

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目

总体评价报告

鸿税审字[2025]第 C0214 号



北京鸿税会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年七月

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

1.营业执照复印件

2.执业证书复印件

评价报告

鸿税审字[2025]第 C0214 号

麻阳县文旅局：

我们接受委托，对麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目专项债券方案进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。麻阳苗族自治县文化旅游广电体育局会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目专项债券的

方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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

北京鸿税会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资（万元）	本期计划发行专项债券规模（万	实施单位	批复文件
麻阳苗族自治县	麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目	拟建工期2年，2024年6月-2026年5月	9341.37	6500.00	麻阳苗族自治县文化旅游广电体育局	1.《关于麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审【2024】40号）； 2.《建设用地规划许可证》（地字第431226202423X号）； 3.关于《麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目初步设计》的批复（麻建初发【2025】5号）； 4.《关于调整麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕68号）； 5.《关于麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2025〕7号）。
	合计		9341.37	6500.00		

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

（三）评估假设

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.对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

5.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；

7.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行；

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。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。我们认为，该项目收益及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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（四）项目投资估算

本项目总投资 9341.37 万元，其中：申请地方政府专项债券资金 6500.00 万元，自筹资金 3416.59 万元，本次申请地方政府专项债券资金 6500.00 万元。

项目于 2024 年 6 月开始实施，2026 年 5 月完成建设。根据建设进度，资本金将逐步安排到位。

（五）资金筹措方案

1.资金来源

（1）项目资金筹措及债券发行情况

本次拟发行专项债券 6500.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.25%，每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本	本期新增	本期偿还	期末本	当年偿还	当年还本付
----	-----	------	------	-----	------	-------

	金	本金	本金	金	利息	息合计
2025 年 7 月	0.00	4,300.00		4,300.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	4,300.00	2,200.00		6,500.00	48.38	48.38
2026 年 7 月	6,500.00			6,500.00	73.13	73.13
2027 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2028 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2029 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2030 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2031 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2032 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2033 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2034 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2035 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2036 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2037 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2038 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2039 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2040 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2041 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2042 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2043 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2044 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2045 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2046 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2047 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2048 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2049 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2050 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2051 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2052 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2053 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2054 年	6,500.00			6,500.00	146.25	146.25
2055 年 7 月	6,500.00		4,300.00	2,200.00	146.25	4,446.25
2056 年 1 月	2,200.00		2,200.00	0.00	24.75	2,224.75
合计		6,500.00	6,500.00		4,387.50	10,887.50

2.债券发行计划

年度	规模（万元）
2025 年	4300.00
2026 年	2200.00
合计	6500.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

（六）收入、支出预测数据及评价如下：

1.数据预测的前提假设及评价

（1）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；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的收入能够顺利实现；

（6）项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

（7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所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。

2.收入预测评价

本项目收入主要来源于为经营性收入，经营性收入主要包括农文旅中心出

租收入、停车位收入、充电桩服务费收入等。

	建设北路临街门面长河学校附近 麻阳·麻阳城区 建设北路 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 上水 下水	36㎡ 建筑面积	1500元/月 1.25元/㎡/天
	才出来的小区正大门门面出租，零转让费，本人房东 怀化·麻阳 麻阳新城·社区 经营中 社区底商 1层 社区底商 临街 可明火 上水	72㎡ 建筑面积	2680元/月 1.34元/㎡/天
	出租 麻阳商贸城两层临街44.3平 门面出租，适合做生意 麻阳·麻阳城区 麻阳商贸城 经营中 临街门面 临街门面 临街 可明火	44.3㎡ 建筑面积	2000元/月 1.5元/㎡/天
	有夹层，共100个平方，地理环境优越 怀化·通道 民族休闲大市场 经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街	50㎡ 建筑面积	3000元/月 2元/㎡/天

1.农文旅中心出租收入

项目建成后,预计新增农文旅中心 2000 平方米，其中 2000 平方米都用于出租，参考 58 同城周边地区，商铺出租单价为 37-60 元/平方米/月，谨慎考虑，本项目出租单价按 37 元/（平方米·月）计算，出租率运营第一年按 70%计算，第二年为 80%，第三年及以后按照 90%计算。

2.停车位收入

本项目建成后，新建室外停车位共 350 个。

根据《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》（怀发改价费〔2022〕19 号），国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停车场机动车停放服务最高收费标准为白天（8：00-20：00），每小时 4 元/辆，夜间（20：00-8：00）每小时 1 元/辆。结合麻阳苗族自治县停车场收费现状，本项目收费标准如下：

本项目白天停车费平均按 4 元/小时估算，白天工作时间为 12 小时，同时

使用系数取 0.5；夜间：本项目夜间 20 点至凌晨 8 点，停车费按 1 元/小时，同时使用系数取 0.7，停车场年开放时间为 365 天，暂定停车位收费为 18 元/个/天。价格每三年上涨 5%。出租率第一年为 70%，第二年为 80%，第三年以及以后为 90%。

2、国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停车场机动车停放服务最高收费标准

（单位：元/辆）

方式 时间	每小时	每次	24 小时限价
白天 8: 00-20: 00	4	10	20
夜间 20: 00-8: 00	1	5	

HHCR-2022-02004

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局

文件

怀发改价费〔2022〕19 号

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理
实施细则（试行）》的通知

各县市区发改局、公安局（分局）、市场监管局、城管执法局：
为规范机动车停放服务收费行为，充分发挥价格杠杆作

3.充电桩服务费收入

根据相关政策，项目新建 120kw 快充充电桩 50 台，运营期主要收入为充电桩服务费。

根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）：“2020 年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。”充电桩服务费按 0.8 元/kwh。运营期周转次数保守估计拟定一天 2 次，后面暂不考虑增长。运营期第一年按 40%的使用率，逐年增长 50%，增长到 60%保持不变。

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会
2018年5月25日

债券存续期内，麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目预期总收入为18,179.26 万元。具体收益如下表：

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	总收入	18,179.26	190.40	495.90	571.58	585.92	585.92	585.92	600.98	600.98
	农文旅中心出租收入	2,833.97	31.08	71.04	79.92	83.92	83.92	83.92	88.11	88.11
	出租价格（元/平方米/月）		37.00	37.00	37.00	38.85	38.85	38.85	40.79	40.79
	出租面积（平方米）		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	停车位收入	7,338.65	80.48	183.96	206.96	217.30	217.30	217.30	228.17	228.17
	停车位数量（个）		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	出租价格（元/个/年）		6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,898.50	6,898.50	6,898.50	7,243.43	7,243.43
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	充电桩充电服务费收入	8,006.64	78.84	240.90	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
三	充电桩数量（个）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电量（120kwh/次）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续上表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	总收入	600.98	616.79	616.79	616.79	633.40	633.40	633.40	650.83	650.83	650.83	669.14
一	农文旅中心出租收入	88.11	92.52	92.52	92.52	97.14	97.14	97.14	102.00	102.00	102.00	107.10
	出租价格（元/平方米/月）	40.79	42.83	42.83	42.83	44.97	44.97	44.97	47.22	47.22	47.22	49.58
	出租面积（平方米）	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	停车位收入	228.17	239.58	239.58	239.58	251.56	251.56	251.56	264.13	264.13	264.13	277.34
	停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	出租价格（元/个/年）	7,243.43	7,605.60	7,605.60	7,605.60	7,985.88	7,985.88	7,985.88	8,385.17	8,385.17	8,385.17	8,804.43
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	充电桩充电服务费收入	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
	充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电量（120kwh/次）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

	出租率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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
总收入		669.14	669.14	688.36	688.36	688.36	708.55	708.55	708.55	729.74	729.74
一	农文旅中心出租收入	107.10	107.10	112.46	112.46	112.46	118.08	118.08	118.08	123.98	123.98
	出租价格（元/平方米/月）	49.58	49.58	52.06	52.06	52.06	54.67	54.67	54.67	57.40	57.40
	出租面积（平方米）	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	停车位收入	277.34	277.34	291.21	291.21	291.21	305.77	305.77	305.77	321.06	321.06
	停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	出租价格（元/个/年）	8,804.43	8,804.43	9,244.65	9,244.65	9,244.65	9,706.88	9,706.88	9,706.88	10,192.23	10,192.23
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	充电桩充电服务收入	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
	充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电量（120kwh/次）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

	出租率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

北京德恒律师事务所(普通合伙)

3.经营成本预测

根据《麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

1.运营成本

(1) 工资及福利费

参照麻阳县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约12人计，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的14%计。人均工资及福利费按6.00万元/年考虑，工资及福利费约72.00万元/年。

岗位	平均工资	备注
2022年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	55780元/年	来自湖南省统计局
2023年湖南省城镇私营单位就业人员（建筑业）年人均工资	59871元/年	来自湖南省统计局

(2) 检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目检修维护费按项目工程费用的1%估算。

(3) 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、其他费用等，参照同类型项目，按经营收入的1%计提。

序号	项目名称	管理费用取费比例
1	东江湖景区旅游基础设施建设项目	1%
2	资兴市东江湾旅游基础设施建设项目	1%
3	南岳衡山中心景区旅游基础设施改造工程	1%

北京德恒律师事务所（普通合伙）

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

发布

建设部

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

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

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

2.相关税费

(1) 增值税: 本项目充电桩服务费收入按 6%缴纳增值税,停车位收入以及农文旅中心租赁中心按 9%缴纳增值税。

(2) 附加税费: 根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)规划,本项目附加税费主要包括:城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定,本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税,按增值税 5%缴纳教育费附加费。

债券存续期内,项目预计总成本为 4,664.65 万元。如下:

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	运营成本	3,242.19	55.60	112.34	113.10	113.24	113.24	113.24	113.39	113.39	113.39
	工资及福利费	2,052.00	36.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	检修维护费	1,008.40	17.69	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38
	管理及其他费用	181.79	1.90	4.96	5.72	5.86	5.86	5.86	6.01	6.01	6.01
二	增值税金及附加	1,422.46	15.04	38.16	43.78	45.09	45.09	45.09	46.45	46.45	46.45
	合计	4,664.65	70.64	150.50	156.88	158.33	158.33	158.33	159.85	159.85	159.85

续上表：

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	运营成本	113.55	113.55	113.55	113.72	113.72	113.72	113.89	113.89	113.89	114.07
	工资及福利费	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	检修维护费	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38
	管理及其他费用	6.17	6.17	6.17	6.33	6.33	6.33	6.51	6.51	6.51	6.69
二	增值税金及附加	47.89	47.89	47.89	49.40	49.40	49.40	50.98	50.98	50.98	52.64
	合计	161.44	161.44	161.44	163.11	163.11	163.11	164.87	164.87	164.87	166.72

（七）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目偿债资金来源为农文旅中心出租收入、停车位收入、充电桩服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13,514.61 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24 项目模拟现金流量表如下：

麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
1	现金流入	27,769.26	5,375.00	2,750.00	1,655.40	495.90	571.58	585.92	585.92	585.92	
1.1	资本金	3,090.00	1,075.00	550.00	1,465.00						
1.2	债券资金流入	6,500.00	4,300.00	2,200.00							
1.3	运营收入	18,179.26			190.40	495.90	571.58	585.92	585.92	585.92	
1.4	回收固定资产余值	0.00									
1.5	流动资金回收	0.00									
2	现金流出	24,886.22	5,375.00	2,750.00	1,608.76	296.75	303.13	304.58	304.58	304.58	
2.1	建设投资	9,590.00	5,375.00	2,750.00	1,465.00						
2.2	运营成本	3,242.19			55.60	112.34	113.10	113.24	113.24	113.24	
2.3	税金及附加	1,422.46			15.04	38.16	43.78	45.09	45.09	45.09	
2.4	运营期利息	4,131.56			73.13	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	
2.5	债券本金	6,500.00									
3	净现金流量	2,883.05	0.00	0.00	46.64	199.15	268.44	281.34	281.34	281.34	
4	累计净现金流量	27,769.26	5,375.00	2,750.00	1,655.40	495.90	571.58	585.92	585.92	585.92	

续上表:

序号	项目	运营期											
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	现金流入	600.98	600.98	600.98	616.79	616.79	616.79	633.40	633.40	633.40	650.83	650.83	650.83
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	600.98	600.98	600.98	616.79	616.79	616.79	633.40	633.40	633.40	650.83	650.83	650.83
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	306.10	306.10	306.10	307.69	307.69	307.69	309.36	309.36	309.36	311.12	311.12	311.12
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	113.39	113.39	113.39	113.55	113.55	113.55	113.72	113.72	113.72	113.89	113.89	113.89
2.3	- 税金及附加	46.45	46.45	46.45	47.89	47.89	47.89	49.40	49.40	49.40	50.98	50.98	50.98
2.4	运营期利息	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25
2.5	债券本金												
3	净现金流量	294.88	294.88	294.88	309.10	309.10	309.10	324.03	324.03	324.03	339.71	339.71	339.71
4	累计净现金流量	1,653.14	1,948.03	2,242.91	2,552.02	2,861.12	3,170.23	3,494.26	3,818.30	4,142.33	4,482.04	4,821.75	5,161.47

续上表:

序号	项目	运营期											
		2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	现金流入	669.14	669.14	669.14	688.36	688.36	688.36	708.55	708.55	708.55	729.74	729.74	0.00
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	669.14	669.14	669.14	688.36	688.36	688.36	708.55	708.55	708.55	729.74	729.74	0.00
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	312.97	312.97	312.97	314.91	314.91	314.91	316.94	316.94	316.94	319.08	4,545.95	2,236.56
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	114.07	114.07	114.07	114.27	114.27	114.27	114.47	114.47	114.47	114.68	114.68	0.00

2.3	税金及附 加	52.64	52.64	52.64	54.39	54.39	54.39	54.39	56.22	56.22	56.22	58.15	58.15	0.00
2.4	运营 期利 息	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	73.13	36.56
2.5	债券 本金												4,300.00	2,200.00
3	净现 金流 量	356.17	356.17	356.17	373.46	373.46	373.46	373.46	391.60	391.60	391.60	410.66	-3,816.21	-2,236.56
4	累计 净现 金流 量	5,507.64	5,873.81	6,229.98	6,603.44	6,976.90	7,350.35	7,741.96	8,133.56	8,525.17	8,935.83	5,119.61	2,883.05	

北京城市副中心
管理委员会
财务处 (章)

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。

2.资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.24 倍，专项收入与本期债券还本付息总额之比率，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
麻阳县隆家堡文旅配套基础设施建设项目	13,514.61	6,500.00	10,887.50	1.24

3.项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89 号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：项目产生的净现金流入能用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.24	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.24	1.20

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

二、总体评价结论

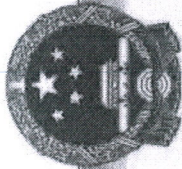
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

- 1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件



营业执照

统一社会信用代码
91110105MACY8YCW4T



扫描二维码
验证企业身份
信息、许可、
资质证照、状态
更多应用服务。

(副本)
(1-1)

名称 北京鸿税会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 刘金友

经营范围

出资额 50万元

成立日期 2023年09月14日

主要经营场所

北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号

许可项目：代理记账；注册会计业务。
一般项目：代理记账；注册会计业务。
(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，不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)

登记机关



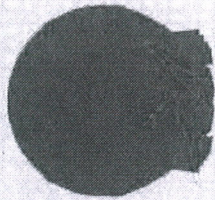
2023年10月27日

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：北京鸿税会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘金友

主任会计师：

经营场所：

北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11013298

批准执业文号：京财会许可[2024]0003号

批准执业日期：2024年1月29日

说明

证书序号：0020203

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。



发证机关北京市财政局
2024年1月29日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 440100730015
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇一〇年十二月十三日
Date of Issuance 2010年3月30日换发

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.



2010年04月





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 刘金友
性别: 男
出生日期: 1977-03-03
工作单位: 广州市德信会计师事务所有限公司
身份证号: 652722197703030531
Identity card No.



尹晓 110004120004

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:110004120004
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 北京注册会计师协会
Date of issuance

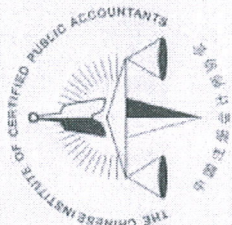
2004-4-15

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.

