系统，包括停车场管理系统，基础数据库、大数据平台软件、指挥中心建设、停车诱导系统管理平台软硬件设备、大数据应用服务和手机客户端开发等。

（二）项目总投资

项目总投资17,963.01万元：其中，工程费用15,525.79万元，工程其他费用1,010.41万元，预备费用826.81万元，建设期利息600.00万元。

（三）资金筹资方案

本项目总投资17,963.01万元，其中：用于项目支出的资本金7,963.01万元；拟申请发行政府专项债券资金10,000.00万元。本次拟申请发行专项债券资金10,000.00万元。

拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳市	岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目	10,000.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债10,000.00万元，本次拟申请发行10,000.00万元，发行期限为15年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，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%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债额度	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳市	岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目	10,000.00	3,540.00	13,540.00

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计13,540.00万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025 年		10,000.00		10,000.00	196.67	118.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	236.00	236.00
2040 年	10,000.00		10,000.00		39.33	10,118.00
合计		**10,000.00**	**10,000.00**		**3,540.00**	**13,540.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为13,540.00万元，具体情况如下：

金额单位：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	岳阳市	岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目	10,000.00	3,540.00	13,540.00

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

本项目经营收入主要包括停车场收入和充电桩收入。本项目预计2027年4月建成运营。

（1）停车服务收入

本项目设置停车位共2228个，其中充电车位668个，可用于停车服务的车位数为1560个，根据岳阳市发展和改革委员会关于印发《岳阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》的通知（岳发改价服（2015）497号），城市繁华区域停车场(位)最高收费标准如下：

时间/方式	计时
白　天	5 元/时
夜　间	2 元/时
备注：不足 1 小时按 1 小时计算。	

（夜间是指晚上 21：00 至第二天早上 7：00）

本项目停车服务收入按15元/个•天计算，项目运营期第一年60%，以后每年上涨5%直至80%。一年按365天计算，谨慎性考虑，停车位收费价格本次测算暂不考虑增长。

（2）充电桩收入

根据《湖南省人民政府办公厅关于加快电动汽车充(换)电基础设施建设的实施意见》（湘政办发（2021）4号）,到2025年底，党政机关、事业单位、国有企业、产业

园区应利用内部停车场，按不低于30%的车位比例建设充电设施。本项目设置充电桩668个。

根据市场上常见的电动车企数据，常用的家用电动汽车(轿车，非mini车)电池容量在48kWh-90kWh左右，平均续航420km的电池容量在60kwh、续航550km的电池容量在90kwh。假如一台70kwh小汽车采用60KW充电桩充满需要时长为1.2h左右。

随着我国新能源汽车快速发展，未来新能源汽车充电桩利用率也会增长。项目为谨慎考虑，运营期内每天每座充电桩平均使用时间按2h预测，每台充电桩每天有效充电量为60kW*2h=120kWh/d。一年按365天计算，运营期第一年50%考虑，以后每年使用率增长5%，直至达到60%。

目前市面上充电桩充电收费由,基本电价+服务费'组成，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），我省社会公共停车场中设置的充电设施用电执行,一般工商业及其他类用电价格，2020年前充电服务费按最高限价0.8元/kwh收费。项目充电桩基本电费按实时电价由用户结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。参照岳阳市周边已建成的充电桩服务价格，项目运营期按0.8元/kwh收取服务费。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	停车服务收入	充电桩收入	合计
2027 年	386.10	881.76	1,267.86
2028 年	555.17	1,287.37	1,842.54
2029 年	597.87	1,404.40	2,002.27
2030 年	640.58	1,404.40	2,044.98

年度	停车服务收入	充电桩收入	合计
2031 年	683.28	1,404.40	2,087.68
2032 年	683.28	1,404.40	2,087.68
2033 年	683.28	1,404.40	2,087.68
2034 年	683.28	1,404.40	2,087.68
2035 年	683.28	1,404.40	2,087.68
2036 年	683.28	1,404.40	2,087.68
2037 年	683.28	1,404.40	2,087.68
2038 年	683.28	1,404.40	2,087.68
2039 年	683.28	1,404.40	2,087.68
2040 年	224.64	461.72	686.36
合计	**8,553.88**	**18,079.25**	**26,633.13**

2、现金流出

本项目总成本计算经营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费用、修理维护费用、管理及其他费用、增值税和税金及附加。

（1）燃料及动力费

本项目的燃料及动力费主要为水电费额消耗费用。电费根据《湖南省发展和改革委员会关于省电网第三监管周期输配电价及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2023〕302 号），一般工业用电 1~10KV 电费为 0.6803 元/kWh；水费按照岳阳市水务集团有限公司供水服务标准 5.2 元/m^3，根据能耗测算，本项目年耗电量约为 153.69 万千瓦时，年用水量约为 2.684 万吨。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中，已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会《关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知》（岳发改委价服[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会《关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改委价商[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会《关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改委价服[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会《关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知》（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实超人数核增，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

（2）工资及福利费

本项目预计需要服务人员 30 名，进行物业维护及租金收取，根据《岳阳统计数据集》（2023 年）：“租赁和商业服务业从业人员平均工资为 6.46 万元/年”，项目所在地为县城，参加当地经济发展水平，人均年工资薪金含福利费等暂按 6.5 万/年根据行业数据分析，考虑经济增长及物价上涨情况，从第二年开始，工资每 3 年上涨 5%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**72677**	**76349**	**55758**	**74555**	**48129**
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140

（3）修理费用

项目维护维修费用根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，本项目修理费按固定资产折旧费用的 10%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 10%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 1%-5%； 2.按折旧额的 5%-25%计提

（4）管理及其他费用

参考同类项目的费用水平，本项目管理及其他费用按收入 3%估算。

本项目取值	参考依据
管理及其他费用为收入的 3%	1.参考行业管理及其他费用为收入的 1%-5%；

（5）增值税、税金及附加

增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定确定。本项目停车服务收入按税率 9%，充电桩收入按税率 13%；建设期工程费用按 9%计算进项税额、工程建设其他费用按 6%计算进项税额；运营期增值税按照适用税率计算进项税额。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本测算表

金额单位：万元

年度	外购燃料和动力费	工资及福利费	修理费用	管理及其他费用	增值税、税金及附加	合计
2027 年	88.89	146.25	69.05	38.04		342.23
2028 年	118.52	195.00	92.07	55.28		460.87
2029 年	118.52	195.00	92.07	60.07		465.66
2030 年	118.52	204.75	92.07	61.35		476.69
2031 年	118.52	204.75	92.07	62.63		477.97
2032 年	118.52	204.75	92.07	62.63		477.97
2033 年	118.52	214.99	92.07	62.63		488.21
2034 年	118.52	214.99	92.07	62.63	97.70	585.91
2035 年	118.52	214.99	92.07	62.63	193.76	681.97
2036 年	118.52	225.74	92.07	62.63	193.76	692.72
2037 年	118.52	225.74	92.07	62.63	193.76	692.72
2038 年	118.52	225.74	92.07	62.63	193.76	692.72
2039 年	118.52	237.03	92.07	62.63	193.76	704.01
2040 年	39.50	79.01	30.69	20.59	63.60	233.39
合计	**1,550.63**	**2,788.73**	**1,204.58**	**799.00**	**1,130.10**	**7,473.04**

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：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	1,267.86	342.23	925.63
2028 年	1,842.54	460.87	1,381.67
2029 年	2,002.27	465.66	1,536.61
2030 年	2,044.98	476.69	1,568.29
2031 年	2,087.68	477.97	1,609.71
2032 年	2,087.68	477.97	1,609.71
2033 年	2,087.68	488.21	1,599.47
2034 年	2,087.68	585.91	1,501.77
2035 年	2,087.68	681.97	1,405.71
2036 年	2,087.68	692.72	1,394.96
2037 年	2,087.68	692.72	1,394.96
2038 年	2,087.68	692.72	1,394.96
2039年	2,087.68	704.01	1,383.67
2040年	686.36	233.39	452.97
合计	**26,633.13**	**7,473.04**	**19,160.09**

（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19,160.09万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	岳阳市	岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目	26,633.13	7,473.04	19,160.09

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 19,160.09 万元，融资还款本息合计 13,540.00 万元，本息保障倍数为 1.42 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳市	岳阳经济技术开发区智慧停车配套设施建设项目	19,160.09	13,540.00	1.42

（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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2025年4-12月	2026年	2027年1-3月	2027年4-12月	2028年	2029年	2030年	2031年
一	**现金流入**	**44,596.14**	**12,000.00**	**5,000.00**	**963.01**	**1,267.86**	**1,842.54**	**2,002.27**	**2,044.98**	**2,087.68**
1	资本金流入	**7,963.01**	2,000.00	5,000.00	963.01					
2	融资资金流入	**10,000.00**	10,000.00							
3	运营期现金流入	**26,633.13**				1,267.86	1,842.54	2,002.27	2,044.98	2,087.68
二	**现金流出**	**37,659.04**	**12,000.00**	**5,000.00**		**578.23**	**696.87**	**701.66**	**712.69**	**713.97**
1	建设期资金流出	**16,646.00**	11,882.00	4,764.00						
2	运营期资金流出	**7,473.04**				342.23	460.87	465.66	476.69	477.97
3	融资还本付息	**13,540.00**	118.00	236.00		236.00	236.00	236.00	236.00	236.00
三	**现金净流量**	**6,937.10**			**963.01**	**689.63**	**1,145.67**	**1,300.61**	**1,332.29**	**1,373.71**
四	**期末累计现金结存**				**963.01**	**1,652.64**	**2,798.31**	**4,098.92**	**5,431.21**	**6,804.92**

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032 年	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年 4 月**
一	**现金流入**	**2,087.68**	**2,087.68**	**2,087.68**	**2,087.68**	**2,087.68**	**2,087.68**	**2,087.68**	**2,087.68**	**686.36**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,087.68	2,087.68	2,087.68	2,087.68	2,087.68	2,087.68	2,087.68	2,087.68	686.36
二	**现金流出**	**713.97**	**724.21**	**821.91**	**917.97**	**928.72**	**928.72**	**928.72**	**940.01**	**10,351.39**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	477.97	488.21	585.91	681.97	692.72	692.72	692.72	704.01	233.39
3	融资还本付息	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	10,118.00
三	**现金净流量**	**1,373.71**	**1,363.47**	**1,265.77**	**1,169.71**	**1,158.96**	**1,158.96**	**1,158.96**	**1,147.67**	**-9,665.03**
四	**期末累计现金结存**	**8,178.63**	**9,542.10**	**10,807.87**	**11,977.58**	**13,136.54**	**14,295.50**	**15,454.46**	**16,602.13**	**6,937.10**

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	1.22	1.42	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	1.42	1.36

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1.22，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1.36，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。

岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0046号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893邮编：410011

岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025第0046号

我们接受委托，对岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目预期收益与融资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，本次评价的岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目，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《岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施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：岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目

2、项目实施单位：岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局

3、建设地点：本项目建设地点位于岳阳楼区。

4、项目建设期：2025年5月-2026年4月。

5、建设内容及规模：本项目涉及 7 个老旧小区，改造总户数 3517 户、房屋总建筑面积 24.49 万平方米。建设内容主要包括危房综合处置、房屋外立面整治、供电线路、通信设施、垃圾分类设施、消防隐患整治、智慧安防设施、海绵城市建设等基础类改造；无障碍设施、停车场改造，充电桩、智能快件箱，物业用房、建筑节能等完善类改造；卫生服务站、养老抚幼服务站、便民市场、邮政快递末端综合服务站等便民服务提升类改造等。

（二）项目总投资

本项目概算总投资为 18,218.46 万元，其中：工程费用 16,349.03 万元，工程建设其他费用 1,001.88 万元，预备费用 867.55 万元。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资18,218.46万元，其中：财政资金4,518.46万元，拟申请发行政府专项债券资金13,700.00万元。本次拟申请发行13,700.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳楼区	岳阳楼区 2025 年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目	13,700.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债13,700.00万元，本次拟申请发行13,700.00万元，发行年限为15年。本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，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%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	本期拟发行金额	应付利息金额	还本付息金额

序号	地区	项目名称	本期拟发行金额	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳楼区	岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目	13,700.00	4,849.80	18,549.80

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计18,549.80万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		13,700.00		13,700.00	215.55	161.66
2026年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2027年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2028年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2029年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2030年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2031年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2032年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2033年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2034年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2035年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2036年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2037年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2038年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2039年	13,700.00			13,700.00	323.32	323.32
2040年	13,700.00		13,700.00		107.77	13,861.66
合计		**13,700.00**	**13,700.00**		**4,849.80**	**18,549.80**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为18,549.80万元，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	岳阳楼区	岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目	13,700.00	4,849.80	18,549.80

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

岳阳楼区2025年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目收益主要来源于物业管理费收入、停车位收入、充电桩充电服务费收入、社区综合服务中心租赁收入。

（1）物业管理费收入

项目区域物业面积共计24.49万㎡，根据岳阳市发展和改革委员会2022年第2号公告《关于公布2022年岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单公告》：“住房物业管理费收费标准按房屋面积每平方米每月0.5-4元”，结合岳阳楼区当地市场行情（物业费约为1.2-1.74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0.5元/㎡/月（含税价）计，基于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期内不上涨。收费比例第1年按60%，第2年70%，第3年及以后年份按80%估算。

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
	十一、司法鉴定服务收费	（一）法医类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2021〕798号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		（二）物证类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2021〕798号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		（三）声像资料类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2021〕798号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	十二、住房物业管理费		按房屋面积每平方米每月0.5-4元。	湘发改价费规〔2022〕271号、湘发改价调规〔2021〕131号	授权市、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	
其他特定服务收费	十三、危险废物处置费	（一）医疗废物处置费	有固定病床的医疗机构按出院者实际占用床位数，按月计收，收费标准为每床每日2.25元。无固定病床的医疗机构按日医疗废物产生量（公斤）按月定额收取，2公斤以下每月120元；2—5公斤（含5）每月240元；5—10公斤（含10）每月480元；10—20公斤（含20）每月720元；20—30公斤（含30）每月960元；30公斤以上每月1200元。其他产生医疗废物的单位价格为每吨4000元。	湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价费〔2018〕1081号、湘发改价调规〔2021〕131号、岳发改价服〔2021〕78号	授权市人民政府制定	生态环境部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		（二）其他废物处置费	高温焚烧处置每公斤3元；固化安全填埋每公斤1.8元；物化处理填埋每公斤2.9元。	湘发改价费〔2018〕658号、湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价费〔2018〕1081号	省发展改革委、省生态环境厅	生态环境部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
说明：1.政府定价的经营服务性收费目录清单根据收费政策的变化实行动态调整； 2.本目录清单限于政府定价的经营服务性收费项目； 3.上述政府定价经营服务性收费项目和标准，更新时间截止到2022年10月底。											

