

# 湘阴县虞公港铁路专用线工程 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0066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

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码：湘25L1UJEBGG



# 湘阴县虞公港铁路专用线工程预期收益与融资平衡 专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0066号

我们接受委托，对湘阴县虞公港铁路专用线工程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，本次评价的湘阴县虞公港铁路专用线工程，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《湘阴县虞公港铁路专用线工程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：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十九日



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，并编制湘阴县虞公港铁路专用线工程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：湘阴县虞公港铁路专用线工程

2、项目实施机构：湘阴县交通运输局

3、建设地点：湖南省岳阳市，线路起于岳阳市汨罗市境内的京广线古培塘站，经



古培镇，湘阴县东塘镇，终至湘阴县三塘镇虞公港区。

4、建设内容及规模：

铁路专用线总长度23.433km，全线设古培塘（接轨站）、虞公港等2个车站，港区内设铁路散装卸场1处、集装箱兼笨重货物装卸场1处，另包括接轨站古培塘站改建、虞公港站、铁路散货装卸场和集装箱兼笨重货物装卸场。

5、建设期：2024年11月-2026年11月

（二）项目总投资

本项目总投资为214,873.79万元，其中：建筑安装工程费用109,546.38万元，拆迁及征地费用76,117.80万元，其他费用11,569.07万元，基本预备费9,861.66万元，建设期贷款利息、铺底流动资金及其他7,778.88万元。

（三）资金筹资方案

湘阴县虞公港铁路专用线工程的资金来源主要为资本金、政府专项债券资金、银行贷款。项目总投资214,873.79万元，其中：项目资本金65,333.79万元，银行借款41,340.00万元。2025年4月已发行政府专项债券2025年湖南省政府专项债券(九期)，金额11,600.00万元，发行利率2.12%，发行期限30年；本次拟申请发行政府专项债券资金22,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券22,000.00万元，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	湘阴县虞公港铁路专用线工程	22,000.00	30	2.25

四、应付本息情况

项目计划融资149,540.00万元，其中：拟通过申请发行政府专项债券方式108,200.00万元，银行借款41,340.00万元。

（一）债券应付本息情况

1、项目拟申请发行政府专项债券108,200.00万元，2025年4月已发行政府专项债券2025年湖南省政府专项债券(九期)，金额11,600.00万元，发行利率2.12%，发行期限30



年；本次申请发行22,000.00万元，发行期限为30年；拟于2026年9月发行36,400.00万元，发行期限为30年；拟于2025年后发行38,200.00万元，发行期限为30年，根据2025年5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2.25%，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	前期已发行	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	岳阳市	湘阴县虞公港铁路专用线工程	11,600.00	22,000.00	74,600.00	72,582.60	180,782.60

2、本项目债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 180,782.60 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	当年利息	还本付息
2025 年		70,000.00		70,000.00	370.46	780.50
2026 年	70,000.00	38,200.00		108,200.00	2009.92	1,986.93
2027 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2028 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2029 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2030 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2031 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2032 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2033 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2034 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2035 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2036 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2037 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2038 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2039 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2040 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42



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	当年利息	还本付息
2041 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2042 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2043 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2044 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2045 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2046 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2047 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2048 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2049 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2050 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2051 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2052 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2053 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2054 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2055 年	108,200.00		70,000.00	38,200.00	1,372.19	72,048.96
2056 年	38,200.00		38,200.00		409.50	38,609.50
合计		108,200.00	108,200.00		72,582.60	180,782.60

## （二）银行借款应付本息情况

1、项目于2025年4月申请银行借款41,340.00万元，借款期限10年，借款利率4.3%，借款偿付方式均为每年付息、等额本金。在借款存续期借款利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	银行借款额度	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳市	湘阴县虞公港铁路专用线工程	41,340.00	8,591.83	49,931.83

2、项目自银行借款之日起存续期应还本付息合计49,931.83万元，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		41,340.00		41,340.00		



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	41,340.00		4,134.00	37,206.00	1,599.86	5,733.86
2027 年	37,206.00		4,134.00	33,072.00	1,422.10	5,556.10
2028 年	33,072.00		4,134.00	28,938.00	1,244.33	5,378.33
2029 年	28,938.00		4,134.00	24,804.00	1,066.57	5,200.57
2030 年	24,804.00		4,134.00	20,670.00	888.81	5,022.81
2031 年	20,670.00		4,134.00	16,536.00	711.05	4,845.05
2032 年	16,536.00		4,134.00	12,402.00	533.29	4,667.29
2033 年	12,402.00		4,134.00	8,268.00	355.52	4,489.52
2034 年	8,268.00		4,134.00	4,134.00	177.76	4,311.76
2035 年	4,134.00		4,134.00		592.54	4,726.54
合计		41,340.00	41,340.00		8,591.83	49,931.83

### (三) 项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为 230,714.43万元，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	湘阴县虞公港铁路专用线工程	149,540.00	79,455.43	230,714.43

### 项目融资还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金	本期融资	本期还本	期末本金	当年付息	还本付息
2025 年		111,340.00		111,340.00	370.46	370.46
2026 年	111,340.00	38,200.00	4,134.00	107,206.00	2,750.28	7,743.78
2027 年	145,406.00		4,134.00	141,272.00	3,841.52	7,975.52
2028 年	141,272.00		4,134.00	137,138.00	3,663.75	7,797.75
2029 年	137,138.00		4,134.00	133,004.00	3,485.99	7,619.99
2030 年	133,004.00		4,134.00	128,870.00	3,308.23	7,442.23
2031 年	128,870.00		4,134.00	124,736.00	3,130.47	7,264.47





年度	期初本金	本期融资	本期还本	期末本金	当年付息	还本付息
2032 年	124,736.00		4,134.00	120,602.00	2,952.71	7,086.71
2033 年	120,602.00		4,134.00	116,468.00	2,774.94	6,908.94
2034 年	116,468.00		4,134.00	112,334.00	2,597.18	6,731.18
2035 年	112,334.00		4,134.00	108,200.00	3,011.96	7,145.96
2036 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2037 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2038 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2039 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2040 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2041 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2042 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2043 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2044 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2045 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2046 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2047 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2048 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2049 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2050 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2051 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2052 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2053 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2054 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2055 年	108,200.00		70,000.00	38,200.00	1,189.46	72,048.96
2056 年	38,200.00		38,200.00	36,400.00	409.50	38,609.50
合计		149,540.00	149,540.00		79,455.43	230,714.43



## 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运输收益和装卸收入。

#### （1）运输收益

##### ①运输及装卸量预测

根据省政府《关于虞公港铁水联运项目建设有关问题的会议纪要》（湘府阅〔2023〕41号），会议原则同意湘阴县组织中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《运量预测及后方通道能力分析专题报告》：预测虞公港铁路专用线2030年运量约1031万吨，2035年约1327万吨，2045年约1711万吨，货源包括承接涟钢集团转移运量、霞凝港区转移运量、汨罗电厂电煤水铁联运量、湘江新区等周边地区水铁联运量、临港产业园铁路直运量五个方面。

##### a.承接涟钢集团转移运量

根据现状运量调研及运价分析,结合涟钢集团运量转移计划,预测到2030年、2035年、2045年,公港铁路专用线承接涟钢集团转移运量分别达到830万吨、1040 万吨、1250万吨。

##### b.承接霞凝港区转移运量

根据《关于湘江中下游重要港口发展有关问题的会议纪要》,“霞凝港区要继续发挥好长株潭都市圈外向型综合交通枢纽、集装喂给港的功能,要在五年内霞凝港区功能逐步向虞公港转移,为长沙城区发展置换空间”。因此虞公港区未来还需承担霞凝港区的转移运量,结合已批复的霞凝港区铁路专用线可行性研究,预计虞公港铁路专用线2030年承接霞凝港区水铁联运运量约67万吨,2035年约140万吨,2045年约300万吨。

##### c.汨罗电厂电煤水铁联运量

陕煤集团汨罗火电厂拟选址为汨罗市白水镇,规划装机容量为4×100万千瓦,预计2026年投产,年需煤炭约300万吨,主要来自陕西省。但考虑到电厂仅在丰水期通过铁



水联运运煤，经电厂结合月煤炭需求分析，预计100万吨左右煤炭通过水铁联运经本项目进厂。

#### d.湘江新区等周边地区水铁联运量

该部分运输距离在100km范围内，属于公路的优势运距，可提供门到门的运输服务且运输时间短，水铁联运需求将小于公水联运需求。未来，湘江新区将依托专业园区和重点企业，做强工程机械、智能装备、生物医药、食品精深加工、软件信息服务等支柱产业，其中智能装备、生物医药、软件信息等产业总体运输需求有限，铁路主要服务于部分集装箱运输的工程机械食品等，进一步考虑公转铁的运输结构调整，预计初、近、远期承担的运量分别为 20万吨、30 万吨、40万吨。

