

湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711004322 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

大华核字【2025】1711004322 号

吉首市财政局：

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

一、编制者的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十二期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十二期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：_____

湖南分所

陈长春

中国·长沙

中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二五年六月十九日

湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

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

（二）项目成本预测基础

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

（三）项目收益预测假设

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

二、项目收益与融资测算过程

吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目

（一）项目基本情况

项目名称：吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目；

项目总投资：29,122.68 万元；

项目建设期间：2024 年 7 月-2026 年 6 月；

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

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资 (万元)	2023 年及以 前 (万元)	2024 年 (万元)	2025 年 (万元)	2026 年 (万元)
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	29,122.68		2,000.00	18,000.00	9,122.68

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	17,122.68	12,000.00		5,300.00	十五年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

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

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



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

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

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

具体未来出租计划情况如下：

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

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
充电桩 -60KW	出租(万千瓦 时)	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07
停车位	出租 (个)	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00
物业管理 费	出租 (m²)	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
充电桩 -60KW	出租 (万千瓦 时)	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07
停车位	出租 (个)	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00
物业管理 费	出租 (m²)	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00	67,916.00

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





老旧小区停车场停车收费情况

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

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

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

充电价格详情 国家电网	
快充	
00:00-07:00 最低	参考价¥1.11/度 电费: ¥0.31/度 服务费: ¥0.80/度
07:00-11:00	参考价¥1.50/度 电费: ¥0.70/度 服务费: ¥0.80/度
11:00-14:00	参考价¥1.89/度 电费: ¥1.09/度 服务费: ¥0.80/度
14:00-18:00	参考价¥1.50/度 当前计费时段 电费: ¥0.70/度 服务费: ¥0.80/度
18:00-23:00	参考价¥1.89/度 电费: ¥1.09/度 服务费: ¥0.80/度
23:00-23:59 最低	参考价¥1.11/度 电费: ¥0.31/度 服务费: ¥0.80/度





本项目预期运营期内不考虑增长

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

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

综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表

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

续：

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

续：

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

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

项目收益预测表

单位：人民币万元

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

续：

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

续：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
充电桩 -60KW	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	1,409.66	19,265.35
停车位	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	11,807.45
物业管理 费	81.50	81.50	81.50	81.50	81.50	1,141.00
合计	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	32,213.80

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费、管理费用等。

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

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 20 人。

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



首页 > 数据解读 > 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20

字体大小：A A A | 打印本页

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

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

[来源：人口社科技统计处]

3、燃料及动力费

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

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的

1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

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

续：

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

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	136.73	139.46	142.25	145.10	148.00	1,827.50
	外购原材料						-
	燃气动力	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	482.49
	维修费	145.61	145.61	145.61	145.61	145.61	2,038.54
	销项税	155.74	155.74	155.74	155.74	155.74	2,129.99
	税金及附加	113.80	113.80	113.80	113.80	113.80	1,555.46
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	23.55	23.55	23.55	23.55	23.55	322.12
	合计	611.17	613.90	616.69	619.54	622.44	8,356.10

3. 项目净收益的预测

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

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	-	-	1,342.69	1,543.26	1,761.66	1,759.28
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	1,756.85	1,754.37	1,751.84	1,749.26	1,746.63	
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	1,743.95	1,741.22	1,738.43	1,735.58	1,732.68	23,857.70

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 12,000.00 万元，本次拟融资 5,300.00 万元。本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2025 年湖南省政府专项债券（七期）	6,700.00	2025 年 4 月	15 年期	2.36%	每半年付息一次，到期一次还本
本批次拟融资	5,300.00	2025 年 7 月	15 年期	2.22%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	12,000.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 5 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.22%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
吉首市 2024 年老 旧小区改 造配套基 础设施建 设项目	2025	-	12,000.00	-	12,000.00	79.06	79.06
	2026	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2027	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2028	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2029	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2030	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2031	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2032	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2033	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2034	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2035	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2036	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2037	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2038	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2039	12,000.00	-	-	12,000.00	275.78	275.78
	2040	12,000.00	-	12,000.00	-	196.72	12,196.72
	2041	-	-	-	-	-	-
	小计	-	12,000.00	12,000.00	-	4,136.70	16,136.70

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

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

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	23,857.70	12,000.00	16,136.70	1.48

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

项目	覆盖倍数（预期收入、成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入、成本上升 10%）
吉首市 2024 年老旧小区改造配套基础设施建设项目	1.28	1.48	1.68
	1.53	1.48	1.43