关于公布2022年岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告

岳阳楼区部分物业收费情况

序号	楼盘	位置	物业费（元/㎡/月）	备注
1	书香印象	岳阳楼区-求索东路	1.2	
2	凯旋城	岳阳楼区-洪昌路	1.3	
3	九岳山语湖	岳阳楼区-湖滨大道	1.74	

（2）停车位收入

因项目小区规划设计先天不足以及设施建设与维护落后，目前小区没有规划专门的停车位，无法满足当年居民的停车需求。为改善停车现状，本项目运营后停车位共计 1,055 个，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》文件关

于住宅小区停车位收费标准规定，参考岳阳市发展和改革委员会《关于进一步完善市中心城区道路临时停车泊位收费标准有关事项的通知》文件中关于岳阳市中心城区道路临时泊车月卡价格、“岳阳智慧停车”APP 收费明细以及岳阳及周边同类型市场价格，基于谨慎性考虑最终确定本项目停车服务价格按 150 元/个/月估算，出租率第 1 年按 60%，第 2 年 70%，第 3 年及以后年份按 80%估算。

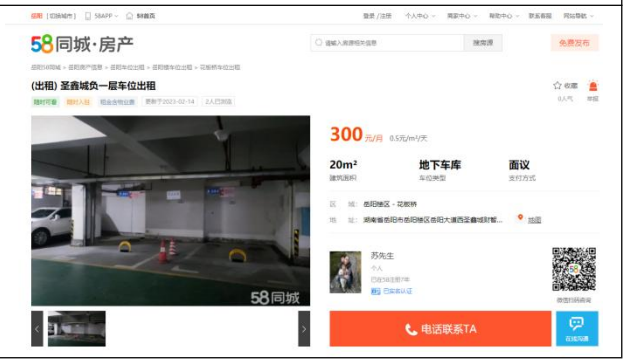
“岳阳智慧停车”APP 充值明细

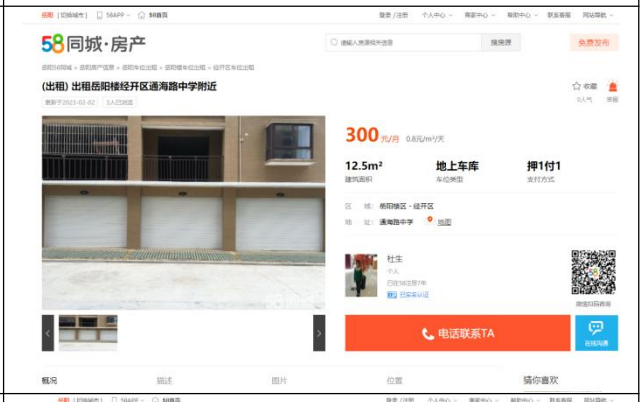
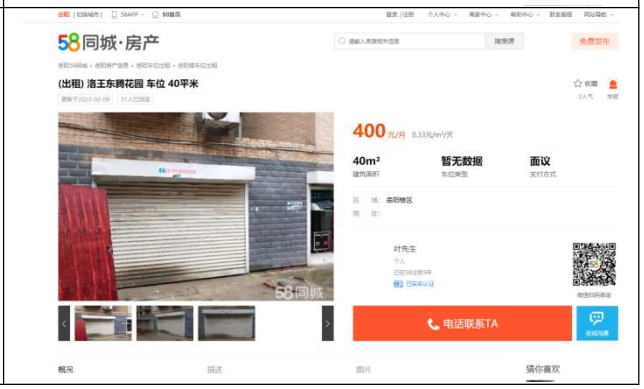
序号	服务内容	价格
1	年卡	300元/月
2	季卡	400元/月
3	月卡	500元/月

近日，记者获悉，根据《岳发改〔2020〕189号》文件，停车收费推出优惠活动，车主通过“岳阳智慧停车”APP充值，即可参与“充值赠券”优惠活动。年卡300元/月，一年3600元;季卡400/月，一季度1200元;月卡500/月。

月卡、季卡、年卡有效期从办卡之日起开始计算。充值大于等于200元，小于500元，送充值金额的50%停车券;充值大于等于500元，小于1000元，送充值金额的60%停车券;充值大于等于1000元，送充值金额的70%停车券。

停车位收费调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/个/月）	数据来源
1	停车位	岳阳市岳阳楼区圣鑫城	20	300	

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/个/月）	数据来源
2	停车位	岳阳市-经开区通海路中学附近	12.5	300	
3	停车位	岳阳市岳阳楼区洛王东腾花园	40	400	

（3）充电桩充电服务收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。本项目定价参考岳阳地区同类项目收费，充电服务费收费为每 0.80 元/小时。

岳阳地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00:0.8000元/小时	岳阳市启晨奇瑞充电站 电桩数：快充：1个，慢充：0个 充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00:0.8000元/小时	岳阳祺峰新能源充电站 电桩数：快充：1个，慢充：6个 充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号
3	常德柳	湖南省常	充电费：	常德柳叶湖集散中心充电站

	叶湖集散中心充电桩	德市武陵区柳叶大道柳叶湖	00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00:0.8000元/小时	

本项目建设电动汽车充电桩317个，考虑本项目充电桩功率较低，日均使用按4小时计算，年经营天数按365天计算，根据市场电动汽车锂电池电容量调查：充电功率35kw/h。本项目充电桩利用率按第1年30%，第2年40%，第3年50%，第4年60%，第5年及以后70%测算。

（4）社区综合服务中心场地租赁收入

项目根据“为社区服务与推动再就业相结合”的原则，以政府主导扶持、社区下岗职工优先、场地低价使用等方式，由小区居民自营社区综合服务中心。

本项目社区综合服务中心场地面积共50044.72平方米，包含便民市场及其他生活服务场所、养老抚幼服务站、快递末端服务站、卫生服务站，详见下表。

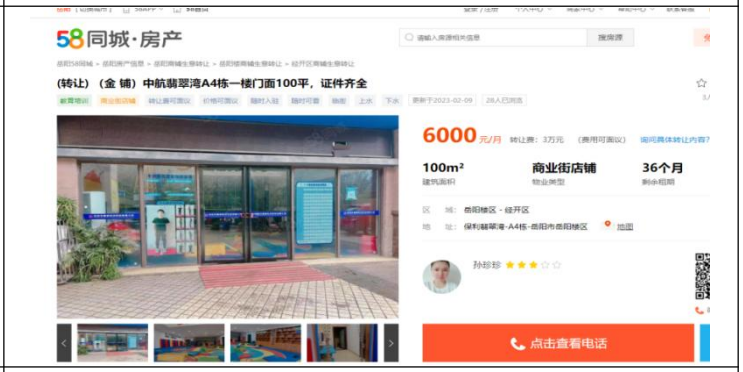
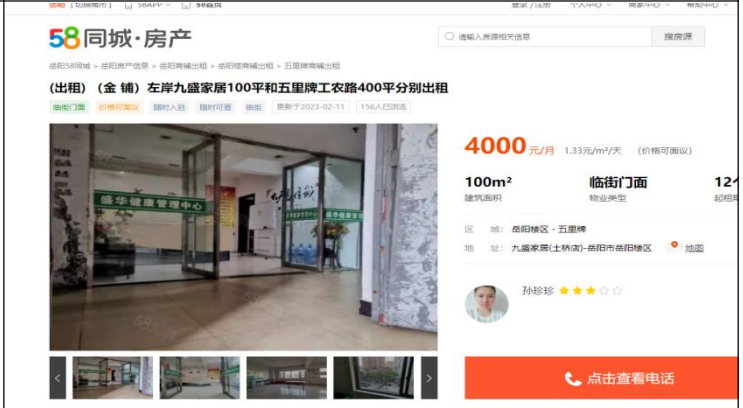
社区综合服务中心面积表

序号	类别	面积（㎡）
1	便民市场及其他生活服务场所	35438.90
2	养老抚幼服务站	4868.60
3	快递末端服务站	5409.57
4	卫生服务站	4327.65
合计		**50044.72**

本项目可供出租的面积为45717.07平方米（不含卫生服站），项目社区综合服务中心场地出租单价参照岳阳市同类型市场价格，具体调查分析见下表：

岳阳及周边物业租赁价格调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡/月）	数据来源
1	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区鹰	20	150	

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡/月）	数据来源
2	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区	100	60.00	
3	社区底商	岳阳市开经区	80.4	50.00	
4	临街商铺	岳阳市岳阳楼区土桥	100	40.00	

项目周边区域的门面及社区底商租金为 40-150 元/平方米/月，考虑项目性质同时基于谨慎性原则，本项目社区综合服务中心场地租赁价格按 35 元/平方米/月计取，出租率第 1 年按 60%，第 2 年按 70%，第 3 年及以后按 80%估算。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	物业管理费收入	停车位收入	充电桩服务费收入	社区综合服务中心场地租赁收入	合计
2026年	58.78	75.96	259.18	768.05	1,161.97

年度	物业管理费收入	停车位收入	充电桩服务费收入	社区综合服务中心场地租赁收入	合计
2027年	102.86	132.93	518.36	1,344.08	2,098.23
2028年	117.55	151.92	647.95	1,536.09	2,453.51
2029年	117.55	151.92	777.54	1,536.09	2,583.10
2030年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2031年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2032年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2033年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2034年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2035年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2036年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2037年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2038年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2039年	117.55	151.92	907.13	1,536.09	2,712.69
2040年	39.18	50.64	302.38	512.03	904.23
合计	**1,611.42**	**2,082.57**	**11,576.71**	**21,057.24**	**36,327.94**

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

项目的经营成本包括外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、税金及附加。

（1）燃料及动力费

本项目年均外购燃料和动力费包括水费、电费。其中：1）水费：每年耗用水量为 1.52 万吨，根据《岳阳市城区自来水供水价格表》，水费单价按 5.20 元/吨计算；2）电费：每年耗用电量为 48.04 万度，根据《湖南省电网销售电价表》，电费单价按 0.70 元/度计算。

岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会（关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知）（岳发改委价限[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会（关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复）（岳发改委价限[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会（关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知）（岳发改委价服[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会（关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知）（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实际人数核增，每增一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦.月）	变压器容量（元/千伏安.月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

（2）工资及福利费

本项目负荷定员共 59 人，根据《岳阳市 2023 年统计年鉴》，“岳阳市居民服务业人员年平均工资为 5.73 万元”，本项目为岳阳市中心城区，工资按 5.8 万元/人/年计算，每 3 年上调一次，上调幅度为 3%；福利费按工资总额的 14%计算。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**54092**	**54292**	**49153**	**54192**	**48204**
（一）农、林、牧、渔业	51344	51537	42437	51419	37774
（二）采矿业	52007	52093	44109	52041	47163
（三）制造业	53180	53292	53405	53294	42991
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	51300	51559	51721	51559	13071
（五）建筑业	53761	54255	52045	54163	47962
（六）批发和零售业	54156	54193	55781	54198	49412
（七）交通运输、仓储和邮政业	56048	55981	46219	55924	61404
（八）住宿和餐饮业	48426	48552	47863	48543	33357
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	58138	58007	53959	57996	105291
（十）金融业	63202	63202	0	63202	0
（十一）房地产业	54801	55042	57017	55105	45810
（十二）租赁和商务服务业	53877	54569	43650	53894	50038
（十三）科学研究和技术服务业	61138	61148	58729	61120	63898
（十四）水利、环境和公共设施管理业	59984	59684	50184	59634	72484
（十五）居民服务、修理和其他服务业	57259	57941	39135	57263	51438
（十六）教育	53457	53664	40899	53547	37090
（十七）卫生和社会工作	63641	63484	47455	63115	139029
（十八）文化、体育和娱乐业	52373	52368	55985	52400	48316

（3）维修维护费

按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委、建设部，中国计划出版社）修理费的计提方法，经营期每年修理费用按固定资产折旧额的 5%计算。

（4）其他费用

参照《建设项目经济评价方法参数第三版》按经营总收入的 0.5%-1%计提，本项目按 0.5%计提。

（5）税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的规定，物业管理费收入增值税税率按6%，停车服务收费增值税税率按9%，汽车充电桩收入增值税税率按13%，社区综合服务中心（便民服务圈）场地租赁收入

增值税税率按9%，，城市维护建设税按增值税的7%计算，教育费附加按增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算，房产税按12%计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本及税费测算表

单位：万元

年度	外购燃料和动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2026年	27.68	260.07	20.24	5.81	84.56	398.36
2027年	41.53	390.11	30.36	10.49	147.97	620.46
2028年	41.53	390.11	30.36	12.27	169.11	643.38
2029年	41.53	401.81	30.36	12.92	169.11	655.73
2030年	41.53	401.81	30.36	13.56	169.11	656.37
2031年	41.53	401.81	30.36	13.56	169.11	656.37
2032年	41.53	413.87	30.36	13.56	222.27	721.59
2033年	41.53	413.87	30.36	13.56	442.26	941.58
2034年	41.53	413.87	30.36	13.56	442.26	941.58
2035年	41.53	426.28	30.36	13.56	442.26	953.99
2036年	41.53	426.28	30.36	13.56	442.26	953.99
2037年	41.53	426.28	30.36	13.56	442.26	953.99
2038年	41.53	439.07	30.36	13.56	442.26	966.78
2039年	41.53	439.07	30.36	13.56	442.26	966.78
2040年	13.84	146.36	10.12	4.52	147.43	322.27
合计	**581.41**	**5,790.67**	**425.04**	**181.61**	**4,374.49**	**11,353.22**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2026年	1,161.97	313.80	84.56	398.36	763.61

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2027年	2,098.23	472.49	147.97	620.46	1,477.77
2028年	2,453.51	474.27	169.11	643.38	1,810.13
2029年	2,583.10	486.62	169.11	655.73	1,927.37
2030年	2,712.69	487.26	169.11	656.37	2,056.32
2031年	2,712.69	487.26	169.11	656.37	2,056.32
2032年	2,712.69	499.32	222.27	721.59	1,991.10
2033年	2,712.69	499.32	442.26	941.58	1,771.11
2034年	2,712.69	499.32	442.26	941.58	1,771.11
2035年	2,712.69	511.73	442.26	953.99	1,758.70
2036年	2,712.69	511.73	442.26	953.99	1,758.70
2037年	2,712.69	511.73	442.26	953.99	1,758.70
2038年	2,712.69	524.52	442.26	966.78	1,745.91
2039年	2,712.69	524.52	442.26	966.78	1,745.91
2040年	904.23	174.84	147.43	322.27	581.96
合计	**36,327.94**	**6,978.73**	**4,374.49**	**11,353.22**	**24,974.72**

（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 24,974.72万元，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	岳阳楼区	岳阳楼区 2025 年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目	36,327.94	11,353.22	24,974.72

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 24,974.72万元，融资还款本息合18,549.80万元，本息保障倍数为1.35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	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳楼区	岳阳楼区 2025 年老旧小区改造（冷水铺路片区）及配套设施建设项目	24,974.72	18,549.80	1.35