#### e.临港产业园铁路直运量

目前，临港工业尚处于空白阶段，相关产业规划仍未落定，参考类似用地规模和产能的临港工业园，初步预测本项目临港工业园区铁路运量初、近远期分别为14万吨、17万吨、21万吨。其中，发送量分别为12万吨、14万吨、17万吨;到达量分别为2万吨、3万吨、4万吨，来源去向主要为长沙及以远地区。

#### f.本项目货运量汇总

汇总项目承担的港口水铁联运量和临港工业运量，预测本项目初期货运量为1031万吨,其中发送946万吨,到达85万吨；近期货运量为 1327万吨，其中发送 1194 万吨,到达 133 万吨;远期货运量为1711万吨,其中发送 1467万吨，到达 244 万吨。

本项目预测运量汇总表

品类	单位	2030			2035			2045		
		发送	到达	小计	发送	到达	小计	发送	到达	小计
煤炭	万吨	200	0	200	230	0	230	250	0	250
金属矿石	万吨	697	0	697	875	0	875	1050	0	1050
钢材	万吨	27	73	100	40	95	135	80	170	250
矿建材料	万吨	10	0	10	11	0	11	13	0	13
集装箱	万 TEU	1	1	2	3.5	3.5	3	7	7	14
	万吨	10	10	20	35	35	70	70	70	140
其他	万吨	2	2	4	3	3	6	4	4	8
总计	万吨	946	85	1031	1194	133	1327	1467	244	1711



## ②运输收益

参考中国铁路总公司发布的关于铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，货

### 中国铁路总公司计划统计部

#### 关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知

各设计院：

为深化铁路建设项目前期研究深度，提高设计文件质量，为项目决策和政策支持提供支撑，请你院按照以下参数对近期上报项目预可研或可研报告经济评价部分重新进行测算，并于下周三（7月9日）前将经济评价专册报送计统部。

##### 一、运价率

时速 300～350 公里动车组综合运价率 0.52 元/人公里；

时速 250 公里及以下动车组综合运价率 0.29 元/人公里；

普速客车综合运价率 0.12 元/人公里；

货物运价率 0.16 元/吨公里。

物运价率取0.16元/吨公里。

## （2）装卸收入

装卸场运营收入主要为装卸费、综合服务费以及其它收入等。装卸费参考《铁道部关于修订并重新公布铁路货物装卸作业计费办法的通知》（铁运〔2005〕5号）等有关规定，按集装箱、普通货物、笨重货物分别计算。

集装箱装卸费率参考20英尺箱类别，考虑为195元/箱。

铁路通用集装箱装卸综合作业费率表

单位：元/箱

类别	项目	装卸综合作业费率	货场内装掏箱综合作业费率
1 吨箱		9.00	8.00
10 吨箱		81.30	85.00
20 英尺箱		195.00	180.00
40 英尺箱		292.50	300.00

因本项目重点服务单位为钢铁公司，故普通货物参考铁矿石、钢钉、钢坯、钢材、钢轨等装卸单价，依据谨慎性原则，取11元/吨；笨重货物参考炭黑、炭白的单价，取



30元/吨。

整车货物装卸费基准费率

单位：元/吨

04	1	0	铁矿石	11.2	6.9
04	2	0	放射性矿石	15.1	9.3
04	9	0	其他金属矿石	11.2	6.9
05	1	0	生铁	13.44	8.28
05	2	0	钢锭、钢坯	22.6	18.1
05	3	0	钢材		
05	4	1	钢轨		

湘阴县交通运输局  
关于湘阴县虞公港铁路专用线工程  
运营模式的说明

根据省政府《关于虞公港铁水联运项目建设有关问题的会议纪要》（湘府阅〔2023〕41号）精神，我县组建湖南虞公港铁路建设有限公司负责虞公港铁路建设。按照中国铁路广州局集团有限公司关于发送《湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究技术评审意见》的函（广铁便函〔2023〕205号）、中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究报告》要求，虞公港铁路专用线工程建成后实施自营自管的运营管理模式，专用线铁路公司独立自主行使运输管理权和经营管理权，负责管辖范围内一切铁路运输业务。采用企业自管模式，国铁集团与专用线铁路公司之间一般在接轨站（本项目为古培塘站）办理车辆交接作业，货物进入国铁集团线路后按国铁集团相关标准收费。货物在铁路专用线上运输产生的项目运营相关收入为湘阴县当地可获得收入，相关收益不需要和国铁集团分成。

特此说明。



通过预测项目，债券存续期内项目收入共计799,126.05万元，其中：用于平衡专项债券资金本息偿还的收入有装卸收入，共计645,606.96万元；用于平衡银行借款资金本息偿还的收入有运输收益，共计153,519.09万元。

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元



序号	收入类别	标准	运营期							
			2026年12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
		运输量（万吨）	1,031.00	1,031.00	1,031.00	1,031.00	1,031.00	1,084.38	1,140.52	1,199.57
		运价率（元/吨公里）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
一	运输收益		<b>308.34</b>	<b>3,700.05</b>	<b>3,700.05</b>	<b>3,700.05</b>	<b>3,700.05</b>	<b>3,891.62</b>	<b>4,093.10</b>	<b>4,305.02</b>
		集装箱装卸量（万TEU）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.57	3.30	4.24
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	195
		普通货物装卸量（万吨）	808.80	808.80	808.80	808.80	808.80	844.81	882.42	921.70
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	11
		笨重货物装卸量（万吨）	202.20	202.20	202.20	202.20	202.20	211.20	220.60	230.43
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
二	装卸收入		<b>1,279.40</b>	<b>15,352.80</b>	<b>15,352.80</b>	<b>15,352.80</b>	<b>15,352.80</b>	<b>16,129.99</b>	<b>16,968.46</b>	<b>17,878.53</b>
	合计		1,587.74	19,052.85	19,052.85	19,052.85	19,052.85	20,021.61	21,061.56	22,183.55



续上表：

序号	收入类别	标准	运营期							
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
		运输量（万吨）	1,261.68	1,327.00	1,361.16	1,396.20	1,432.14	1,469.01	1,506.82	1,545.61
		运价率（元/吨公里）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
一	运输收益		4,527.92	4,762.34	4,884.93	5,010.68	5,139.66	5,271.98	5,407.68	5,546.89
		集装箱装卸量（万TEU）	5.45	7.00	7.50	8.04	8.62	9.24	9.90	10.61
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	195
		普通货物装卸量（万吨）	962.74	1005.60	1028.28	1051.46	1075.17	1099.41	1124.21	1149.56
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	11
		笨重货物装卸量（万吨）	240.68	251.40	257.07	262.87	268.79	274.85	281.05	287.39
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
二	装卸收入		18,873.15	19,968.60	20,486.06	21,020.01	21,571.18	22,140.30	22,728.20	23,335.72
合计			23,401.07	24,730.94	25,370.99	26,030.69	26,710.84	27,412.28	28,135.88	28,882.61





续上表：

序号	收入类别	标准	运营期							
			2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
		运输量（万吨）	1,585.40	1,626.21	1,668.07	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00
		运价率（元/吨公里）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
一	运输收益		5,689.68	5,836.14	5,986.37	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44
		集装箱装卸量（万TEU）	11.37	12.19	13.06	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	195
		普通货物装卸量（万吨）	1175.48	1201.98	1229.09	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	11
		笨重货物装卸量（万吨）	293.87	300.50	307.27	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
二	装卸收入		23,963.76	24,613.27	25,285.26	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80
合计			29,653.44	30,449.41	31,271.63	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24



续上表：

序号	收入类别	标准	运营期							小计
			2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年1月	
		运输量（万吨）	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	
		运价率（元/吨公里）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	
		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	
一	运输收益		6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	511.70	153,519.09
		集装箱装卸量（万TEU）	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	
		普通货物装卸量（万吨）	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	
		笨重货物装卸量（万吨）	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
二	装卸收入		25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	2,165.07	645,606.96
合计			32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	2,676.77	799,126.05