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

4. 现金流量分析

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

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期													
			2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	61,336.48	2,000.00	18,000.00	9,122.68	1,849.87	2,102.49	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12
1.1	资本金	17,122.68	2,000.00	6,000.00	9,122.68	-	-	-											
1.2	债券资金流入	12,000.00	-	12,000.00	-	-	-	-											
1.3	运营收入	32,213.80	-	-	-	1,849.87	2,102.49	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12	2,355.12
2	现金流出	53,260.64	2,000.00	18,000.00	9,122.68	782.96	835.01	869.24	871.62	874.05	876.53	879.06	881.64	884.27	886.95	889.68	892.47	895.32	12,819.16
2.1	建设投资	28,767.84	2,000.00	17,920.94	8,846.90	-	-	-											
2.2	运营成本	8,356.10	-	-	-	507.18	559.23	593.46	595.84	598.27	600.75	603.28	605.86	608.49	611.17	613.90	616.69	619.54	622.44
2.3	融资利息	4,136.70	-	79.06	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	275.78	196.72
2.4	债券本金	12,000.00				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000.00
3	净现金流量	8,075.84	-	-	-	1,066.91	1,267.48	1,485.88	1,483.50	1,481.07	1,478.59	1,476.06	1,473.48	1,470.85	1,468.17	1,465.44	1,462.65	1,459.80	-10,464.04
4	累计净现金流量		-	-	-	1,066.91	2,334.39	3,820.27	5,303.77	6,784.84	8,263.43	9,739.49	11,212.97	12,683.82	14,151.99	15,617.43	17,080.08	18,539.88	8,075.84

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

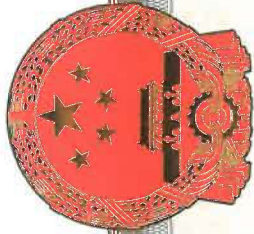
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

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

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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

(副本)

副本编号: 1-1

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22日

营业期限

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

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



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号
分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

说明

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



发证机关：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈长春
 Full name 陈长春
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1978-03-12
 Date of birth 1978-03-12
 工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)-湖南分所
 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)-湖南分所
 身份证号码 433001197803120497
 Identity card No. 433001197803120497



陈长春

证书编号: 430100040025
 No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 11 月 23 日
 Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年度任职资格审查合格专用章

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



22 日



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



胡绪峰

证书编号: 440300410597
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711006985 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

大华核字【2025】1711006985 号

吉首市财政局：

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

一、编制者的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十三期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十三期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：_____

陈长春

中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二五年六月十九日

湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

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

（二）项目成本预测基础

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

（三）项目收益预测假设

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

二、项目收益与融资测算过程

吉首市高铁新城综合交通枢纽

（一）项目基本情况

项目名称：吉首市高铁新城综合交通枢纽；

项目总投资：9,132.81 万元；

项目建设期间：2024 年 9 月-2026 年 8 月；

项目建设内容包括：

总建筑面积 11347.18 平方米，其中：站房 9435.18 平方米、服务用房 200 平方米、辅助用房 600 平方米、生活辅助用房 1112 平方米。场地设施 8880 平方米，配套建设场地平整及土石方工程、人行道路铺装、室外给排水工程、室外供配电及照明工程绿化景观、生活水池、消防储水箱、手扶电梯、化粪池、隔油沉池、充电设施等其他附属工程。项目采用装配

式建筑方式并按绿建一星级以上标准建设。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年（万元）	2026 年（万元）
吉首市高铁新城综合交通枢纽	9,132.81	2,000.00	6,132.81	1,000.00

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
吉首市高铁新城综合交通枢纽	3,132.81	6,000.00		300.00	二十年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
吉首市高铁新城综合交通枢纽	广告位	个	200.00
	商铺	平方米	514.80
	辅助用房	平方米	600.00
	停车位	个	1,225.00
	充电桩	个	60.00

根据项目运营计划，本项目物业中广告位、商铺、辅助用房、停车位全部用于出租，假定项目运营的恒定空置率为 5%出租。

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

充电桩全部用于出租，假定项目运营的恒定空置率为 5%出租。具体未来物业出租出售计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
广告位	出租（个）			190.00	190.00	190.00
商铺	出租（m ² ）			489.06	489.06	489.06
辅助用房	出租（m ² ）			570.00	570.00	570.00
停车位	出租（个）			1,163.75	1,163.75	1,163.75
充电桩	出租（万度）			374.49	374.49	374.49

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
广告位	出租（个）	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
商铺	出租（m ² ）	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06
辅助用房	出租（m ² ）	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
停车位	出租（个）	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75
充电桩	出租（万度）	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49