（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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期					
			2025年4-12月	2026年1-3月	2026年4-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	**现金流入**	**54,546.40**	**15,000.00**	**3,218.46**	**1,161.97**	**2,098.23**	**2,453.51**	**2,583.10**	**2,712.69**	**2,712.69**
1	资本金流入	4,518.46	1,300.00	3,218.46						
2	融资资金流入	13,700.00	13,700.00							
3	运营期现金流入	36,327.94			1,161.97	2,098.23	2,453.51	2,583.10	2,712.69	2,712.69
二	**现金流出**	**47,798.16**	**15,000.00**	**3,218.46**	**560.02**	**943.78**	**966.70**	**979.05**	**979.69**	**979.69**
1	建设期资金流出	17,895.14	14,838.34	3,056.80						
2	运营期资金流出	11,353.22			398.36	620.46	643.38	655.73	656.37	656.37
3	融资还本付息	18,549.80	161.66	161.66	161.66	323.32	323.32	323.32	323.32	323.32
三	**现金净流量**	**6,748.24**			**601.95**	**1,154.45**	**1,486.81**	**1,604.05**	**1,733.00**	**1,733.00**
四	**期末累计现金结存**				**601.95**	**1,756.40**	**3,243.21**	**4,847.26**	**6,580.26**	**8,313.26**

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	**现金流入**	**2,712.69**	**2,712.69**	**2,712.69**	**2,712.69**	**2,712.69**	**2,712.69**	**2,712.69**	**2,712.69**	**904.23**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,712.69	2,712.69	2,712.69	2,712.69	2,712.69	2,712.69	2,712.69	2,712.69	904.23
二	**现金流出**	**1,044.91**	**1,264.90**	**1,264.90**	**1,277.31**	**1,277.31**	**1,277.31**	**1,290.10**	**1,290.10**	**14,183.93**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	721.59	941.58	941.58	953.99	953.99	953.99	966.78	966.78	322.27
3	融资还本付息	323.32	323.32	323.32	323.32	323.32	323.32	323.32	323.32	13,861.66
三	**现金净流量**	**1,667.78**	**1,447.79**	**1,447.79**	**1,435.38**	**1,435.38**	**1,435.38**	**1,422.59**	**1,422.59**	**-13,279.70**
四	**期末累计现金结存**	**9,981.04**	**11,428.83**	**12,876.62**	**14,312.00**	**15,747.38**	**17,182.76**	**18,605.35**	**20,027.94**	**6,748.24**

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	1.15	1.35	1.54
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.35	1.29

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1.15，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1.29，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。

岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0047号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410011

岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025第0047号

我们接受委托，对岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目预期收益与融资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，本次评价的岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目，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《岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年四月十七日

1

附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施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：岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目

2、项目实施单位：岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局

3、建设地点：本项目建设地点位于岳阳楼区。

4、项目建设期：2025年4月-2026年3月。

5、建设内容及规模：本项目涉及 6 个老旧小区，改造总户数 1601 户、房屋总建筑面积 17.07 万平方米。建设内容主要包括：供电线路改造 5000 米、弱电线路改造 5880 米、无障碍设施改造 13653 平方米、外立面整治 24891 平方米，新增垃圾分类设施 16 套、智慧安防设施 46 套、停车位 610 个、充电桩 213 个、智能快件箱 40 个，改造卫生服务站 5478.04 平方米、养老抚幼服务站 8559.44 平方米、快递末端服务站 6573.65 平方米、便民市场及其他生活服务场所 35817.32 平方米等。

（二）项目总投资

本项目概算总投资为 16,850.84 万元，其中：工程费用 15,121.75 万元，工程建设其他费用 926.67 万元，预备费用 802.42 万元。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资16,850.84万元，其中：财政资金4,150.84万元，拟申请发行政府专项债券资金12,700.00万元。本次拟申请发行800.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳楼区	岳阳楼区 2025 年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目	800.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债12,700.00万元，项目已于2025年4月发行政府专项债券11,900.00万元，15年期利率2.05%；本次拟发行800.00万元，发行年限为15年，利率根据目前市场行情谨慎考虑，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%。每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	上期发行金额	本期拟发行金额	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳楼区	岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目	11,900.00	800.00	3,942.45	16,642.45

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 16,642.45万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		12,700.00		12,700.00	175.22	131.42
2026年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2027年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2028年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2029年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2030年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2031年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2032年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2033年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2034年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2035年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2036年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2037年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2038年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2039年	12,700.00			12,700.00	262.83	262.83
2040年	12,700.00		12,700.00		87.61	12,831.42
合计		**12,700.00**	**12,700.00**		**3,942.45**	**16,642.45**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为16,642.45万元，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	岳阳楼区	岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目	12,700.00	3,942.45	16,642.45

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

岳阳楼区2025年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目收益主要来源于物业管理费收入、停车位收入、充电桩充电服务费收入、社区综合服务中心租赁收入。

（1）物业管理费收入

项目区域物业面积共计17.07万㎡，根据岳阳市发展和改革委员会2022年第2号公告《关于公布2022年岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单公告》：“住房物业管理费收费标准按房屋面积每平方米每月0.5-4元”，结合岳阳楼区当地市场行情（物业费约为1.2-1.74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0.5元/㎡/月（含税价）计，基于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期内不上涨。收费比例第1年按60%，第2年70%，第3年及以后年份按80%估算。

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
	十一、司法鉴定服务收费	（一）法医类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2021〕798号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		（二）物证类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2021〕798号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		（三）声像资料类司法鉴定收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2021〕798号	省发展改革委、省司法厅	司法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	十二、住房物业管理费		按房屋面积每平方米每月0.5-4元。	湘发改价费规〔2022〕271号、湘发改价调规〔2021〕131号	授权市、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	
其他特定服务收费	十三、危险废物处置费	（一）医疗废物处置费	有固定病床的医疗机构按出院者实际占用床位数，按月计收，收费标准为每床每日2.25元。无固定病床的医疗机构按日医疗废物产生量（公斤）按月定额收取，2公斤以下每月120元；2—5公斤（含5）每月240元；5—10公斤（含10）每月480元；10—20公斤（含20）每月720元；20—30公斤（含30）每月960元；30公斤以上每月1200元。其他产生医疗废物的单位价格为每吨4000元。	湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价费〔2018〕1081号、湘发改价调规〔2021〕131号、岳发改价服〔2021〕78号	授权市人民政府制定	生态环境部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		（二）其他废物处置费	高温焚烧处置每公斤3元；固化安全填埋每公斤1.8元；物化处理填埋每公斤2.9元。	湘发改价费〔2018〕658号、湘发改价费〔2018〕1080号、湘发改价费〔2018〕1081号	省发展改革委、省生态环境厅	生态环境部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
说明：1.政府定价的经营服务性收费目录清单根据收费政策的变化实行动态调整； 2.本目录清单限于政府定价的经营服务性收费项目； 3.上述政府定价经营服务性收费项目和标准，更新时间截止到2022年10月底。											

关于公布2022年岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告

岳阳楼区部分物业收费情况

序号	楼盘	位置	物业费（元/㎡/月）	备注
1	书香印象	岳阳楼区-求索东路	1.2	
2	凯旋城	岳阳楼区-洪昌路	1.3	
3	九岳山语湖	岳阳楼区-湖滨大道	1.74	

（2）停车位收入

因项目小区规划设计先天不足以及设施建设与维护落后，目前小区没有规划专门的停车位，无法满足当年居民的停车需求。为改善停车现状，本项目运营后停车位共计610个，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》文件关

于住宅小区停车位收费标准规定，参考岳阳市发展和改革委员会《关于进一步完善市中心城区道路临时停车泊位收费标准有关事项的通知》文件中关于岳阳市中心城区道路临时泊车月卡价格、“岳阳智慧停车”APP 收费明细以及岳阳及周边同类型市场价格，基于谨慎性考虑最终确定本项目停车服务价格按 150 元/个/月估算，出租率第 1 年按 60%，第 2 年 70%，第 3 年及以后年份按 80%估算。

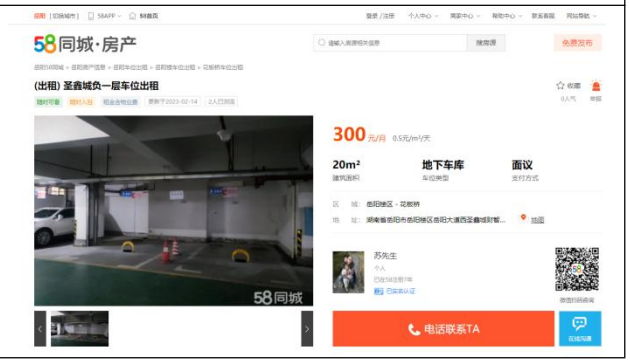
“岳阳智慧停车”APP 充值明细

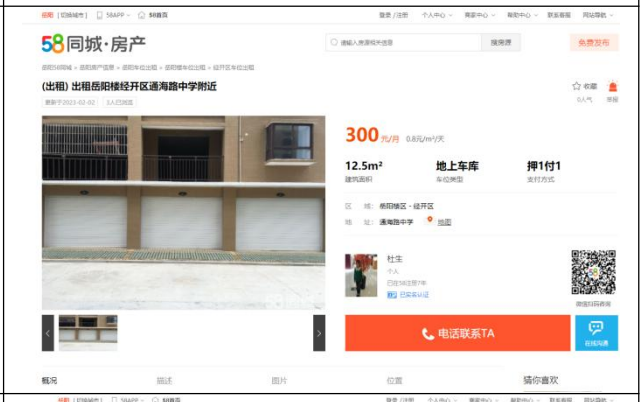
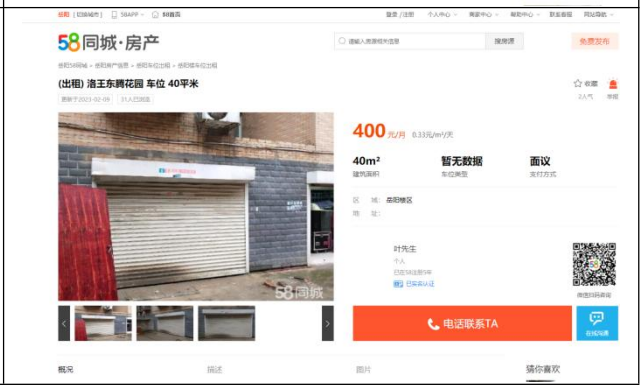
序号	服务内容	价格
1	年卡	300元/月
2	季卡	400元/月
3	月卡	500元/月

近日，记者获悉，根据《岳发改〔2020〕189号》文件，停车收费推出优惠活动，车主通过“岳阳智慧停车”APP充值，即可参与“充值赠券”优惠活动。年卡300元/月，一年3600元;季卡400/月，一季度1200元;月卡500/月。

月卡、季卡、年卡有效期从办卡之日起开始计算。充值大于等于200元，小于500元，送充值金额的50%停车券;充值大于等于500元，小于1000元，送充值金额的60%停车券;充值大于等于1000元，送充值金额的70%停车券。

停车位收费调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/个/月）	数据来源
1	停车位	岳阳市岳阳楼区圣鑫城	20	300	

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/个/月）	数据来源
2	停车位	岳阳市-经开区通海路中学附近	12.5	300	
3	停车位	岳阳市岳阳楼区洛王东腾花园	40	400	

（3）充电桩充电服务收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。本项目定价参考岳阳地区同类项目收费，充电服务费收费为每 0.80 元/小时。

岳阳地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00:0.8000元/小时	岳阳市启晨奇瑞充电站 电桩数：快充：1个，慢充：0个 充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00:0.8000元/小时	岳阳祺峰新能源充电站 电桩数：快充：1个，慢充：6个 充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号
3	常德柳	湖南省常	充电费：	常德柳叶湖集散中心充电站

	叶湖集散中心充电桩	德市武陵区柳叶大道柳叶湖	00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00:0.8000元/小时	

本项目建设电动汽车充电桩213个，考虑本项目充电桩功率较低，日均使用按4小时计算，年经营天数按365天计算，根据市场电动汽车锂电池电容量调查：充电功率35kw/h。本项目充电桩利用率按第1年30%，第2年40%，第3年50%，第4年60%，第5年及以后70%测算。

（4）社区综合服务中心场地租赁收入

项目根据“为社区服务与推动再就业相结合”的原则，以政府主导扶持、社区下岗职工优先、场地低价使用等方式，由小区居民自营社区综合服务中心。

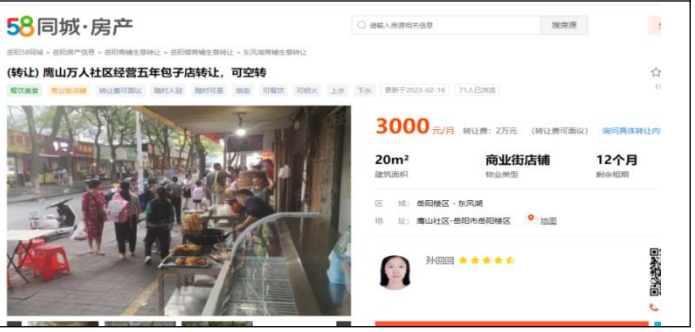
本项目社区综合服务中心场地面积共56428.45平方米，包含便民市场及其他生活服务场所、养老抚幼服务站、快递末端服务站、卫生服务站，详见下表。

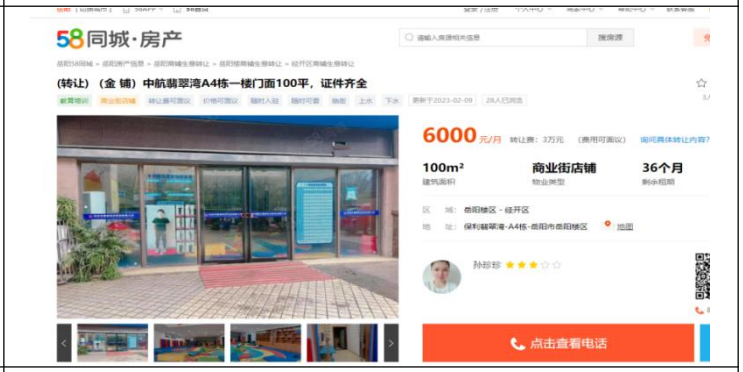
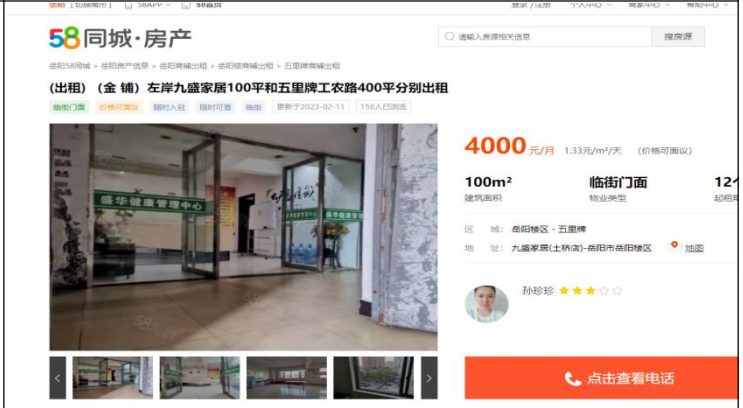
社区综合服务中心面积表