其中，用于平衡专项债券资金本息偿还的收入明细表如下：

单位：万元

序号	收入类别	标准	运营期							
			2026年12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
		集装箱装卸量（万TEU）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.57	3.30	4.24
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	195
		普通货物装卸量（万吨）	808.80	808.80	808.80	808.80	808.80	844.81	882.42	921.70
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	11
		笨重货物装卸量（万吨）	202.20	202.20	202.20	202.20	202.20	211.20	220.60	230.43
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
一	装卸收入		1,279.40	15,352.80	15,352.80	15,352.80	15,352.80	16,129.99	16,968.46	17,878.53
	合计		1,279.40	15,352.80	15,352.80	15,352.80	15,352.80	16,129.99	16,968.46	17,878.53



续上表：

序号	收入类别	标准	运营期							
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
		集装箱装卸量（万TEU）	5.45	7.00	7.50	8.04	8.62	9.24	9.90	10.61
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	195
		普通货物装卸量（万吨）	962.74	1005.60	1028.28	1051.46	1075.17	1099.41	1124.21	1149.56
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	11
		笨重货物装卸量（万吨）	240.68	251.40	257.07	262.87	268.79	274.85	281.05	287.39
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
一	装卸收入		18,873.15	19,968.60	20,486.06	21,020.01	21,571.18	22,140.30	22,728.20	23,335.72
合计			18,873.15	19,968.60	20,486.06	21,020.01	21,571.18	22,140.30	22,728.20	23,335.72



续上表：

序号	收入类别	标准	运营期							
			2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
		集装箱装卸量（万TEU）	11.37	12.19	13.06	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	195
		普通货物装卸量（万吨）	1175.48	1201.98	1229.09	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	11
		笨重货物装卸量（万吨）	293.87	300.50	307.27	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
一	装卸收入		23,963.76	24,613.27	25,285.26	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80
合计			23,963.76	24,613.27	25,285.26	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80



续上表：

序号	收入类别	标准	运营期							小计
			2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年1月	
		集装箱装卸量（万TEU）	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	
		普通货物装卸量（万吨）	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	
		笨重货物装卸量（万吨）	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
一	装卸收入		25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	2,165.07	645,606.96
合计			25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	2,165.07	645,606.96

其中，用于用于平衡银行借款资金本息偿还的收入明细表如下：

单位：万元

序号	收入类别	标准	运营期							
			2026年12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
		运输量（万吨）	1,031.00	1,031.00	1,031.00	1,031.00	1,031.00	1,084.38	1,140.52	1,199.57
		运价率（元/吨公里）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
一	运输收益		308.34	3,700.05	3,700.05	3,700.05	3,700.05	3,891.62	4,093.10	4,305.02
合计			308.34	3,700.05	3,700.05	3,700.05	3,700.05	3,891.62	4,093.10	4,305.02



续上表：

序号	收入类别	标准	运营期							
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
		运输量（万吨）	1,261.68	1,327.00	1,361.16	1,396.20	1,432.14	1,469.01	1,506.82	1,545.61
		运价率（元/吨公里）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
一	运输收益		4,527.92	4,762.34	4,884.93	5,010.68	5,139.66	5,271.98	5,407.68	5,546.89
合计			4,527.92	4,762.34	4,884.93	5,010.68	5,139.66	5,271.98	5,407.68	5,546.89

续上表：

序号	收入类别	标准	运营期							
			2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
		运输量（万吨）	1,585.40	1,626.21	1,668.07	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00
		运价率（元/吨公里）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
一	运输收益		5,689.68	5,836.14	5,986.37	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44
合计			5,689.68	5,836.14	5,986.37	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44



续上表：

序号	收入类别	标准	运营期							小计
			2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年1月	
		运输量（万吨）	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	
		运价率（元/吨公里）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	
		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	
一	运输收益		6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	511.70	153,519.09
合计			6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	511.70	153,519.09





## 2、现金流出

本项目成本主要来源于运输成本、装卸成本、其他经营费用和应交税费。

### (1) 运输成本

运营成本分为有关成本和无关成本。有关成本是与行车量有关的支出，包括机车能耗、机车修理养护费、货车车辆使用费用、乘务人员工资以及分摊的管理费。无关成本为铁路线路、通信、电力、房屋等固定设施的维修材料费、人员工资以及分摊的管理费。根据中国铁路总公司发布的关于铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，本项目货运有关支出率按600元/万吨公里，无关支出率按53万元/正线公里进行测算。

单线电气化客货混铁路客运有关成本 1000 元/万人公里；  
货运有关成本 600 元/万吨公里，无关成本 53 万元/正线公里。

双线内燃客货混铁路客运有关成本 1250 元/万人公里；货  
运有关成本 750 元/万吨公里，无关成本 67 万元/正线公里。

单线内燃客货混铁路客运有关成本 1250 元/万人公里；货  
运有关成本 750 元/万吨公里，无关成本 45 万元/正线公里。

### (2) 装卸成本

①货场装卸机械、仓储设备等的维护运营费用参考铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，初期取值为“虞公港港区铁路及货物装卸场”静态投资28,599.45万元的20%，近远期考虑10%的增长。

②装卸场工作人员共计100人，其中正式工60人，委外工人40人，平均工资支出参考《岳阳统计数据集（2023年）》，正式工按10万元/年计；委外工人平均工资支出暂按9万元/年计，按照每年2%进行增长。



地区	在岗职工年平均工资（元）			
		国有企业	集体企业	其他企业
岳阳市	63312	92848	57328	62245
岳阳楼区	74504	89088	103986	74107
云溪区	83145	143727	82741	73217
君山区	45715	44618	38148	46023
岳阳县	56087	66608	60257	55886
华容县	47594	49530	53676	47312
湘阴县	62011	55158		62064
平江县	53051	48967	47954	53206
屈原管理区	57668			57668
汨罗市	63246	45959	41333	63814
临湘市	53196	40139		53480

③运营中水电费等管理费用，根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（<https://www.doc88.com/p-60499055679826.html>）等文件，按照收入的1.5%计算。

（3）铁路运输企业营业外净支出包括教育经费，铁路公、检、法经费，防疫医疗经费，非常损失，赔偿金等。本项目营业外净支出率取20元/万换算吨公里。

（4）税费：根据税法规定，本项目按3%的征收率缴纳增值税；按增值税的5%缴纳城市维护建设税，按增值税的5%缴纳教育费附加费。

用于偿还专项债券本息的装卸收入对应的运营成本包含：装卸成本、其他经营费用和分摊的应交税费。

用于偿还银行借款本息的运输收益对应的运营成本包含：运输成本和分摊的应交税费。

综上，经预测，项目存续期内运营成本及相关税费预计为 357,436.57 万元，其中用于平衡债券资金本息偿还的部分成本预计为 263,224.95 万元，用于平衡银行借款资金本息偿还的部分成本预计为 94,211.62 万元。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	运输成本	装卸成本	其他经营费用	税金及附加	合计
2026 年	214.70	575.85	37.38		827.93



年度	运输成本	装卸成本	其他经营费用	税金及附加	合计
2027 年	2,576.31	6,929.38	448.60		9,954.29
2028 年	2,576.31	6,948.58	448.60		9,973.49
2029 年	2,576.31	7,540.77	448.60		10,565.68
2030 年	2,576.31	7,560.97	448.60		10,585.88
2031 年	2,648.15	7,593.43	448.60		10,690.18
2032 年	2,723.70	7,627.21	448.60		10,799.51
2033 年	2,803.17	7,662.66	448.60		10,914.43
2034 年	2,886.76	7,699.78	448.60		11,035.14
2035 年	2,974.67	7,738.41	448.60		11,161.68
2036 年	3,020.64	7,769.37	448.60		11,238.61
2037 年	3,067.80	7,800.58	448.60		11,316.98
2038 年	3,116.16	7,832.65	448.60		11,397.41
2039 年	3,165.78	7,865.38	448.60		11,479.76
2040 年	3,216.67	7,899.00	448.60		11,564.27
2041 年	3,268.87	7,933.32	448.60	599.41	12,250.20
2042 年	3,322.42	7,968.54	448.60	950.06	12,689.62
2043 年	3,377.34	8,004.48	448.60	975.57	12,805.99
2044 年	3,433.68	8,041.36	448.60	1,001.90	12,925.54
2045 年	3,491.45	8,708.78	448.60	1,029.13	13,677.96
2046 年	3,491.45	8,736.58	448.60	1,029.13	13,705.76
2047 年	3,491.45	8,765.38	448.60	1,029.13	13,734.56
2048 年	3,491.45	8,794.18	448.60	1,029.13	13,763.36
2049 年	3,491.45	8,823.98	448.60	1,029.13	13,793.16
2050 年	3,491.45	8,854.38	448.60	1,029.13	13,823.56
2051 年	3,491.45	8,885.18	448.60	1,029.13	13,854.36
2052 年	3,491.45	8,916.98	448.60	1,029.13	13,886.16
2053 年	3,491.45	8,948.78	448.60	1,029.13	13,917.96
2054 年	3,491.45	8,981.58	448.60	1,029.13	13,950.76
2055 年	3,491.45	9,014.98	448.60	1029.13	13,984.16