北京注册会计师协会
2007年度任职资格审查合格

年 月 日
月 日 日



姓名: 尹晓
性别: 女
出生日期: 1968-1-22
工作单位: 北京德和信会计师事务所有限公司
身份证号: 430201468010222034
Full name: 尹晓
Sex: 女
Date of birth: 1968-1-22
Working unit: 北京德和信会计师事务所有限公司
Identity card No. 430201468010222034



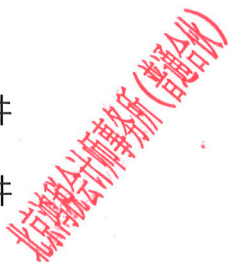
麻阳县中医医院提质改造建设项目
总体评价报告
鸿税审字[2025]第C0218号



北京鸿税会计师事务所(普通合伙)
二〇二五年七月

目录

- 一、评价内容
- 二、总体评价结论
- 三、使用说明
- 四、审计报告附件
 - 1.营业执照复印件
 - 2.执业证书复印件



评价报告

鸿税审字[2025]第C0218号

麻阳苗族自治县卫生健康局：

我们接受委托，对麻阳县中医医院提质改造建设项目专项债券方案进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。麻阳苗族自治县卫生健康局会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为麻阳县中医医院提质改造建设项目能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行麻阳县中医医院提质改造建设项目专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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

北京鸿税会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对麻阳县中医医院提质改造建设项目（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 （万元）	本期计划 发行专项 债券规模 （万元）	实施单位	批复文件
麻阳县	麻阳县中医医院提质改造建设项目	拟建设工期2年，2025年4月—2027年3月。	17987.43	11700.00	麻阳苗族自治县卫生健康局	1.《关于麻阳县中医医院提质改造建设项目初步设计的批复》（麻建初发〔2025〕9号）； 2.《关于麻阳县中医医院提质改造建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕38号）； 3.《关于麻阳县中医医院提质改造建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2025〕9号）。
	合计		17987.43	11700.00		

(二) 评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

(三) 评估假设

- 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.对本项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 5.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现

时与实际情况基本相符；

6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；

7.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行；

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。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。我们认为，该项目收益及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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

(四) 项目投资概算

本项目总投资17987.43万元，其中：申请地方政府专项债券资金11700.00万元，自筹资金6887.43万元，本项目申请地方政府专项债券资金11700.00万元，项目投入资金额度随工程建设进度投入。

项目于2025年4月开始实施，2027年3月完成建设。根据建设进度，资本金将逐步安排到位。

(五) 资金筹措方案

1.资金来源

(1) 项目资金筹措及债券发行情况

本项目拟发行专项债券11700.00万元，本次拟申请发行专项债券11700.00万元。根据2025年6月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.25%，每半年付息一次，到期一次性还本，建设期间债券利息由自有资金统筹安排。

麻阳县中医医院提质改造建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

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	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
2025年7月	0	11700	0	0	0	0
2026年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2027年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2028年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2029年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2030年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2031年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2032年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2033年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2034年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2035年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2036年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2037年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2038年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2039年	11700	0	0	11700	259.74	259.74
2040年	11700	0	11700	0	259.74	11959.74
					3896.1	15596.1

北京德信会计师事务所(普通合伙)

2.债券发行计划

年度	规模（万元）
2025年	11700.00
合计	11700.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

(六) 收入、支出预测数据及评价如下：

1.数据预测的前提假设及评价

(1) 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；

(2) 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；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的收入能够顺利实现；

(6) 项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所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。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。

2.收入预测评价

本项目收入主要来源于门诊收入、住院收入。

(1) 门诊收入

参考 2021—2023 年麻阳县中医医院数据，分别接待门诊人数 177441 人、176210 人、178368 人，门诊收入分别为 28568001 元、28546020 元、29787456 元，人均门诊费用（含药品费用）分别 161 元/人、162 元/人、167 元/人。本项目建成以后患者的就医环境将大大改善，就医人数也将大大增加，根据谨慎性原则，项目运营期门诊人数及门诊费用参考 2021—2023 年平均值，门诊人数按 17.60 万人计算，人均门诊费用按 160 元/人计算。

2021—2023年麻阳县中医医院门诊人数与收入

年份	门诊收入	门诊人数	人均门诊费用(元/人)
2021	28568001	177441	161.00
2022	28546020	176210	162.00
2023	29787456	178368	167.00
平均	28967159	177340	163.33

(2) 住院收入

参考2021—2023年麻阳县中医医院数据，2021—2023年住院人数分别为19201人、18578人、19327人，住院收入分别为5486万元、5328万元、5748万元，人均住院费用（含药品费用）分别2857元/人、2868元/人、2974元/人。本项目建成以后，就医条件将得到有效改善，根据谨慎性原则，项目运营期住院人数以及费用参考2021—2023年平均值，按19000人计算，人均住院费用按2800元/人计算。

2021—2023 年麻阳县中医医院住院人数与收入

年份	住院收入	住院人数	人均住院费用
2021	54857257	19201	2857
2022	53281704	18578	2868
2023	57478498	19327	2974
平均	55205820	19035	2899.67

项目拟与 2027 年 4 月完工，出于谨慎性原则，运营期从 2028 年开始计算，2040 年收入按正常年份 50% 计算。项目债券存续期内，麻阳县中医医院提质改造建设项目总收入 101700.00 万元。具体情况如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	门诊收入	35200.00	2816.00	2816.00	2816.00	2816.00	2816.00	2816.00
	单价 (元/人次)		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	数量 (万人次)		17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60
二	住院收入	66500.00	5320.00	5320.00	5320.00	5320.00	5320.00	5320.00
	收费 (元/人)		2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00
	住院人次 (人)		19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00
	合计	101700.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00

续上表:

[illegible]

3.经营成本预测

根据本项目可行性研究报告并结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

(1) 经营成本

本项目的经营成本包括原材料消耗费、工资及福利、修理费用、管理费用等。

1) 原材料消耗费

本项目原材料消费主要为卫生材料费用和药品成本，根据医院 2021—2023 年原材料消耗总额分别为 32694429.65 元、31716425.82 元、34662036.93 元，分别占总收入的 39.56%、38.76%、39.72%，根据谨慎性原则，本项目原材料及辅助材料费用按经营收入的 40%计。

2) 工资及福利费

项目劳动定员共 180 人，根据湖南省统计局数据，2022 年、2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员卫生年人均工资分别为 121089 元和 125755 元，综合考虑，本项目职工薪酬按 13 万元/人/年计算。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇非私营单位就业人员（卫生）年人均工资	121089 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员（卫生）年人均工资	125755 元/年	来自湖南省统计局

3) 维修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目维修维护费按工程费的 0.5%计取。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

发布

建设部

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

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

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

4) 管理费用

参考同类型项目及经验做法,本项目管理费用按经营收入的 2% 计算。

(2) 相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号),医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

按照上述测算,麻阳县中医医院提质改造建设项目在债券存续期内,预计成本支出 72881.71 万元。

具体情况如下表:

(七) 项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为县级财政配套，净收益即可用于融资平衡的资金为28818.29万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.66倍。项目模拟现金流量表如下：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	现金流入	119687.43	15000.00	2800.00	4255.43	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00
1.1	资本金	6887.43	2000.00	2800.00	187.43					
1.2	债券资金流入	11700.00	11700.00							
1.3	运营收入	101700.00				4068.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00
1.4	回收固定资产 余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	107695.04	15000.00	2800.00	3386.10	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94
2.1	建设投资	17987.43	15000.00	2800.00	187.43					
2.2	运营成本	72881.71				2915.27	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54
2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	5825.90			291.2	291.2	291.2	291.2	291.2	291.2
2.5	债券本金	11700.00								
3	净现金流量	11992.39	0.00	0.00	0.00	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	2891.40	4913.46	6935.52	8957.59	10979.65

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	现金流入	119687.43	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	0.00
1.1	资本金	6887.43								
1.2	债券资金流入	11700.00								
1.3	运营收入	101700.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	8136.00	4068
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	107695.04	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	6113.94	13141.70
2.1	建设投资	17987.43								
2.2	运营成本	72881.71	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	5830.54	2915.270
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	4368	291.2	291.2	291.2	291.2	291.2	291.2	291.2	291.2
2.5	债券本金	11700.00								11700.00
3	净现金流量	11992.39	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	2022.06	-13291.2
4	累计净现金流量		13001.71	15023.78	17045.84	19067.90	21089.97	23112.03	25134.09	11992.39

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。

2.资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，麻阳县中医医院提质改造建设项目专项债券资金覆盖率可以达到1.66倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，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
麻阳县中医医院提质改造建设项目	28818.29	11700.00	17329.00	1.85

3.项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

(1) 稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于0，即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于0，即：

项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

(2) 项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.85	2.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.32	1.85	1.38

总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

二、总体评价结论

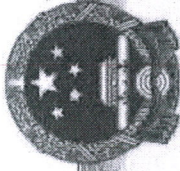
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

- 1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件



营业执照

统一社会信用代码
91110105MACY8YCW4T



(副本) (1-1)

名称 北京鸿税会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 刘金友

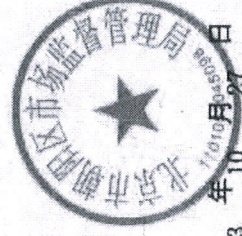
经营范围

许可项目：代理记账；注册税务师服务；（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 50万元

成立日期 2023年09月14日

住所 北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号



登记机关

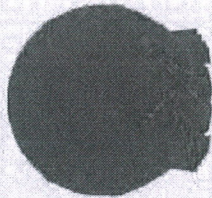
2023年10月27日

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：北京鸿锐会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘金友
主任会计师：
经营场所：北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：11013298
批准执业文号：京财会许可[2024]0003号
批准执业日期：2024年1月29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》。

证书序号：0020203

发证机关北京市财政局
2024年1月29日
中华人民共和国财政部制



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: 440100730015
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇一〇年十二月十三日
Date of Issuance 2010年3月30日换发





姓名: 刘金友
Sex: 男

出生日期: 1977-03-03
Date of birth

工作单位: 广州市德信会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码: 652722197703030531
Identity card No.





尹强 110004120004

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 110004120004
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 北京注册会计师协会
Date of Issuance

2008-4-15

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.

北京注册会计师协会
2007年度任职业资格检查合格

年 月 日
年 月 日



姓名: 尹强
性别: 女
出生日期: 1968-4-22
工作单位: 北京强中科技发展有限公司
身份证号: 430204680422204
Full name: 尹强
Sex: 女
Date of birth: 1968-4-22
Working unit: 北京强中科技发展有限公司
Identity card No. 430204680422204



北京鸿税会计师事务所(普通合伙)

麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目
总体评价报告

鸿税审字[2025]第C0219号

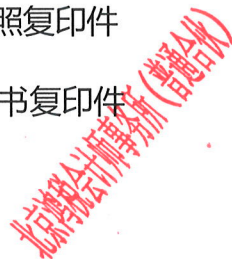


北京鸿税会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年七月

目录

- 一、评价内容
- 二、总体评价结论
- 三、使用说明
- 四、审计报告附件
 - 1.营业执照复印件
 - 2.执业证书复印件



评价报告

鸿税审字[2025]第C0219号

麻阳苗族自治县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债券方案进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。麻阳苗族自治县住房和城乡建设局会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

。

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

北京鸿税会计师事务所(普通合伙) (普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资（万元）	本期计划发行专项债券规模（万元）	实施单位	批复文件
麻阳县	麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	拟建设工期2年，2024年8月-2026年7月。	5706.45	3000.00	麻阳苗族自治县住房和城乡建设局	1.麻阳苗族自治县发展和改革局《关于麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕39号）； 2.《关于麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目目的行业审查意见》； 3.麻阳苗族自治县自然资源局《关于麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目用地情况的说明》； 4.《关于麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2024〕50号）； 5.麻阳苗族自治县住房和城乡建设局关于《麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目初步设计》的批复（麻建初发〔2024〕35号）。
	合计		5706.45	3000.00		

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

（三）评估假设

- 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.对本项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 5.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现

时与实际情况基本相符；

6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；

7.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行；

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。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。我们认为，该项目收益及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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

(四) 项目投资概算

本项目总投资5706.45万元，其中：申请地方政府专项债券资金3000.00万元，自筹资金2706.45万元，本项目申请地方政府专项债券资金3000.00万元，项目投入资金额度随工程建设进度投入。

项目于2024年8月开始实施，2026年7月完成建设。根据建设进度，资本金将逐步安排到位。

(五) 资金筹措方案

1.资金来源

(1) 项目资金筹措及债券发行情况

本项目拟发行专项债券3000.00万元，本次拟申请发行专项债券3000.00万元，。根据2025年6月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.25%，每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

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	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
2025 年 7 月	0.00	3000.00	0.00	3000.00		
2026 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2027 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2028 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2029 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2030 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2031 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2032 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2033 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2034 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2035 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2036 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2037 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2038 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2039 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2040 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2041 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2042 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2043 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2044 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2045 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2046 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2047 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2048 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2049 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2050 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2051 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2052 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2053 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2054 年	3000.00	0.00	0.00	3000.00	67.50	67.50
2055 年 7 月	3000.00	0.00	3000	0.00	67.50	3067.50
合计		3000.00	3000.00		2025.00	5025.00

2.债券发行计划

年度	规模（万元）
2025年	3000.00
合计	3000.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

(六) 收入、支出预测数据及评价如下：

1.数据预测的前提假设及评价

(1) 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；

(2) 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；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的收入能够顺利实现；

(6) 项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所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。我们认为，该项目收益、支出预测是

北京德勤会计师事务所（普通合伙）

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。

2.收入预测评价

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益主要来源于停车位收入、充电桩收入和物业管理费收入。结合怀化市物价增长速度及 GDP 增长速度，根据项目周边的收费标准，选取项目周边相同性质的历史成交情况进行参照测评，得出合理的对照价格。

(1) 充电桩收入

本项目设置 74 个汽车充电桩。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016—2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”2021 年湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单将电动汽车充换电服务项目移除，此前该省规定电动汽车充换电服务收费标准为每千瓦时不超过 0.8 元，移除后充电服务费实行市场调节价，由充电运营企业自主定价。

综上，根据麻阳县区域内实际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算，电动汽车蓄电池容量按标准电池常规 60kW·h 计算，直流充电桩充满一次大约需要 1h，通常每个充电桩每天服务次数约为 2~4 次，审慎考虑，本项目每个充电桩每天服务次数按 2 次计算，充电桩使用率第一年按 65%计算，第二年按 70%计算，第三年及以后按 80%计算。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。



湖南省发展和改革委员会办公室

2018年5月25日印发

湖南地区充电桩收费情况

序号	服务站名称	充电桩类型	收费标准 (元/h)
1	益阳奥林匹克公园充电桩	慢充	0.8
2	南县兴盛广场充电桩	慢充	0.8
3	沅江市妇幼保健元充电桩	慢充	0.8
4	常德柳叶湖集散中心充电站	慢充	0.8
5	岳阳棋峰新能源充电站	慢充	0.8
6	湘潭北汽新能源充电站	慢充	0.8
7	湘潭华都国际大酒店	慢充	0.8
数据来源： https://www.icauto.com.cn/cdz/430100/			

(2) 停车位收入

本项目建设完成后，预计增加 490 个停车位。根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》(湘发改价调〔2019〕217号)、怀化市发展和改革委员会《关于转发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知〉的通知》(怀发改价服〔2019〕9号)的规定，同时参考麻阳苗族自治县发展和改革局《关于核定临时

停车场机动车停车服务收费标准的批复》：“机动车停放 24 小时以内，小型车辆收费最高不超过 20 元，中型车辆收费最高不超过 25 元，大型车辆收费最高不超过 30 元。车辆停放 24 小时为一个计费周期”。本项目停车位单价按 20 元/个/天进行计算，出租率运营第一年按 70%计算，第二年为 80%，第三年及以后按 90%计算。

湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

湖南省发展和改革委员会 hqwhunan.gov.cn 时间: 2019年04月01日 09:44 【字体: 大 中 小】

湖南省发展和改革委员会
关于印发《湖南省机动车停放服务收费
管理办法》的通知

湘发改价调〔2019〕217号

各市州发改委：
为进一步完善我省机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用提高停车资源利用效率，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，请认真遵照执行。

怀化市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）按不超过小车标准的四分之一收取）

1、城市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 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。	

(3) 物业管理费收入

根据《湖南省物业服务收费管理办法》湘发改价调〔2017〕4号，物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价，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；别墅、其他非住宅及业主大会成立之后的普通商品住宅物业服务收费实行市场调节价。实行政府指导价的物业服务收费由市、县价格主管部门根据物业服务等级标准、服务内容等因素制定基准价及浮动幅度，商同级房地产行政主管部门后向社会公布，并抄送上一级价格和房地产行政主管部门备案，实行市场调节价的物业服务收费，未成立业主大会的，由建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定，建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容；已成立业主大会的，由业主委员会经业主大会同意或者授权与物业服务企业在物业服务合同中约定。

根据《关于印发〈湖南省物业服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价费规〔2022〕271号）、《关于规范怀化市住宅物业服务收费管理的通知》（怀发改价服〔2019〕16号），住宅物业管理费价格在0.80-2.10元/㎡/月之间，商业物业管理费价格在1.20-3.50元/㎡/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目住宅物业管理费价格按0.6元/㎡/月计算。

小区物业面积为55040㎡，考虑谨慎性原则，收取率运营第一年按70%计算，第二年为80%，第三年及以后按照90%计算。出于谨慎性考虑，本项目从2027年计算运营期。

北京德恒会计师事务所（普通合伙）

附件

麻阳苗族自治县高铁西站站前广场停车场机动车
停放服务收费标准

序号	车型	停车时间	收费标准	备注
1	小型车	半小时以内	免费	说明： 1、小型车为载客7座（含）以下的小车； 2、中型车为载重2吨（含）以上或7座以上19座（含）以下的各种机动车； 3、车辆停放24小时为一个计费周期。 4、本收费标准试行一年。
		半小时以上、1小时以内	5元	
		3小时之内	10元	
		3小时之外每增加1小时	1元/小时	
		24小时以内	最高收费不超过20元	
2	中型车	半小时以内	免费	
		半小时以上、1小时以内	6元	
		3小时之内	12元	
		3小时之外每增加1小时	1元/小时	
		24小时以内	最高收费不超过25元	
	执行任务的军、警、司法、消防、救护、防汛车等特殊车辆	免收停车费		

预售许可证	发证时间	楼栋号	图片
麻房售许字（2021）第027号	2021-04-20		

小区规划

绿化率：35%

占地面积：173333m²

总户数：4300

物业费：2

容积率：3

建筑面积：630000m²

车位比：1:1.0

车位：4363

[了解更多小区规划信息](#)

预售许可证	发证时间	楼栋号	图片
麻房售许字（2019）第16号			

小区规划

[了解更多小区规划信息 >](#)

绿化率：35%	容积率：1.99
占地面积：186503m ²	建筑面积：403245m ²
户数：2631	物业费：0.6元/m ² -1.2元/m ²
物业公司：怀化怀宇物业管理有限公司	

麻阳县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目债券存续期内总收入 15890.63 万元，具体情况如下表：

北京德和衡律师事务所（普通合伙）

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	停车位收入	8921.64	104.33	286.16	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93
	数量		490	490	490	490	490	490	490	490	490
	单价 (元/个/天)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	充电桩收入	5980.47	84.42	181.82	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79
	数量		74	74	74	74	74	74	74	74	74
	收费标准 (万元/年)		3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
	负荷率		65.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
三	物业管理费收入	988.52	11.56	31.7	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67
	物业面积 (m²)		55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00
	收费单价 (元/m²·月)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	收取率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	合计	15890.63	200.31	499.68	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39