续：

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
广告位	出租（个）	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
商铺	出租（m ² ）	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06
辅助用房	出租（m ² ）	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
停车位	出租（个）	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75
充电桩	出租（万度）	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49

续：

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
广告位	出租（个）	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
商铺	出租（m ² ）	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06
辅助用房	出租（m ² ）	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
停车位	出租（个）	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75	1,163.75
充电桩	出租（万度）	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49

广告位出租单价：本项目租金参考周边县市广告位的出租价格，具体情况如下：

物业出租案例表

序号	物业	区位	成交单价（万元/ 个/年）	类别
1	门面出租	吉首市经济开发区	4	出租

本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，广告位出租的价格为最低价格的 90%：
即 $4 \times 0.9 = 3.8$ 万元/个/年，本项目预期运营期内不考虑增长。

商铺出租单价：本项目租金参考周边县市商铺的出租单价，具体情况如下：

物业出租案例表

序号	物业	区位	成交单价（元/ m2/天）	类别
1	门面出租	吉首城区	3.22	出租
2	门面出租	吉首城区	3.22	出租

本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，商铺出租的价格为最低价格的 90%：即 $3.22 \times 0.9 = 2.90$ 元/㎡/天，本项目预期运营期内不考虑增长。

辅助用房出租单价：本项目租金参考周边县市辅助用房的出租价格，并根据谨慎性原则，辅助用房的价格为平均价格的 90%：即 $20 \times 0.9 = 18$ 元/㎡/月，本项目预期运营期内不考虑增长。

停车场收入：本项目共设置停车位 1225 个，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，暂按 10 元/个.天计算。



全省机动车停放服务
政府定价和政府指导价最高收费标准

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

1、道路临时停车泊位最高收费标准

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

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

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

（夜间是指晚上 22：00 至第二天早上 7：00）

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

综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
广告位	元/个/年	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
商铺	元/㎡/年	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54
辅助用房	元/㎡/年	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
停车位	元/个/年	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
广告位	元/个/年	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
商铺	元/㎡/年	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54
辅助用房	元/㎡/年	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
停车位	元/个/年	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
广告位	元/个/年	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
商铺	元/㎡/年	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54
辅助用房	元/㎡/年	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
停车位	元/个/年	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
广告位	元/个/年	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
商铺	元/㎡/年	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,116.54
辅助用房	元/㎡/年	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
停车位	元/个/年	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50	3,467.50
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

综上，吉首市高铁新城综合交通枢纽收益=广告位数量×出租单价+商铺面积×出租单价+辅助用房面积×出租单价+停车位数量×出租单价+充电桩数量×充电服务单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
广告位			722.00	722.00	722.00
商铺			54.61	54.61	54.61
辅助用房			13.00	13.00	13.00
停车位			403.53	403.53	403.53
充电桩			299.59	299.59	299.59
合计			1,492.73	1,492.73	1,492.73

续：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
广告位	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00
商铺	54.61	54.61	54.61	54.61	54.61
辅助用房	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
停车位	403.53	403.53	403.53	403.53	403.53
充电桩	299.59	299.59	299.59	299.59	299.59
合计	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73

续：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
广告位	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00
商铺	54.61	54.61	54.61	54.61	54.61
辅助用房	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
停车位	403.53	403.53	403.53	403.53	403.53
充电桩	299.59	299.59	299.59	299.59	299.59
合计	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73

续：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
广告位	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	722.00	13,718.00
商铺	54.61	54.61	54.61	54.61	54.61	54.61	1,037.59
辅助用房	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	247.00
停车位	403.53	403.53	403.53	403.53	403.53	403.53	7,667.07
充电桩	299.59	299.59	299.59	299.59	299.59	299.59	5,692.21
合计	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	28,361.87

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、外购原材料、管理费用等。

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

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 20 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，交通运输、仓储和邮政业工作年平均工资约为 5.82 万元，运营期第一年本项目按 5.83 万元估计，以后年度工资标准按照年 5%考虑增长。



首页 > 数据解读 > 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20

字体大小：A A A | 打印本页

行 业	单 位：元、%	
	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58265	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.8
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

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

[来源：人口社科统计处]

3、外购原材料

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

4、燃料及动力费

根据测算，项目充电桩年用电总量 183.69 万 kW·h，单价按 0.68 元/kW·h 计算，根据测算，项目年使用水量为年用水量约为 136676.78 吨，水价参照吉首市物价局下发的《关于调整吉首市城区供水价格实行居民生活用水阶梯水价的通知》（吉价〔2015〕18 号）中规定的水价，居民用水 3 元/吨，经测算年水电费为 183.69 万元。