年度	运输成本	装卸成本	其他经营费用	税金及附加	合计
2056 年	290.96	754.12	37.38	85.76	1,168.22
合计	92,242.66	237,176.62	13,084.16	14,933.13	357,436.57

其中，用于偿还专项债券本息的装卸收入对应的运营成本明细如下：

单位：万元

年度	装卸成本	其他经营费用	税金及附加	合计
2026 年	575.85	37.38		613.23
2027 年	6,929.38	448.60		7,377.98
2028 年	6,948.58	448.60		7,397.18
2029 年	7,540.77	448.60		7,989.37
2030 年	7,560.97	448.60		8,009.57
2031 年	7,593.43	448.60		8,042.03
2032 年	7,627.21	448.60		8,075.81
2033 年	7,662.66	448.60		8,111.26
2034 年	7,699.78	448.60		8,148.38
2035 年	7,738.41	448.60		8,187.01
2036 年	7,769.37	448.60		8,217.97
2037 年	7,800.58	448.60		8,249.18
2038 年	7,832.65	448.60		8,281.25
2039 年	7,865.38	448.60		8,313.98
2040 年	7,899.00	448.60	624.40	8,972.00
2041 年	7,933.32	448.60	747.65	9,129.57
2042 年	7,968.54	448.60	767.77	9,184.91
2043 年	8,004.48	448.60	788.58	9,241.66
2044 年	8,041.36	448.60	810.11	9,300.07
2045 年	8,708.78	448.60	832.39	9,989.77
2046 年	8,736.58	448.60	832.39	10,017.57
2047 年	8,765.38	448.60	832.39	10,046.37
2048 年	8,794.18	448.60	832.39	10,075.17



年度	装卸成本	其他经营费用	税金及附加	合计
2049 年	8,823.98	448.60	832.39	10,104.97
2050 年	8,854.38	448.60	832.39	10,135.37
2051 年	8,885.18	448.60	832.39	10,166.17
2052 年	8,916.98	448.60	832.39	10,197.97
2053 年	8,948.78	448.60	832.39	10,229.77
2054 年	8,981.58	448.60	832.39	10,262.57
2055 年	9,014.98	448.60	832.39	10,295.97
2056 年	754.12	37.38	69.37	860.87
合计	<b>237,176.62</b>	<b>13,084.16</b>	<b>12,964.17</b>	<b>263,224.95</b>

其中，用于偿还银行借款本息的运输收益对应的运营成本明细如下：

单位：万元

年度	运输成本	税金及附加	合计
2026 年	214.70		214.70
2027 年	2,576.31		2,576.31
2028 年	2,576.31		2,576.31
2029 年	2,576.31		2,576.31
2030 年	2,576.31		2,576.31
2031 年	2,648.15		2,648.15
2032 年	2,723.70		2,723.70
2033 年	2,803.17		2,803.17
2034 年	2,886.76		2,886.76
2035 年	2,974.67		2,974.67
2036 年	3,020.64		3,020.64
2037 年	3,067.80		3,067.80
2038 年	3,116.16		3,116.16
2039 年	3,165.78		3,165.78
2040 年	3,216.67		3,216.67
2041 年	3,268.87		3,268.87



年度	运输成本	税金及附加	合计
2042 年	3,322.42		3,322.42
2043 年	3,377.34		3,377.34
2044 年	3,433.68		3,433.68
2045 年	3,491.45		3,491.45
2046 年	3,491.45	181.91	3,673.36
2047 年	3,491.45	196.74	3,688.19
2048 年	3,491.45	196.74	3,688.19
2049 年	3,491.45	196.74	3,688.19
2050 年	3,491.45	196.74	3,688.19
2051 年	3,491.45	196.74	3,688.19
2052 年	3,491.45	196.74	3,688.19
2053 年	3,491.45	196.74	3,688.19
2054 年	3,491.45	196.74	3,688.19
2055 年	3,491.45	196.74	3,688.19
2056 年	290.96	16.39	307.35
合计	92,242.66	1,968.96	94,211.62

### 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	1,587.74	827.93		827.93	759.81
2027 年	19,052.85	9,954.29		9,954.29	9,098.56
2028 年	19,052.85	9,973.49		9,973.49	9,079.36
2029 年	19,052.85	10,565.68		10,565.68	8,487.17
2030 年	19,052.85	10,585.88		10,585.88	8,466.97
2031 年	20,021.61	10,690.18		10,690.18	9,331.43
2032 年	21,061.56	10,799.51		10,799.51	10,262.05



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	
2033 年	22,183.55	10,914.43		10,914.43	11,269.12
2034 年	23,401.07	11,035.14		11,035.14	12,365.93
2035 年	24,730.94	11,161.68		11,161.68	13,569.26
2036 年	25,370.99	11,238.61		11,238.61	14,132.38
2037 年	26,030.69	11,316.98		11,316.98	14,713.71
2038 年	26,710.84	11,397.41		11,397.41	15,313.43
2039 年	27,412.28	11,479.76		11,479.76	15,932.52
2040 年	28,135.88	11,564.27		11,564.27	16,571.61
2041 年	28,882.61	11,650.79	599.41	12,250.20	16,632.41
2042 年	29,653.44	11,739.56	950.06	12,689.62	16,963.82
2043 年	30,449.41	11,830.42	975.57	12,805.99	17,643.42
2044 年	31,271.63	11,923.64	1,001.90	12,925.54	18,346.09
2045 年	32,121.24	12,648.83	1,029.13	13,677.96	18,443.28
2046 年	32,121.24	12,676.63	1,029.13	13,705.76	18,415.48
2047 年	32,121.24	12,705.43	1,029.13	13,734.56	18,386.68
2048 年	32,121.24	12,734.23	1,029.13	13,763.36	18,357.88
2049 年	32,121.24	12,764.03	1,029.13	13,793.16	18,328.08
2050 年	32,121.24	12,794.43	1,029.13	13,823.56	18,297.68
2051 年	32,121.24	12,825.23	1,029.13	13,854.36	18,266.88
2052 年	32,121.24	12,857.03	1,029.13	13,886.16	18,235.08
2053 年	32,121.24	12,888.83	1,029.13	13,917.96	18,203.28
2054 年	32,121.24	12,921.63	1,029.13	13,950.76	18,170.48
2055 年	32,121.24	12,955.03	1,029.13	13,984.16	18,137.08
2056 年	2,676.77	1,082.46	85.76	1,168.22	1,508.55
合计	799,126.05	342,503.44	14,933.13	357,436.57	441,689.48

### （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 441,689.48 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	湘阴县虞公港铁路专用线工程	799,126.05	357,436.57	441,689.48

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

湘阴县虞公港铁路专用线工程运营期内经营性净现金流441,689.48万元，融资还款本息合计为230,714.43万元，本息保障倍数为1.91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

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘阴县虞公港铁路专用线工程	441,689.48	149,540.00	230,714.43	1.91

专项债券收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘阴县虞公港铁路专用线工程	382,382.01	108,200.00	180,782.60	2.12

市场化融资收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘阴县虞公港铁路专用线工程	59,307.47	41,340.00	49,931.83	1.19





## （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	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	1,013,999.84	12,873.79	150,000.00	53,587.74	19,052.85	19,052.85	19,052.85	19,052.85	20,021.61	21,061.56	22,183.55
1	资本金流入	65,333.79	12,873.79	38,660.00	13,800.00							
2	融资资金流入	149,540.00		111,340.00	38,200.00							
3	运营期现金流入	799,126.05			1,587.74	19,052.85	19,052.85	19,052.85	19,052.85	20,021.61	21,061.56	22,183.55
二	现金流出	795,388.37	12,873.79	150,000.00	53,305.75	17,929.81	17,771.24	18,185.67	18,028.11	17,954.65	17,886.22	17,823.37
1	建设期资金流出	207,237.37	12,873.79	149,629.54	44,734.04							
2	运营期资金流出	357,436.57			827.93	9,954.29	9,973.49	10,565.68	10,585.88	10,690.18	10,799.51	10,914.43
3	融资还本付息	230,714.43		370.46	7,743.78	7,975.52	7,797.75	7,619.99	7,442.23	7,264.47	7,086.71	6,908.94
三	现金净流量	218,611.47			281.99	1,123.04	1,281.61	867.18	1,024.74	2,066.96	3,175.34	4,360.18
四	期末累计现金结存				281.99	1,405.03	2,686.64	3,553.82	4,578.56	6,645.52	9,820.86	14,181.04