审核人：(盖章)

续上表:

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	停车位收入	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93
	数量	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490
	单价 (元/个/天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	充电桩收入	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79
	数量	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
	收费标准 (万元/年)	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
三	物业管理费收入	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67
	物业面积 (㎡)	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00
	收费单价 (元/㎡·月)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	收取率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	合计	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39

北京收费公示系统(普适公开)

续上表：

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	停车位收入	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	160.97
	数量	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490
	单价 (元/个/天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	充电桩收入	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	207.79	103.9
	数量	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
	收费标准 (万元/年)	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
三	物业管理费收入	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	35.67	17.84
	物业面积 (m²)	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00	55040.00
	收费单价 (元/m²·月)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	收取率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	合计	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	282.71

北京城市计划师事务所(普通合伙)

3.经营成本预测

本项目的主要运营成本包括职工薪酬、管理费用、修理费、增值税及附加税费等。

根据该地区同行业经营现状、成本核算情况，估算如下：

(1) 职工薪酬：项目建成后预计需要 25 人，工资参考湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员平均工资中居民服务、修理和其他服务业工资参考标准，并结合麻阳县薪酬的实际情况，人均职工薪酬拟按 6 万元/年计算。

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

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

(2) 管理费用

参考同类型项目及经验做法，本项目管理费用按经营收入的 2% 计算。

(3) 修理费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，本项目维修维护费按工程费的 1% 计取。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

发布

建设部

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

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

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

(4) 增值税及附加税费

1) 增值税: 据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第14号), 本项目租售不动产征收增值税税率为9%, 充电桩收入和物业管理费收入征收增值税税率为6%。

2) 附加税费: 根据《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)规划, 本项目附加税费主要包括: 城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定, 本项目按增值税5%缴纳城市维护建设税, 按增值税5%缴纳教育费附加费(包含地方教育费附加)。

按照上述测算, 麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目在债券存续期内, 预计成本支出7227.75万元。

具体情况如下表:

续上表：

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	运营成本	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	105.49
	工资及福利费	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	75.00
	维修维护费	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	48.39	24.19
	管理费用	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	6.30
二	税金及附加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	24.21
	增值税及附加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	24.21
	合计	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	259.40	129.70

红河县审计局(审计专用章)

（七）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为县级财政配套，净收益即可用于融资平衡的资金为9898.03万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.97倍。项目模拟现金流量表如下：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	
1	现金流入	22838.61	50.00	3750.00	1796.18	551.23	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	
1.1	资本金	2706.45	50.00	750.00	1906.45								
1.2	债券资金流入	3000.00		3000.00									
1.3	运营收入	15890.63			196.92	551.23	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	
1.4	回收固定资产产余 值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	18352.81	50.00	3750.00	1793.50	344.31	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	
2.1	建设投资	5706.45	50.00	3750.00	1906.45								
2.2	运营成本	5992.60			86.60	209.41	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	
2.3	税金及附加	1340.66			15.24	42.50	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	
2.4	运营期利息	2075			67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	
2.5	债券本金	3000.00											
3	净现金流量	4485.80	0.00	0.00	2.68	206.92	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	
4	累计净现金流量		0.00	0.00	2.68	209.60	487.66	765.72	1043.78	1321.84	1599.90	1877.96	

财务科(吕国林)

续上表:

序号	项目	运营期										
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	现金流入	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98
2.3	税金及附加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41
2.4	运营期利息	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5
2.5	债券本金											
3	净现金流量	218.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06
4	累计净现 金流量	2156.02	2434.08	2712.14	2990.21	3268.27	3546.33	3824.39	4102.45	4380.51	4658.57	4936.63

续上表：

序号	项目	运营期										
		2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	现金流入	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	314.93
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	565.39	314.93
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	351.80	222.10	3046.20
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	210.98	105.49
2.3	税金及附加	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	48.41	24.21
2.4	运营期利息	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5	67.5
2.5	债券本金											3000.00
3	净现金流量	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	278.06	92.83	-3067.5
4	累计净现	5214.69	5492.75	5770.81	6048.87	6326.93	6604.99	6883.05	7161.11	7439.17	7532.00	4485.80

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。

2.资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债券资金覆盖率可以达到1.97倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，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
麻阳县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目	9898.03	3000.00	5025.00	1.97

3.项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

(1) 稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于0，即：

项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

(2) 项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.79	1.97	2.18
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.26	1.97	1.87

总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

二、总体评价结论

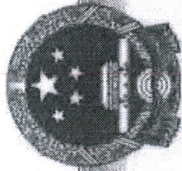
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

- 1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件



营业执照

统一社会信用代码
91110105MACY8YCW4T



(副本)
(1-1)

名称 北京鸿税会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘金友

经营范围 许可项目：代理记账；注册会计业务；(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)一般项目：税务服务；(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)

出资额 50万元

成立日期 2023年09月14日

主要经营场所 北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号



登记机关

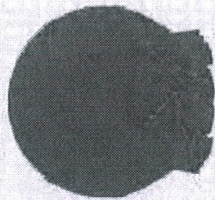


2023年10月27日

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：北京鸿税会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘金友
主任会计师：
经营场所：北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：11013298
批准执业文号：京财会许可[2024]0003号
批准执业日期：2024年1月29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》。

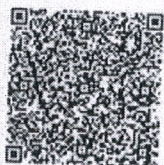
证书序号：0020203

发证机关北京市财政局
2024年1月29日
中华人民共和国财政部制

<p>证书编号: 440100730015 No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 广东省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 二〇一〇年十二月十三日 Date of Issuance 2010年3月30日换发</p>		<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格, 继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> 
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<p>姓名: 刘金友 Full name</p> <p>性别: 男 Sex</p> <p>出生日期: 1977-03-03 Date of birth</p> <p>工作单位: 广州市德信会计师事务所有限公司 Working unit</p> <p>身份证号码: 652722197703030631 Identity card No.</p> 
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



尹晓 110004120004

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 110004120004
Authorized Institute of CPAs

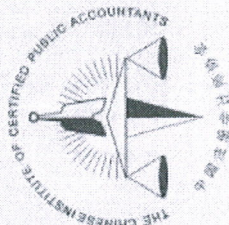
发证日期: 北京注册会计师协会
Date of Issuance

2006-4-13

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.

北京注册会计师协会
2007年度任职资格审查合格



姓名: 尹晓
Sex: 女
Date of birth: 1988-4-22
Working unit: 北京永信会计师事务所有限公司
Identity card No.: 430204680432204



麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目

总体评价报告

鸿税审字（2025）第 C0206 号



北京鸿税会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年七月

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

1.营业执照复印件

2.执业证书复印件

评价报告

鸿税审字（2025）第 C0206 号

麻阳苗族自治县发展和改革局：

我们接受委托，对麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。麻阳苗族自治县发展和改革局会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本期计划 发行专项 债券规模 (万元)	实施单位	批复文件
麻阳苗族自治县	麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目	项目建设期为24个月，2025年7月至2027年6月，项目计划于2027年7月投入使用。	4,241.55	1500.00	麻阳苗族自治县发展和改革局	1.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕43号）； 2.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目行业审查意见》； 3.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目用地情况说明》； 4.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目资金来源审查意见》； 5.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目初步设计的批复》（麻建初发〔2025〕7号）； 6.《关于麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2025〕2号）。
	合计		4,241.55	1500.00		

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

（三）评估假设

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.对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

5.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；

7.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行；

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。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。我们认为，该项目收益及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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（四）项目投资估算

项目概算总投资 4,241.55 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 1,841.55 万元，占概算总投资金额比例 36.95%；拟申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元。麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 1,500.00 万元，未来拟继续申请发行 900.00 万元。项目投入资金额度随工程建设进度投入。

项目于 2025 年 7 月开始实施，2027 年 6 月完成建设。根据建设进度，资本金将逐步安排到位。

（五）资金筹措方案

1.资金来源

（1）项目资金筹措及债券发行情况

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 1,500.00 万元，未来拟发行专项债券 900.00 万

北京德和利会计师事务所(普通合伙)

元，发行期限 15 年，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.25%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

项目还本付息情况表

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	当期偿还 利息	当期还本付 息合计
2025 年 7 月	0	1500	0	0	0	0
2025 年 9 月	1500	900	0	0	0	0
2026 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2027 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2028 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2029 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2030 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2031 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2032 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2033 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2034 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2035 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2036 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2037 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2038 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2039 年	2400	0	0	2400	54.00	54.00
2040 年	2400	0	2400	0	54.00	2454.00
合计		2400	2400		810.00	3210.00

2. 债券发行计划

年度	规模（万元）
2025 年	2,400.00
合计	2,400.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

(六) 收入、支出预测数据及评价如下:

1.数据预测的前提假设及评价

(1) 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;

(2) 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;

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(5) 发行人预测的收入能够顺利实现;

(6) 项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化,如果发生变化导致成本的增加,也能通过增加收入来弥补;

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所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。

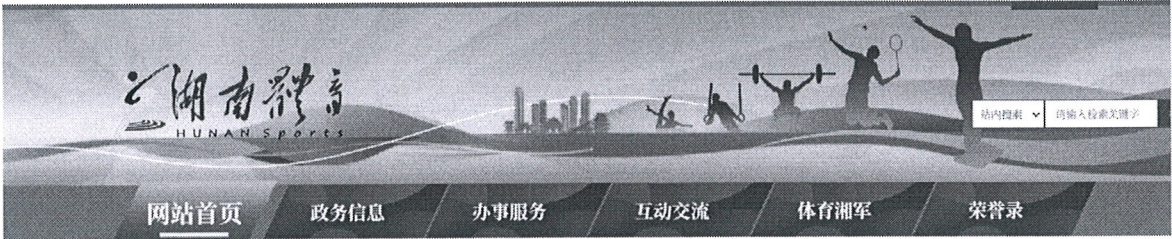
2.收入预测评价

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目收益主要来源于经营性收入,经营性收入主要包括多功能户外运动场出租收入、充电桩服务费收入、停车位收入等。

1.多功能户外运动场地出租收入

项目建成后,拟出租面积 3232 m²。参考项目周边其他同类体育场所及办公楼出租情况,本项目多功能户外运动场地出租价格按 35 元/m²/月计算,第一年

出租率按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后出租率按 88%计算。



首页 > 政府信息公开 > 通知公告

湖南贺龙体育馆固定资产合作运营项目招标公告（2023年7月）

湖南省体育局 发布时间：2023-07-06 17:38 【字体：大 中 小】

受湖南贺龙体育馆委托，湖南正兴项目管理有限公司对湖南贺龙体育馆固定资产合作运营项目进行公开招标，现将招标事项公告如下：

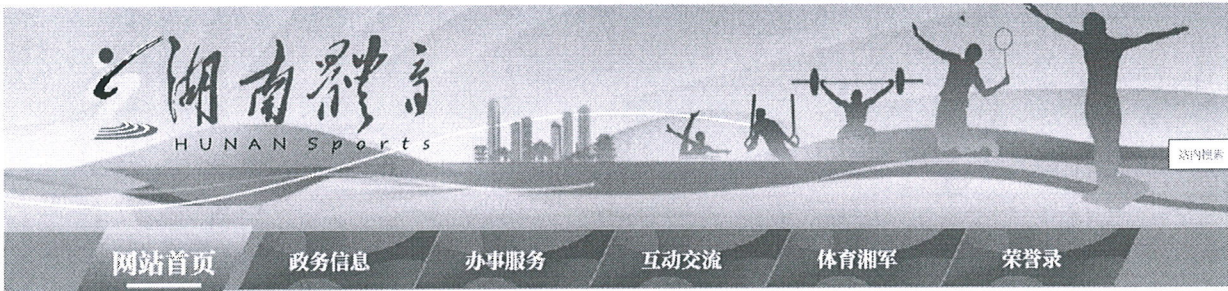
一、项目概况

1.1 项目名称：湖南贺龙体育馆固定资产合作运营。

1.2 招标编号：ZXGP-2023GK02012。

1.3 分包情况：

包号	场地位置	面积（㎡）	每月场地成本底价（含税）	每年场地成本底价（含税）
1	贺龙体育馆北侧练习馆一楼	800.00	47.44元/㎡/月	45.5424万元



首页 > 政府信息公开 > 通知公告

湖南省体育局装备服务中心房屋招租方案

湖南省体育局 发布时间：2022-11-07 15:36 【字体：大 中 小】

湖南省体育局装备服务中心房屋招租方案

根据《中华人民共和国招标投标法》及《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律法规的规定，对湖南省体育局装备服务中心房屋用竞争性竞价方式招租，欢迎具有相应资格的申请人参加。

一、项目名称：湖南省体育局装备服务中心房屋对外招租

（一）项目概况

1. 房屋基本情况：

门牌序号	面积㎡	价格（元/年）	租赁时限	
运动员公寓12栋				
2	体育馆路66号	19.44㎡	35070元	2022年11月-2025年11月

湖南省体育局装备服务中心奥克大厦三楼301房租项目竞争性谈判邀请公告

湖南省体育局 发布时间:2019-08-14 09:52 [字体: 大 中 小]

湖南省体育局装备服务中心奥克大厦三楼301房租项目 竞争性谈判邀请公告

公告时间:2019年08月14日

湖南省体育局装备服务中心奥克大厦三楼301房租项目,委托代理编号: HNZH-JC20190612001,本项目进行竞争性谈判采购,现采用发布公告方式,邀请符合条件的供应商提交证明材料参与资格审查,并参与竞争性谈判采购活动。

一、项目概况

项目名称:湖南省体育局装备服务中心奥克大厦三楼301房租项目

委托代理编号: HNZH-JC20190612001

最低租金:第一个年度租金人民币364000元/年,以后每年度在前一个年度的基础上递增5%。

租赁期限:3年

房屋位于长沙市开福区清水塘街道体育馆路1号奥克大厦3楼西侧301房,建筑面积约为944.51㎡,实际出租面积为918.51㎡。此房屋为钢筋混凝土结构,室内地面地砖,墙面刷墙漆,天花扣板吊顶,电梯1部,是长沙市绝对的中心地带,现声勘查照片详见网页,承租人视具体情况自行现场踏勘,作进一步详细了解,项目人对此产生的结果不负责。

二、供应商资质要求

1、基本资格条件:符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的承租人条件。

(1)承租人法人营业执照副本复印件;

(2)法人身份证复印件或法定代表人授权委托书原件及双方身份证复印件;

2.停车位收入

本项目建成后,新建地上停车楼新建室内及室外停车位共175个。

根据《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则(试行)》(怀发改价费(2022)19号),国家机关、社会团体及其他公益(公用)企事业单位停车场机动车停放服务最高收费标准为白天(8:00-20:00),每小时4元/辆,夜间(20:00-8:00)每小时1元/辆。结合麻阳苗族自治县停车场收费现状,本项目收费标准如下:

本项目白天停车费平均按4元/小时估算,白天工作时间为12小时,同时使用系数取0.5;夜间:本项目夜间20点至凌晨8点,停车费按1元/小时,同时使用系数取0.7,停车场年开放时间为365天,暂定停车位收费为18元/个/天。出租率第一年为70%,第二年为80%,第三年以及以后为86%。

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局

怀发改价费〔2022〕19号

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理
实施细则（试行）》的通知

2、国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停
车场机动车停放服务最高收费标准

（单位：元/辆）

时间\方式	每小时	每次	24小时限价
白天 8:00-20:00	4	10	20
夜间 20:00-8:00	1	5	

3.充电桩服务费收入

本项目设有充电桩 60 个，同时，根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）及湖南地区充电桩收费情况，服务费按 0.8 元/kWh 测算，单次充电量按 100kWh，保守测算充电桩运营期单日周转次数为 2 次/天，第一年使用率按 50%计算，第二年使用率按 60%计算，第三年及以后使用率按 70%计算。

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

2018年5月25日

麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目债券存续期内总收入
6,131.74 万元，项目各年度收入详见下表。

北京德恒律师事务所
(普通合伙)

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	总收入	6131.74	350.70	410.82	465.35	470.30	470.30	475.49	475.49
一	多功能户外运动场出租收入		95.02	108.60	121.17	121.17	121.17	121.17	121.17
	出租单价（元/平方米/年）		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
	出租面积（平方米）		3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00
	出租率		70%	80%	88%	88%	88%	88%	88%
二	充电桩服务收入		175.20	210.24	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28
	收费标准（万元/年）		8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76
	充电桩数量		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	使用率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
三	停车位收入		80.48	91.98	98.90	103.85	103.85	109.04	109.04
	车位数量（个）		175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
	出租单价（元/个/年）		7300.00	7300.00	7300.00	7665.00	7665.00	7665.00	8048.25
	出租率		70%	80%	86%	86%	86%	86%	86%

续上表:

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
总收入		475.49	480.94	480.94	480.94	486.66	486.66	121.66
一	多功能户外运动场出租收入	121.17	121.17	121.17	121.17	121.17	121.17	30.29
	出租单价 (元/平方米/年)	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
	出租面积 (平方米)	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00	3232.00
	出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
二	充电桩服务收入	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	61.32
	收费标准 (万元/年)	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76
	充电桩数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
三	停车位收入	109.04	114.49	114.49	114.49	120.21	120.21	30.05
	车位数量 (个)	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
	出租单价 (元/个/年)	8048.25	8048.25	8450.66	8450.66	8450.66	8873.20	8873.20
	出租率	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%

3.经营成本预测

根据本项目可行性研究报告并结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及附加税费，具体如下：

1.经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、维修维护费及管理及其他费用。具体分析如下：

1. 运营成本

（1）工资及福利费

参照麻阳县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 10 人计，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。人均工资及福利费按 6.00 万元/年考虑，工资及福利费约 60.00 万元/年，考虑物价上涨，每三年上涨 3%。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	41321 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

（2）检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，本项目检修维护费按项目工程费用的 0.5% 估算。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委
建设部 发布

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

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

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

(3) 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费、其他等,参照同类型项目,按经营收入的 2%计。