5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.3%估算。

6、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 2%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
吉首市高铁新城综合交通枢纽	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬			110.00	115.50	121.28
	外购原材料					
	燃气动力			183.69	183.69	183.69
	维修费	-	-	29.57	29.57	29.57
	销项税	-	-	115.47	115.47	115.47
	税金及附加	-	-	145.21	145.21	145.21
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	29.85	29.85	29.85
	合计	-	-	613.79	619.29	625.07

续：

项目	成本分类	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
吉首市高铁新城综合交通枢纽	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	127.34	133.71	140.40	147.42	154.79
	外购原材料					
	燃气动力	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69
	维修费	29.57	29.57	29.57	29.57	29.57
	销项税	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47
	税金及附加	145.21	145.21	145.21	145.21	145.21
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85
	合计	631.13	637.50	644.19	651.21	658.58

续：

项目	成本分类	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
吉首市高铁新城综合交通枢纽	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	162.53	170.66	179.19	188.15	197.56
	外购原材料					
	燃气动力	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69
	维修费	29.57	29.57	29.57	29.57	29.57
	销项税	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47
	税金及附加	145.21	145.21	145.21	145.21	145.21

	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85
	合计	666.32	674.45	682.98	691.94	701.35

续：

项目	成本分类	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
吉首市高铁新城综合交通枢纽	营业成本	-	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	207.44	217.81	228.70	240.14	252.15	264.76	3,359.53
	外购原材料							-
	燃气动力	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69	3,490.11
	维修费	29.57	29.57	29.57	29.57	29.57	29.57	561.83
	销项税	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	2,193.93
	税金及附加	145.21	145.21	145.21	145.21	145.21	145.21	2,758.99
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85	29.85	567.15
	合计	711.23	721.60	732.49	743.93	755.94	768.55	12,931.54

3. 项目净收益的预测

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

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
吉首市高铁新城综合交通枢纽	-	-	878.94	873.44	867.66

续：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
吉首市高铁新城综合交通枢纽	861.60	855.23	848.54	841.52	834.15

续：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
吉首市高铁新城综合交通枢纽	826.41	818.28	809.75	800.79	791.38

续：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
吉首市高铁新城综合交通枢纽	781.50	771.13	760.24	748.80	736.79	724.18	15,430.33

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 6，000.00 万元，本次拟融资 300.00 万元。

本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2024 年湖南省政府 专项债券（二十三 期）	600.00	2024 年 8 月	二十年期	2.89%	每半年付息一次， 到期一次还本
本批次拟融资	300.00	2025 年 7 月	二十年期	2.36%	每半年付息一次， 到期一次还本
下批次拟融资	5,100.00	2025 年 8 月	二十年期	2.36%	每半年付息一次， 到期一次还本
合计	6,000.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 5 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 20 年期的融资利率为 2.36%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
吉首市高 铁新城综 合交通枢 纽	2024	-	600.00	-	600.00	-	-
	2025	600.00	5,400.00	-	6,000.00	17.34	17.34
	2026	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2027	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2028	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2029	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2030	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2031	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2032	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2033	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2034	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2035	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2036	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2037	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2038	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2039	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2040	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2041	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2042	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78
	2043	6,000.00	-	-	6,000.00	144.78	144.78

	2044	6,000.00	-	600.00	5,400.00	144.78	744.78
	2045	5,400.00	-	5,400.00	-	127.44	5,527.44
	小计		6,000.00	6,000.00		2,895.60	8,895.60

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

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

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
吉首市高铁新城综合交通枢纽	15,471.56	6,000.00	8,895.60	1.74

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

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
吉首市高铁新城综合交通枢纽	1.42	1.74	2.06
	1.88	1.74	1.59

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

4. 现金流量分析

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

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	37,494.68	2,000.00	6,132.81	1,000.00	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73
1.1	资本金	3,132.81	1,400.00	732.81	1,000.00	-	-	-						
1.2	债券资金流入	6,000.00	600.00	5,400.00	-	-	-	-						
1.3	运营收入	28,361.87	-	-	-	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73
2	现金流出	30,756.60	2,000.00	6,132.81	1,000.00	756.40	761.90	767.68	773.74	780.11	786.80	793.82	801.19	808.93
2.1	建设投资	8,970.69	2,000.00	6,115.47	855.22	-	-	-						
2.2	运营成本	12,890.31	-	-	-	611.62	617.12	622.90	628.96	635.33	642.02	649.04	656.41	664.15
2.3	融资利息	2,895.60	-	17.34	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78
2.4	债券本金	6,000.00				-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	6,738.08	-	-	-	736.33	730.83	725.05	718.99	712.62	705.93	698.91	691.54	683.80
4	累计净现金流量		-	-	-	736.33	1,467.16	2,192.21	2,911.20	3,623.82	4,329.75	5,028.66	5,720.20	6,404.00