序号	类别	面积（㎡）
1	便民市场及其他生活服务场所	35817.32
2	养老抚幼服务站	8559.44
3	快递末端服务站	6573.65
4	卫生服务站	5478.04
合计		**56428.45**

本项目可供出租的面积为50950.41平方米（不含卫生服站），项目社区综合服务中心场地出租单价参照岳阳市同类型市场价格，具体调查分析见下表：

岳阳及周边物业租赁价格调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡/月）	数据来源
1	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区鹰	20	150	

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡/月）	数据来源
2	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区	100	60.00	
3	社区底商	岳阳市经开区	80.4	50.00	
4	临街商铺	岳阳市岳阳楼区土桥	100	40.00	

项目周边区域的门面及社区底商租金为 40-150 元/平方米/月，考虑项目性质同时基于谨慎性原则，本项目社区综合服务中心场地租赁价格按 35 元/平方米/月计取，出租率第 1 年按 60%，第 2 年按 70%，第 3 年及以后按 80%估算。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	物业管理费收入	停车位收入	充电桩服务费收入	社区综合服务中心场地租赁收入	合计
2026年	46.09	49.41	195.92	962.96	1,254.38

年度	物业管理费收入	停车位收入	充电桩服务费收入	社区综合服务中心场地租赁收入	合计
2027年	71.69	76.86	348.30	1,497.94	1,994.79
2028年	81.94	87.84	435.37	1,711.93	2,317.08
2029年	81.94	87.84	522.45	1,711.93	2,404.16
2030年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2031年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2032年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2033年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2034年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2035年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2036年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2037年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2038年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2039年	81.94	87.84	609.52	1,711.93	2,491.23
2040年	27.31	29.28	203.17	570.64	830.40
合计	**1,128.37**	**1,209.63**	**7,800.41**	**23,574.70**	**33,713.11**

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

项目的经营成本包括外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、税金及附加。

（1）燃料及动力费

本项目年均外购燃料和动力费包括水费、电费。其中：1）水费：每年耗用水量为 0.96 万吨，根据《岳阳市城区自来水供水价格表》，水费单价按 5.20 元/吨计算；2）电费：每年耗用电量为 24.16 万度，根据《湖南省电网销售电价表》，电费单价按 0.70 元/度计算。

岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会（关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知）（岳发改委价限[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会（关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复）（岳发改委价限[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会（关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知）（岳发改委价服[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会（关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知）（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实际人数核增，每增一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦月）	变压器容量（元/千伏安月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

（2）工资及福利费

本项目负荷定员共 47 人，根据《岳阳市 2023 年统计年鉴》，“岳阳市居民服务业人员年平均工资为 5.73 万元”，本项目为岳阳市中心城区，工资按 5.8 万元/人/年计算，每 3 年上调一次，上调幅度为 3%；福利费按工资总额的 14%计算。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**54092**	**54292**	**49153**	**54192**	**48204**
（一）农、林、牧、渔业	51344	51537	42437	51419	37774
（二）采矿业	52007	52093	44109	52041	47163
（三）制造业	53180	53292	53405	53294	42991
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	51300	51559	51721	51559	13071
（五）建筑业	53761	54255	52045	54163	47962
（六）批发和零售业	54156	54193	55781	54198	49412
（七）交通运输、仓储和邮政业	56048	55981	46219	55924	61404
（八）住宿和餐饮业	48426	48552	47863	48543	33357
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	58138	58007	53959	57996	105291
（十）金融业	63202	63202	0	63202	0
（十一）房地产业	54801	55042	57017	55105	45810
（十二）租赁和商务服务业	53877	54569	43650	53894	50038
（十三）科学研究和技术服务业	61138	61148	58729	61120	63898
（十四）水利、环境和公共设施管理业	59984	59684	50184	59634	72484
（十五）居民服务、修理和其他服务业	57259	57941	39135	57263	51438
（十六）教育	53457	53664	40899	53547	37090
（十七）卫生和社会工作	63641	63484	47455	63115	139029
（十八）文化、体育和娱乐业	52373	52368	55985	52400	48316

（3）维修维护费

按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委、建设部，中国计划出版社）修理费的计提方法，经营期每年修理费用按固定资产折旧额的 5%计算。

（4）其他费用

参照《建设项目经济评价方法参数第三版》按经营总收入的 0.5%-1%计提，本项目按 0.5%计提。

（5）税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的规定，物业管理费收入增值税税率按6%，停车服务收费增值税税率按9%，汽车充电桩收入增值税税率按13%，社区综合服务中心（便民服务圈）场地租赁收入

增值税税率按9%，，城市维护建设税按增值税的7%计算，教育费附加按增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算，房产税按12%计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本及税费测算表

单位：万元

年度	外购燃料和动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2026年	16.43	233.07	21.06	6.27	106.01	382.84
2027年	21.90	310.76	28.08	9.97	164.91	535.62
2028年	21.90	310.76	28.08	11.59	188.47	560.80
2029年	21.90	320.09	28.08	12.02	188.47	570.56
2030年	21.90	320.09	28.08	12.46	188.47	571.00
2031年	21.90	320.09	28.08	12.46	188.47	571.00
2032年	21.90	329.69	28.08	12.46	234.24	626.37
2033年	21.90	329.69	28.08	12.46	434.03	826.16
2034年	21.90	329.69	28.08	12.46	434.03	826.16
2035年	21.90	339.58	28.08	12.46	434.03	836.05
2036年	21.90	339.58	28.08	12.46	434.03	836.05
2037年	21.90	339.58	28.08	12.46	434.03	836.05
2038年	21.90	349.77	28.08	12.46	434.03	846.24
2039年	21.90	349.77	28.08	12.46	434.03	846.24
2040年	7.30	116.59	9.36	4.15	144.68	282.08
合计	**308.43**	**4,638.80**	**395.46**	**168.60**	**4,441.93**	**9,953.22**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2026年	1,254.38	276.83	106.01	382.84	871.54

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2027年	1,994.79	370.71	164.91	535.62	1,459.17
2028年	2,317.08	372.33	188.47	560.80	1,756.28
2029年	2,404.16	382.09	188.47	570.56	1,833.60
2030年	2,491.23	382.53	188.47	571.00	1,920.23
2031年	2,491.23	382.53	188.47	571.00	1,920.23
2032年	2,491.23	392.13	234.24	626.37	1,864.86
2033年	2,491.23	392.13	434.03	826.16	1,665.07
2034年	2,491.23	392.13	434.03	826.16	1,665.07
2035年	2,491.23	402.02	434.03	836.05	1,655.18
2036年	2,491.23	402.02	434.03	836.05	1,655.18
2037年	2,491.23	402.02	434.03	836.05	1,655.18
2038年	2,491.23	412.21	434.03	846.24	1,644.99
2039年	2,491.23	412.21	434.03	846.24	1,644.99
2040年	830.40	137.40	144.68	282.08	548.32
合计	**33,713.11**	**5,511.29**	**4,441.93**	**9,953.22**	**23,759.89**

（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23,759.89万元，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	岳阳楼区	岳阳楼区 2025 年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目	33,713.11	9,953.22	23,759.89

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流23,759.89万元，融资还款本息合16,642.45万元，本息保障倍数为1.43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	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳楼区	岳阳楼区 2025 年老旧小区改造（通海路片区）及配套设施建设项目	23,759.89	16,642.45	1.43

（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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期					
			2025年4-12月	2026年1-3月	2026年4-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	**现金流入**	**50,563.95**	**13,700.00**	**3,150.84**	**1,254.38**	**1,994.79**	**2,317.08**	**2,404.16**	**2,491.23**	**2,491.23**
1	资本金流入	4,150.84	1,000.00	3,150.84						
2	融资资金流入	12,700.00	12,700.00	-						
3	运营期现金流入	33,713.11			1,254.38	1,994.79	2,317.08	2,404.16	2,491.23	2,491.23
二	**现金流出**	**43,315.10**	**13,700.00**	**3,150.84**	**645.67**	**798.45**	**823.63**	**833.39**	**833.83**	**833.83**
1	建设期资金流出	16,719.43	13,568.59	3,150.84						
2	运营期资金流出	9,953.22			382.84	535.62	560.80	570.56	571.00	571.00
3	融资还本付息	16,642.45	131.42		262.83	262.83	262.83	262.83	262.83	262.83
三	**现金净流量**	**7,248.86**	**-**	**-**	**608.71**	**1,196.34**	**1,493.45**	**1,570.77**	**1,657.40**	**1,657.40**
四	**期末累计现金结存**		**-**	**-**	**608.71**	**1,805.05**	**3,298.50**	**4,869.27**	**6,526.67**	**8,184.07**

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	**现金流入**	**2,491.23**	**2,491.23**	**2,491.23**	**2,491.23**	**2,491.23**	**2,491.23**	**2,491.23**	**2,491.23**	**830.40**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,491.23	2,491.23	2,491.23	2,491.23	2,491.23	2,491.23	2,491.23	2,491.23	830.40
二	**现金流出**	**889.20**	**1,088.99**	**1,088.99**	**1,098.88**	**1,098.88**	**1,098.88**	**1,109.07**	**1,109.07**	**13,113.50**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	626.37	826.16	826.16	836.05	836.05	836.05	846.24	846.24	282.08
3	融资还本付息	262.83	262.83	262.83	262.83	262.83	262.83	262.83	262.83	12,831.42
三	**现金净流量**	**1,602.03**	**1,402.24**	**1,402.24**	**1,392.35**	**1,392.35**	**1,392.35**	**1,382.16**	**1,382.16**	**-12,283.10**
四	**期末累计现金结存**	**9,786.10**	**11,188.34**	**12,590.58**	**13,982.93**	**15,375.28**	**16,767.63**	**18,149.79**	**19,531.95**	**7,248.86**

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	1.23	1.43	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.43	1.37

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1.23，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1.37，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。

岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0048号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893邮编：410000

岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0048号

我们接受委托，对岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目预期收益与融资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，本次评价的岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目，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《岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制岳阳楼区城东片区智慧停车场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：岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目

2、项目实施机构：岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局

3、建设地点：岳阳市岳阳楼区

4、项目建设期：自2025年5月至2027年4月。

5、建设内容及规模：

项目新建及改建停车场8处，设置停车位2125个，新增充电桩318个，建设内容包括场内硬化、消防、给排水、供配电、充电桩设备购置和安装、附属用房等。

（二）项目总投资

项目总投资17,878.68万元：其中，工程建设费用16,041.76万元，工程建设其他费984.46万元，预备费852.46万元。

（三）资金筹资方案

本项目总投资17,878.68万元，其中：用于项目支出的资本金4,728.68万元；拟申请发行政府专项债券资金13,600.00万元。本次拟申请发行专项债券资金13,600.00万元。

拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳市	岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目	13,600.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债13,600.00万元，本次拟申请发行13,600.00万元，发行期限为15年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，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%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债额度	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳市	岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目	13,600.00	4,814.40	18,414.40

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计18,414.40万元，具体情况

如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025 年		13,600.00		13,600.00	213.97	160.48
2026 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2027 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2028 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2029 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2030 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2031 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2032 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2033 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2034 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2035 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2036 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2037 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2038 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2039 年	13,600.00			13,600.00	320.96	320.96
2040 年	13,600.00		13,600.00		106.99	13,760.48
合计		**13,600.00**	**13,600.00**		**4,814.40**	**18,414.40**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为18,414.40万元，具体情况如下：

金额单位：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	岳阳市	岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目	13,600.00	4,814.40	18,414.40

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

本项目经营收入主要包括停车场收入和充电桩收入。本项目预计2027年5月建成运营。

（1）停车服务收入

项目新建/改造停车位共计2125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、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

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

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，停车位日收费为15元，年均营业天数按360天计算。根据《2020年智慧停车行业市场规模与发展前景》：“国内各城市车位平均使用率约为30%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长，本项目停车位使用率按第1年40%、第2年50%、第3年60%、第4年70%、第5年以后80%测算。一年按360天计算，谨慎性考虑，停车位收费价格本次测算暂不考虑增长。

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	5	10%	1	0.5
2	0.5—1h	5	5%	1	0.25
3	1—1.5h	10	5%	1	0.5
4	1.5—2h	10	13%	1	1.3
5	2—2.5h	15	15%	1	2.25

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
6	2.5—3h	15	27%	1	4.05
7	3h 以上	20	25%	1	5
小计			100%		13.85
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	2	2%	1	0.04
2	0.5—1h	2	3%	1	0.06
3	1—1.5h	4	5%	1	0.2
4	1.5—2h	4	10%	1	0.4
5	2—2.5h	6	14%	1	0.84
6	2.5—3h	6	13%	1	0.78
7	3—3.5h	8	13%	1	1.04
8	3.5—4h	8	20%	1	1.6
9	4h 以上	10	20%	1	2
小计			100%		6.96
合计					20.81

（2）充电桩收入

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。充电桩电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本，本项目收入仅计取充电服务费收入。

本项目定价参考岳阳及周边地区同类项目收费，调查其他项目收费如下：

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费：00:00~24:00:1.00 服务费：00:00~24:00:0.80 元/小时	
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路 8 号	充电费：00:00~24:00:1.20 服务费：00:00~24:00:0.80 元/小时	

3	常德柳叶湖集散中心充电桩	常德柳叶湖集散中心充电桩	充电费：00:00~24:00:1.00 服务费：00:00~24:00:0.80 元/小时	

根据《湖南省人民政府办公厅关于加快电动汽车充（换）电基础设施建设的实施意见》（湘政办发〔2021〕4号）的要求，对电动汽车充换电服务费（不含基础电价）实行政府指导价管理，每kW.h收费上限标准为0.8元。本项目设置充电桩318个，基于谨慎性考虑，充换电服务费按0.8元/度计价，日均使用6小时，平均小时充电35度，年经营天数按360天计算，经营期内充电服务费不增长。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》（2021）：“城市公用桩的平均利用率为34.9%”以及新能源汽车快速增长的发展趋势，本项目充电桩使用率按第1年40%、第2年50%、第3年及以后60%测算。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	停车服务收入	充电桩收入	合计
2027 年	306.00	512.87	818.87
2028 年	573.75	961.63	1,535.38
2029 年	688.50	1,153.96	1,842.46
2030 年	803.25	1,153.96	1,957.21
2031 年	918.00	1,153.96	2,071.96
2032 年	918.00	1,153.96	2,071.96
2033 年	918.00	1,153.96	2,071.96