序号	项目名称	管理费用取费比例
1	古丈县全民健身体育中心建设项目	2%
2	道县全民健身中心建设项目	2%
3	南岳区全民健身中心建设项目	2%

2. 相关税费

(1) 增值税:本项目充电桩服务费收入按 6%缴纳增值税,多功能户外运动场出租收入以及停车位收入按 9%缴纳增值税。

(2) 附加税费:根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22 号)规划,本项目附加税费主要包括:城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定,本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税,按增值税 5%缴纳教育费附加费。

按照上述测算,麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目在债券存续期内,成本支出 1,781.84 万元。详见下表:

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	运营成本	1329.13	85.73	88.74	91.68	93.69	95.66	97.79
1.	工资及福利费	958.45	60.00	61.80	63.65	65.56	67.53	69.56
2	检修维护费	248.04	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
3	管理费用	122.64	7.01	8.22	9.31	9.41	9.41	9.51
二	增值税金及附加	452.71	25.47	30.14	34.21	34.64	34.64	35.10
	合计	1781.84	111.20	118.88	125.89	128.33	130.30	132.89

续上表：

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	运营成本	99.87	102.02	104.35	106.63	108.97	111.5	114	28.5
1	工资及福利费	71.64	73.79	76.01	78.29	80.63	83.05	85.55	21.39
2	检修维护费	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	4.68
3	管理费用	9.51	9.51	9.62	9.62	9.62	9.73	9.73	2.43
二	增值税金及附加	35.10	35.10	35.61	35.61	35.61	36.13	36.13	9.22
	合计	134.97	137.12	139.96	142.24	144.58	147.63	150.13	37.72

七）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为县级财政配套，净收益即可用于融资平衡的资金为 4,349.90 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍。项目模拟现金流量表如下：。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	现金流入	13067.92	3000.00	741.55	850.70	410.82	465.35	470.30	470.30	
1.1	资本金	1841.55	600.00	741.55	500.00					
1.2	债券资金流入	2400	2400							
1.3	运营收入	6131.74			350.70	410.82	465.35	470.30	470.30	
1.4	回收固定资产余值	0.00								
1.5	流动资金回收	0.00								
2	现金流出	11204.83	3000.00	741.55	667.34	175.39	182.9	185.36	187.33	
2.1	建设投资	4241.55	3000.00	741.55	500.00					
2.2	运营成本	1329.13			87.87	91.25	94.69	96.72	98.69	
2.3	税金及附加	452.71			25.47	30.14	34.21	34.64	34.64	
2.4	运营期利息	810.00			54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	
2.5	债券本金	2400								
3	净现金流量		0.00	0.00	183.36	235.43	282.45	284.94	282.97	
4	累计净现金流量		0.00	0.00	183.36	418.79	701.24	986.18	1269.15	

续上表：

序号	项目	运营期								
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	475.49	475.49	475.49		480.94	480.94	486.66	486.66	121.66
1.1	资本金									
1.2	债券资金流入									
1.3	运营收入	475.49	475.49	475.49	480.94	480.94	480.94	486.66	486.66	121.66
1.4	回收固定资产余值									
1.5	流动资金回收									
2	现金流出	187.33	189.81	192.03	194.18	196.9	199.32	201.67	204.61	207.24
2.1	建设投资									
2.2	运营成本	189.81	192.03	194.18	196.9	199.32	201.67	204.61	207.24	93.14
2.3	税金及附加	35.10	35.10	35.10	35.61	35.61	35.61	36.13	36.13	9.22
2.4	运营期利息	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
2.5	债券本金									2400
3	净现金流量	285.68	283.46	281.31	284.04	281.62	279.27	282.05	279.42	-2485.58
4	累计净现金流量	1554.83	1838.29	2119.6	2403.64	2685.26	2964.53	3246.58	3526.00	1068.94

如上表，本期麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，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。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

2.资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.36 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，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
麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目	4,349.90	2,400.00	3,210.00	1.36

同时，麻阳苗族自治县户外运动综合体基础设施建设项目融资平衡情况已通过 xx 会计师事务所审计通过。

3.项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89 号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金

流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：

项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.36	1.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.36	1.30

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

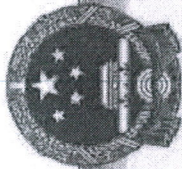
三、使用限制

1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件



营业执照

统一社会信用代码
91110105MACY8YCW4T



(副本)
(1-1)

名称 北京鸿税会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘金友

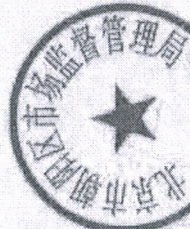
经营范围

许可项目：代理记账、注册会计师业务、（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 50万元

成立日期 2023年09月14日

主要经营场所 北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号



登记机关

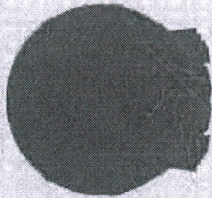
2023年10月27日

国家企业信用信息公示系统网址：

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

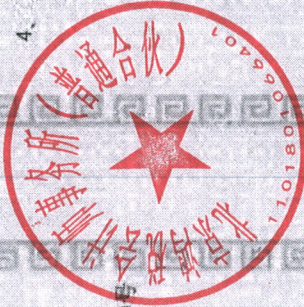
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称:	北京鸿税会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人:	刘金友
主任会计师:	
经营场所:	北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号
组织形式:	普通合伙
执业证书编号:	11013298
批准执业文号:	京财会许可[2024]0003号
批准执业日期:	2024年1月29日



证书序号: 0020203

说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。

发证机关北京市财政局
2024年1月29日
中华人民共和国财政部制

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.

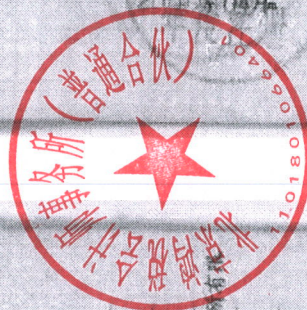
证书编号: 440100730015
No. of Certificate

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

发证日期: 2010年3月30日
Date of Issuance



2010年04月15日





姓名: 刘金友
Sex: 男

出生日期: 1977-03-03
Date of Birth

工作单位: 广州市德信会计师事务所有限公司
Working Unit

身份证号码: 452722197703030531
Identity Card No.





尹晓 110004120004

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 110004120004
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 北京注册会计师协会
Date of issuance

2004-4-15

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

北京注册会计师协会
2007年度任职业资格检查合格

年 月 日
月 日 日



尹晓 女
1968-4-22
136-4-22
430204680422204
430204680422204



麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目
(二期)

总体评价报告

鸿税审字[2025]第 C0215 号



北京鸿税会计师事务所（普通合伙）
二〇二五年七月

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

1.营业执照复印件

2.执业证书复印件

评价报告

鸿税审字[2025]第 C0215 号

麻阳县住建局：

我们接受委托，对麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）专项债券方案进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。麻阳苗族自治县住房和城乡建设局会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二

期)专项债券的方式满足该项目建设的资金需求,是现阶段较优的资金解决方案。

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

北京鸿税会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年七月十五日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资（万元）	本期计划发行专项债券规模（万元）	实施单位	批复文件
麻阳苗族自治县	麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）	拟建工期2年，2024年6月-2026年5月	9517.33	1000.00	麻阳苗族自治县住房和城乡建设局	1.《关于麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2024〕41号）； 2.麻阳苗族自治县住房和城乡建设局关于《麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）初步设计的批复》（麻建初发〔2024〕39号）； 3.《关于麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）概算总投资的批复》（麻发改概审〔2024〕52号）。
	合计		9517.33	1000.00		

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

（三）评估假设

- 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.对本项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 5.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；
- 6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；

7.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行；

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。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。我们认为，该项目收益及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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（四）项目投资估算

项目总投资 9517.33 万元，其中工程费用 8006.19 万元，工程建设其他费用 600.79 万元，预备费 430.35 万元，建设期利息 480.00 万元。

（五）资金筹措方案

1.资金来源

（1）项目资金筹措及债券发行情况

本次拟发行专项债券 1000.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.25%，每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

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	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
2025 年 7 月	0	1000	0	0	0	0

2025年9月	0	5000	0	0	0	0
2026年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2027年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2028年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2029年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2030年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2031年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2032年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2033年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2034年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2035年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2036年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2037年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2038年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2039年	6000	0	0	6000	133.2	133.2
2040年7月	6000	0	1000	5000	22.20	1022.20
2040年9月	5000		5000	0	111.00	5111.00
合计		6000	6000		1998.00	7998.00

2. 债券发行计划

年度	规模（万元）
2025年	6000.00
合计	6000.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

（六）收入、支出预测数据及评价如下：

1. 数据预测的前提假设及评价

（1）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；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的收入能够顺利实现；

(6) 项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所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。

2.收入预测评价

根据 2021-2023 年麻阳县城镇污水量年度汇总表，麻阳县近期日均排水量达 2.47 万吨/天，整体呈上升趋势。目前麻阳县污水处理厂的处理规模约为 2 万吨/天，已不满足现状需求，缺口约为 1.5 万吨/天，需进一步提升城区污水处理能力。



2021-2023 年麻阳县城镇污水量年度汇总表

年度	2021 年	2022 年	2023 年
工业污水排放量 (处理总需求量, 单位: 万吨)	355	368	398
居民污水排放量 (处理总需求量, 单位: 万吨)	723	889	903
合计排放量(处理 总需求量, 单位: 万吨)	1078	1157	1301

项目建设完成后, 污水处理规模为 3.5 万 m³/d。本项目污水处理收入根据《关于进一步完善全省乡镇污水处理收费政策和征收管理制度的通知》(湘发改价费〔2020〕29 号) 中规定乡镇居民污水不得低于 0.85 元/m³, 非居民污水不得低于 1.2 元/m³, 本项目污水处理收入按 0.85 元/m³ 计算。

(二) 有序调整乡镇污水处理费标准。根据长江污水排放标准提升和污泥无害化处置要求, 逐步提高乡镇污水处理收费标准。已建成(接入)污水处理设施的乡镇, 应当从2020年起, 将污水处理收费标准调整至居民每吨不低于0.85元、非居民每吨不低于1.2元; 自2020年起, 当年建成(接入)污水处理设施的乡镇, 年内必须按照居民每吨不低于0.85元, 非居民每吨不低于1.2元开征污水处理费; 国家出台新政策后, 及时按照新政策调整乡镇污水收费标准。原则上, 县域内各乡镇的污水处理费征收标准应相对统一。

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目(二期), 处理规模经营期第 1 年按 85%、第 2 年按 90%、第 3 年及以后按 95%计算, 债券存续期内总收入 12321.99 万元, 项目各年度收入详见下表:

项目预期收入测算表

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	污水处理收入	12321.99	460.23	977.29	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58
	处理规模 (m³/d)		29750.00	31500.00	33250.00	33250	33250	33250	33250	33250	33250
	处理单价 (元/吨)		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	合计	12321.99	460.23	977.29	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58

续上表:

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	污水处理收入	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	514.38
	处理规模 (m³/d)	33250	33250	33250	33250	33250
	处理单价 (元/吨)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	合计	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	514.38

北京城市排水集团(普通合伙)

3.经营成本预测

根据本项目可行性研究报告并结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

1.经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、药剂费、燃料动力费、修理及维护费、污泥处理费、管理费用。具体分析如下：

（1）工资及福利费

项目共需新增相关工作人员 10 人。根据湖南省统计局数据，2022 年、2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员水利、环境和公共设施管理业年人均工资分别为 66418 元和 66987 元，综合考虑，本项目职工薪酬按 6.7 万元/人/年计算。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇非私营单位就业人员（水利、环境和公共设施管理业）年人均工资	66418 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员（水利、环境和公共设施管理业）年人均工资	66987 元/年	来自湖南省统计局

（2）药剂费

污水处理主要添加药剂为 PAC、PAM 及次氯酸钠。参考已建成的同类型污水处理厂药剂用量，污水处理 PAC 用量按 0.08t/万 m³ 污水，PAM 用量按 2.5kg/万 m³ 污水，次氯酸钠 0.07t/万 m³ 污水。根据爱采购网的报价，PAC 单价为 0.16 万元/t，PAM 单价为 0.5 万元/t，次氯酸钠单价为 0.08 万元/t。

（3）污泥处置费

参考同类型的污水处理厂污泥产生量，项目污水污泥产生量按 0.7t/万 m³ 计算，运输距离暂定 30km，污泥运输费为 2.5 元/t/km 计算。

（4）修理及维护费

根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本项目修理及维护费按工程费用的 0.5%计取。

（5）管理费用

项目管理费用主要包括办公经费、管理支出等费用；参考同类型项目经验，管理费用按经营收入的 2%计提。

2.相关税费

根据《财政部、国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税〔2008〕156 号）规定，对污水处理费免征增值税。

按照上述测算，麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）在债券存续期内，预计成本支出 2073.43 万元。详见下表：

项目运营成本及税费测算表

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、运营成本	2073.43	71.42	156.44	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45
工资及福利费		33.5	67	67	67	67	67	67	67	67
药剂费		10.67	22.59	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85
污泥处理费		2.37	6.04	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71
修理及维护费		17.19	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26
管理费用		7.69	19.55	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63
二、增值税及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	2073.43	90	214.44	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45

续上表:

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、运营成本	159.45	159.45	159.45	159.45	91.62
工资及福利费	67	67	67	67	33.5
药剂费	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85
污泥处理费	6.71	6.71	6.71	6.71	3.35
修理及维护费	41.26	41.26	41.26	41.26	20.63
管理费用	20.63	20.63	20.63	20.63	10.29
二、增值税及附加	0	0	0	0	0

合计	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45	120.62
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

北京德恒会计师事务所(普通合伙)

（七）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）偿债资金来源为污水处理收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,248.56 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24 项目模拟现金流量表如下：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年		
1	现金流入	29237.26	8782.00	725.33	470.23	977.29	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58		
1.1	资本金	3517	2782.00	725.33	10.00										
1.2	债券资金流入	6000.00	6000.00												
1.3	运营收入	12321.99			460.23	977.29	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58		
1.4	回收固定资产 余值	0.00													
1.5	流动资金回收	0.00													
2	现金流出	22783.53	8782.00	725.33	225.00	349.44	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45		
2.1	建设投资	9517	8782.00	725.33	10.00										
2.2	运营成本	2073.43			71.42	156.44	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45	159.45		
2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.4	运营期利息	1998			133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20		
2.5	债券本金	6000.00													
3	净现金流量	6453.73	0.00	0.00	235.23	627.85	679.13	679.13	679.13	679.13	679.13	679.13	679.13		
4	累计净现金流量		0.00	0.00	235.23	863.08	1542.21	2221.34	2900.47	3579.6	4258.73	4937.86	5616.99		

续上表:

序号	项目	运营期				
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	514.38
1.1	资本金					
1.2	债券资金流入					
1.3	运营收入	1031.58	1031.58	1031.58	1031.58	514.38
1.4	回收固定资产余值					
1.5	流动资金回收					
2	现金流出	352.45	352.45	352.45	352.45	255.62
2.1	建设投资					
2.2	运营成本	159.45	159.45	159.45	159.45	91.62
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	运营期利息	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20
2.5	债券本金					6000.00
3	净现金流量	679.13	679.13	679.13	679.13	-6133.20
4	累计净现金流量	6296.12	6975.25	7654.38	8333.51	2457.27

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。

2.资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）专项债券资金覆盖率可以达到 1.28 倍，专项收入与本期债券还本付息总额之比率，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
麻阳县污水处理厂提质扩容及配套管网建设项目（二期）	10,248.56	6000.00	7998.00	1.28

3.项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89 号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：项目产生的净现金流入能用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.28	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.28	1.26

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 1.13，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 1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的

资金筹措方案。

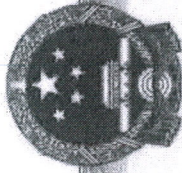
三、使用限制

1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件



营业执照

统一社会信用代码
91110105MACY8YCW4T



(副本)
(1-1)

名称 北京鸿税会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

出资人 刘金友

经营范围

出资额 50万元

成立日期 2023年09月14日

主要经营场所 北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号

许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



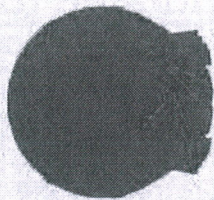
登记机关

2023年10月27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:	北京鸿税会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人:	刘金友
主任会计师:	
经营场所:	北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号
组织形式:	普通合伙
执业证书编号:	11013298
批准执业文号:	京财会许可[2024]0003号
批准执业日期:	2024年1月29日

证书序号:002020203

说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。



发证机关北京市财政局
2024年1月29日
中华人民共和国财政部制



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: 440100730015
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇一〇年十二月十三日
Date of Issuance 2010年3月30日 杨波





姓名: 刘金友
Sex: 男
出生日期: 1977-03-03
工作单位: 广州市德信会计师事务所有限公司
身份证号码: 652722197703030531

Full name: 刘金友
Sex: 男
Date of birth: 1977-03-03
Working unit: 广州市德信会计师事务所有限公司
Identity card No.: 652722197703030531



尹晓 110004120004

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 110004120004
Authorized Institute of CPAs

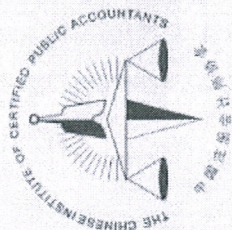
发证日期: 北京注册会计师协会
Date of Issuance

2006-4-15

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.