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	23,401.07	24,730.94	25,370.99	26,030.69	26,710.84	27,412.28	28,135.88	28,882.61	29,653.44	30,449.41	31,271.63	32,121.24
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	23,401.07	24,730.94	25,370.99	26,030.69	26,710.84	27,412.28	28,135.88	28,882.61	29,653.44	30,449.41	31,271.63	32,121.24
二	现金流出	17,766.32	18,307.64	13,658.03	13,736.40	13,816.83	13,899.18	13,983.69	14,669.62	15,109.04	15,225.41	15,344.96	16,097.38
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	11,035.14	11,161.68	11,238.61	11,316.98	11,397.41	11,479.76	11,564.27	12,250.20	12,689.62	12,805.99	12,925.54	13,677.96
3	融资还本付息	6,731.18	7,145.96	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42
三	现金净流量	5,634.75	6,423.30	11,712.96	12,294.29	12,894.01	13,513.10	14,152.19	14,212.99	14,544.40	15,224.00	15,926.67	16,023.86
四	期末累计现金结存	19,815.79	26,239.09	37,952.05	50,246.34	63,140.35	76,653.45	90,805.64	105,018.63	119,563.03	134,787.03	150,713.70	166,737.56



续上表：

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	2,676.77
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	2,676.77
二	现金流出	16,125.18	16,153.98	16,182.78	16,212.58	16,242.98	16,273.78	16,305.58	16,337.38	16,370.18	86,033.12	39,777.72
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	13,705.76	13,734.56	13,763.36	13,793.16	13,823.56	13,854.36	13,886.16	13,917.96	13,950.76	13,984.16	1,168.22
3	融资还本付息	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	72,048.96	38,609.50
三	现金净流量	15,996.06	15,967.26	15,938.46	15,908.66	15,878.26	15,847.46	15,815.66	15,783.86	15,751.06	-53,911.88	-37,100.95
四	期末累计现金结存	182,733.62	198,700.88	214,639.34	230,548.00	246,426.26	262,273.72	278,089.38	293,873.24	309,624.30	255,712.42	218,611.47



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：

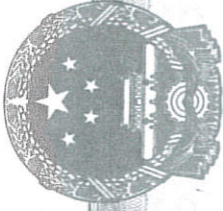
单位：万元

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	1.57	1.91	2.26
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.07	1.91	1.76

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.57，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.76，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。





统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

# 营业执照

(副本)  
副本编号: 1-1

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



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

名称 湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

经营范围

会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 基本建设年度财务决算审计; 企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计鉴定; 会计咨询、税务咨询; 管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年06月30日

主要经营场所  
湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号  
中建智慧产业园二区 11 号楼 1 层 001 房

登记机关



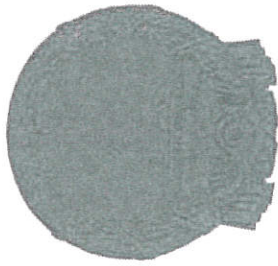
审批专用章

2023 年 12 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年7月30日

说明

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

发证机关：湖南省财政厅

2023年 12月 26日

中华人民共和国财政部制







姓名 邓春玲  
Full name 邓春玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1974-05-03  
Date of birth 1974-05-03  
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
身份证号码 432902197405030925  
Identity card No. 432902197405030925



年度检验合格  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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



证书编号:  
No. of Certificate

430200140046

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

发证日期: 2007 年 10 月 29 日  
Date of Issuance 2007/10/29



年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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

2012.3.1



邓春玲 2022 年度年检



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



邓春玲 430200140046







姓名 尹祥云  
Sex 女  
出生日期 1984-04-28  
Date of birth 1984-04-28  
工作单位 湖南大地仁会计师事务所  
Working unit 湖南大地仁会计师事务所  
身份证号 430521198404288748  
Identity card No. 430521198404288748



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 430101600004  
No. of Certificate

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

发证日期: 2024 年 03 月 01 日  
Date of Issuance

年 月 日  
ly im id

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南大地仁会计师事务所  
(普通合伙)  
CPAs  
2024 年 4 月 11 日  
ly im id

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南大地仁会计师事务所  
(普通合伙)  
CPAs  
2024 年 4 月 11 日  
ly im id

年 月 日  
ly im id

君山产业开发区“五好园区”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0065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

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码：湘25VG9FUPFG



# 君山产业开发区“五好园区”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0065号

我们接受委托，对君山产业开发区“五好园区”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，本次评价的君山产业开发区“五好园区”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《君山产业开发区“五好园区”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:



中国注册会计师:



二〇二五年六月十九日



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，并编制君山产业开发区“五好园区”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：君山产业开发区“五好园区”建设项目

2、项目实施机构：岳阳市君山产业开发区管理委员会

3、建设地点：君山区昌泰路以东、岳华路以南、富岗路以西、荣兴路以北。



4、项目建设期：2024年10月-2025年12月。

5、建设内容及规模：项目建设用地面积88798.79m<sup>2</sup>，总建筑面积148992.72m<sup>2</sup>，其中：1#、2#、3#、7#、8#、9#、10#栋为食品加工丙类厂房，单栋厂房建筑面积：19156.62m<sup>2</sup>；5#栋为配套用房，包含配套宿舍、办公、食堂，建筑面积14736.40m<sup>2</sup>；4#栋为门卫室，建筑面积47.74m<sup>2</sup>；6#栋为垃圾站，建筑面积112.24m<sup>2</sup>。

**（二）项目总投资**

概算总投资为25,461.74万元（概算总投资汇总表见附件），其中：一标段建安工程费12,430.14万元，二标段建安工程费7,471.52万元，工程建设其他费用1,442.63万元，预备费1,494.10万元，建设期利息783.35万元，建设用地费1,840.00万元。

**（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资本金。项目总投资25,461.74万元，其中：项目支出的资本金7,861.74万元，拟申请发行政府专项债券资金17,600.00万元，本次拟申请发行4,000.00万元。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	君山区	君山产业开发区“五好园区”建设项目	4,000.00	15	2.22

**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17,600.00万元，本次拟申请发行4,000.00万元，未来拟于2025年10月发行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5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2.22%，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	本年拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	君山区	君山产业开发区“五好园区”建设项目	17,600.00	5,860.80	23,460.80



2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计23,460.80万元，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		17,600.00		17,600.00	87.32	
2026年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2027年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2028年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2029年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2030年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2031年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2032年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2033年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2034年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2035年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2036年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2037年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2038年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2039年	17,600.00			17,600.00	390.72	390.72
2040年	17,600.00		17,600.00		303.40	17,990.72
合计		17,600.00	17,600.00		5,860.80	23,460.80

## （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23,460.80万元，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	君山区	君山产业开发区“五好园区”建设项目	17,600.00	5,860.80	23,460.80

## 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

君山产业开发区“五好园区”建设项目建成后，其经营收入主要来自厂房租赁收入、配套用房租赁收入。

#### （1）厂房租赁收入

本项目建成7栋食品厂房，可供出租面积134096.34平方米，因本地厂房租赁案例较少，租赁价格参考岳阳其他地区厂房租赁价格，并基于谨慎性考虑，按18元/m<sup>2</sup>/月估算，每三年上涨5%，出租率按第1年60%、第2年70%、第3年及以后80%测算。