年度	停车服务收入	充电桩收入	合计
2034 年	918.00	1,153.96	2,071.96
2035 年	918.00	1,153.96	2,071.96
2036 年	918.00	1,153.96	2,071.96
2037 年	918.00	1,153.96	2,071.96
2038 年	918.00	1,153.96	2,071.96
2039 年	918.00	1,153.96	2,071.96
2040 年	306.00	384.65	690.65
合计	**10,939.50**	**14,552.71**	**25,492.21**

2、现金流出

本项目总成本计算经营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费用、修理维护费用、管理及其他费用、增值税和税金及附加。

（1）外购燃料及动力费

本项目年均外购燃料和动力费为 9.85 万元。其中：1）水费：水费按照岳阳市水务集团有限公司供水服务标准 5.2 元/m^3，根据能耗测算，年均耗用水量为 1.39 万吨；2）电费：年均耗用电量为 11.30 万度，电费根据《湖南省发展和改革委员会关于省电网第三监管周期输配电价及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2023〕302 号），一般工业用电 1~10KV 电费为 0.6803 元/kWh。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中，已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会《关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知》（岳发改委价服[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会《关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改委价商[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会《关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改委价服[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会《关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知》（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实超人数核增，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

（2）工资及福利费

本项目负荷定员共 20 人，其中工人按 16 人计算，技术人员及管理人员按 4 人计算。根据《岳阳统计数据集》（2023 年）：“水利、环境和公共设施管理业从业人员平均工资为 5.65 万元/年”，项目所在地为县城，参加当地经济发展水平，工人年均工资薪金含福利费等暂按 5.7 万/年，技术人员及管理人员年均工资薪金含福利费等暂按 6.5 万/年，根据行业数据分析，考虑经济增长及物价上涨情况，从第二年开

始，工资每 3 年上涨 5%，福利费按工资总额的 14%计算。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**72677**	**76349**	**55758**	**74555**	**48129**
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140
（十三）科学研究和技术服务业	72272	73063	60059	72723	50515
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56514	57211	46106	56786	49085

（3）修理费用

项目维护维修费用根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，本项目修理费按固定资产折旧费用的 5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 5%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 1%-5%； 2.按折旧额的 5%-25%计提

（4）管理及其他费用

参考同类项目的费用水平，本项目管理及其他费用按收入 1%估算。

本项目取值	参考依据
管理及其他费用为收入的 0.5%	1.参考行业管理及其他费用为收入的 0.5%-1%；

（5）增值税、税金及附加

增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定确定。本项目停车服务收入按税率 9%，充电桩收入按税率 13%；建设期工程费用按 9%计算进项税额、工程建设其他费用按 6%计算进项税额；运营期增值税按照适用税率计算进项税额。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本测算表

金额单位：万元

年度	外购燃料和动力费	工资及福利费	修理费用	管理及其他费用	增值税、税金及附加	合计
2027 年	9.94	89.07	17.78	4.09		120.88
2028 年	14.92	133.61	26.67	7.68		182.88
2029 年	14.92	133.61	26.67	9.21		184.41
2030 年	14.92	140.29	26.67	9.79		191.67
2031 年	14.92	140.29	26.67	10.36		192.24
2032 年	14.92	140.29	26.67	10.36		192.24
2033 年	14.92	147.30	26.67	10.36		199.25
2034 年	14.92	147.30	26.67	10.36	48.21	247.46
2035 年	14.92	147.30	26.67	10.36	203.77	403.02
2036 年	14.92	154.67	26.67	10.36	203.77	410.39
2037 年	14.92	154.67	26.67	10.36	203.77	410.39
2038 年	14.92	154.67	26.67	10.36	203.77	410.39
2039 年	14.92	162.40	26.67	10.36	203.77	418.12
2040 年	4.97	54.13	8.89	3.45	67.93	139.37
合计	**193.95**	**1,899.60**	**346.71**	**127.46**	**1,134.99**	**3,702.71**

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：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	818.87	120.88	697.99
2028 年	1,535.38	182.88	1,352.50
2029 年	1,842.46	184.41	1,658.05
2030 年	1,957.21	191.67	1,765.54
2031 年	2,071.96	192.24	1,879.72
2032 年	2,071.96	192.24	1,879.72
2033 年	2,071.96	199.25	1,872.71
2034 年	2,071.96	247.46	1,824.50
2035 年	2,071.96	403.02	1,668.94
2036 年	2,071.96	410.39	1,661.57
2037 年	2,071.96	410.39	1,661.57
2038 年	2,071.96	410.39	1,661.57
2039年	2,071.96	418.12	1,653.84
2040年	690.65	139.37	551.28
合计	**25,492.21**	**3,702.71**	**21,789.50**

（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21,789.50万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	岳阳市	岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目	25,492.21	3,702.71	21,789.50

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 21,789.50 万元，融资还款本息合计 18,414.40

万元，本息保障倍数为 1.18 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳市	岳阳楼区城东片区智慧停车场建设项目	21,789.50	18,414.40	1.18

（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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2025年5-12月	2026年	2027年1-4月	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年
一	**现金流入**	**43,370.89**	**14,000.00**	**3,000.00**	**878.68**	**818.87**	**1,535.38**	**1,842.46**	**1,957.21**	**2,071.96**
1	资本金流入	**4,278.68**	400.00	3,000.00	878.68					
2	融资资金流入	**13,600.00**	13,600.00							
3	运营期现金流入	**25,492.21**				818.87	1,535.38	1,842.46	1,957.21	2,071.96
二	**现金流出**	**38,635.67**	**14,000.00**	**3,000.00**		**441.84**	**503.84**	**505.37**	**512.63**	**513.20**
1	建设期资金流出	**16,518.56**	13,839.52	2,679.04						
2	运营期资金流出	**3,702.71**				120.88	182.88	184.41	191.67	192.24
3	融资还本付息	**18,414.40**	160.48	320.96		320.96	320.96	320.96	320.96	320.96
三	**现金净流量**	**4,735.22**			**878.68**	**377.03**	**1,031.54**	**1,337.09**	**1,444.58**	**1,558.76**
四	**期末累计现金结存**				**878.68**	**1,255.71**	**2,287.25**	**3,624.34**	**5,068.92**	**6,627.68**

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032 年	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年 4 月**
一	**现金流入**	**2,071.96**	**2,071.96**	**2,071.96**	**2,071.96**	**2,071.96**	**2,071.96**	**2,071.96**	**2,071.96**	**690.65**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,071.96	2,071.96	2,071.96	2,071.96	2,071.96	2,071.96	2,071.96	2,071.96	690.65
二	**现金流出**	**513.20**	**520.21**	**568.42**	**723.98**	**731.35**	**731.35**	**731.35**	**739.08**	**13,899.85**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	192.24	199.25	247.46	403.02	410.39	410.39	410.39	418.12	139.37
3	融资还本付息	320.96	320.96	320.96	320.96	320.96	320.96	320.96	320.96	13,760.48
三	**现金净流量**	**1,558.76**	**1,551.75**	**1,503.54**	**1,347.98**	**1,340.61**	**1,340.61**	**1,340.61**	**1,332.88**	**-13,209.20**
四	**期末累计现金结存**	**8,186.44**	**9,738.19**	**11,241.73**	**12,589.71**	**13,930.32**	**15,270.93**	**16,611.54**	**17,944.42**	**4,735.22**

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	1.04	1.18	1.32
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.18	1.16

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1.04，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1.16，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。

岳阳陆城南北正街历史文化街区
保护展示及配套服务设施提升项目
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0061号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410011

岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0061号

我们接受委托，对岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升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，本次评价的岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目，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：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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，并编制岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升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：岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目

2、项目实施单位：岳阳市云溪区陆城镇人民政府

3、建设地点：岳阳市云溪区陆城南北正街历史文化街区。

4、建设内容及规模：

（1）历史建筑保护修缮：对陆城南北正街历史文化街区挂牌历史建筑、古城墙、古城门楼以及莼湖书院进行保护修缮，其中：修缮历史建筑19栋，建筑面积3975 m^2；修缮古城墙330 m^2，古城门楼230 m^2，莼湖书院2200 m^2。

（2）传统街面外立面改造：对陆城南北正街历史文化街区建筑外立面提质改造，改造建筑112栋，改造面积15800 m^2。同时，对街区公共区域进行改造，改造面积6280 m^2。

（3）非遗传承体验馆改造：改造《陆城三千年》非遗传承体验馆，改造面积1000 m^2，包括建筑改造、结构加固、室内装饰装修以及数字化展示利用设施的建设。

5、建设期：2025年4月-2025年12月

（二）项目总投资

项目总投资7,694.51万元，其中工程费用6,723.92万元，工程其他费用400.68万元，预备费用569.91万元。

（三）资金筹资方案

岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目的资金来源主要为资本金和申请政府专项债券。项目总投资7,694.51万元，其中：项目资本金2,994.51万元，申请发行政府专项债4,700.00万元。

本期拟申请发行专项债券4,700.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	云溪区	岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目	4,700.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、项目拟发行专项债券融资4,700.00万元，本次拟申请发行4,700.00万元，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%，债券偿付方式均为每半年付息一次，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	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	云溪区	岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目	4,700.00	1,663.80	6,363.80

2、本项目债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 6,363.80 万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
2025 年		4,700.00		4,700.00	73.95	55.46
2026 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2027 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2028 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2029 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2030 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2031 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2032 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2033 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2034 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2035 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2036 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2037 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2038 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92
2039 年	4,700.00			4,700.00	110.92	110.92

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
2040 年	4,700.00		4,700.00		36.97	4,755.46
合计		**4,700.00**	**4,700.00**		**1,663.80**	**6,363.80**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为6,363.80万元，具体情况如下：

金额单位：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	云溪区	岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目	4,700.00	1,663.80	6,363.80

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

本项目现金流入主要来源于非遗传承体验馆游客门票收入、停车费收入和汽车充电桩服务收入。

（1）非遗传承体验馆游客门票收入

2022年岳阳接待旅游人次4433.04万人次，旅游收入455.53亿元，2023年，岳阳市接待游客总人数达6768.8万人次，同比增长46.63%；旅游总收入727.47亿元，同比增长48.03%。云溪区陆城南北正街历史文化街区承载着深厚的文化底蕴和人民群众对美好生活的向往，在文旅融合发展方面前景广阔、大有可为。本项目依托现状资源禀赋条件，结合文旅市场未来发展趋势，岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目旨在以文化为引领，传承与创新相结合，如将不尽，与古为新。通过举办文化活动、展示非物质文化遗产等方式，提高游客对非物质文化遗产的认识和了解，打造既保持原有特色又符合现代消费需求、可持续发展的中国历史文化名城样板街区、国家级夜间文化和旅游消费集聚区、国家级旅游休闲街区、湖南省美食文化特

色街区，对游客的吸引力很大。

根据岳阳市文化旅游广电局2022年4月发布《以小场馆带动非遗传承——岳阳“非遗+旅游”的实践探索》文章中提到：岳阳初具规模的非遗项目展示（陈列）馆有巴陵戏陈列室、汨罗市长乐镇的上市街故事会博物馆、下市街故事会民俗馆、长乐甜酒文化馆、岳州窑烧制技艺展示馆、长乐非遗文创展示体验基地、岳阳博物馆手工技艺类非遗馆、岳阳茶博城表演类非遗馆等8家，据统计，已建成的这8家展示（陈列）馆每年接待来自全国各地的游客达300万人次以上，深受广大游客欢迎。

岳阳市文化旅游广电局
岳阳市文物局
无障碍模式 进入老年模式
网站首页 政务公开 行业管理 文旅服务 网上办事 互动交流 站内检索:请输入关键字...
当前位置： 首页 > 政务公开 > 文旅要闻
以小场馆带动非遗传承——岳阳“非遗+旅游”的实践探索
来源：中国旅游报 发布时间：2022-04-15 09:01 浏览次数:1次
岳阳初具规模的非遗项目展示（陈列）馆有巴陵戏陈列室、汨罗市长乐镇的上市街故事会博物馆、下市街故事会民俗馆、长乐甜酒文化馆、岳州窑烧制技艺展示馆、长乐非遗文创展示体验基地、岳阳博物馆手工技艺类非遗馆、岳阳茶博城表演类非遗馆等8家。这8家非遗馆分两类，第一类为单个的非遗项目展示馆，前五个展示馆属于这一类，分别就某体验式非遗旅游，不仅让游客了解了非遗知识，也增加了当地旅游收入，同时增强了非遗传承人的成就感和获得感，取得了很好的社会效益和经济效益。据统计，已建成的这8家展示（陈列）馆每年接待来自全国各地的游客达300万人次以上，深受广大游客欢迎。长乐古镇因抬阁故事会而声名远播，原本只有春节才有的故事会已演化成常态化旅游项目，到长乐镇旅游的人越来越多，年均接待游客30多万人次，年收入3000多万元。

（数据来源https://www.yueyang.gov.cn/wgxj/8482/58621/content_1929460.html）

本项目建成后，基于谨慎性原则，项目区年接待游客量参考岳阳市8家初具规模的非遗项目展示（陈列）馆的接待游客人数，预测年接待游客量33万人次，每三年增长1%。

本项目参考国内非遗传承类型景区门票价格，九寨藏羌非遗博物馆(67元/人次)、甘孜非遗博物馆（30元/人次）、扬州非遗珍宝馆(30元/人次)、莫尼山非遗小镇（48元/人次）、合肥非遗园(50元/人次)，基于谨慎性原则，本项目按照每人次一票制收费15元计取。综合考虑CPI指数和实际情况，票价收费按每五年增长1元估算。

（数据来源 https://www.dahepiao.com/jingqulvyou1/20240229238688.html）

（2）停车费收入

项目建设停车位160.00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、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）机动车停放服务最高收费标准

方式 时间	每小时	每次
白　天	5	10
夜　间	1	5
备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。		

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h以内	5	15%	4	3
2	0.5-1h	5	15%	4	3
3	1-1.5h	10	14%	4	5.6
4	1.5-2h	10	13%	4	5.2
5	2-2.5h	20	9%	2	3.6
6	2.5-3h	20	7%	2	2.8
7	3-3.5h	20	7%	2	2.8
8	3.5-4h	20	5%	1	1
9	4h以上	20	15%	1	3
合计			100%		30

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，按谨慎性原则考虑每个车位平均每天停车费为15元，暂不考虑上浮，按360天计算，停车率经营期第一年为50%，第二年60%，第三年70%，第四年及以后80%。

（3）汽车充电桩服务收入

本项目设置充电桩80个。根据《湖南省人民政府办公厅关于加快电动汽车充(换）电基础设施建设的实施意见》（湘政办发〔2021〕4号），到2025年底，党政机关、事业单位、国有企业、产业园区应利用内部停车场，按不低于30%的车位比例建设充电设施。

根据市场上常见的电动车企数据，常用的家用电动汽车（轿车，非mini车）电池容量在48kWh-90kWh左右，平均续航420km的电池容量在60kwh、续航550km的电池容量在90kwh。假如一台70kwh小汽车采用60kW充电桩充满需要时长为1.2h左右。