北京注册会计师协会
2007年度任职资格审查合格



尹晓 女
110004120004
430204680422204

姓	名	尹	晓
性	别	女	
生	日	110004120004	
工	作	单	位
身	份	证	号
身	份	证	号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）
关于湖南省怀化市
2025 年湖南省政府专项债券
的项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和泉正专字【2025】030 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

目 录

报告正文.....	1
附件.....	3
一、预测报告编制基础.....	3
二、项目收益及现金流入预测编制基础.....	3
三、项目收益及现金流入预测假设.....	3
四、项目概述.....	4
五、评估分析.....	5
1、新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目.....	6
1.1 资金充足性.....	6
1.1.1 投资估算.....	6
1.1.2 资金筹措.....	6
1.1.3 收入成本预测.....	11
1.1.4 资金覆盖率.....	20
1.1.5 压力测试.....	20
1.1.6 小结.....	20
1.2 资金稳定性.....	20
2、会同县乡镇安全饮水巩固提升工程.....	20
2.1 资金充足性.....	20
2.1.1 投资估算.....	21
2.1.2 资金筹措.....	21
1.1.3 收入成本预测.....	24
2.1.4 资金覆盖率.....	30
2.1.5 压力测试.....	30
2.1.6 小结.....	30
2.2 资金稳定性.....	30
六、风险分析.....	30
七、评估结论.....	31
八、使用限制.....	31

关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券 的项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致：怀化市财政局

我们接受贵局的委托，对湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券（以下简称“本次债券”）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 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为，在相关主管单位对生态环保项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的项目收益专项债券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。

我们的报告仅为怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的申报项目提供参考，不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项计划有关，并不扩展到其他信息。

附件：关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

（本页无正文，为《湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签字盖章页）



中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

二零二五年七月十五日

关于湖南省怀化市

2025 年湖南省政府专项债券

项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目收益专项债券，湖南省怀化市财政局作为委托单位，此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

本次预测的湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目收益专项债券的申报项目，以相关主管单位提供的项目财务指标为基础，结合项目的建设期和运营期，对预测期间的经营环境、经营计划等推测假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目收益专项债券的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、运营期等，对预测期间经济环境等一般估计假设为前提，编制了湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目的现金流预测表及收益与融资自求平衡测算表。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

三、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整政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）相关政府部门制定的投资与经营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收入多估成本）进行预测，即收入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见因素的重大不利影响。

四、项目概述

本次申请发行的项目收益专项债券申报项目的基本情况如下：

- （一）债券名称：2025 年湖南省政府专项债券
- （二）债券发行规模：6,400.00 万元
- （三）付息方式：每半年支付利息，到期一次性偿还本金。
- （四）发行主体：湖南省人民政府
- （五）项目明细如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限	债券名称
新晃县	新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目	5,000.00	30 年	2025 年湖南省政府专项债券（十九期）
会同县	会同县乡镇安全饮水巩固提升工程	1,400.00	20 年	2025 年湖南省政府专项债券（十八期）
	合计	6,400.00		

怀化市位于湖南省西南部，东经 109° 45′—110° 29′，北纬 27° 16′—29° 53′，地理特征正处云贵高原与湘桂丘陵的过渡地带。

湘黔、焦柳、渝怀铁路在市区交汇，沪昆高铁怀化段建成通车，怀邵衡铁路怀化段有序推进，为全国 72 个铁路交通枢纽城市之一；沪昆、杭瑞、吉通、娄怀、绕城高速建成通车，高速公路通车里程达到 612 公里，居全省首位；芷江机场已开通至长沙、广州、北京、上海、昆明、深圳、成都、西安、海口等地的航线，并正在进行改扩建；水运体系通江达海，西进东出、北上南下十分便捷。

地处武陵、雪峰两大山脉之间，溪河密布，雨水充沛，全市森林覆盖率达到 68.8%，是全国 9 大生态良好区域之一，有原始次生林 30 多处，国家级、省级自然保护区、风景名胜區、地质公园、森林公园和工农业旅游示范点 27 个，处处都是“天然氧吧”，被誉为一座“会呼吸的城市”。2011 国家环保部正式命名怀化为湖南省首个市级“国家生态示范区”。

怀化属中亚热带季风气候区，四季分明，冬无严寒，夏无酷暑，光热资源丰富，雨量充沛，且雨热同步，对农作物生长有利。但受地形影响，地域差异和垂直差异明显，气候类型

多种多样，旱涝等自然灾害时有发生。

怀化物产资源丰富，素有“广木之乡”、“水果之乡”、“药材之乡”的美誉。全市有活立木蓄积量 6690 万立方米，居湖南首位。有中药材 26 万亩，1900 多个品种，其中 175 种为国家重点中药材保护品种，茯苓和天麻产量居全国第一。年产水果 90 多万吨。其中靖州的杨梅、溆浦的蜜枣、麻阳的冰糖橙久负盛名。探明矿藏 11 类 45 种，黄金、铜、磷储量分居湖南第一、三、四位，石煤、硅砂、重晶石储量居全国前列。水能理论蕴藏量 500 万千瓦，现已开发 450 万千瓦，为全国十大水电基地的主体地带之一。

怀化历史悠久，古称“荆楚之地”。早在新石器时代，这里的先民们就进入了原始农业和家畜饲养经济为主的定居生活。秦朝统一中国后，在此地设黔中郡，开始了国家的行政管理，距今已有 2200 多年的历史。1998 年撤地设地级市，现辖 12 个县（市、区），是个多民族聚居的地区，现有侗、苗、土家、瑶等 31 个少数民族。2018 年末人口为 523.52 万人。

怀化市 2022 年至 2024 年，分别实现地区生产总值 1,877.64 亿元、1,948.52 亿元和 2,093.82 亿元，一般公共预算收入 119.56 亿元、124.76 亿元和 122.21 亿元，政府性基金收入分别为 90.12 亿元、111.61 亿元和 107.04 亿元，政府性基金支出分别为 203.16 亿元、210.99 亿元和 180.06 亿元。

为保障重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知>》（厅字【2019】33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）等文件精神，怀化市政府决定通过发行专项债券实施上述项目，以满足项目的融资需求。

五、评估分析

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2019 年中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字【2019】33 号），提出地方政府其他项目专项债券作为地方政

府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进其他项目专项债券发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入偿还融资本息的地方政府专项债券。试点发行专项债券的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金预算的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预【2017】89号及厅字【2019】33号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

1、新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目

1.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.25倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据2025年6月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮20.00%进行预测。据此，本次债券三十年期的预测利率为2.23%。本项目静态总投资为7,500.00万元，详见表1-1。

表 1-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	5,851.59
工程建设其他费用	1,146.42
预备费	501.99
静态总投资合计	7,500.00
二、其他专项费用	
建设期利息	3,345.00
其他专项费用合计	3,345.00
估算总额	10,845.00

注：融资利息含银行融资资金成本

1.1.2 资金筹措

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目静态总投资为7,500.00万元，由新晃县足额筹集资金2,500.00万元，计划于2025年申请本期发行三十年期项目收益专项债券5,000.00万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项

目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 1-2。

1-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
资本金		1,600.00	900.00								
其他融资											
债券发行		5,000.00									
护理收入				628.74	635.03	641.38	647.79	654.27	660.81	667.42	674.09
上年余额					628.74	1,263.77	1,905.15	2,552.94	3,207.21	3,868.02	4,535.44
合计		6,600.00	900.00	628.74	1,263.77	1,905.15	2,552.94	3,207.21	3,868.02	4,535.44	5,209.53
资金使用											
建设资金使用金额合计		6,600.00	900.00								
资金余额（资金筹措-资金使用）				628.74	1,263.77	1,905.15	2,552.94	3,207.21	3,868.02	4,535.44	5,209.53

1-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
护理收入	680.83	687.64	694.52	701.47	708.48	715.56	722.72	729.95	737.25	744.62	752.07
上年余额	5,209.53	5,890.36	6,578.00	7,272.52	7,973.99	8,682.47	9,398.03	10,120.75	10,850.70	11,587.95	12,332.57
合计	5,890.36	6,578.00	7,272.52	7,973.99	8,682.47	9,398.03	10,120.75	10,850.70	11,587.95	12,332.57	13,084.64
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	5,890.36	6,578.00	7,272.52	7,973.99	8,682.47	9,398.03	10,120.75	10,850.70	11,587.95	12,332.57	13,084.64

1-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
资金筹措										
资本金										
其他融资										
债券发行										
护理收入	759.59	767.19	774.86	782.61	790.44	798.34	806.32	814.38	822.52	
上年余额	13,084.64	13,844.23	14,611.42	15,386.28	16,168.89	16,959.33	17,757.67	18,563.99	19,378.37	20,200.89
合计	13,844.23	14,611.42	15,386.28	16,168.89	16,959.33	17,757.67	18,563.99	19,378.37	20,200.89	20,200.89
资金使用										
建设资金使用金额合计										
资金余额（资金筹措-资金使用）	13,844.23	14,611.42	15,386.28	16,168.89	16,959.33	17,757.67	18,563.99	19,378.37	20,200.89	20,200.89

1.1.3 收入成本预测

（一）收入预测

本项目收益主要来源于护理收入。

（1）需求分析

1、新晃县人口年龄构成

根据第七次全国人口普查数据显示，新晃侗族自治县常住人口为 220,775 人，男性人口占比 53.32%，女性人口占比 46.68%，年龄结构中 0-14 岁人口为 44,507 人，占比 20.16%；15-59 岁人口为 127,222 人，占比 57.63%；60 岁以上人口为 49046 人，占比 22.22%，其中 65 岁以上人口为 36,601 人，占比 16.58%。65 岁及以上老年人口比重超过 7%，已进入老龄化。

全县人口年龄构成

年龄	人口数（人）	比重（%）
总计	220775	100.00%
0-14 岁	44507	20.16%
15-59 岁	127222	57.63%
60 岁及以上	49046	22.22%
其中：65 岁及以上	36601	16.58%

2、新晃县现有养老机构

目前，新晃县初步建立了以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的多层次养老服务体系。据统计，截至 2025 年 3 月，全县共有养老服务机构 7 家，养老床位数 681 张。新晃县大部分养老院规模较小，且仅能提供基础护理，无法为老年人提供精神层面的活动，无法适应目前市场需求。

新晃县现有养老机构情况

名称	床位数（张）	人数（人）
鱼市养老院	164	103
中寨养老院	76	67
扶罗养老院	73	57
福利院（晃州）	102	83
凉伞养老院	68	58
良子服务中心	50	35
中医养老中心	148	140
合计	681	543

根据《怀化市人民政府关于推进医养融合加快健康养老服务业发展的实施意见》（怀政发〔2019〕2号），要求实现养老床位数达每千名老年人35张以上，护理型床位占养老床位35%以上。根据七普统计资料，新晃侗族自治县常住人口中60岁及以上人口为49,046.00人，占22.22%。按每千名老年人35张床位数保守估计，需要床位数约1,717.00张，但新晃县现有养老床位数仅681.00张，无法满足要求。本项目建成后，预计可新增总床位数300床，将有效缓解当前养老床位紧张的局面，为更多老年人提供优质的养老照护服务。



（2）收入预测

根据湖南省发展和改革委员会和湖南省民政厅发布的《关于规范养老机构服务收费促进养老服务业健康发展的实施意见》（湘发改价费〔2018〕440号），民办养老机构服务收费标准由市场形成：民办营利性养老机构服务收费项目和标准均由经营者自主确定，政府有关部门不得进行不当干预；民办非营利性养老机构服务收费标准由经营者合理确定，政府有关部门可结合对非营利机构监管需要对财务收支状况、收费项目和调价频次进行必要监督。故本项目收费主要依据市场调研价格确定。

本项目建设规模较大，配套休闲服务设施齐全，院内医疗设备齐全，可以极大的方便复健就医，这些优势极大的提高了本项目养老床位含金量。本项目设置自理型床位、介护型床位、特护型床位3个等级，其中自理型床位90床，对应完全能自理老人；介护型床位90床，对应半自理老人；特护型床位120床，对应完全丧失自理能力老人。

根据追年网查询及实地问询，怀化市类似养老机构收费价格范围床位费在1,500.00~4,500.00元/床/月之间（包含床位费、护理费、伙食费）。保守估计，项目床位费收费价格按自理型床位1,450.00元/床/月、介护型床位2,200.00元/床/月、特护型床位3,500.00元/床/月计，根据谨慎性原则，起始护理率为70.00%，考虑到物价上涨因素和人口老龄化增加的情况，拟按1.00%的收入增幅比例测算。

因此，预计债券存续期内的护理总收入为20,200.89万元。

项目周边县市医养机构床位费收费价格信息表

医养机构名称	位置	配备床位（床）	床位费（元/床/月）
麻阳苗族自治县锦和镇敬老院	怀化市麻阳苗族自治县	100-200	2500-3880
洪江市桑逸医养中心	怀化市洪江市	300-500	2000-4000
沅陵县社会福利院	怀化市沅陵县	500-100	1500-4500
平均收费价格			2000-4127

类似养老中心价格信息佐证表

截图	网址																
 <p>基础概况</p> <table border="1"> <tr> <td>价格:</td><td>2500-3880元/月</td><td>床位:</td><td>100-200张</td></tr> <tr> <td>类型:</td><td>养老院</td><td>地区:</td><td>湖南/怀化/麻阳县</td></tr> <tr> <td>咨询电话:</td><td>400-8778562</td><td>机构名称:</td><td>麻阳苗族自治县锦和镇敬老院</td></tr> <tr> <td>机构地址</td><td colspan="3">湖南省怀化市麻阳苗族自治县锦和镇西街进站路</td></tr> </table> <p>机构简介</p> <p>锦和敬老院离渝怀铁路麻阳火车站0.5公里，离镇政府1公里，位于锦和进站路旁，是一所高标准农村敬老院。</p> <p>该院始建于2006年5月，占地面积15亩，其中活动场地2亩，菜园占地5亩，养殖场占地0.5亩，敬老院建筑面积1250平方米。</p>	价格:	2500-3880元/月	床位:	100-200张	类型:	养老院	地区:	湖南/怀化/麻阳县	咨询电话:	400-8778562	机构名称:	麻阳苗族自治县锦和镇敬老院	机构地址	湖南省怀化市麻阳苗族自治县锦和镇西街进站路			https://www.zhuinw.com/house/8139.html
价格:	2500-3880元/月	床位:	100-200张														
类型:	养老院	地区:	湖南/怀化/麻阳县														
咨询电话:	400-8778562	机构名称:	麻阳苗族自治县锦和镇敬老院														
机构地址	湖南省怀化市麻阳苗族自治县锦和镇西街进站路																
 <p>基础概况</p> <table border="1"> <tr> <td>价格:</td><td>2000-4000元/月</td><td>床位:</td><td>300-500张</td></tr> <tr> <td>类型:</td><td>养老院</td><td>地区:</td><td>湖南/怀化/洪江市</td></tr> <tr> <td>咨询电话:</td><td>400-8778562</td><td>机构名称:</td><td>洪江市桑逸医养中心</td></tr> <tr> <td>机构地址</td><td colspan="3">湖南省怀化市洪江市黔城镇市人民医院后二栋</td></tr> </table> <p>机构简介</p> <p>洪江市桑逸医养结合养老有限公司是洪江市人民政府招商、民营资本投资，采用PPP模式为洪江市市民健康养老提供保障的一家专为老年人提供服务的养老公司。</p> <p>本公司地处洪江市黔城镇龙标路与玉壶路交汇处，距209国道500米，包茂高速1.5公里，沪昆高速25公里左右。</p> <p>本公司占地面积20亩，建筑面积13868平方米，分为前后两栋联体楼，共有房间281间，其中套房68套，单间213间，床位350个；房间内空调、电视、热水器等设施一应俱全。</p>	价格:	2000-4000元/月	床位:	300-500张	类型:	养老院	地区:	湖南/怀化/洪江市	咨询电话:	400-8778562	机构名称:	洪江市桑逸医养中心	机构地址	湖南省怀化市洪江市黔城镇市人民医院后二栋			https://www.zhuinw.com/house/8140.html
价格:	2000-4000元/月	床位:	300-500张														
类型:	养老院	地区:	湖南/怀化/洪江市														
咨询电话:	400-8778562	机构名称:	洪江市桑逸医养中心														
机构地址	湖南省怀化市洪江市黔城镇市人民医院后二栋																

		网站首页 找养老院 百科问答 养老政策 健康养生 行业观察 机构	
您当前位置: 首页 > 怀化养老院 > 沅陵县养老院 > 沅陵县社会福利院详情			
		沅陵县社会福利院	
		基础概况	
价格:	1500-4500元/月	床位:	500-1000张
类型:	养老院	地区:	湖南/怀化/沅陵县
咨询电话:	400-8778562	机构名称:	沅陵县社会福利院
机构地址	湖南省怀化市沅陵县二中往哈尔街方向北100米左转		

<https://www.zhuinw.com/house/8142.html>

本项目床位费收费价格表

序号	护理等级	收费价格（元/床/月）	护理对象
1	自理型床位	1450.00	能独立完成正常各项生活劳务
2	介护型床位	2200.00	只能独立完成部分正常生活劳务
3	特护型床位	3500.00	言行不能自控及大小便需协助

本项目养老机构护理服务分级

服务类别	服务对象	服务内容	床位数（床）
自理型床位	老人神智清醒，身体健康，能自主生活，自由行动，不需要任何帮助	1、给予亲情式问候； 2、提供膳食保障； 3、享有医疗服务； 4、根据爱好开展文娱活动； 5、自由使用各种健身器材； 6、持牌可以请假外出或回家； 7、打扫房间卫生 1 次/天； 8、清洗床上用品 1 次/月； 9、清洗外衣春冬季 1 次/周； 10、清洗外衣夏秋季 2 次/周	90
介护型床位	老人身体弱，或有残障，行走比较吃力，或不能行走，可能需要喂饭，大、小便可能不能自控	1、包括基本护理服务内容； 2、送饭到房间； 3、协助洗头、洗脸、漱口、洗脚；协助洗澡或擦身 1-2 次/月； 4、帮助清洗餐具或喂饭喂水； 5、协助穿衣、脱衣； 6、帮助清理床铺； 7、帮助剪指甲 8、帮助大、小便； 9、帮助在院内就医。	90
特护型床位	老人病重，卧床不起，不能交流和沟通	1、包括半护理服务内容 2、增加新的服务内容：视天气情况推送老人户外活动；陪老人聊天，给予精神安慰；	120
合计			300