相关案例如下表：

序号	类型	地址	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	调查方式
1	厂房	云溪区	31.50	<a href="https://yy.sydc.anjue.com/cf-zu/d4059012575390726/?proType=geren&amp;legoHuiDu=0&amp;houseid=4059012575390726&amp;pt=0&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=8a8a8a294d4944468788c71a2178509c&amp;gpos=5&amp;urlParamsMap=D4FAB954D1B1280DB07D3087C66755295DED10EA96FAA51D7A16F58207D58C389C92F778BB7F45F24D55F07F1F23792B0900D856F110F6268EB90262252B56EE10264A6BB72142EAA77C4F9F8E5DA583CCE6EFA4403492032B773D99F0AF452E&amp;">https://yy.sydc.anjue.com/cf-zu/d4059012575390726/?proType=geren&amp;legoHuiDu=0&amp;houseid=4059012575390726&amp;pt=0&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=8a8a8a294d4944468788c71a2178509c&amp;gpos=5&amp;urlParamsMap=D4FAB954D1B1280DB07D3087C66755295DED10EA96FAA51D7A16F58207D58C389C92F778BB7F45F24D55F07F1F23792B0900D856F110F6268EB90262252B56EE10264A6BB72142EAA77C4F9F8E5DA583CCE6EFA4403492032B773D99F0AF452E&amp;</a>
2	厂房	经开区	30.00	<a href="https://yy.sydc.anjue.com/cf-zu/d2932178094431239/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2932178094431239&amp;pt=0&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=e87f78f65f9f4111996f8892edff8e75&amp;gpos=4&amp;">https://yy.sydc.anjue.com/cf-zu/d2932178094431239/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2932178094431239&amp;pt=0&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=e87f78f65f9f4111996f8892edff8e75&amp;gpos=4&amp;</a>
3	厂房	君山区	24.00	<a href="https://yy.58.com/fangchan/83673454120157x.shtml?prd=JuP5QP0dgCKLZZJgvN7pbw%3D%3D&amp;houseId=4110359483341832&amp;urlParamsMap=D4FAB954D1B1280DB07D3087C66755295DED10EA96FAA51D7A16F58207D58C389C92F778BB7F45F24D55F07F1F23792B0900D856F110F6268EB90262252B56EE10264A6BB72142EAE9AAA2EE4307B2AB036B76BA67793401D3D4DE75B0DF94061C476036F3DA90A9&amp;gpos=2&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVVIJpbeyJrZXkiOiLiLCJsYWJlbiCI6IuWQm-WxsSIsInZhbCI6Imp1bnNoYW4ifV19&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e086-b221-abd92d5e31e2&amp;ClickID=7">https://yy.58.com/fangchan/83673454120157x.shtml?prd=JuP5QP0dgCKLZZJgvN7pbw%3D%3D&amp;houseId=4110359483341832&amp;urlParamsMap=D4FAB954D1B1280DB07D3087C66755295DED10EA96FAA51D7A16F58207D58C389C92F778BB7F45F24D55F07F1F23792B0900D856F110F6268EB90262252B56EE10264A6BB72142EAE9AAA2EE4307B2AB036B76BA67793401D3D4DE75B0DF94061C476036F3DA90A9&amp;gpos=2&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVVIJpbeyJrZXkiOiLiLCJsYWJlbiCI6IuWQm-WxsSIsInZhbCI6Imp1bnNoYW4ifV19&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e086-b221-abd92d5e31e2&amp;ClickID=7</a>





岳阳房产网 > 岳阳厂房出租 > 汨罗厂房出租 > 汨罗城区厂房出租

厂房火热招租！交通枢纽+高标配置，助力企业高效运转  
更新于2025-05-13

下载app享报  
房屋编码：4059012575390726



6615元/月 1.05元/m²/天

210m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：汨罗汨罗城区  
地址：长乐镇



周先生

个人房东

已实名认证

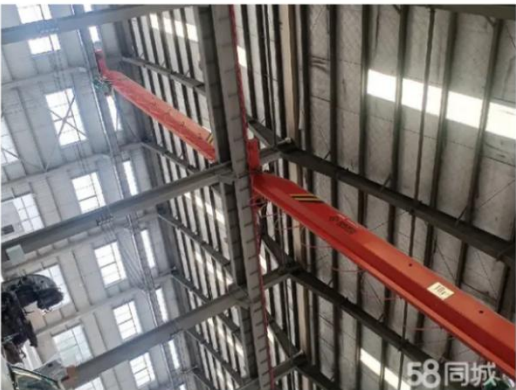


微信扫码进详情

电话联系TA

岳阳房产网 > 岳阳厂房出租 > 岳阳楼厂房出租 > 经开区厂房出租

康王工业园过去2公里，标准厂房出租可进挂车，大路边上  
更新于2024-06-08



1.8万/月 1元/m²/天

600m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：岳阳楼经开区  
地址：岳阳市岳阳楼区白石岭南路175号



陈先生

个人房东

已实名认证

电话联系TA

岳阳 [切换城市 长沙] 58APP 58首页

登录 / 注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服 网站

58同城·房产

岳阳58同城 > 岳阳房产信息 > 岳阳厂房出租 > 君山厂房出租 > 君山城区厂房出租

(出租) 1000平米优惠厂房，欢迎前来租赁  
更新于2025-06-19

☆ 收藏  
0人气



2.4万/月 0.8元/m²/天

1000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：君山区 - 君山城区  
地址：岳阳市君山工业园



李女士

个人

已在58注册14年

已实名认证



电话联系TA

在线沟通

扫一扫，进详情



## (2) 配套用房租赁收入

本项目建成配套用房面积14736.40平方米，其中：可供出租的宿舍面积6811.86平方米，可供出租的食堂面积1413.59平方米，可供出租的办公楼面积5805.48平方米，其余部分为走廊楼道面积暂不计入出租面积。因本地配套用房租赁案例较少，租赁价格参考岳阳其他地区配套用房租赁价格，宿舍岳阳其他地区租赁价格为30-42元/m<sup>2</sup>/月，食堂岳阳其他地区租赁价格为33.3-37.2元/m<sup>2</sup>/月，办公楼岳阳其他地区租赁价格为28.8-30元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，本项目均按22元/m<sup>2</sup>/月估算，单价每三年上涨5%，出租率按第1年60%、第2年70%、第3年及以后80%测算。

相关案例如下表：

序号	类型	地址	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	调查方式
1	公寓	康王工业园商务公寓	30.00	<a href="https://yy.58.com/zhaozu/48947760094646x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&amp;houseId=2343271607050240&amp;gpos=1&amp;lgtid_shangyete=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-e03e-6978-09cffe870c1b&amp;ClickID=5">https://yy.58.com/zhaozu/48947760094646x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&amp;houseId=2343271607050240&amp;gpos=1&amp;lgtid_shangyete=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-e03e-6978-09cffe870c1b&amp;ClickID=5</a>
2	公寓	城陵矶临港高新产业园商务公寓	35.00	<a href="https://yy.58.com/zhaozu/48947808218019x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&amp;houseId=234327767565323&amp;gpos=1&amp;lgtid_shangyete=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-eda0-3bfb-6cff5e6529fe&amp;ClickID=6">https://yy.58.com/zhaozu/48947808218019x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&amp;houseId=234327767565323&amp;gpos=1&amp;lgtid_shangyete=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-eda0-3bfb-6cff5e6529fe&amp;ClickID=6</a>
3	公寓	君山工业园商务公寓	42.00	<a href="https://yy.58.com/zhaozu/48947841199128x.shtml?prd=xMXecnCPP2BtMD09DxOb7mdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2343281988788230&amp;gpos=53&amp;lgtid_shangyete=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-ef01-ff40-755b8c79c2ab&amp;ClickID=23">https://yy.58.com/zhaozu/48947841199128x.shtml?prd=xMXecnCPP2BtMD09DxOb7mdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2343281988788230&amp;gpos=53&amp;lgtid_shangyete=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-ef01-ff40-755b8c79c2ab&amp;ClickID=23</a>



(出租) 出租岳阳楼经开区康王工业园商务公寓

整租公寓 招合租 更新于2022-01-17 27人已浏览



1元/m²/天

1.5元/月

600m²

建筑面积

85~170个

标准工位数

简装

精装修

地址：康王工业园

地址：岳阳楼区 - 经开区 岳阳楼区岳阳楼区白鹤湖南...



刘先生

个人

已实名认证

已实名认证

(出租) 出租临港区高新产业园商务公寓

整租公寓 招合租 更新于2022-01-17 26人已浏览



1.17元/m²/天

3510元/月

100m²

建筑面积

15~30个

标准工位数

简装

精装修

地址：湖南岳阳楼高新产业园

地址：岳阳县 - 岳阳县 岳阳县岳阳县岳阳县...



刘女士

个人

已实名认证

已实名认证

(出租) 出租君山君山城区君山工业园商务公寓

整租公寓 招合租 更新于2022-01-17 30人已浏览



1.4元/m²/天

4200元/月

100m²

建筑面积

15~30个

标准工位数

简装

精装修

地址：君山工业园

地址：岳阳县 - 岳阳县 岳阳县岳阳县岳阳县...