随着我国新能源汽车快速发展，未来新能源汽车充电桩利用率也会增长。项目为谨慎考虑，运营期内每天每座充电桩平均使用时间按2h预测，每台充电桩每天有效充电量为60kW*2h=120kWh/d。按360天计算，运营期第一年使用率按30%考虑，以后每年使用率增长10%，从第三年开始增长至50%后保持不变。

目前市面上充电桩充电收费由基本电价+服务费组成，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），我省社会公共停车场中设置的充电设施用电执行,一般工商业及其他类用电价格，2020年前充电服务费按最高限价0.8元/kwh收费。项目充电桩基本电费按实时电价由用户结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

参照岳阳市周边已建成的充电桩服务价格，项目运营期按0.8元/kwh收取服务费。

项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	非遗传承体验馆游客门票收入	停车费收入	汽车充电桩服务收入	收入合计
2026 年	495.00	43.20	82.94	621.14
2027 年	495.00	51.84	110.59	657.43
2028 年	495.00	60.48	138.24	693.72
2029 年	533.28	69.12	138.24	740.64
2030 年	533.28	69.12	138.24	740.64
2031 年	533.28	69.12	138.24	740.64
2032 年	572.22	69.12	138.24	779.58
2033 年	572.22	69.12	138.24	779.58
2034 年	572.22	69.12	138.24	779.58
2035 年	612.00	69.12	138.24	819.36
2036 年	612.00	69.12	138.24	819.36
2037 年	612.00	69.12	138.24	819.36
2038 年	652.46	69.12	138.24	859.82

年度	非遗传承体验馆游客门票收入	停车费收入	汽车充电桩服务收入	收入合计
2039 年	652.46	69.12	138.24	859.82
2040 年	217.49	23.04	46.08	286.61
合计	**8,159.91**	**938.88**	**1,898.49**	**10,997.28**

2、现金流出

本项目成本主要来源于外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、运营管理费及税金及附加。

（1）外购燃料动力费

本项目的燃料及动力费主要为水电费额消耗费用。电费根据《湖南省发展和改革委员会关于省电网第三监管周期输配电价及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2023〕302 号），按一般工业用电 1~10KV 电费为 0.7003 元/kWh；水费按照岳阳市水务集团有限公司供水服务标准 5.2 元/m³，根据能耗测算，本项目年耗电量约为 43.29 万千瓦时，年用水量约为 1.298 万吨。

岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd
水润千家 情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会（关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知）（岳发改价费[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会（关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复）（岳发改委价调[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会（关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知）（岳发改委价费[2015]616号）
4、岳阳市发展和改革委员会（关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知）（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可核实超人数核增，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦.月）	变压器容量（元/千伏安.月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中，已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

（2）工资及福利费

本项目定员15人；根据《岳阳统计年鉴》（2023年）：“公共管理、社会保障和社会组织从业人员平均工资为77572元/年”，按谨慎性原则，本项目人均工资福利按8万元/年计算，每三年上浮3%计算。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**72677**	**76349**	**55758**	**74555**	**48129**
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140
（十三）科学研究和技术服务业	72272	73063	60059	72723	50515
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56514	57211	46106	56786	49085
（十五）居民服务、修理和其他服务业	65720	66216	47335	65901	28333
（十六）教育	72269	74628	44444	73279	32430
（十七）卫生和社会工作	89176	92144	53697	89922	52965
（十八）文化、体育和娱乐业	63755	65313	51124	64600	40951
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	77572	80858	43819	77813	45966

（3）维修费

修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，并参考同类型的案例，本项目按照折旧费用的10%计算，年均折旧费270.00万元。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的10%	1.参考行业修理费为固定资产原值的3%-5%; 2.按折旧额的5%-25%计提

（4）运营管理费

参考同类项目的费用水平，本项目运营管理费按收入1%估算。

本项目取值	参考依据
运营管理费为收入的1%	1.按收入的1%-5%计提

（5）税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，本项目收入需缴纳增值税及附加，其中非遗传承体验馆游客门票收入按6%税率计算，停车费收入汽车充电桩服务收入按9%税率计算，汽车充电桩服务收入按13%税率计算，城市维护建设税、教育附加税分别按增值税的7%、5%计征测算项目。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	外购燃料动力费	工资及福利费	维修费	运营管理费	税金及附加	合计
2026 年	37.07	120.00	27.00	6.21		190.28
2027 年	37.07	120.00	27.00	6.57		190.64
2028 年	37.07	120.00	27.00	6.94		191.01
2029 年	37.07	126.00	27.00	7.41		197.48
2030 年	37.07	126.00	27.00	7.41		197.48
2031 年	37.07	126.00	27.00	7.41		197.48
2032 年	37.07	132.30	27.00	7.80		204.17

年度	外购燃料动力费	工资及福利费	维修费	运营管理费	税金及附加	合计
2033 年	37.07	132.30	27.00	7.80		204.17
2034 年	37.07	132.30	27.00	7.80		204.17
2035 年	37.07	138.92	27.00	8.19		211.18
2036 年	37.07	138.92	27.00	8.19		211.18
2037 年	37.07	138.92	27.00	8.19		211.18
2038 年	37.07	145.87	27.00	8.60	0.73	219.27
2039 年	37.07	145.87	27.00	8.60	6.14	224.68
2040 年	12.36	48.62	9.00	2.87	2.05	74.90
合计	**531.34**	**1,892.02**	**387.00**	**109.99**	**8.92**	**2,929.27**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2026 年	621.14	190.28		190.28	430.86
2027 年	657.43	190.64		190.64	466.79
2028 年	693.72	191.01		191.01	502.71
2029 年	740.64	197.48		197.48	543.16
2030 年	740.64	197.48		197.48	543.16
2031 年	740.64	197.48		197.48	543.16
2032 年	779.58	204.17		204.17	575.41
2033 年	779.58	204.17		204.17	575.41
2034 年	779.58	204.17		204.17	575.41
2035 年	819.36	211.18		211.18	608.18
2036 年	819.36	211.18		211.18	608.18
2037 年	819.36	211.18		211.18	608.18

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2026 年	621.14	190.28		190.28	430.86
2038 年	859.82	218.54	0.73	219.27	640.55
2039 年	859.82	218.54	6.14	224.68	635.14
2040 年	286.61	72.85	2.05	74.90	211.71
合计	**10,997.28**	**2,920.35**	**8.92**	**2,929.27**	**8,068.01**

（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 8,068.01 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	云溪区	岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目	10,997.28	2,929.27	8,068.01

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目运营期内经营性净现金流8,068.01万元，融资还款本息合计为6,363.80万元，本息保障倍数为1.27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	融资本息和	本息覆盖率
1	云溪区	岳阳陆城南北正街历史文化街区保护展示及配套服务设施提升项目	8,068.01	6,363.80	1.27

（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**现金流入**	**18,691.79**	**7,694.51**	**621.14**	**657.43**	**693.72**	**740.64**	**740.64**	**740.64**	**779.58**
1	资本金流入	2,994.51	2,994.51							
2	融资资金流入	4,700.00	4,700.00							
3	运营期现金流入	10,997.28		621.14	657.43	693.72	740.64	740.64	740.64	779.58
二	**现金流出**	**16,932.12**	**7,694.51**	**301.20**	**301.56**	**301.93**	**308.40**	**308.40**	**308.40**	**315.09**
1	建设期资金流出	7,639.05	7,639.05							
2	运营期资金流出	2,929.27		190.28	190.64	191.01	197.48	197.48	197.48	204.17
3	融资还本付息	6,363.80	55.46	110.92	110.92	110.92	110.92	110.92	110.92	110.92
三	**现金净流量**	**1,759.67**		**319.94**	**355.87**	**391.79**	**432.24**	**432.24**	**432.24**	**464.49**
四	**期末累计现金结存**			**319.94**	**675.81**	**1,067.60**	**1,499.84**	**1,932.08**	**2,364.32**	**2,828.81**

续上表；

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	**现金流入**	**779.58**	**779.58**	**819.36**	**819.36**	**819.36**	**859.82**	**859.82**	**286.61**
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	779.58	779.58	819.36	819.36	819.36	859.82	859.82	286.61
二	**现金流出**	**315.09**	**315.09**	**322.10**	**322.10**	**322.10**	**330.19**	**335.60**	**4,830.36**
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	204.17	204.17	211.18	211.18	211.18	219.27	224.68	74.90
3	融资还本付息	110.92	110.92	110.92	110.92	110.92	110.92	110.92	4,755.46
三	**现金净流量**	**464.49**	**464.49**	**497.26**	**497.26**	**497.26**	**529.63**	**524.22**	**-4,543.75**
四	**期末累计现金结存**	**3,293.30**	**3,757.79**	**4,255.05**	**4,752.31**	**5,249.57**	**5,779.20**	**6,303.42**	**1,759.67**

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	1.09	1.27	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.27	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0045号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：073189767893　　邮编：410011

岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0045号

我们接受委托，对岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)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，本次评价的岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)，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平衡专项评价说明

（本页无正文，为《岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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，并编制岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)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：岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)

2、项目实施机构：岳阳市屈原管理区城市管理和综合执法局

3、建设地点：本项目建设地点位于屈原管理区

4、建设内容及规模：项目总用地面积6.48亩，拟对屈原管理区内16处停车场既有车位补充安装新能源充电桩288台，其中80kW直流充电桩186台，120kW直流充电桩102台。建设内容包括充电桩设备安装工程、弱电系统工程及配套工程等。

5、建设期：2025年5月-2026年4月。

（二）项目总投资

项目总投资：本项目概算总投资2,384.64万元，其中工程费2122.32万元；工程建设其他费用148.77万元，预备费113.55万元，建设期利息0万元。

（三）资金筹资方案

岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)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2,384.64万元，其中：项目资本金484.64万元，拟申请发行政府专项债券资金1,900.00万元。

本次拟申请发行专项债券1,900.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳县	岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)	1,900.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请发行政府专项债券金额为1,900.00万元，本次拟发行1,900.00万元。根据目前市场行情谨慎考虑，申请发行的政府专项债券年利率按照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	本次已发债金额	未来拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳县	岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)	1,900.00		672.60	2,572.60

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计11,279.50万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		1,900.00		1,900.00	29.89	22.42
2026年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2027年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2028年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2029年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2030年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2031年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2032年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2033年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2034年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2035年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2036年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2037年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2038年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2039年	1,900.00			1,900.00	44.84	44.84
2040年	1,900.00		1,900.00		14.95	1,922.42
合计		**1,900.00**	**1,900.00**		**672.60**	**2,572.60**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为2,572.60万元，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	岳阳县	岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)	1,900.00	672.60	2,572.60

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

本项目现金流入主要来源于充电桩收入。

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）文件规定，对电动汽车充换电服务费（不含基础电价）实行政府指导价管理，每kW.h收费上限标准为0.8元。参考岳阳市充电站收费标准，本项目收费标准按0.50元/kW.h，出于谨慎性原则，经营期内充电服务费不考虑增长。

本项目拟建充电桩建设288个（80kW直流充电桩186台，120kW直流充电桩102台），本项目保守估计，充电桩充电量按60度/小时计算。据《2023年中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，2022年我国36座城市公用桩的平均时间利用率11.3%，近年来我国新能源汽车市场高速发展，新能源汽车保有量快速增长假设近两年以时间利用率增速4%增长，则预计本项目平均时间利用率为21%，达到5.04小时/天，本项目充电桩使用时长按3小时计算，一年按365天，利用率第1年按55%，第2年按60%，第3年及以后均按65%计算。

序号	充电站	详细位置	收费标准	数据来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费：00:00~24:00:1.2 服务费：00:00~24:00:0.8元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/9652.html
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费：00:00~24:00:1.2 服务费：00:00~24:00:0.8元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/9653.html
3	常德柳叶湖集散中心充电站	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费：00:00~24:00:1.0 服务费：00:00~24:00:0.8元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/9650.html

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	充电桩收入	收入合计
2026年	346.90	346.90
2027年	567.65	567.65

年度	充电桩收入	收入合计
2028年	614.95	614.95
2029年	614.95	614.95
2030年	614.95	614.95
2031年	614.95	614.95
2032年	614.95	614.95
2033年	614.95	614.95
2034年	614.95	614.95
2035年	614.95	614.95
2036年	614.95	614.95
2037年	614.95	614.95
2038年	614.95	614.95
2039年	614.95	614.95
2040年	204.98	204.98
合计	**8,498.93**	**8,498.93**

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

本项目的主要成本包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、税金及附加等。

（1）外购燃料和动力费

本项目年均外购燃料和动力费为1.98万元。其中：1）水费：每年耗用水量为0.11万t，单价按3.38元/t计算；2）电费：每年耗用电量为2.35万度，用电单价按0.68元/度计算。

项目运营期耗水量测算表

序号	用水项目	单位	用水定额	用水单位（人、m^2）	最高日用水量(t/d)	年用水量(t)
1	常住人口生活用水	吨/人·月	1	20.00	0.67	240.00
2	室内用水	L/m^2·月	5	4320.00	0.72	259.20
3	绿化用水	L/m^2·月	10	0.00	0.00	0.00

序号	用水项目	单位	用水定额	用水单位（人、m^2）	最高日用水量(t/d)	年用水量(t)
4	道路用水	L/m^2·月	10	4320.00	1.44	518.40
5	消防用水	前各项水量	5%	2.83	0.14	50.88
6	其他用水	前各项水量	5%	2.83	0.14	50.88
	合计				3.11	1119.36

项目运营期耗电量测算表

照明区域	面积m2	指标W/m2	总容量kW	需要系数	计算功率kW	有功负荷系数	日运行时长h	用电量万kWh
建筑面积	4320.00	2.5	10.80	0.7	7.56	0.72	10	1.99
道路广场	4320.00	0.5	2.16	0.8	1.73	0.72	8	0.36
景观亮化	0.00	0.2	0.00	0.7	0.00	0.72	6	0.00
合计			12.96		9.29			2.35

（2）工资及福利费

本项目定员共28人，根据《岳阳统计数据集》（2023年）：“租赁和商务服务业从业人员平均工资为5.33万元/年”，本项目按6万元/年计算，福利费按工资总额

的14%计算，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每3年上涨5%。

指标名称	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在
合计	55603	55799	50336	
（一）农、林、牧、渔业	52611	52770	43373	
（二）采矿业	54696	54672	55703	
（三）制造业	55779	55906	50473	
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	52836	53081	54620	
（五）建筑业	56206	56636	62531	
（六）批发和零售业	54882	54999	32133	
（七）交通运输、仓储和邮政业	56748	56818	54876	
（八）住宿和餐饮业	44913	44934	51878	
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	59630	59562	55685	
（十）金融业	73941	73998	37822	
（十一）房地产业	52611	52730	58871	
（十二）租赁和商务服务业	53300	53978	42291	