综上，预计债券存续期内总收入为 20,200.89 万元，详见表 1-3。

（二）成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、外购原材料、燃料及动力费用、维修费用、税金及附加等。

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 23.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位(卫生和社会工作)就业人员年平均工资为 68,951.00 元，考虑到福利等各项费用人均工资福利暂按 7.50 万元/年/人计算，以后逐年递增 1.00%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
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：湖南省统计局
发布：2025-07-01

- 2、管理费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；
- 3、外购原材料：拟按经营性收入的 6.00%计算；
- 4、燃料及动力费用：拟按经营性收入的 3.00%计算；
- 5、维修费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；

6、税金及附加：拟按经营性收入的 8.00%计算；

综上，预计债券存续期内总成本为 9,784.51 万元，详见表 1-3。

表 1-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		1,600.00	900.00								
其他融资流入											
债券资金流入		5,000.00									
护理收入				628.74	635.03	641.38	647.79	654.27	660.81	667.42	674.09
现金流入总额		6,600.00	900.00	628.74	635.03	641.38	647.79	654.27	660.81	667.42	674.09
现金流出											
建设资金流出		6,600.00	900.00								
职工薪酬				172.50	174.23	175.97	177.73	179.51	181.31	183.12	184.95
管理费用				12.57	12.70	12.83	12.96	13.09	13.22	13.35	13.48
外购原材料				37.72	38.10	38.48	38.87	39.26	39.65	40.05	40.45
燃料及动力费用				18.86	19.05	19.24	19.43	19.63	19.82	20.02	20.22
维修费用				12.57	12.70	12.83	12.96	13.09	13.22	13.35	13.48
税金及附加				50.30	50.80	51.31	51.82	52.34	52.86	53.39	53.93
债券还本付息			111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50
其他融资还本付息											
现金流出总额		6,600.00	1,011.50	416.02	419.08	422.16	425.27	428.42	431.58	434.78	438.01
当年项目现金净流入			-111.50	212.72	215.95	219.22	222.52	225.85	229.23	232.64	236.08
期末项目累计现金结存额			-111.50	101.22	317.17	536.39	758.91	984.76	1,213.99	1,446.63	1,682.71

表 1-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
护理收入	680.83	687.64	694.52	701.47	708.48	715.56	722.72	729.95	737.25	744.62	752.07
现金流入总额	680.83	687.64	694.52	701.47	708.48	715.56	722.72	729.95	737.25	744.62	752.07
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	186.80	188.67	190.56	192.47	194.39	196.33	198.29	200.27	202.27	204.29	206.33
管理费用	13.62	13.75	13.89	14.03	14.17	14.31	14.45	14.60	14.75	14.89	15.04
外购原材料	40.85	41.26	41.67	42.09	42.51	42.93	43.36	43.80	44.24	44.68	45.12
燃料及动力费用	20.42	20.63	20.84	21.04	21.25	21.47	21.68	21.90	22.12	22.34	22.56
维修费用	13.62	13.75	13.89	14.03	14.17	14.31	14.45	14.60	14.75	14.89	15.04
税金及附加	54.47	55.01	55.56	56.12	56.68	57.24	57.82	58.40	58.98	59.57	60.17
债券还本付息	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50
其他融资还本付息											
现金流出总额	441.28	444.57	447.91	451.28	454.67	458.09	461.55	465.07	468.61	472.16	475.76
当年项目现金净流入	239.55	243.07	246.61	250.19	253.81	257.47	261.17	264.88	268.64	272.46	276.31
期末项目累计现金结存额	1,922.26	2,165.33	2,411.94	2,662.13	2,915.94	3,173.41	3,434.58	3,699.46	3,968.10	4,240.56	4,516.87

表 1-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
护理收入	759.59	767.19	774.86	782.61	790.44	798.34	806.32	814.38	822.52	
现金流入总额	759.59	767.19	774.86	782.61	790.44	798.34	806.32	814.38	822.52	-
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	208.39	210.47	212.57	214.70	216.85	219.02	221.21	223.42	225.65	
管理费用	15.19	15.34	15.50	15.65	15.81	15.97	16.13	16.29	16.45	
外购原材料	45.58	46.03	46.49	46.96	47.43	47.90	48.38	48.86	49.35	
燃料及动力费用	22.79	23.02	23.25	23.48	23.71	23.95	24.19	24.43	24.68	
维修费用	15.19	15.34	15.50	15.65	15.81	15.97	16.13	16.29	16.45	
税金及附加	60.77	61.38	61.99	62.61	63.24	63.87	64.51	65.15	65.80	
债券还本付息	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	111.50	5,111.50
其他融资还本付息										
现金流出总额	479.41	483.08	486.80	490.55	494.35	498.18	502.05	505.94	509.88	5,111.50
当年项目现金净流入	280.18	284.11	288.06	292.06	296.09	300.16	304.27	308.44	312.64	-5,111.50
期末项目累计现金结存额	4,797.05	5,081.16	5,369.22	5,661.28	5,957.37	6,257.53	6,561.80	6,870.24	7,182.88	2,071.38

1.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果,新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.25 倍,系项目正常运行预计收入(包含政府性基金收入、项目运营收入等),与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比。各年度现金流分析测算表详见表 1-3。

1.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.25	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.25	1.13

基于上表,收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素,当整个项目的收入下降 10%的情况下,债券本息资金的覆盖倍数为 1.01,能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下,债券本息资金的覆盖倍数为 1.13,仍然能通过压力测试。

1.1.6 小结

综上,在本期政府专项债券存续期内,我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

1.2 资金稳定性

新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目专项债券还本付息以护理收入为基础,按照预估的运营成本,本期新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入,可覆盖债券存续期间本息和支出需求;且在 2055 年项目本息偿还后仍有 2,071.38 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 1-3 所示。

综上,针对新晃侗族自治县老年人养护服务中心项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算,我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

2、会同县乡镇安全饮水巩固提升工程

2.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示,专项债券存续期内还本付息资金充足,债券本息资金覆盖率可达到 1.20 倍。对此,我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下:

2.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券二十年期的预测利率为 2.30%。本项目静态总投资为 9,756.74 万元，详见表 2-1。

表 2-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	7,206.50
工程建设其他费用	1,726.59
预备费	823.65
静态总投资合计	9,756.74
二、其他专项费用	
融资利息	2,760.00
其他专项费用合计	2,760.00
估算总额	12,516.74

注：融资利息含银行融资资金成本

2.1.2 资金筹措

会同县乡镇安全饮水巩固提升工程资金筹措总额 9,756.74 万元。由会同县足额筹集资金 3,756.74 万元，计划于 2025 年 7 月年申请本期发行二十年期项目收益专项债券 1,400.00 万元，于 2025 年 9 月拟申请发行专项债 4,600.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2-2。

表 2-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
资本金		1,805.40	1,951.34								
其他融资											
债券发行		6,000.00									
乡镇供水收入				845.65	858.33	871.20	884.27	897.53	910.99	924.65	938.52
上年余额					845.65	1,703.98	2,575.18	3,459.45	4,356.98	5,267.97	6,192.62
合计		7,805.40	1,951.34	845.65	1,703.98	2,575.18	3,459.45	4,356.98	5,267.97	6,192.62	7,131.14
资金使用											
建设资金使用金额合计		7,805.40	1,951.34								
资金余额（资金筹措-资金使用）				845.65	1,703.98	2,575.18	3,459.45	4,356.98	5,267.97	6,192.62	7,131.14

表 2-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
乡镇供水收入	952.60	966.89	981.39	996.11	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	-
上年余额	7,131.14	8,083.74	9,050.63	10,032.02	11,028.13	12,039.18	13,050.23	14,061.28	15,072.33	16,083.38	17,094.43
合计	8,083.74	9,050.63	10,032.02	11,028.13	12,039.18	13,050.23	14,061.28	15,072.33	16,083.38	17,094.43	17,094.43
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	8,083.74	9,050.63	10,032.02	11,028.13	12,039.18	13,050.23	14,061.28	15,072.33	16,083.38	17,094.43	17,094.43

1.1.3 收入成本预测

(一) 收入预测

会同县乡镇安全饮水巩固提升工程收益主要来源于乡镇供水收入。

乡镇供水收入

本项目供水范围包括会同县 18 个乡镇。用水量预测：根据《镇（乡）村给水工程规划规范》（CJJ_T246-2016），给水工程统一供给的用水量应根据所在区域的地理位置、水资源状况、现状用水量、用水条件及规划年限内的发展变化、经济发展和居民生活水平、当地用水定额标准和类似工程供水情况等因素确定。在区域总体规划阶段，人均综合用水量指标应根据规划区域内用水量调查或参照邻近地区指标及发展趋势综合确定。无资料时，由给水工程统一供给的人均综合用水量指标可按人均综合用水量指标的规定取值。

人均综合用水量指标 单位：L/（人·日）

分区	镇（乡）村核心区 L/（人·d）	镇（乡）村核心区外 L/（人·d）
一	120-350	100-260
二	100-250	70-200
三	70-200	60-160

注：1 表中为规划期最高日用水量指标，已包括管网漏失及未预见水量；

2 有特殊情况的镇区，应根据用水实际情况，增减用水量指标；

3 一区包括：湖北、湖南、江西、浙江、福建、广东、广西、海南、上海、江苏、安徽、重庆；二区包括：四川、贵州、云南、黑龙江、吉林、辽宁、北京、天津、河北、山西、河南、山东、宁夏、陕西、内蒙古河套以东和甘肃黄河以东的地区；三区包括：新疆、青海、西藏、内蒙古河套以西和甘肃黄河以西的地区。

由上表可知，会同县属于一区，其镇（乡）村核心区人均综合用水量指标为 120-350（L/人·d），镇（乡）村核心区外人均综合用水量指标为 100-260（L/人·d）。

且根据《村镇供水工程技术规范》（GB/T43824-2024），最高日居民生活用水定额应根据当地经济社会发展、水资源充沛程度和用水习惯等，本着节约用水的原则，综合分析确定。在缺乏实际用水资料情况下，可参考类似地区或按下表选取。

最高日居民生活用水定额参考

单位为升每人天

气候和地域分区	24 h 连续供水,有洗涤设施,卫生设施齐全
一区	100~200
二区	50~130
三区	40~120
注 1: 卫生设施齐全是指供水范围内用水户普遍有洗衣机、水冲厕所和沐浴装置等卫生设施。 注 2: 一区包括:湖北、湖南、江西、浙江、福建、广东、广西、海南、上海、江苏、安徽;二区包括重庆、四川、贵州、云南、黑龙江、吉林、辽宁、北京、天津、河北、山西、河南、山东、宁夏、陕西、内蒙古河套以东和甘肃黄河以东的地区;三区包括新疆、青海、西藏、内蒙古河套以西和甘肃黄河以西的地区。	

会同县位于湖南省、在上表中气候和地域分区为一区,其最高日居民生活用水定额在 100-200 (L/人·d)。

综合以上技术规范,考虑到会同县未来水利建设发展,在上述规范的合理范围内,同时考虑远期需求,本次估算取 150 (L/人·d)。

预测各乡镇人均综合用水量情况表

序号	供水范围	人数	人均综合用水量指标	计算用水量
	乡镇	人	(L/人/d)	m ³ /d
1	林城镇	13500	150	2025
2	坪村镇	18000	150	2700
3	堡子镇	7800	150	1170
4	马鞍镇	2500	150	375
5	广坪镇	4500	150	675
6	若水镇	8000	150	1200
7	团河镇	7000	150	1050
8	金竹镇	9500	150	1425
9	地灵乡	4000	150	600
10	连山乡	6000	150	900
11	高枧乡	6000	150	900
12	沙溪乡	4000	150	600
13	宝田乡	2000	150	300
14	漠滨乡	7500	150	1125
15	蒲稳乡	3000	150	450
16	青朗乡	8000	150	1200

17	炮团乡	3000	150	450
18	金子岩乡	6000	150	900
合计		120300		18045

乡镇用水以居民生活用水为主，非居民生活用水为辅，根据会同县用水结构、乡镇特点及产业特色，拟定居民用水、非居民用水占总用水量比重分别为：80.00%，20.00%。

本项目的自来水价格参照据会同县物价局《关于调整会同县城市供水价格的批复》（会价〔2010〕10号），水费具体标准如下：居民生活用水 1.83 元/吨，非居民用水 2.75 元/吨，特种行业用水：5.70 元/立方米。



本项目的各年日用水量为 18,045.00m³/d，居民用水、非居民用水比例分别为 80.00%，20.00%。其中居民生活用水价格为 1.83 元/m³、非居民生活用水价格按 2.75 元/m³。结合项目的实际情况，项目的起始普及率 75.00%，且逐年递增 1.50%。当项目在 2039 年时，普及率达到了 90.00%，将不再递增。本项目的漏损率为 15%。

因此，预计债券存续期内乡镇供水收入为 17,094.43 万元。

综上，预计债券存续期内总收入为 17,094.43 万元，详见表 2-3。

（二）成本预测

本项目的主要运营成本包括职工薪酬、管理费用、燃料动力费、外购原材料、税金及附加等。

1、职工薪酬：项目共需要相关工作人员 15.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（电力、热力、燃气及水生产和供应业）就业人员年平均工资为 56,026.00 元，考虑到福利等各项费用人均工资福利暂按 7.00 万元/年/人计算，以后逐年递增 1.50%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
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：湖南省统计局

发布：2025-07-01

- 2、管理费用：按经营性收入的 5.00%计算；
- 3、燃料动力费：按经营性收入的 8.00%计算；
- 4、外购原材料：按经营性收入的 5.00%计算；
- 5、税金及附加：按经营性收入的 8.00%计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 6,567.17 万元，详见表 2-3。

表 2-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		1,805.40	1,951.34								
其他融资流入											
债券资金流入		6,000.00									
乡镇供水收入				845.65	858.33	871.20	884.27	897.53	910.99	924.65	938.52
现金流入总额		7,805.40	1,951.34	845.65	858.33	871.20	884.27	897.53	910.99	924.65	938.52
现金流出											
建设资金流出		7,805.40	1,951.34								
职工薪酬				105.00	106.58	108.18	109.80	111.45	113.12	114.82	116.54
管理费用				42.28	42.92	43.56	44.21	44.88	45.55	46.23	46.93
燃料动力费				67.65	68.67	69.70	70.74	71.80	72.88	73.97	75.08
外购原材料				42.28	42.92	43.56	44.21	44.88	45.55	46.23	46.93
税金及附加				67.65	68.67	69.70	70.74	71.80	72.88	73.97	75.08
债券还本付息			138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
其他融资还本付息											
现金流出总额		7,805.40	2,089.34	462.86	467.76	472.70	477.70	482.81	487.98	493.22	498.56
当年项目现金净流入			-138.00	382.79	390.57	398.50	406.57	414.72	423.01	431.43	439.96
期末项目累计现金结存额			-138.00	244.79	635.36	1,033.86	1,440.43	1,855.15	2,278.16	2,709.59	3,149.55

表 2-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
乡镇供水收入	952.60	966.89	981.39	996.11	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	
现金流入总额	952.60	966.89	981.39	996.11	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	1,011.05	-
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	118.29	120.06	121.86	123.69	125.55	125.55	125.55	125.55	125.55	125.55	
管理费用	47.63	48.34	49.07	49.81	50.55	50.55	50.55	50.55	50.55	50.55	
燃料动力费	76.21	77.35	78.51	79.69	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	
外购原材料	47.63	48.34	49.07	49.81	50.55	50.55	50.55	50.55	50.55	50.55	
税金及附加	76.21	77.35	78.51	79.69	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	
债券还本付息	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	6,138.00
其他融资还本付息											
现金流出总额	503.97	509.44	515.02	520.69	526.41	526.41	526.41	526.41	526.41	526.41	6,138.00
当年项目现金净流入	448.63	457.45	466.37	475.42	484.64	484.64	484.64	484.64	484.64	484.64	-6,138.00
期末项目累计现金结存额	3,598.18	4,055.63	4,522.00	4,997.42	5,482.06	5,966.70	6,451.34	6,935.98	7,420.62	7,905.26	1,767.26

2.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，会同县乡镇安全饮水巩固提升工程全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.20 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 2-3。

2.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.20	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.20	1.13

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，仍然能通过压力测试。

2.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2.2 资金稳定性

会同县乡镇安全饮水巩固提升工程专项债券还本付息以保教费收入、伙食费收入为基础，按照预测的收入及成本情况，本期会同县乡镇安全饮水巩固提升工程专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2045 年项目本金偿还后仍有 1,767.26 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 2-3 所示。

综上，针对会同县乡镇安全饮水巩固提升工程在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

六、风险分析

根据上述项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当非税收入、经营性收入、成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言,上述项目预的收入等其他稳定的政府性基金收入及专项收入对其拟使用的募集资金保障程度较高;但未来募投项目的建设期、运营期、处理能力及收费依据受宏观经济市场影响较大。若专项收入等暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还,进而在项目收入最终实现后予以归还,或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

七、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据相关主管单位对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价,认为上述项目在发债周期内,一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要;另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要,总体实现项目收益和融资的自求平衡。

八、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有,因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38

名称 湖南和利会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈新荣

经营范围

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资产评估；绩效评价服务；房地产评估；不动产评估；不动产登记代理服务；企业信用调查和评估；证券财务顾问服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；价格鉴证评估；二手车鉴定评估；土地调查评估服务；土地使用权租赁；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；市场营销策划；政府采购代理服务；技术采购代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术推广服务；技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广（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）。

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。2. 企业信用信息公示系统管理《条例》第1条规定的企业有关信用信息的范围。3. 国家社会信用公示。



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

出资额 贰佰万元整

成立日期 2022年06月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎尚大厦2901-2



登记机关

2025年 月 日



会计师事务所

名称：湖南和正会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈新荣
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010166
批准执业文号：湘财会[2022]8号
批准执业日期：2022年7月8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。
- 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》。