刘先生

个人

已实名认证

已实名认证

序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
1	食堂	岳阳县	37.20	<a href="https://yy.58.com/shangpu/58658277650454x.shtml?prd=8pJ0pBI8FBoXfl8CD8QThA%3D%3D&amp;houseId=3586217855295500&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCC0D0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFE0B319F0ACEE6D5C303654B0C8585C00B0530&amp;gpos=1&amp;positionType=promotioninfo&amp;key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&amp;filterJson=eyJLRVlFV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&amp;ClickID=7">https://yy.58.com/shangpu/58658277650454x.shtml?prd=8pJ0pBI8FBoXfl8CD8QThA%3D%3D&amp;houseId=3586217855295500&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCC0D0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFE0B319F0ACEE6D5C303654B0C8585C00B0530&amp;gpos=1&amp;positionType=promotioninfo&amp;key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&amp;filterJson=eyJLRVlFV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&amp;ClickID=7</a>



序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
2	食堂	南湖新区	33.30	<a href="https://yy.58.com/shangpu/58657860838692x.shtml?prd=SIza7V8dOc6%2FM2ilqnS7ug%3D%3D&amp;houseId=3586164503307266&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABFC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFED0B319F0ACEE6D5C303656E53F6B9EFE9D20F&amp;gpos=2&amp;positionType=promotioninfo&amp;key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&amp;filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&amp;ClickID=8">https://yy.58.com/shangpu/58657860838692x.shtml?prd=SIza7V8dOc6%2FM2ilqnS7ug%3D%3D&amp;houseId=3586164503307266&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABFC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFED0B319F0ACEE6D5C303656E53F6B9EFE9D20F&amp;gpos=2&amp;positionType=promotioninfo&amp;key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&amp;filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&amp;ClickID=8</a>
3	食堂	岳阳楼区	33.90	<a href="https://yy.58.com/shangpu/58658092402451x.shtml?prd=8qqpwKgDUDooEwdRqLi5sQ%3D%3D&amp;houseId=3586194143666177&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABFC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFED0B319F0ACEE6D5C3036507902E9D96918BAF&amp;gpos=3&amp;positionType=promotioninfo&amp;key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&amp;filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&amp;ClickID=10">https://yy.58.com/shangpu/58658092402451x.shtml?prd=8qqpwKgDUDooEwdRqLi5sQ%3D%3D&amp;houseId=3586194143666177&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABFC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFED0B319F0ACEE6D5C3036507902E9D96918BAF&amp;gpos=3&amp;positionType=promotioninfo&amp;key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&amp;filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&amp;ClickID=10</a>

岳阳58同城 > 岳阳房产信息 > 岳阳商铺出租 > 岳阳县商铺出租 > 岳阳城区商铺出租

### (出租) 出租 大学食堂档口 湖南石油化工职业技术学院 可做多种餐饮

档口摊位 价格可面议 随时入驻 随时可看 新房 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2025-04-19



**1300** 元/月 1.24元/m²/天 (价格可面议)

**35m²**

建筑面积

**档口摊位**

物业类型

**6个月**

起租期

区域: 岳阳县 - 岳阳城区

地址: 湖南石油化工职业技术学院(新校区)-岳阳市岳...



孙畅 ★★★★★

主营商圈: 岳阳楼区经开区等 查看TA的房源 >





(出租) 急租 大学食堂档口 湖南民族职业学院 诚意招租

档口摊位 价格可面议 随时入驻 随时可看 新房 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2025-04-19



1000元/月 1.11元/m²/天 (价格可面议)

30m² 档口摊位 6个月  
建筑面积 物业类型 起租期

区域: 岳阳楼区 - 南湖新区  
地址: 湖南民族职业学院-岳阳市岳阳楼区 地图

孙畅 ★★★★★  
主营商圈: 岳阳楼区经开区等 查看TA的房源 >

(出租) 急租 大学食堂档口 岳阳职业技术学院 提供大型设备 位置好

档口摊位 价格可面议 随时入驻 随时可看 新房 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2025-04-19



950元/月 1.13元/m²/天 (价格可面议)

28m² 档口摊位 6个月  
建筑面积 物业类型 起租期

区域: 岳阳楼区 - 花板桥  
地址: 岳阳职业技术学院(新校区)-岳阳市岳阳楼区 地图

孙畅 ★★★★★  
主营商圈: 岳阳楼区经开区等 查看TA的房源 >

序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
1	办公楼	经开区	28.80	https://yy.58.com/zhaozu/82672712403034x.shtml?prd=8pJ0pBI8FB0Xfl8CD8QThA%3D%3D&houseId=3982264543551492&urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192964D8E77DBBFDB384153D8C93DBD148F81FCAF76367BF6B40DFCEA33B3639F3044F4C5907A907B52A69CA4515CE376CF248E537C1F1B4D968043C87D8A2C7A337C&gpos=1&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJYWkxfVF1QRSl6W3sia2V5IjoicGFyYW1zMTEzIiwibGFiZWwiOiLkuqfkuJrlm63ljLoiLCJ2YWwiOiI1In1dfQ&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVPY19zeWRjX3BjX3JIY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0033-5b03-209c-66ef6b6975c1&ClickID=7
2	办公楼	经开区	30.00	https://yy.58.com/zhaozu/82364118124509x.shtml?prd=u mZSrK9bsrJgxUv61lSdw%3D%3D&houseId=3942764475916303&urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192964D8E77DBBFDB384153D8C93DBD148F81FCAF76367BF6B40DFCEA33B3639F3044F4C5907A907B52A69CA4515CE376CF248E537C1F1B4D9680A02E639DC997D877&gpos=4&positionType=commoninfo



序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
				nfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJYWkxfVFfIQRSl6W3sia2V5IjoicGFyYW1zMTEzIiwibGFiZWwiOiLkuqfkuJrlm63ljLoiLCJ2YWwiOiI1In1dfQ&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LGVPY19zeWRjX3BjX3JIY29tbWVuc2F9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0033-5b03-209c-66ef6b6975c1&ClickID=10
3	办公楼	岳阳楼区	30.00	https://yy.58.com/zhaozu/82419493938140x.shtml?prd=SI Za7V8dOc6%2FM2iIqnS7ug%3D%3D&houseId=3949852580061191&urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192964D8E77DBBFDB384153D8C93DBD148F81FCAF76367BF6B40DFCEA33B3639F3044F4C5907A907B52A69CA4515CE376CF248E537C1F1B4D9680C4C68DE6970296B0&gpos=2&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJYWkxfVFfIQRSl6W3sia2V5IjoicGFyYW1zMTEzIiwibGFiZWwiOiLkuqfkuJrlm63ljLoiLCJ2YWwiOiI1In1dfQ&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LGVPY19zeWRjX3BjX3JIY29tbWVuc2F9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0033-5b03-209c-66ef6b6975c1&ClickID=16

**(出租) 经开区 海凌科技园 全新高端写字楼**

产业园区 新房 可注册 可分割 免费车位 更新于2025-03-20



**0.96** 元/m²/天 3168元/月

**110m²**

建筑面积

**14~29个**

约容纳工位数

**简装**

装修程度

楼 盘: 海凌科技园

地 址: 岳阳楼区 - 经开区 岳阳市岳阳楼区通海北路

地图



徐珊珊

个人 已在58注册10年

已实名认证

**(出租) 出租岳阳楼经开区产业园区**

产业园区 可注册 可分割 更新于2025-02-20



**1** 元/m²/天 3万/月

**1000m²**

建筑面积

**166~333个**

约容纳工位数

**简装**

装修程度

楼 盘: 湖南省中达换热装备有限公司

地 址: 岳阳楼区 - 经开区 湖南省岳阳市岳阳楼区奇...

地图



陈女士

个人 已在58注册10年

已实名认证



(出租)【产业园区招租】【办公室】【直播间】

产业园区

新房

精装修

可注册

可分割

办公家具

更新于2025-02-25



1元/m²/天 3.75万/月

1250m²

建筑面积

125~250个

约容纳工位数

精装修

装修程度

楼盘: 岳阳龙工场跨境电商有限公司

地址: 岳阳楼区 - 商业步行街 湖南省岳阳市岳阳楼...