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时维修费是指项目全部固定资产的维修费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，修理费按折旧费的5%估算。年折旧费75.51万元。

本项目取值	参考依据
修理费为折旧费的5%	根据经验： 1.参考行业修理费为固定资产原值的1.5%～4%。 2.按折旧费的4%～15%计提。

（4）其他费用

其他费用包括管理费用、营业费用、养老失业保险。1）管理费用：年均管理费用为主营业务收入2.0%计算；2）营业费用：按照主营收入的0.5%计算；3）养老失业保险：按照工资及福利费的23%计算。

（5）税金及附加

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财

税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号），充电桩服务费增值税率13%，城市维护建设税税率7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2026年	1.31	112.00	2.52	34.43		150.26
2027年	1.97	168.00	3.78	52.83		226.58
2028年	1.97	168.00	3.78	54.01		227.76
2029年	1.97	176.40	3.78	55.95	56.30	294.40
2030年	1.97	176.40	3.78	55.95	75.20	313.30
2031年	1.97	176.40	3.78	55.95	75.20	313.30
2032年	1.97	185.22	3.78	57.97	75.07	324.01
2033年	1.97	185.22	3.78	57.97	75.07	324.01
2034年	1.97	185.22	3.78	57.97	75.07	324.01
2035年	1.97	194.48	3.78	60.10	74.94	335.27
2036年	1.97	194.48	3.78	60.10	74.94	335.27
2037年	1.97	194.48	3.78	60.10	74.94	335.27
2038年	1.97	204.21	3.78	62.34	74.79	347.09
2039年	1.97	204.21	3.78	62.34	74.79	347.09
2040年	0.66	68.07	1.26	20.78	24.93	115.70
合计	**27.58**	**2,592.79**	**52.92**	**808.79**	**831.24**	**4,313.32**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出	净现金流

		运营支出	增值税、税金及附加	合计	
2026年	346.90	150.26		150.26	196.64
2027年	567.65	226.58		226.58	341.07
2028年	614.95	227.76		227.76	387.19
2029年	614.95	238.10	56.30	294.40	320.55
2030年	614.95	238.10	75.20	313.30	301.65
2031年	614.95	238.10	75.20	313.30	301.65
2032年	614.95	248.94	75.07	324.01	290.94
2033年	614.95	248.94	75.07	324.01	290.94
2034年	614.95	248.94	75.07	324.01	290.94
2035年	614.95	260.33	74.94	335.27	279.68
2036年	614.95	260.33	74.94	335.27	279.68
2037年	614.95	260.33	74.94	335.27	279.68
2038年	614.95	272.30	74.79	347.09	267.86
2039年	614.95	272.30	74.79	347.09	267.86
2040年	204.98	90.77	24.93	115.70	89.28
合计	**8,498.93**	**3,482.08**	**831.24**	**4,313.32**	**4,185.61**

（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4,185.61万元，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	岳阳市	岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)	8,498.93	4,313.32	4,185.61

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)运营期内经营性净现金流4,185.61万元，融资还款本息合计为2,572.60万元，本息保障倍数

为1.63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	岳阳县	岳阳市屈原管理区新能源汽车充电桩及配套设施建设项目(一期)	4,185.61	2,572.60	1.63

（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	建设期		运营期					
			2025年5-12月	2026年1-4月	2026年5-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	**现金流入**	**10,883.57**	**2,000.00**	**384.64**	**346.90**	**567.65**	**614.95**	**614.95**	**614.95**	**614.95**
1	资本金流入	484.64	100.00	384.64						
2	融资资金流入	1,900.00	1,900.00							
3	运营期现金流入	8,498.93			346.90	567.65	614.95	614.95	614.95	614.95
二	**现金流出**	**9,225.72**	**2,000.00**	**384.64**	**172.68**	**271.42**	**272.60**	**339.24**	**358.14**	**358.14**
1	建设期资金流出	2,339.80	1,977.58	362.22						
2	运营期资金流出	4,313.32			150.26	226.58	227.76	294.40	313.30	313.30
3	融资还本付息	2,572.60	22.42	22.42	22.42	44.84	44.84	44.84	44.84	44.84
三	**现金净流量**	**1,657.85**			**174.22**	**296.23**	**342.35**	**275.71**	**256.81**	**256.81**
四	**期末累计现金结存**	**10,883.57**			**174.22**	**470.45**	**812.80**	**1,088.51**	**1,345.32**	**1,602.13**

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	**现金流入**	**614.95**	**614.95**	**614.95**	**614.95**	**614.95**	**614.95**	**614.95**	**614.95**	**204.98**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	204.98
二	**现金流出**	**368.85**	**368.85**	**368.85**	**380.11**	**380.11**	**380.11**	**391.93**	**391.93**	**2,038.12**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	324.01	324.01	324.01	335.27	335.27	335.27	347.09	347.09	115.70
3	融资还本付息	44.84	44.84	44.84	44.84	44.84	44.84	44.84	44.84	1,922.42
三	**现金净流量**	**246.10**	**246.10**	**246.10**	**234.84**	**234.84**	**234.84**	**223.02**	**223.02**	**-1,833.14**
四	**期末累计现金结存**	**1,848.23**	**2,094.33**	**2,340.43**	**2,575.27**	**2,810.11**	**3,044.95**	**3,267.97**	**3,490.99**	**1,657.85**

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	1.30	1.63	1.96
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.79	1.63	1.46

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1.30，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1.46，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。

岳阳县综合物流园建设项目
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0058号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410011

岳阳县综合物流园建设项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0058号

我们接受委托，对岳阳县综合物流园建设项目预期收益与融资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，本次评价的岳阳县综合物流园建设项目，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《岳阳县综合物流园建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制岳阳县综合物流园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：岳阳县综合物流园建设项目

2、项目实施机构：岳阳县鹿角区域发展服务中心

3、建设地点：岳阳市岳阳县汗水坡码头。

4、项目建设期：2024年4月-2026年2月。

5、建设内容及规模：总建筑面积 46000 平方米，新建 3 栋 1 层仓库 37500 平方米、1 栋 1 层物流分捡及配送中心 7500 平方米、1 栋 2 层配套服务用房 1000 平方米，配套建设停车场、室外集散场地、道路等附属工程及给排水、供配电、暖通、消防等公用辅助工程。

（二）项目总投资

本项目总投资估算为 14,359.37 万元，其中：工程费用 11,021.52 万元，工程建设其他费 2,230.76 万元，预备费 605.09 万元，建设期利息 502.00 万元。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资14,359.37万元，其中：项目资本金5,559.37万元，拟申请发行政府专项债券资金8,800.00万元。本次拟申请发行6,500.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳县	岳阳县综合物流园建设项目	6,500.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债8,800.00万元，本次拟申请发行6,500.00万元，发行年限为15年，未来拟于2025年6月申请发行2,300.00万元。本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，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%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	本期拟发行金额	未来拟发行专项债券金额	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳县	岳阳县综合物流园建设项目	6,500.00	2,300.00	3,115.20	11,915.20

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计11,915.20万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		8,800.00		8,800.00	129.41	103.84
2026年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2027年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2028年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2029年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2030年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2031年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2032年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2033年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2034年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2035年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2036年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2037年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2038年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2039年	8,800.00			8,800.00	207.68	207.68
2040年	8,800.00		8,800.00		78.27	8,903.84
合计		**8,800.00**	**8,800.00**		**3,115.20**	**11,915.20**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为11,915.20万元，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	岳阳县	岳阳县综合物流园建设项目	8,800.00	3,115.20	11,915.20

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

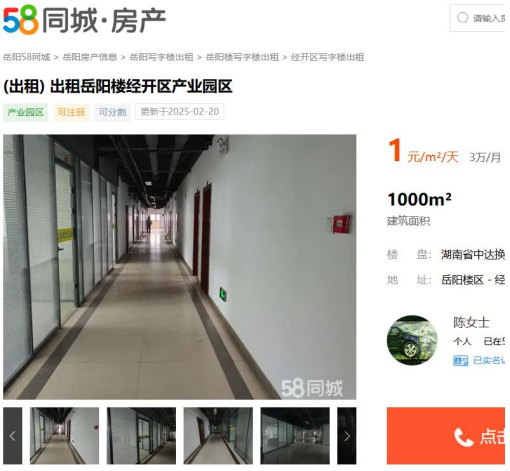
1、现金流入

岳阳县综合物流园建设项目收益主要来源于物业出租收入。

项目建设期为2024年4月-2026年2月，谨慎性考虑，项目的运营收入自2026年3月开始计算。

（1）物业出租收入

本项目可出租面积 46000 ㎡，包括 3 栋 1 层仓库、1 栋 1 层物流分捡及配送中心和 1 栋 2 层配套服务用房，结合本项目实际情况及参考周边市场案例，本项目出租单价按照 30.00 元/㎡/月估算。考虑空置率的影响，预计运营期第一年出租率为 40%，第二年出租率为 60%，第三年及以后出租率为 80%。价格年增长率按每三年上涨 3%估算。

序号	案例		价格
1	https://yy.58.com/zhaozu/82364118124509x.shtml?prd=BJ%2FHwmhW9LOorBLC770lYQ%3D%3D&houseId=3942764475916303&urlParamsMap=9473C014798434772181170906305503597CB43BCF5010239740CA125CFD19FEBDB0CCAFD799A4E61D32A3E7BDE1DCA0121485B6E6558ABE9311D7087E082965147E2AADFCFC804D5CDAEF18193109CBC48941A53D7AA65A571FA9250B74BABD836D2DD7214E6872&gpos=3&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJYWkxfVFlQRSI6W3sia2V5IjoicGFyYW1zMTEzIiwibGFiZWwiOiLkuqfkuJrlm63ljLoiLCJ2YWwiOiI1In1dLCJSSVpVSklOIjpbeyJrZXkiOiJwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlbCI6IuS7t-agvOetm-mAiTowLjgtMeWFgy9twrIv5aSpIiwidmFsIjoiMC44XzEifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0033-58f7-6bfc-186cf12723ff&ClickID=7		30元/㎡/月
2	https://yy.58.com/fangchan/58118095417221x.shtml?prd=uODe1wbg3FyrTIwBjRsdWQ%3D%3D&houseId=3517074529328134&positionType=commoninfo&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d30576d-0000-0f63-e803-6fca28999fe2&ClickID=178		38.7元/㎡/月

序号	案例		价格
3	https://yy.58.com/fangchan/58317563690760x.shtml?prd=VO0Zt0gxZOZZ1%2BBfSRfTi%2FK6lK9Qx9WVTTrY2ph%2FoaATyE1IWGU7gYsLwulevA4U&houseId=3542606468293646&gpos=89&positionType=commoninfo&key=%E4%BB%93%E5%BA%93%E5%87%BA%E7%A7%9F&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLku5PlupPlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLku5PlupPlh7rnp58ifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d30576d-0019-e47b-d904-09a857fdf888&ClickID=45		50.1元/㎡/月

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	物业出租收入	合计
2026年	552.00	552.00
2027年	993.60	993.60
2028年	1,324.80	1,324.80
2029年	1,364.54	1,364.54
2030年	1,364.54	1,364.54
2031年	1,364.54	1,364.54
2032年	1,405.48	1,405.48
2033年	1,405.48	1,405.48
2034年	1,405.48	1,405.48
2035年	1,447.64	1,447.64
2036年	1,447.64	1,447.64
2037年	1,447.64	1,447.64
2038年	1,491.07	1,491.07
2039年	1,491.07	1,491.07
2040年	745.54	745.54
合计	**19,251.06**	**19,251.06**

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

项目的经营成本包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费用、管理费用、税金及附加。

（1）燃料及动力费

日常办公用水电，年动力费用为 5.00 万元，其他动力费用由租户承担。

（2）工资及福利费

本项目以出租方式运营，计划安排人员 10 人负责项目管理，包括工资、奖金、职工福利费、社会保险费等与提供管理及服务有关的费用。根据《岳阳统计数据集（2023）》，租赁和商务服务业从业人员平均工资为 64,596.00 元/年，按谨慎性原则，人员工资按 6.50 万元/年计，福利费按工资总额的 14%计，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每三年上涨 3%。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
合计	**72677**	**76349**	**55758**	**74555**	**48129**
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140

（3）维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》,按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的5%估算。

本项目取值	参考依据
按折旧费的5%计算	1.参考行业修理费为固定资产原值的3%-5%
	2.按折旧额的5%-25%计提
	3.按投资额的0.5%-2%计提

（4）管理费用

参考同类项目的费用水平，本项目管理费用按收入的2%估算。

序号	案例	管理费用占收入比例
1	中非工贸合作产业园	2%
2	汨罗循环经济产业园区	1.8%
3	岳阳临港高新技术产业开发区新一代数字信息技术产业园	2%

（5）税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的规定，增值税率：物业出租收入按9%税率计算，城市维护建设税按增值税的5%计算，教育费附加按增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算，房产税税率按12%计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本及税费测算表

单位：万元

年度	燃料及动力费	工资及福利费	维修费用	管理费用	税金及附加	合计
2026年	4.17	61.75	21.08	11.04	60.77	158.81
2027年	5.00	74.10	25.29	19.87	109.39	233.65
2028年	5.00	74.10	25.29	26.50	145.85	276.74
2029年	5.00	76.32	25.29	27.29	150.22	284.12

年度	燃料及动力费	工资及福利费	维修费用	管理费用	税金及附加	合计
2030年	5.00	76.32	25.29	27.29	150.22	284.12
2031年	5.00	76.32	25.29	27.29	150.22	284.12
2032年	5.00	78.55	25.29	28.11	154.73	291.68
2033年	5.00	78.55	25.29	28.11	154.73	291.68
2034年	5.00	78.55	25.29	28.11	154.73	291.68
2035年	5.00	80.77	25.29	28.95	159.37	299.38
2036年	5.00	80.77	25.29	28.95	273.95	413.96
2037年	5.00	80.77	25.29	28.95	288.65	428.66
2038年	5.00	82.99	25.29	29.82	297.38	440.48
2039年	5.00	82.99	25.29	29.82	297.38	440.48
2040年	2.50	41.50	12.65	14.91	148.69	220.25
合计	**71.67**	**1,124.35**	**362.50**	**385.01**	**2,696.28**	**4,639.81**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2026年	552.00	98.04	60.77	158.81	393.19
2027年	993.60	124.26	109.39	233.65	759.95
2028年	1,324.80	130.89	145.85	276.74	1,048.06
2029年	1,364.54	133.90	150.22	284.12	1,080.42
2030年	1,364.54	133.90	150.22	284.12	1,080.42
2031年	1,364.54	133.90	150.22	284.12	1,080.42
2032年	1,405.48	136.95	154.73	291.68	1,113.80
2033年	1,405.48	136.95	154.73	291.68	1,113.80
2034年	1,405.48	136.95	154.73	291.68	1,113.80
2035年	1,447.64	140.01	159.37	299.38	1,148.26