再次复印无效



发证机关：湖南省财政厅

2024年 12月 18日



中华人民共和国财政部制

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025 年湖南省政府专项债券（十八期）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02127 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 2025 年湖南省政府专项债券（十八期）项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02127 号

我们接受委托，对 2025 年湖南省政府专项债券（十八期）（以下简称“本期债券”）相关怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

（一）应付本息情况

本期湖南省 2025 年怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目专项债券，计划融资金额 5,700.00 万元，本次计划发行 3,100.00 万元，2026 年计划发行 2,600.00 万元，假设融资利率 2.30%（根据 2025 年 6 月相同待偿期国债

收益率算术平均值上浮 20%进行预测)，期限 20 年，每半年支付利息，第 20 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 7 月	-	3,100.00		3,100.00	35.65	35.65
2026 年	3,100.00	2,600.00		5,700.00	101.20	101.20
2027 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2028 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2029 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2030 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2031 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2032 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2033 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2034 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2035 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2036 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2037 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2038 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2039 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2040 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2041 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2042 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2043 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2044 年	5,700.00			5,700.00	131.10	131.10
2045 年	5,700.00		3,100.00	2,600.00	95.45	3,195.45
2046 年	2,600.00		2,600.00	-	29.90	2,629.90
合计		5,700.00	5,700.00		2,622.00	8,322.00

（二）项目融资期间产生的现金净流入

怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位: 万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目	19,965.68	5,503.10	14,462.58

(三) 预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.74。具体预测计算见下表:

单位: 万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	35.65	35.65	-	-	-
2026 年	-	101.20	101.20	-	-	-
2027 年	-	131.10	131.10	693.99	113.52	580.47
2028 年	-	131.10	131.10	747.37	162.83	584.54
2029 年	-	131.10	131.10	800.76	171.65	629.11
2030 年	-	131.10	131.10	854.14	180.47	673.67
2031 年	-	131.10	131.10	907.52	189.29	718.23
2032 年	-	131.10	131.10	1,003.04	207.20	795.84
2033 年	-	131.10	131.10	1,058.76	254.30	804.47
2034 年	-	131.10	131.10	1,058.76	321.25	737.52
2035 年	-	131.10	131.10	1,058.76	321.25	737.52
2036 年	-	131.10	131.10	1,058.76	321.25	737.52
2037 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66
2038 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66
2039 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66
2040 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66
2041 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2042 年	-	131.10	131.10	1,154.67	351.25	803.42
2043 年	-	131.10	131.10	1,154.67	351.25	803.42
2044 年	-	131.10	131.10	1,154.67	351.25	803.42
2045 年	3,100.00	95.45	3,195.45	1,154.67	351.25	803.42
2046 年	2,600.00	29.90	2,629.90	577.34	175.62	401.71
合计	5,700.00	2,622.00	8,322.00	19,965.68	5,503.10	14,462.58
本息覆盖倍数						1.74

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

附件：项目收益及现金流预测说明

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

邹文华
430100120042

中国注册会计师：

2025 年 07 月 15 日

彭焕
110102050361

附件：

项目收益及现金流预测说明

（一）项目基本情况

项目概算总投资为 7617.49 万元，建设地点位于怀化市洪江区，建设期限为 2 年。改造老工业厂房 33923 m²，其中创意集市 7858 m²、共享书吧 2843 m²、年代场景沉浸式体验中心 5500 m²、传统文创体验工坊 5850 m²、亲子互动筑梦空间 3860 m²、国风雅集体验空间 4250 m²，配套服务用房 3762 m²。改造停车场 4800 m²（停车位 240 个），新建公厕 2 个，配套建设场地给排水、供配电、路面硬化、环卫设施、安防设施、消防设施、标识标牌等设施。

（二）融资计划

怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目的资金来源主要为资金来源为申请地方政府专项债券资金和自有资金。项目总投资 7,617.49 万元，拟申请地方政府专项债券资金 5,700.00 万元。

（三）项目收入预测

1、项目主要收入来源于：房屋出租收入、停车位收入。

单位：万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
房屋出租收入	608.58	655.39	702.21	749.02	795.83	884.78	933.93	933.93	933.93	933.93
停车位收入	85.41	91.98	98.55	105.12	111.69	118.26	124.83	124.83	124.83	124.83
合计	693.99	747.37	800.76	854.14	907.52	1,003.04	1,058.76	1,058.76	1,058.76	1,058.76

（接上表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
房屋出租收入	980.73	980.73	980.73	980.73	980.73	1,029.84	1,029.84	1,029.84	1,029.84	514.92	17,669.47
停车位收入	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	62.42	2,296.22
合计	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,154.67	1,154.67	1,154.67	1,154.67	577.34	19,965.68

依上表预测，债券存续期间，怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创

新建设项目取得运营收入 19,965.68 万元。

2、项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括房屋出租收入、停车位收入。

(1) 房屋出租收入

本项目建设完成后将打造创意集市、共享书吧、年代场景沉浸式体验中心、传统文创体验工坊、亲子互动筑梦空间、国风雅集体验空间、配套服务用房共 33923.00 m²，统一按商铺价格出租。根据对怀化市及周边区县同类物业市场调研，从下表可知，商铺租赁价格平稳，租赁价格在 26-34 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目建成后，保守估计租赁价格为 23 元/m²·月，每 5 年上浮 5%。

项目周边商铺出租价格信息表

序号	项目名称	位置	单价	链接
1	商铺	怀化市洪江区	34.5 元/m ² ·月	https://hh.58.com/shangpu/82976491270235x.shtml
2	商铺	怀化市芷江县	29.1 元/m ² ·月	https://hh.58.com/shangpu/82539500049498x.shtml
3	商铺	怀化市鹤城区城南	26.7 元/m ² ·月	https://hh.58.com/shangpu/82707520994267x.shtml

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 洪江商铺出租 > 洪江城区商铺出租

(出租) 洪江区广达一期门面旺铺招租


商业街店铺 新屋 急售 外摆区 更新于2025-04-17



2000 元/月 1.15元/m²/天

58m² 建筑面积 商业街店铺 12个月 起租期

区 域: 洪江区-洪江城区

地 址: 广达万象城-6栋 

王成文

个人 已在58注册10年  已实名认证





点击查看电话 

34.5
元/月/平
方米

<div><div><div>58同城·房产</div><div>怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺生意转让 > 芷江商铺生意转让</div><div>(转让) 单间门面位置较好, 因本人另有发展, 诚心转让</div><div>家装建材 临街门面 新商 临街 可燃气 更新于2025-03-08</div></div><div></div></div>	29.1 元/月/平方 米
<div><div><div>58同城·房产</div><div>怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 鹤城商铺出租</div><div>(出租) 精装修厨房设备齐全无转让费0</div><div>社区底商 新商 临街 可燃气 上水 下水 380V 更新于2025-04-13</div></div><div></div></div>	26.7 元/月/平方 米

计算期第 3-8 年出租率为 65%、70%、75%、80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 9 年及以后均按 95%考虑，

(2) 停车位停车价格

项目建成后可提供 240 个停车位，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》以及怀化市发展和改革委员会等关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》的通知，怀化市停车收费标准如下。

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局

文件

怀发改价费〔2022〕19号

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理
实施细则（试行）》的通知

2、国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停
车场机动车停放服务最高收费标准

（单位：元/辆）

方式 时间	每小时	每次	24小时限价
白天 8:00-20:00	4	10	20
夜间 20:00-8:00	1	5	

结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15 元/个/天测算。计算期第 3-8 年出租率为 65%、70%、75%、80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 9 年及以后均按 95% 考虑。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

（四）项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目	6,525.32	518.71	349.06	224.40	7,617.49
合计		6,525.32	518.71	349.06	224.40	7,617.49

其中，拟融资期间项目投资计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目	4,100.00	3,117.49	400.00	7,617.49
合计		4,100.00	3,117.49	400.00	7,617.49

2、项目期间营业成本

（1）项目运营期间营业成本主要为职工薪酬、维修费用、管理及其他费用、税费，预测如下：

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
职工薪酬	15.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50
维修费用	4.67	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34
管理及其他费用	20.82	44.84	48.05	51.25	54.45	60.18	63.53	63.53	63.53	63.53
税费	73.03	78.65	84.26	89.88	95.50	106.17	149.93	216.88	216.88	216.88
合计	113.52	162.83	171.65	180.47	189.29	207.20	254.30	321.25	321.25	321.25

（接上表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
职工薪酬	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	34.73	17.36	614.15
维修费用	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	9.34	4.67	177.46
管理及其他费用	66.33	66.33	66.33	66.33	66.33	69.28	69.28	69.28	69.28	34.64	1,177.12
税费	227.15	227.15	227.15	227.15	227.15	237.90	237.90	237.90	237.90	118.95	3,534.37

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
合计	335.90	335.90	335.90	335.90	335.90	351.25	351.25	351.25	351.25	175.62	5,503.10

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 5,503.10 万元。

（2）项目运营期间营业成本预测评价

参考同类项目成本，怀化市洪江区“芳华年代”沉浸式消费新场景创新建设项目的成本如下：

①职工薪酬：根据项目的运营方式，需要管理和后勤人员 5 人，根据怀化市 2024 年国民经济统计公报数据以及考虑到福利等各项费用，本项目工资及福利费用按照人均 6 万元测算，每年增长 5%。

②维修费用：根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并参考同类型项目维修费取值，本项目保守估计，维修费用按折旧摊销的 5%计取。

同类型项目维修费情况表

序号	项目名称	维修费取值
1	湘潭西商贸物流园农民工创业返乡就业中心及周边配套设施建设项目	按折旧费用的 5%
2	郴州市嘉禾县嘉禾经开区铸造产业“整合入园”基础设施建设项目	按折旧费用的 5%
3	湖南双峰经济开发区标准厂房及基础设施配套工程	按折旧费用的 5%

③管理及其他费用：主要包括日常开销以及接待费等，参考怀化市同类型项目，本项目管理及其他费用按总收入的 6%计。

④税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的

投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为:增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

B、本项目房屋出租收入增值税税率按 9%，停车位收入增值税税率按 9%，，城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于洪江区，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

C、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12%税率计算出租房产应缴纳的房产税金。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

（五）项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2025 年	-	35.65	35.65
2026 年	-	101.20	101.20
2027 年	-	131.10	131.10
2028 年	-	131.10	131.10
2029 年	-	131.10	131.10
2030 年	-	131.10	131.10
2031 年	-	131.10	131.10
2032 年	-	131.10	131.10
2033 年	-	131.10	131.10
2034 年	-	131.10	131.10
2035 年	-	131.10	131.10
2036 年	-	131.10	131.10
2037 年	-	131.10	131.10

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2038 年	-	131.10	131.10
2039 年	-	131.10	131.10
2040 年	-	131.10	131.10
2041 年	-	131.10	131.10
2042 年	-	131.10	131.10
2043 年	-	131.10	131.10
2044 年	-	131.10	131.10
2045 年	3,100.00	95.45	3,195.45
2046 年	2,600.00	29.90	2,629.90
合计	5,700.00	2,622.00	8,322.00

2、支付本金利息预测评价

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

（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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

（六）还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.74，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	35.65	35.65	-	-	-
2026 年	-	101.20	101.20	-	-	-
2027 年	-	131.10	131.10	693.99	113.52	580.47
2028 年	-	131.10	131.10	747.37	162.83	584.54
2029 年	-	131.10	131.10	800.76	171.65	629.11
2030 年	-	131.10	131.10	854.14	180.47	673.67
2031 年	-	131.10	131.10	907.52	189.29	718.23
2032 年	-	131.10	131.10	1,003.04	207.20	795.84
2033 年	-	131.10	131.10	1,058.76	254.30	804.47
2034 年	-	131.10	131.10	1,058.76	321.25	737.52
2035 年	-	131.10	131.10	1,058.76	321.25	737.52
2036 年	-	131.10	131.10	1,058.76	321.25	737.52
2037 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66
2038 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66
2039 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66
2040 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66
2041 年	-	131.10	131.10	1,105.56	335.90	769.66
2042 年	-	131.10	131.10	1,154.67	351.25	803.42
2043 年	-	131.10	131.10	1,154.67	351.25	803.42
2044 年	-	131.10	131.10	1,154.67	351.25	803.42
2045 年	3,100.00	95.45	3,195.45	1,154.67	351.25	803.42
2046 年	2,600.00	29.90	2,629.90	577.34	175.62	401.71
合计	5,700.00	2,622.00	8,322.00	19,965.68	5,503.10	14,462.58
本息覆盖倍数						1.74

（七）现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，项目各年度现金流分析测算表见下表：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
现金流入	27,583.17	4,100.00	3,117.49	1,093.99	747.37	800.76	854.14	907.52	1,003.04	1,058.76	1,058.76	
资本金	1,917.49	1,000.00	517.49	400.00								
债券资金流入	5,700.00	3,100.00	2,600.00									
运营收入	19,965.68	-	-	693.99	747.37	800.76	854.14	907.52	1,003.04	1,058.76	1,058.76	
现金流出	21,842.59	4,135.65	3,218.69	644.62	293.93	302.75	311.57	320.39	338.30	385.40	452.35	
建设投资	8,017.49	4,100.00	3,117.49	400.00								
运营成本	1,968.74	-	-	40.49	84.18	87.39	90.59	93.79	101.02	104.37	104.37	
税金及附加	3,534.37	-	-	73.03	78.65	84.26	89.88	95.50	106.17	149.93	216.88	
利息	2,622.00	35.65	101.20	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	
本金	5,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
净现金流量	5,740.58	-35.65	-101.20	449.37	453.44	498.01	542.57	587.13	664.74	673.37	606.42	
累计净现金流量	5,740.58	-435.65	-536.85	-87.48	365.96	863.97	1,406.54	1,993.67	2,658.41	3,331.78	3,938.20	

(接上表)

项目	运营期											
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	1,058.76	1,058.76	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,154.67	1,154.67	1,154.67	1,154.67	577.34
资本金												
债券资金流入												
运营收入	1,058.76	1,058.76	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,105.56	1,154.67	1,154.67	1,154.67	1,154.67	577.34
现金流出	452.35	452.35	467.00	467.00	467.00	467.00	467.00	482.35	482.35	482.35	3,546.70	2,805.52
建设投资												
运营成本	104.37	104.37	108.75	108.75	108.75	108.75	108.75	113.35	113.35	113.35	113.35	56.67
税金及附加	216.88	216.88	227.15	227.15	227.15	227.15	227.15	237.90	237.90	237.90	237.90	118.95
利息	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	131.10	95.45	29.90
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,100.00	2,600.00
净现金流量	606.42	606.42	638.56	638.56	638.56	638.56	638.56	672.32	672.32	672.32	-2,392.03	-2,228.19
累计净现金流量	4,544.61	5,151.03	5,789.59	6,428.15	7,066.71	7,705.28	8,343.84	9,016.16	9,688.48	10,360.80	7,968.77	5,740.58

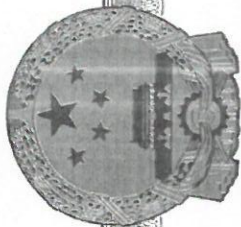
如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 5,740.58 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

（八）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.74	1.98
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.80	1.74	1.67

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.50，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 1.67，仍然能通过压力测试。



统一社会信用代码

914301110959150342

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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

负责人 邹文华

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

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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

原件一致



登记机关

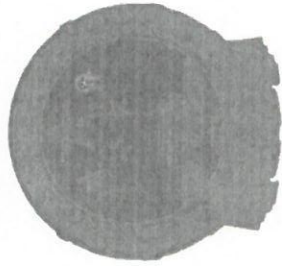
2022年1月14日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5003043

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙) 湖南分所

负责人: 邹文华

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

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日



说明

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

发证机关:



二〇一三年五月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 鄧文忠
 Full name 鄧文忠
 Sex 男
 Date of birth 1970-01-14
 Working unit 众环海华会计师事务所有限公司
 Identity card No. 432524197001144033



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: 43010012042
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
 Date of Issuance



与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

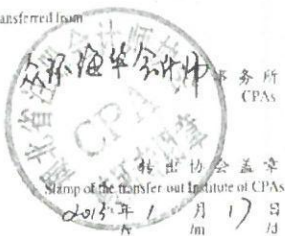


年 月 日
/m /d

与原件一致

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

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

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年1月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

12

同意调出

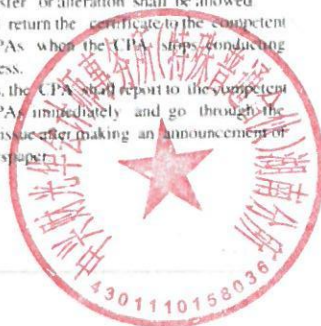
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
必要时须向委托方出示本证书。

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，应立即向主管注册会计师协会声明作废，并补发新证书。

中关财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2015-12-29

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when 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.





姓名	彭焕
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1986-02-04
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所
Working unit	
身份证号码	430721198602040015
Identity card No.	