续：

序号	项目	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	现金流入	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73		
1.1	资本金												

1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73	1,492.73		
2	现金流出	817.06	825.59	834.55	843.96	853.84	864.21	875.10	886.54	1,498.55	6,293.82		
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	672.28	680.81	689.77	699.18	709.06	719.43	730.32	741.76	753.77	766.38		
2.3	融资利息	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78	127.44		
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	600.00	5,400.00		
3	净现金流量	675.67	667.14	658.18	648.77	638.89	628.52	617.63	606.19	-5.82	-4,801.09		
4	累计净现金流量	7,079.67	7,746.81	8,404.99	9,053.76	9,692.65	10,321.17	10,938.80	11,544.99	11,539.17	6,738.08		

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

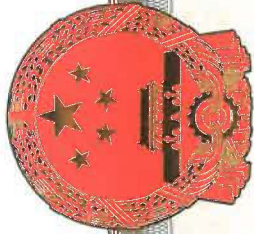
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

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

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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

(副本)

副本编号: 1-1

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22日

营业期限

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

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



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

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

证书序号：5000972

说明

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



发证机关：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师



姓名 陈长春
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1978-03-12
 Date of birth
 工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)-湖南分所
 Working unit
 身份证号码 433001197803120497
 Identity card No.



陈长春

证书编号: 430100040025
No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年度任职资格审查合格专用章

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



22 日



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



胡绪峰

证书编号: 440300410597
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



龙山县 2021 年华塘公租房建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字[2025]第86号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 86 号

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对龙山县2021年华塘公租房建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

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

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月一十八日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

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

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

- 1.项目名称：龙山县2021年华塘公租房建设项目
- 2.建设单位：龙山县住房和城乡建设局
- 3.建设地点：龙山县城岳麓大道龙山县第一人民医院东北侧。



4.建设内容及规模：项目规划总用地面积10383平方米（合15.57亩），建筑占地面积1582平方米，总建筑面积约35347平方米，主要包括：1栋22层公租房建筑的建设，同时包括公租房周边供配电、给排水及消防等配套设施的建设。项目建成后可提供公共租赁住房546套，设地上车位82个，地下车位76个。

（二）项目总投资

本项目概算总投资10,556.64万元，其中：工程建设费用8381.38万元，工程建设其他费用1258.11万元，预备费917.15万元。

（三）资金筹资方案

龙山县2021年华塘公租房建设项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资10,556.64万元，其中：财政资金6,356.64万元，拟申请发行政府专项债券资金4,200.00万元。

已发行500.00万元，本次拟申请发行政府专项债券2,700.00万元，未来拟发行专项债券1,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湖南省湘西州龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	2,700.00	30	2.25

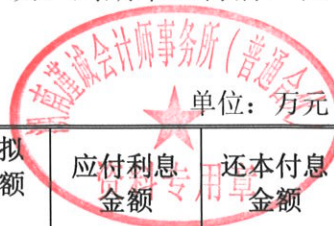
四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.龙山县2021年华塘公租房建设项目已发行债券500.00万元(2025年湖南省政府专项债券(九期),30年利率2.12%)。

本次拟申请政府专项债券2,700.00万元，未来拟发行1,000.00万元，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：

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州	龙山县 2021 年华	500.00	2,700.00	1,000.00	2,815.50	7,015.50



单位：万元

	龙山县	塘公租房建设项目					
--	-----	----------	--	--	--	--	--

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计7,015.50万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025年4月		500.00		500.00		
2025年7月	500.00	2,700.00		3,200.00		
2025年8月	3,200.00	1,000.00		4,200.00		
2025年10月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.30
2026年1月	4,200.00			4,200.00	30.38	30.38
2026年2月	4,200.00			4,200.00	11.25	11.25
2026年4月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.30
2026年7月	4,200.00			4,200.00	30.38	30.38
2026年8月	4,200.00			4,200.00	11.25	11.25
2026年10月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.30
2027年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2028年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2029年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2030年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2031年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2032年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2033年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2034年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2035年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2036年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2037年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2038年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2039年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2040年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2041年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2042年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2043年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2044年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2045年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2046年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2047年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2048年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2049年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2050年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85