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2036年	1,447.64	140.01	273.95	413.96	1,033.68
2037年	1,447.64	140.01	288.65	428.66	1,018.98
2038年	1,491.07	143.10	297.38	440.48	1,050.60
2039年	1,491.07	143.10	297.38	440.48	1,050.60
2040年	745.54	71.56	148.69	220.25	525.29
合计	**19,251.06**	**1,943.53**	**2,696.28**	**4,639.81**	**14,611.25**

（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14,611.25万元，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	岳阳县	岳阳县综合物流园建设项目	19,251.06	4,639.81	14,611.25

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流14,611.25万元，融资还款本息合11,915.20万元，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	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳县	岳阳县综合物流园建设项目	14,611.25	11,915.20	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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	**现金流入**	**33,610.43**	**1,300.00**	**13,000.00**	**611.37**	**993.60**	**1,324.80**	**1,364.54**	**1,364.54**	**1,364.54**
1	资本金流入	**5,559.37**	1,300.00	4,200.00	59.37					
2	融资资金流入	**8,800.00**		8,800.00						
3	运营期现金流入	**19,251.06**			552.00	993.60	1,324.80	1,364.54	1,364.54	1,364.54
二	**现金流出**	**30,810.54**	**1,300.00**	**13,000.00**	**425.86**	**441.33**	**484.42**	**491.80**	**491.80**	**491.80**
1	建设期资金流出	**14,255.53**	1,300.00	12,896.16	59.37					
2	运营期资金流出	**4,639.81**			158.81	233.65	276.74	284.12	284.12	284.12
3	融资还本付息	**11,915.20**		103.84	207.68	207.68	207.68	207.68	207.68	207.68
三	**现金净流量**	**2,799.89**			**185.51**	**552.27**	**840.38**	**872.74**	**872.74**	**872.74**
四	**期末累计现金结存**				**185.51**	**737.78**	**1,578.17**	**2,450.90**	**3,323.64**	**4,196.37**

续上表：

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	**现金流入**	**1,405.48**	**1,405.48**	**1,405.48**	**1,447.64**	**1,447.64**	**1,447.64**	**1,491.07**	**1,491.07**	**745.54**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,405.48	1,405.48	1,405.48	1,447.64	1,447.64	1,447.64	1,491.07	1,491.07	745.54
二	**现金流出**	**499.36**	**499.36**	**499.36**	**507.06**	**621.64**	**636.34**	**648.16**	**648.16**	**9,124.09**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	291.68	291.68	291.68	299.38	413.96	428.66	440.48	440.48	220.25
3	融资还本付息	207.68	207.68	207.68	207.68	207.68	207.68	207.68	207.68	8,903.84
三	**现金净流量**	**906.12**	**906.12**	**906.12**	**940.58**	**826.00**	**811.30**	**842.92**	**842.92**	**-8,378.55**
四	**期末累计现金结存**	**5,102.49**	**6,008.61**	**6,914.73**	**7,855.31**	**8,681.31**	**9,492.61**	**10,335.53**	**11,178.44**	**2,799.89**

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	1.06	1.23	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.23	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.06，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.19，仍然能通过压力测试。

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。

岳阳县老城区智慧停车场建设项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0057号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：073189767893　　邮编：410011

岳阳县老城区智慧停车场建设项目
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0057号

我们接受委托，对岳阳县老城区智慧停车场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，本次评价的岳阳县老城区智慧停车场建设项目，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平衡专项评价说明

（本页无正文，为《岳阳县老城区智慧停车场建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·长沙

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，并编制岳阳县老城区智慧停车场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：岳阳县老城区智慧停车场建设项目

2、项目实施机构：岳阳县住房和城乡建设局

3、建设地点：本项目建设地点位于岳阳县荣家湾街道

4、建设内容及规模：本项目拟在老城区新建5处生态停车场，总用地面积48524.40㎡，停车位共计1800个，配套建设充电桩480个。主要包括场地平整48524.40㎡，场地硬化44640.00m，建设出入口智能道闸、智慧停车系统、停车诱导系统等，购置安装480个120kW直流充电桩、电力电缆等变配电系统，以及安防系统、防雷接地系统、消防等配套设施建设。

5、建设期：2025年7月-2026年6月。

（二）项目总投资

项目总投资：本项目概算总投资13,517.30万元，其中工程费用11,568.68万元，工程建设其他费用1,304.94万元，预备费643.68万元。

（三）资金筹资方案

岳阳县老城区智慧停车场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13,517.30万元，其中：项目资本金5,017.30万元，拟申请发行政府专项债券资金8,500.00万元。

本次拟申请发行专项债券6,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳县	岳阳县老城区智慧停车场建设项目	6,000.00	15	2.36

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请发行政府专项债券金额为8,500.00万元，本次拟发行6,000.00万元，未来拟于2025年6月发行2,500.00万元。根据目前市场行情谨慎考虑，申请发行的政府专项债券年利率按照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	本次已发债金额	未来拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳县	岳阳县老城区智慧停车场建设项目	6,000.00	2,500.00	3,009.00	11,509.00

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计11,279.50万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		8,500.00		8,500.00	123.90	100.30
2026年	8,500.00	-		8,500.00	200.60	200.60
2027年	8,500.00	-		8,500.00	200.60	200.60
2028年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2029年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2030年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2031年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2032年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2033年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2034年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2035年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2036年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2037年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2038年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2039年	8,500.00			8,500.00	200.60	200.60
2040年	8,500.00		8,500.00		76.70	8,600.30
合计		**8,500.00**	**8,500.00**		**3,009.00**	**11,509.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为11,509.00万元，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	岳阳县	岳阳县老城区智慧停车场建设项目	8,500.00	3,009.00	11,509.00

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

本项目现金流入主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入。

(1) 停车位服务收入

项目完成后新增小型停车位 1800 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（湘发改价调〔2019〕217 号）及岳阳县发展和改革局关于印发《岳阳县机动车停放服务收费管理实施细则》的通知（岳县发改〔2024〕35 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

2.实行政府指导价的公共停车场最高收费标准

单位：　元/辆

区域等级	收费标准（元/小时）			24 小时限价（元）
	白天	夜间	计次(12 小时一次)	
一类区域	2	1		20
二类区域	1	1		15
备　注	1.停车时间不超过一小时的免收停车费，超过一小时未满一小时按一小时计算。 2.夜间是指 20：00 至第二天早上 8：00。			

数据来源：《岳阳县机动车停放服务收费管理实施细则》

本项目结合单个停车位车辆周转率分析，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算。如下表：

白天时段(8:00-20:00)		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	1h以内	0	5%	3	0
2	1-2h	2	15%	3	0.9
3	2-3h	3	30%	2	1.8
4	3-4h	4	30%	2	2.4
5	4h以上	6	20%	1	1.2
小计			100%		6.3
夜晚时段(20:00-次日8:00)		**收费**	**比例**	**周转次数**	**日收费收入**
1	1h以内	0	5%	3	0
2	1-2h	2	15%	2	0.6
3	2-3h	3	27%	1	0.81
4	3-4h	4	33%	1	1.32
5	4h以上	7	20%	1	1.4
小计			100%		4.13
合计					**10.43**

根据上述测算结果，基于谨慎性原则，本项目建成停车场的停车收费收入平均为 10 元/天/个，年均营业天数按 365 天计算。本项目停车位使用率按第 1 年 50%，以后逐年增长 10%，至 90%不再增长。

(2) 充电桩收入

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。充电桩电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本，本项目收入仅计取充电服务费收入。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本本项目充电桩数量480个，单次充电量按20千瓦时，充电服务价格0.8元/千瓦时，保守测算充电桩日运营当日周转次数为3次/天，则单个充电桩单日服务收费为20×0.8×3次=48元；充电桩使用率按第1年50%，以后逐年增长10%，至90%不再增长。

本项目定价参考岳阳县及周边地区同类项目收费，调查其他项目收费如下：

岳阳及周边地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00 :	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/

			0.8000元/小时	
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00 : 0.8000元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00 : 0.8000元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	停车位收入	充电桩收入	收入合计
2026年	164.25	210.24	374.49
2027年	394.20	504.58	898.78
2028年	459.90	588.67	1,048.57
2029年	525.60	672.77	1,198.37
2030年	591.30	756.86	1,348.16
2031年	591.30	756.86	1,348.16
2032年	591.30	756.86	1,348.16

年度	停车位收入	充电桩收入	收入合计
2033年	591.30	756.86	1,348.16
2034年	591.30	756.86	1,348.16
2035年	591.30	756.86	1,348.16
2036年	591.30	756.86	1,348.16
2037年	591.30	756.86	1,348.16
2038年	591.30	756.86	1,348.16
2039年	591.30	756.86	1,348.16
2040年	295.65	378.43	674.08
合计	**7,752.60**	**9,923.29**	**17,675.89**

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

本项目的主要成本包括人员工资、维修费用、管理费用，税金及附加等。

（1）人员工资

本项目相关工作人员20人，2023年度岳阳市城镇非私营单位从业人员年平均工资为7.54元/年，按谨慎性原则，职工薪酬按人均按8万元/年测算，考虑物价上涨等因素，职工薪酬每年上涨1%。

岳阳市人民政府

市长信箱

2023年岳阳市人均工资

浏览量：5485次

请问，2023年岳阳市人均工资是多少，谢谢！

写 信 人：邓惠平
写信时间：2024-06-22 02:45:52

信件回复：

尊敬的市民：

您好！

首先感谢您对我局统计工作的支持和关注！经与我局相关科室沟通获悉，您所需的岳阳市2023年度职工月平均工资标准为：2023年度岳阳市城镇非私营单位全部在岗职工年平均工资为78353元，月平均工资为6529元。

最后祝您工作愉快！万事顺意！

岳阳市统计局

2024年6月25日

回复部门：市统计局
回信时间：2024-06-25 14:06:43
满 意 度：一般

数据来源：岳阳市统计局

（2）维护维修费

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维修费是指项目全部固定资产的维修费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，维修费按折旧费的5%估算。

（3）管理费用

本项目年管理费用按年运营收入的5%暂估。

（4）税金及附加

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号），项目停车位收入增值税率9%，充电桩服务费增值税率13%，城市维护建设税税率5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	工资及福利费	修理费用	管理费用	税金及附加	合计
2026年	80.00	8.03	18.72		106.75
2027年	161.60	16.05	44.94		222.59
2028年	163.22	16.05	52.43		231.70
2029年	164.85	16.05	59.92		240.82
2030年	166.50	16.05	67.41		249.96
2031年	168.16	16.05	67.41		251.62
2032年	169.84	16.05	67.41		253.30
2033年	171.54	16.05	67.41		255.00
2034年	173.26	16.05	67.41		256.72
2035年	174.99	16.05	67.41	109.60	368.05
2036年	176.74	16.05	67.41	144.29	404.49
2037年	178.51	16.05	67.41	144.29	406.26
2038年	180.29	16.05	67.41	144.29	408.04
2039年	182.09	16.05	67.41	144.29	409.84
2040年	91.96	8.03	33.70	72.15	205.84
合计	**2,403.55**	**224.71**	**883.81**	**758.91**	**4,270.98**

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	增值税、税金及附加	合计	
2026年	374.49	106.75		106.75	267.74
2027年	898.78	222.59		222.59	676.19
2028年	1,048.57	231.70		231.70	816.87
2029年	1,198.37	240.82		240.82	957.55

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	增值税、税金及附加	合计	
2030年	1,348.16	249.96		249.96	1,098.20
2031年	1,348.16	251.62		251.62	1,096.54
2032年	1,348.16	253.30		253.30	1,094.86
2033年	1,348.16	255.00		255.00	1,093.16
2034年	1,348.16	256.72		256.72	1,091.44
2035年	1,348.16	258.45	109.60	368.05	980.11
2036年	1,348.16	260.20	144.29	404.49	943.67
2037年	1,348.16	261.97	144.29	406.26	941.90
2038年	1,348.16	263.75	144.29	408.04	940.12
2039年	1,348.16	265.55	144.29	409.84	938.32
2040年	674.08	133.69	72.15	205.84	468.24
合计	**17,675.89**	**3,512.07**	**758.91**	**4,270.98**	**13,404.91**

（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13,404.91万元，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	岳阳县	岳阳县老城区智慧停车场建设项目	17,675.89	4,270.98	13,404.91

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

岳阳县老城区智慧停车场建设项目运营期内经营性净现金流13,404.91万元，融资还款本息合计为11,509.00万元，本息保障倍数为1.16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

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳县	岳阳县老城区智慧停车场建设项目	13,404.91	11,509.00	1.16

（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	建设期		运营期					
			2025年	2026年1-6月	2026年7-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	**现金流入**	**31,193.19**	**9,000.00**	**4,517.30**	**374.49**	**898.78**	**1,048.57**	**1,198.37**	**1,348.16**	**1,348.16**
1	资本金流入	5,017.30	500.00	4,517.30						
2	融资资金流入	8,500.00	8,500.00							
3	运营期现金流入	17,675.89			374.49	898.78	1,048.57	1,198.37	1,348.16	1,348.16
二	**现金流出**	**29,096.68**	**9,000.00**	**4,517.30**	**207.05**	**423.19**	**432.30**	**441.42**	**450.56**	**452.22**
1	建设期资金流出	13,316.70	8,899.70	4,417.00						
2	运营期资金流出	4,270.98			106.75	222.59	231.70	240.82	249.96	251.62
3	融资还本付息	11,509.00	100.30	100.30	100.30	200.60	200.60	200.60	200.60	200.60
三	**现金净流量**	**2,096.51**			**167.44**	**475.59**	**616.27**	**756.95**	**897.60**	**895.94**
四	**期末累计现金结存**				**167.44**	**643.03**	**1,259.30**	**2,016.25**	**2,913.85**	**3,809.79**

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	**现金流入**	**1,348.16**	**1,348.16**	**1,348.16**	**1,348.16**	**1,348.16**	**1,348.16**	**1,348.16**	**1,348.16**	**674.08**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,348.16	1,348.16	1,348.16	1,348.16	1,348.16	1,348.16	1,348.16	1,348.16	674.08
二	**现金流出**	**453.90**	**455.60**	**457.32**	**568.65**	**605.09**	**606.86**	**608.64**	**610.44**	**8,806.14**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	253.30	255.00	256.72	368.05	404.49	406.26	408.04	409.84	205.84
3	融资还本付息	200.60	200.60	200.60	200.60	200.60	200.60	200.60	200.60	8,600.30
三	**现金净流量**	**894.26**	**892.56**	**890.84**	**779.51**	**743.07**	**741.30**	**739.52**	**737.72**	**-8,132.06**
四	**期末累计现金结存**	**4,704.05**	**5,596.61**	**6,487.45**	**7,266.96**	**8,010.03**	**8,751.33**	**9,490.85**	**10,228.57**	**2,096.51**

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	1.01	1.16	1.32
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.16	1.13

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1.01，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1.13，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。