 廖先生

个人 已在58注册12年

 已实名认证

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	厂房租赁收入	配套用房租赁收入	合计
2026 年	1,737.89	222.25	1,960.14
2027 年	2,027.54	259.29	2,286.83
2028 年	2,317.18	296.33	2,613.51
2029 年	2,433.04	311.15	2,744.19
2030 年	2,433.04	311.15	2,744.19
2031 年	2,433.04	311.15	2,744.19
2032 年	2,554.70	326.71	2,881.41
2033 年	2,554.70	326.71	2,881.41
2034 年	2,554.70	326.71	2,881.41
2035 年	2,682.43	343.04	3,025.47
2036 年	2,682.43	343.04	3,025.47
2037 年	2,682.43	343.04	3,025.47
2038 年	2,816.55	360.19	3,176.74
2039 年	2,816.55	360.19	3,176.74
2040 年	2,347.13	300.16	2,647.29
合计	37,073.35	4,741.11	41,814.46

2、现金流出



本项目的成本包括外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。具体如下：

(1) 燃料及动力费：本项目外购燃料和动力费主要为水费和电费。其中：①水费：年耗用水量为0.89万吨，单价按5.2元/吨计算；②电费：年耗电量为6.26万度，单价按0.70元/度计算。

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				

岳阳市城区自来水价格标准表  
(2019年3月抄见水量执行)

项目 水价类型		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	2.23	1.10	0.05	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	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

(2) 工资及福利费：本项目定员工15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，按谨慎性原则，人员工资按8万元/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

（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）其他费用：包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：①管理费用：按照营业收入的0.5%计算；②营业费用：按照营业收入的0.3%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《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，本项目厂房、配套用房租赁收入按9%计算增值税；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。



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	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	合计
2026 年	9.01	136.80	40.31	47.15	215.79	449.06
2027 年	9.01	136.80	40.31	49.76	251.76	487.64
2028 年	9.01	136.80	40.31	52.37	287.73	526.22
2029 年	9.01	143.64	40.31	54.99	302.11	550.06
2030 年	9.01	143.64	40.31	54.99	302.11	550.06
2031 年	9.01	143.64	40.31	54.99	302.11	550.06
2032 年	9.01	150.82	40.31	57.74	317.22	575.10
2033 年	9.01	150.82	40.31	57.74	317.22	575.10
2034 年	9.01	150.82	40.31	57.74	535.01	792.89
2035 年	9.01	158.36	40.31	60.63	607.62	875.93
2036 年	9.01	158.36	40.31	60.63	607.62	875.93
2037 年	9.01	158.36	40.31	60.63	607.62	875.93
2038 年	9.01	166.28	40.31	63.66	638.18	917.44
2039 年	9.01	166.28	40.31	63.66	638.18	917.44
2040 年	7.51	138.57	33.60	53.05	531.82	764.55
合计	133.65	2,239.99	597.94	849.73	6,462.10	10,283.41

### 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	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	1,960.14	233.27	215.79	449.06	1,511.08
2027年	2,286.83	235.88	251.76	487.64	1,799.19
2028年	2,613.51	238.49	287.73	526.22	2,087.29



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	
2029年	2,744.19	247.95	302.11	550.06	2,194.13
2030年	2,744.19	247.95	302.11	550.06	2,194.13
2031年	2,744.19	247.95	302.11	550.06	2,194.13
2032年	2,881.41	257.88	317.22	575.10	2,306.31
2033年	2,881.41	257.88	317.22	575.10	2,306.31
2034年	2,881.41	257.88	535.01	792.89	2,088.52
2035年	3,025.47	268.31	607.62	875.93	2,149.54
2036年	3,025.47	268.31	607.62	875.93	2,149.54
2037年	3,025.47	268.31	607.62	875.93	2,149.54
2038年	3,176.74	279.26	638.18	917.44	2,259.30
2039年	3,176.74	279.26	638.18	917.44	2,259.30
2040年	2,647.29	232.73	531.82	764.55	1,882.74
合计	41,814.46	3,821.31	6,462.10	10,283.41	31,531.05

### （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31,531.05万元，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	君山区	君山产业开发区“五好园区”建设项目	41,814.46	10,283.41	31,531.05

## 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31,531.05万元，融资还款本息合计23,460.80万元，本息保障倍数为1.34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	君山区	君山产业开发区“五好园区”建设项目	31,531.05	23,460.80	1.34



## （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	67,276.20	6,061.74	19,400.00	1,960.14	2,286.83	2,613.51	2,744.19	2,744.19	2,744.19
1	资本金流入	7,861.74	6,061.74	1,800.00						
2	融资资金流入	17,600.00		17,600.00						
3	运营期现金流入	41,814.46			1,960.14	2,286.83	2,613.51	2,744.19	2,744.19	2,744.19
二	现金流出	59,205.95	6,061.74	19,400.00	839.78	878.36	916.94	940.78	940.78	940.78
1	建设期资金流出	25,461.74	6,061.74	19,400.00						
2	运营期资金流出	10,283.41			449.06	487.64	526.22	550.06	550.06	550.06
3	融资还本付息	23,460.80			390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72
三	现金净流量	8,070.25			1,120.36	1,408.47	1,696.57	1,803.41	1,803.41	1,803.41
四	期末累计现金结存				1,120.36	2,528.83	4,225.40	6,028.81	7,832.22	9,635.63



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	2,881.41	2,881.41	2,881.41	3,025.47	3,025.47	3,025.47	3,176.74	3,176.74	2,647.29
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,881.41	2,881.41	2,881.41	3,025.47	3,025.47	3,025.47	3,176.74	3,176.74	2,647.29
二	现金流出	965.82	965.82	1,183.61	1,266.65	1,266.65	1,266.65	1,308.16	1,308.16	18,755.27
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	575.10	575.10	792.89	875.93	875.93	875.93	917.44	917.44	764.55
3	融资还本付息	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	17,990.72
三	现金净流量	1,915.59	1,915.59	1,697.80	1,758.82	1,758.82	1,758.82	1,868.58	1,868.58	-16,107.98
四	期末累计现金结存	11,551.22	13,466.81	15,164.61	16,923.43	18,682.25	20,441.07	22,309.65	24,178.23	8,070.25

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

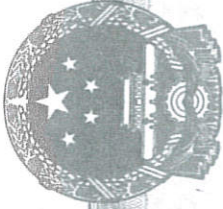
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.17	1.34	1.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.34	1.30

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1.17，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1.30，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。





统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

# 营业执照

(副本)  
副本编号: 1-1

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



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

名称 湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

经营范围

会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 基本建设年度财务决算审计; 企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计鉴定; 会计咨询、税务咨询; 管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年06月30日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号  
中建智慧产业园二区 11 号楼 1 层 001 房

登记机关



审批专用章

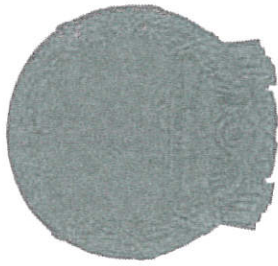
2023 年 12 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所

执业证书



名称：湖南和利会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年7月30日

说明

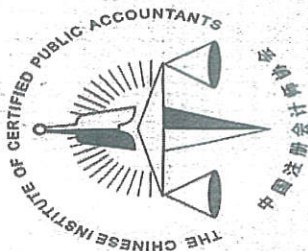
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

2023年 12月 26日

中华人民共和国财政部制





姓名 邓春玲  
Full name 邓春玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1974-05-03  
Date of birth 1974-05-03  
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
身份证号码 432902197405030925  
Identity card No. 432902197405030925



年度检验合格  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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

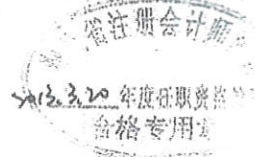


证书编号:  
No. of Certificate

430200140046

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

发证日期: 2007 年 10 月 29 日  
Date of Issuance 2007 10 29



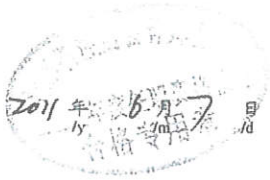
年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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

2012.3.1



邓春玲 2022 年度年检



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



邓春玲 430200140046







姓名 **李卫国**  
 Full name  
 性别 **男**  
 Sex  
 出生日期 **1975-10-22**  
 Date of birth  
 工作单位 **湖南永信有限责任会计师事务所**  
 Working unit  
 身份证号码 **430104197510222512**  
 Identity card No.

证书编号: **430100090011**  
 No. of Certificate

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

发证日期: **2000 年 11 月 27 日**  
 Date of Issuance

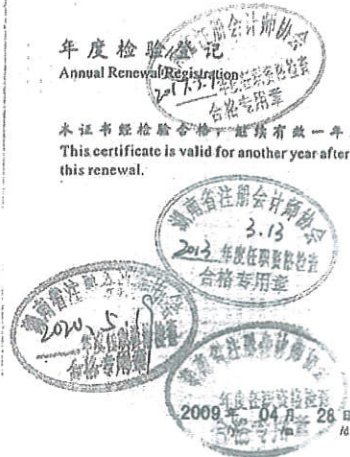
**2009 年 5 月 21 日 换发新证**



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



李卫国 2012 年度年检



李卫国 430100090011

年 月 日  
 Year Month Day

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所 事务所  
 (特殊普通合伙) 长沙分所 CPAs

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

2017 年 12 月 18 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所 事务所  
 (特殊普通合伙) 湖南分所 CPAs

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

2017 年 12 月 18 日

同意转入: 大华会计师事务所 2017.6.3

- 一、注册会计师执行业务, 需要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

同意收入: 湖南永和瑞会计师事务所 2017.6.3

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