2051 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2052 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2053 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2054 年	4,200.00			4,200.00	93.85	93.85
2055 年 1 月	4,200.00			4,200.00	30.38	30.38
2055 年 2 月	4,200.00			4,200.00	11.25	11.25
2055 年 4 月	4,200.00		500.00	2,700.00	5.30	505.30
2055 年 7 月	2,700.00		2,700.00	1,000.00	30.38	2,730.38
2055 年 8 月	1,000.00		1,000.00	0.00	11.25	1,011.25
合计					2,815.50	7,015.50

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为7,015.50万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州 龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	4,200.00	2,815.50	7,015.50

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

（1）现金流入

本项目收入来源主要为公租房租赁收入、物业收入、停车收入等获得收益。

1、公租房租赁收入及物业收入

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

（2）公租房出租价格及物业收费价格：

根据龙山县土城坝公租房 2022 年实施方案、2023 年实施方案，租金标准：4 元/平方米/月。物业管理费：1.2 元/平方米/月。出于谨慎性原则，项目出租率

前三年可出租面积的 90%。第四年及以后为 95%。根据谨慎性原则，每三年物业费增长率为 5%。

参考案例一：《2023 年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示》
(https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/gggs/202307/t20230706_2035635.html)

The screenshot shows the official website of Longshan County Government. The header includes the county's name and logo, a search bar, and navigation links for Home, Open Government, Government Services, Interactive Communication, and Longshan Overview. The main content area displays the title '2023年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示' (Public Notice of the 5th Physical Allocation of Public Rental Housing (Tuchengba) in Longshan County, 2023). Below the title, it lists the source as the Longshan County Housing Security Service Center, the author, and the release time (2023-07-06 13:18:49). The notice text explains the purpose of the allocation, the number of units (183), and the distribution details (6 units per unit, 4 units per unit, etc.). It also mentions the rental standard (4 yuan per square meter per month) and the management fee (1.2 yuan per square meter per month). The notice is signed by the Longshan County Housing Security Service Center.

参考案例二：

《2022 年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示》
(https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/tzgg/202207/t20220722_1914922.html)



2022年土城坝公租房第三次实物配租实施方案公示

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

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

一、配租房源

本次公共租赁住房实物配租房源均在土城坝公租房小区，共计201套。具体分布在2栋、3栋、4栋，其中单间10套、一室一厅3套、两室一厅188套。房屋现状为毛坯房，需租赁户自行装修。租金标准：4元/平方米/月。物业管理费：1.2元/平方米/月。

二、配租对象

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

2、项目停车收入

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

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

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

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为12,748.55万元，具体收入预测情况如下表所示。

预期收入测算表

(单位: 万元)

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

续上表

序号	收入项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	预期收入合计	12,748.55	392.78	392.78	412.41	412.41	412.41	433.04	433.04	433.04	454.69	454.69
1	公租房	6,073.52	186.59	186.59	195.92	195.92	195.92	205.71	205.71	205.71	216.00	216.00
	单价 (元/m ² ·月)		4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
	面积 (m ²)		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	4,852.98	150.21	150.21	157.72	157.72	157.72	165.61	165.61	165.61	173.89	173.89
	单价		28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	55.98	55.98	58.78	58.78	58.78	61.71	61.71	61.71	64.80	64.80

序号	收入项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	面积		33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61

续上表

序号	收入项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
	预期收入合计	12,748.55	454.69	477.42	477.42	477.42	501.29	501.29	501.29	526.36	526.36	526.36
1	公租房	6,073.52	216.00	226.80	226.80	226.80	238.14	238.14	238.14	250.05	250.05	250.05
	单价 (元/㎡·月)		5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21
	面积 (㎡)		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	4,852.98	173.89	182.58	182.58	182.58	191.71	191.71	191.71	201.30	201.30	201.30
	单价		33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	64.80	68.04	68.04	68.04	71.44	71.44	71.44	75.01	75.01	75.01
	面积		33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.61	1.69	1.69	1.69	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86

2. 现金流出

项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括工资及福利、维护维修费、经纪服务费、其他费用。

1、运营成本估算

(1) 工资及福利

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

局编总队		湖南统计年鉴 2023	中国统计出版社	中国统计出版社	中国统计出版社
公共设施管理业	Management of Public Establishment	62540	65981	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	
卫生和社会工作	Health and Social Work	123537	129887	83910	
卫生	Health	125755	131040	85562	
社会工作	Social Work	67249	83214	47137	
文化、体育和娱乐业	Culture, Sports and Entertainment	113500	120588	74374	
新闻和出版业	Journalism and Publishing Activities	153180	128201	138882	
广播、电视、电影和影像录音制作业	Broadcasting, Movies, Television and Audiovisual Activities	174126	170736	36588	
文化艺术业	Culture and Art	75532	85583	56968	
体育	Sports Activities	83928	119234		
娱乐业	Entertainment	62871	79604	30900	

(2) 维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按固定资产原值的 0.5% 暂估。

(3) 经纪服务费

参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕

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

(4) 其他管理费

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

2、税金及附加

包括增值税及附加、房产税、所得税。

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

根据上述收入预测依据项目成本在运营期内逐步实现,债券存续期内总成本为3,798.53万元,具体收入预测情况如下表所示。



预期支出测算表

(单位: 万元)

编号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	预期成本	3,798.53	105.71	108.55	110.28	113.49	113.49	113.49	116.86	116.86	116.86	120.40
1	工资及福利费	943.34	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
	增幅 (6.1%/3 年)		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.53	1.61	1.61	1.69	1.69	1.69	1.78	1.78	1.78	1.87
4	其他管理费用	226.12	6.84	6.85	6.85	6.98	6.98	6.98	7.12	7.12	7.12	7.27

续上表

编号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	预期成本	3,798.53	120.40	120.40	124.11	124.11	124.11	128.01	128.01	128.01	132.11	132.11
1	工资及福利费	943.34	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	增幅 (6.1%/3 年)		1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.87	1.87	1.96	1.96	1.96	2.06	2.06	2.06	2.16	2.16
4	其他管理费用	226.12	7.27	7.27	7.43	7.43	7.43	7.59	7.59	7.59	7.76	7.76

续上表

编号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	预期成本	3,798.53	132.11	136.41	136.41	136.41	140.93	140.93	140.93	145.67	145.67	145.67
1	工资及福利费	943.34	33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78
	增幅 (6.1%/3 年)		1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55	1.55
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	2.16	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	2.50	2.50	2.50
4	其他管理费用	226.12	7.76	7.94	7.94	7.94	8.12	8.12	8.12	8.32	8.32	8.32
5	税金及附加	1,311.18	46.79	49.13	49.13	49.13	51.58	51.58	51.58	54.16	54.16	54.16

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2026 年	299.43	105.71	193.72
2027 年	324.88	108.55	216.33
2028 年	339.29	110.28	229.01
2029 年	356.26	113.49	242.77
2030 年	356.26	113.49	242.77
2031 年	356.26	113.49	242.77
2032 年	374.07	116.86	257.21
2033 年	374.07	116.86	257.21
2034 年	374.07	116.86	257.21
2035 年	392.78	120.40	272.38
2036 年	392.78	120.40	272.38
2037 年	392.78	120.40	272.38
2038 年	412.41	124.11	288.30
2039 年	412.41	124.11	288.30
2040 年	412.41	124.11	288.30
2041 年	433.04	128.01	305.03
2042 年	433.04	128.01	305.03
2043 年	433.04	128.01	305.03
2044 年	454.69	132.11	322.58
2045 年	454.69	132.11	322.58
2046 年	454.69	132.11	322.58
2047 年	477.42	136.41	341.01
2048 年	477.42	136.41	341.01
2049 年	477.42	136.41	341.01
2050 年	501.29	140.93	360.36
2051 年	501.29	140.93	360.36
2052 年	501.29	140.93	360.36
2053 年	526.36	145.67	380.69
2054 年	526.36	145.67	380.69
2055 年	526.36	145.67	380.69
合计	12,748.55	3,798.53	8,950.02

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为 8,950.02 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	湘西州 龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房 建设项目	12,748.55	3,798.53	8,950.02

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

龙山县2021年华塘公租房建设项目运营期内经营性净现金流8,950.02万元，融资还款本息合计为7,015.50万元，本息保障倍数为1.28，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州 龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房 建设项目	8,950.02	7,015.50	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，到期一次还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	23,305.78	1,055.66	3,694.82	5,806.15	300.03	324.88	339.29	356.26	356.26	356.26
1	资本金流入	6,357.23	1,055.66	3,694.82	1,606.15	0.60					
2	融资资金流入	4,200.00	0.00		4,200.00						
3	运营期现金流 入	12,748.55				299.43	324.88	339.29	356.26	356.26	356.26
二	现金流出	21,365.36	1,055.66	3,694.82	5,806.15	199.56	202.40	204.13	207.34	207.34	207.34
1	建设期资金流 出	10,551.33	1,055.66	3,694.82	5,800.85						
2	运营期资金流 出	2,487.35	0.00			75.28	75.37	75.37	76.83	76.83	76.83
3	融资还本付息	7,015.50	0.00		5.30	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85
4	税金及附加	1,311.18	0.00			30.43	33.18	34.91	36.66	36.66	36.66
三	现金净流量	1,940.42	0.00		0.00	100.47	122.48	135.16	148.92	148.92	148.92
四	期末累计现金 净存		0.00	0.00	0.00	100.47	222.95	358.11	507.03	655.95	804.87

续上表

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	23,305.78	374.07	374.07	374.07	392.78	392.78	392.78	412.41	412.41	412.41	433.04	433.04	433.04
1	资本金流入	6,357.23												
2	融资资金流入	4,200.00												
3	运营期现金流入	12,748.55	374.07	374.07	374.07	392.78	392.78	392.78	412.41	412.41	412.41	433.04	433.04	433.04
二	现金流出	21,365.36	210.71	210.71	210.71	214.25	214.25	214.25	217.96	217.96	217.96	221.86	221.86	221.86
1	建设期资金流出	10,551.33												
2	运营期资金流出	2,487.35	78.37	78.37	78.37	79.98	79.98	79.98	81.68	81.68	81.68	83.46	83.46	83.46
3	融资还本付息及附	7,015.50	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85
4	税金及附加	1,311.18	38.49	38.49	38.49	40.42	40.42	40.42	42.44	42.44	42.44	44.56	44.56	44.56
三	现金净流量	11,940.42	163.36	163.36	163.36	178.53	178.53	178.53	194.45	194.45	194.45	211.17	211.17	211.17
四	期末累计现金结存		968.23	1,131.59	1,294.95	1,473.48	1,652.01	1,830.54	2,024.99	2,219.44	2,413.89	2,625.06	2,836.23	3,047.40

接上表

序号	项目	合计	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	23,305.78	454.69	454.69	454.69	477.42	477.42	477.42	501.29	501.29	501.29	526.36	526.36	526.36
1	资本金流入	6,357.23												
2	融资资金流入	4,200.00												
3	运营期现金流入	12,748.55	454.69	454.69	454.69	477.42	477.42	477.42	501.29	501.29	501.29	526.36	526.36	526.36
二	现金流出	21,365.36	225.96	225.96	225.96	230.26	230.26	230.26	234.78	234.78	234.78	239.52	239.52	4,434.22
1	建设期资金流出	10,551.33												
2	运营期资金流出	2,487.35	85.32	85.32	85.32	87.29	87.29	87.29	89.35	89.35	89.35	91.51	91.51	91.51
3	融资还本付息	7,015.50	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	93.85	4,288.55
4	税金及附加	1,311.18	46.79	46.79	46.79	49.13	49.13	49.13	51.58	51.58	51.58	54.16	54.16	54.16
三	现金净流量	1,940.42	228.73	228.73	228.73	247.16	247.16	247.16	266.52	266.52	266.52	286.84	286.84	-3,907.86
四	期末累计现金结存		3,276.13	3,504.85	3,733.58	3,980.74	4,227.90	4,475.06	4,741.58	5,008.09	5,274.61	5,561.45	5,848.28	1,940.42

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。

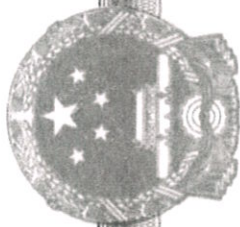
（三）压力测试

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。



营业执照

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

(副本)

副本编号: 1-1



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

名称 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年04月01日

执行事务合伙人 李本军

主要经营场所

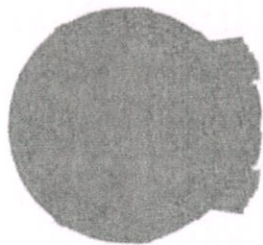
湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路
三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：工程造价咨询业务；融资咨询服务；财政专项资金预算绩效评价服务；工程管理服务；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；节能管理服务；资产评估；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；破产清算服务；价格鉴证评估；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训）；招投标代理服务；政府采购代理服务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2025 年 2 月 28 日



会计师事务所 执业证书

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



说明

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

2020年9月27日



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师



李本军 110001540564

姓名 李本军

性别 男

出生日期 1981-07-27

工作单位 利安达会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 431024198107270050

Identity card No. 431024198107270050



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

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

2012年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南建诚会计师
事务所
CPAs

CPA

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

2012年10月24日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

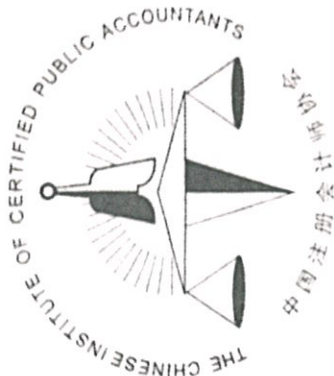
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d



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



何明 女 1992-11-25
湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)
430981199211251423