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: 110102050361
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: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

与原件一致

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2025 年湖南省政府专项债券（十九期）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02126 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

关于 2025 年湖南省政府专项债券(十九期)项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02126 号

我们接受委托,对 2025 年湖南省政府专项债券(十九期)(以下简称“本期债券”)相关新晃侗族自治县全民健身基地建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的新晃侗族自治县全民健身基地建设项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

(一) 应付本息情况

本期湖南省怀化市 2025 年新晃侗族自治县全民健身基地建设项目专项债券,计划融资金额 6,000.00 万元,已完成发行 4,600.00 万元,发行利率 2.12%,本次发行 1,400.00 万元,根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测,假设融资利率 2.23%,期限 30 年,每年支付利息,第 30 年年末偿还本



金，应还本付息情况如下：

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 4 月	-	4,600.00	-	4,600.00	-	-
2025 年 7 月	4,600.00	1,400.00		6,000.00	48.76	48.76
2026 年	6,000.00	-		6,000.00	128.74	128.74
2027 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2028 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2029 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2030 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2031 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2032 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2033 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2034 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2035 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2036 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2037 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2038 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2039 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2040 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2041 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2042 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2043 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2044 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2045 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2046 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2047 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2048 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2049 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2050 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2051 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2052 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2053 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2054 年	6,000.00			6,000.00	128.74	128.74
2055 年	6,000.00		6,000.00	-	79.98	6,079.98
合计		6,000.00	6,000.00		3,862.20	9,862.20

(二) 项目融资期间产生的现金净流入

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	18,015.54	6,088.20	11,927.34

(三) 预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.21。具体预测计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2025 年	-	48.76	48.76	-	-	-
2026 年	-	128.74	128.74	-	-	-
2027 年	-	128.74	128.74	221.36	65.08	156.28
2028 年	-	128.74	128.74	484.48	150.69	333.79
2029 年	-	128.74	128.74	526.24	155.74	370.51
2030 年	-	128.74	128.74	562.09	160.36	401.73
2031 年	-	128.74	128.74	576.28	161.36	414.92



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2032 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2033 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2034 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2035 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2036 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2037 年	-	128.74	128.74	630.94	177.59	453.35
2038 年	-	128.74	128.74	630.94	177.59	453.35
2039 年	-	128.74	128.74	630.94	177.59	453.35
2040 年	-	128.74	128.74	630.94	187.35	443.59
2041 年	-	128.74	128.74	630.94	235.84	395.10
2042 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2043 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2044 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2045 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2046 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2047 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2048 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2049 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2050 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2051 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2052 年	-	128.74	128.74	699.54	268.47	431.07
2053 年	-	128.74	128.74	699.54	268.47	431.07
2054 年	-	128.74	128.74	699.54	268.47	431.07
2055 年	6,000.00	79.98	6,079.98	699.54	268.47	431.07
合计	6,000.00	3,862.20	9,862.20	18,015.54	6,088.20	11,927.34



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
本息覆盖倍数						1.21

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

附件：项目收益及现金流预测说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2025 年 07 月 15 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

(一) 项目基本情况

新晃侗族自治县全民健身基地建设项目建设内容:项目总用地 90.3 亩,总建筑面积 18263.96 m²,其中地上建筑面积 15487.33 m²,包括健身基地建筑面积 10700 m²(内部功能用房主要为室内篮球场、室内羽毛球场、室内乒乓球、室内网球场、室内游泳中心、室内健身中心、室内儿童运动中心等);热身场地建筑面积 4300 m²;地下建筑面积 2776.63 m²,用于建设地下停车场。同时完善室外活动健身场地、给排水、供配电、地上停车场、充电桩等配套基础设施。

(二) 融资计划

本项目建设的资金来源包括自有资金和申请政府专项债。其中:自有资金 3,090.44 万元,占总投资比重的 34.00%;申请政府专项债 6,000.00 万元,占总投资比重为 66.00%。

(三) 项目收入预测

1、项目收入来源主要是全民健身基地租赁收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入等。具体见下表:

单位: 万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
全民健身基地租赁收入	123.59	264.83	282.49	300.14	300.14	315.15	315.15	315.15	315.15	315.15
停车位停车收入	41.39	88.70	94.61	94.61	94.61	99.34	99.34	99.34	99.34	99.34
充电桩服务收入	28.38	70.96	85.15	99.34	113.53	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72
广告位出租收入	28.00	60.00	64.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
合计	221.36	484.48	526.24	562.09	576.28	610.21	610.21	610.21	610.21	610.21

(接上表)

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
全民健身基地租赁收入	330.91	330.91	330.91	330.91	330.91	347.45	347.45	347.45	347.45	347.45
停车位停车收入	104.31	104.31	104.31	104.31	104.31	109.52	109.52	109.52	109.52	109.52
充电桩服务收入	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72



收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
广告位出租收入	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
合计	630.94	630.94	630.94	630.94	630.94	652.70	652.70	652.70	652.70	652.70

(接上表)

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
全民健身基地租赁收入	364.83	364.83	364.83	364.83	364.83	383.07	383.07	383.07	383.07	9,595.19
停车位停车收入	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	120.75	120.75	120.75	120.75	3,037.70
充电桩服务收入	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	3,462.65
广告位出租收入	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	1,920.00
合计	675.54	675.54	675.54	675.54	675.54	699.54	699.54	699.54	699.54	18,015.54

依上表预测，债券存续期间，新晃侗族自治县全民健身基地建设项目取得运营收入 18,015.54 万元。

2、项目收入预测评价

本项目的收入为全民健身基地租赁收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入等。

(1) 全民健身基地租赁收入

本项目全民健身基地面积为 15487.33 m²，包含室内篮球场、室内羽毛球场、室内乒乓球场、室内网球场、室内游泳中心、室内健身中心、室内儿童运动中心等，整体打包对外出租，参考湖南省同类型体育场馆的出租价格，本项目出租价格为 19 元/m²/月（含管理费按 1 元/m²/月），每 5 年上浮 5%。运营期出租率第一年按 70%计算，第二年按 75%计算，第三年按 80%计算，第四年至运营期最后一年为 85%。



湖南省体育场馆招租项目公开竞租公告（2022年2月）

湖南公共资源交易中心 发布时间: 2022-02-07 17:10 【字体: 大 中 小】

受湖南省体育场馆委托，湖南正兴项目管理有限公司对湖南省体育场馆招租项目进行公开竞租，现将竞租事项公告如下：

一、项目概况

1.1项目名称：湖南省体育场馆招租。

1.2招标编号：ZXGP-2022GK0207。

1.3分包情况：

包号	场地位置	面积 (㎡)	招租底价	每年交纳租金 底价
1	全民健身健身房3楼、7楼	2498.00	18.00元/㎡/月	53.9568万元
2	全民健身太极拳馆4楼	1249.00	18.00元/㎡/月	26.9784万元
3	全民健身羽毛球馆2楼	4245.00	18.00元/㎡/月	91.692万元
4	全民健身网球馆1楼	2220.00	18.00元/㎡/月	47.952万元
5	东北边室外足球场地	2268.00	5.00元/㎡/月	13.608万元
6	全民健身篮球馆1楼	1237.00	18.00元/㎡/月	26.7192万元

1.4租赁期限：租赁期限为四年，自合同签订生效之日起开始计算。合同四年一签。

1.5招租底价：各中标单位按不低于18元/平方米/月上缴租金，足球场为露天场地租金不低于5元/平方米/月。

1.6 管理费：按1元/平方米/月缴纳。

1.7装修前期款：中标单位中标后须支付装修前期款。

1.8招租方式：

(1) 采取公开竞租的方式，竞租报价按要求进行书面报价；

(2) 本项目竞租报价必须等于或高于竞租底价，否则视为无效报价。

二、竞租人资格要求

2.1竞租人是在中华人民共和国境内注册登记的法人、其他组织或者自然人，且应当符合《政府采购法》第二十二条第一款的规定，即：



仓库出租 | 篮球馆场地整租，长租可谈

2.5万/月

面议

0.72元/㎡/天

日租金

1150㎡

面积

位置 新晃-新晃城区 新晃侗族自治县

租赁方式 整租

楼层 单层

可办环评 否

仓库类型 高台库

进车情况 进车大小、车辆限高咨询



[[湖南省·省本级]长沙市开福区体育馆路1号奥克大厦302、401、406、410、411房租赁使用权成交公告

【发稿时间：2023-01-31】 【阅读次数：265】

长沙市开福区体育馆路1号奥克大厦302、401、406、410、411房租赁使用权

成交结果公示

受委托，我公司2023年1月30日上午10:30在湖南省公共资源交易中心三楼竞拍大厅对长沙市开福区体育馆路1号奥克大厦302、401、406、410、411房租赁使用权进行公开竞租，现将竞租结果公示如下：

标的号	标的名称	面积(m ²)	租赁期限(年)	五年租赁使用权首年租金起拍价(万元)	五年租赁使用权首年租金成交价(万元)	承租人
1	长沙市开福区体育馆路1号奥克大厦302、401、406、410、411房租赁使用权	2975.69	5+2	80.52	80.52	湖南乒立达体育文化有限公司

特此公告！

湖南省拍卖行有限责任公司

2023年1月31日

湖南第一师范学院东方红校区游泳馆运营托管招租竞租邀请公告

作者： 时间：2024-08-02 点击数：1169

湖南正兴项目管理有限公司受湖南第一师范学院的委托，对其东方红校区游泳馆运营托管招租项目进行公开竞租，现采用网上公告征集的方式，邀请符合资格条件的竞租人参与竞租活动。

一、采购项目基本概况

项目名称：湖南第一师范学院东方红校区游泳馆运营托管招租

招租编号：YSJY2024-01

招租代理编号：ZXCG20240506

项目负责人：李先生

联系电话：0731-89913056

租期及招租底价：租期3.4+2年，租金底价为每年60万元。第一次合同签订租期为3.4年，即2024年9月1日起至2028年年初寒假开始之日止，合同租期满3.4年后，诚信经营者，经双方协商续签2年合同。

招租方式：公开招租

项目概况：游泳馆位于湖南第一师范学院东方红校区综合体育馆附馆一层，总面积2110m²，为21m*50m标准八道泳池，三道浅水区、五道深水区，其中浅水区可以拆卸后调整为标准八道泳池。现有设备价值582万元（采购合同金额），包括泳池恒温恒湿设备、消毒设备、过滤设备、加热设备以及淋浴间、更衣室内家具等，可直接投入使用。

(2) 停车位停车收入

根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》，怀化市道路临时停车泊位、公共停车



场和公立医院停车泊位相对紧缺，收费上限为 30 元/个/天，每日 8 时至 22 时每小时 5 元，夜间 22 时至次日 8 时收费 2 元。

怀化市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）按不超过小车标准的四分之一收取）

1、城市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

时间 \ 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。）

本项目采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算，不考虑夜间停车，单次停车封顶按 30 元，如下表：

小车停车收费测算表



每个停车位一天收入测算		收费（元）	比例	周转次数	收入测算（元）
1	0-1h	5	2.00%	4	0.4
2	1-2h	10	5.00%	4	2
3	2-3h	15	5.00%	4	3
4	3-4h	20	20.00%	4	16
5	4-5h	25	25.00%	3	18.75
6	5-6h	30	35.00%	3	31.5
7	6h 以上	30	8.00%	2	4.8
合计					76.45

根据上述推测，根据上述推测，每个小车停车位综合单价为 76.45 元/天，本项目停车位收费采用分段计时收费的方式，同时考虑对部分车辆实行一定的停车费优惠，本项目停车位综合单价按 18 元/个/天计算，每五年上浮 5%。根据《住房城乡建设部关于印发城市停车设施规划导则的通知》（建城〔2015〕129 号）的相关规定，建设在三类地区的体育馆≥3000 座位的，停车位指标应设置 6 个停车位/百座。本项目拟建设 3000 座位的体育馆，故拟规划停车位共 180 个，运营期停车率第一年按 70%计算，第二年按 75%计算，第三年按至运营期最后一年为 80%。



表 5.2 停车分区划分与影响因素

<div> <div>停车分区</div> <div>考虑因素</div> </div>	一类区：严格限制区	二类区：一般限制区	三类区：适度发展区
土地利用性质与强度	高密度开发的 城市主、次中心	非高密度开发的城市次 中心、城市集中建设地 区内除中心区以外地区	其他区域
交通设施 供应水平	公共交通供应充足	公共交通供应一般	公共交通供应较差
交通运行状况	交通运行状况较差	交通运行状况尚可	交通运行状况好
交通出行特征	公交分担率高	公交分担率较高	公交分担率低



公共建筑 项目类别		单位	旧城 地区	一类 地区	二类 地区	三类 地区	用地类 别	对应建筑 类别说明	可参照第一列建 筑项目类别配建 停车位指标执行 的建筑类别
			上限	下限	下限	下限			
文化 体育 设施*	电影院	车位/百 座	3	3	7	10	B31	电影院	音乐厅、歌舞厅、 网吧等
	剧院	车位/百 座	4	4	9	15	B1	剧院	
	体育场≥ 15000 座位, 体育馆≥ 3000 座位	车位/百 座	4	4	5	6	A41、 A42	室内外体育运 动用地,包括体 育场馆、游泳场 馆、各类球场及 其附属的业余 体校、为体育运 动专设的训练 基地等	
	体育场 <15000 或体 育馆<3000 座位	车位/百 座	1	1	2	3	A41、 A42		
	科技馆、博 物馆、图书 馆	车位/100 m ² 建筑面 积	0.4	0.4	0.6	0.8	A21	公共图书馆、博 物馆、科技馆等 设施用地,包括 企业所属独立 占地的科技馆、 博物馆、图书 馆等	档案馆、纪念馆、 美术馆,社区以上 级别的综合文化 活动中心、文化 馆、青少年宫、儿 童活动中心、老年 活动中心等

(3) 充电桩服务收入

本项目建成后可供使用的充电桩有 54 个,全部为 60kW 直流双枪充电桩,参考市面上主要电动公务与私人乘用车的快充时长在 1.5-2.5 小时之间,部分类型汽车充电耗时数据详见下图:



车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRINGO	7.5小时	--	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM

考虑到当地充电桩使用率和接受度，综合新能源汽车保有量及未来快速增长趋势，基于谨慎原则，保守计算，运营期每天充电占用时间按3小时（折合约平均每天充电1-2台车），运营期第1年充电桩充电利用率按照20%估算，充电桩充电利用率逐年增长5%，直至第6年达到45%，以后保持不变。

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商〔2018〕407号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340号）执行，每千瓦时标准为0.80元，不考虑上浮，按用电度数收取。”电费按实际结算



上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格〔2014〕1668号)精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

(一) 对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

(二) 其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

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

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

序号	省市	乘用车充电服务费	公交车充电服务费	发布时间
1	江西	2.36元/千瓦时(含电费)	1.36元/千瓦时(含电费)	2014年12月8日
2	南昌	1.80元/千瓦时(含电费)	1.26元/千瓦时(含电费)	2015年5月18日
3	南京	1.44元/千瓦时	1.23元/千瓦时	2015年4月20日
4	河北	1.6元/千瓦时	0.6元/千瓦时	2014年11月7日
5	沧州	1.6元/千瓦时	0.6元/千瓦时	2015年5月25日
6	上海	1.6元/千瓦时		2015年6月8日
7	扬州	1.60元/千瓦时	按扬府办发〔2014〕116号文件规定支付公交客车充电电费	2014年10月13日
8	济南	1.45元/千瓦时		2015年2月7日
9	佛山	1.2元/千瓦时	0.7元/千瓦时	2014年12月29日
10	武汉	0.95元/千瓦时		2015年7月
11	北京	0.8元/千瓦时		2015年7月
12	湖南	0.8元/千瓦时		2015年5月18日
13	惠州	0.75元/千瓦时(不含电费)		2015年1月28日
14	青岛	0.65元/千瓦时	0.60元/千瓦时	2015年5月15日
15	大连	0.65元/千瓦时	0.40元/千瓦时	2015年7月22日
16	深圳	1元/千瓦时	1元/千瓦时	2015年12月28日

(4) 广告位出租收入



本项目建成后可随着新媒体环境的形成和网络化户外数字媒体的兴起，户外媒体规模化、网络化的发展势头迅猛，已经成为城市经济发展的一个推动力，对城市的整体发展和建设起到了很好的促进作用。目前，城市户外广告的形式越来越丰富多样，包括传统的招贴广告、墙体广告、路牌广告、交通广告、灯箱广告等，也包括新兴的电子、液晶显示屏广告等。

近年来，随着广告市场与 GDP 走势高度相关，波动更大。根据前瞻产业研究院，2021 年中国广告市场规模达 9814 亿元，同比增长 6.89%，约占全球广告市场规模的 20%，预计到 2024 年中国广告市场规模约为 1.17 万亿。

项目周边广告位出租价格情况表

编号	广告类型	位置	出租价格 (万元/年)	链接
1	LED 广告	怀化市大厦国际名牌城	480	http://www.51ebo.com/goods/24812.html
2	LED 广告	怀化市国际新城嘉汇广场	480	http://www.51ebo.com/goods/24811.html
3	LED 广告	怀化市迎风路林业局旁	240	http://www.51ebo.com/goods/24810.html
4	LED 广告	怀化市迎风路晨龙大酒店	240	http://www.51ebo.com/goods/24809.html
5	LED 广告	怀化市吉首乾州经开区对面	240	http://www.51ebo.com/goods/24840.html



怀化市大厦国际名品城LED显示屏广告



刊例价: 400000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>怀化

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 20m(L)*6m(H)

资源标签: 怀化市 大厦国际名品城 LED

资源文档下载

加入询价单

怀化市国际商城佳慧广场LED显示屏广告



刊例价: 400000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>怀化

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 21m(L)*11m(H)

资源标签: 怀化市 国际商城 佳慧广场 LED

资源文档下载

加入询价单

怀化市吉首乾州经开区对面LED显示屏广告



刊例价: 200000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>怀化

资源类型: 城市干道>LED

资源规格: 15.8m(L)*7.93m(H)

资源标签: 怀化市 吉首 LED

媒体概述: 该媒体位于厚驿大酒店墙面上, 乾州经开区, 地理位置价值回忆力强, 宣传力效果极佳, 是不可多得的广告位之一。

138****5227

查看



怀化市迎风路林业局旁LED显示屏广告



刊例价：200000元/月 15s/120次/天

所在地区：湖南>怀化
资源类型：城市干道>LED
资源规格：10m(L)*5m(H)
资源标签：怀化市 迎风路 林业局 LED

资源文档下载 加入询价单

怀化市迎丰路晨龙大酒店LED显示屏广告



刊例价：200000元/月 15s/120次/天

所在地区：湖南>怀化
资源类型：城市干道>LED
资源规格：14m(L)*10m(H)
资源标签：怀化市 迎丰路 晨龙大酒店 LED

资源文档下载 加入询价单

本项目设置1个大型户外LED广告,参考怀化地区户外大型广告的价格情况,结合本项目的性质,户外广告位价格按80万元/年,每5年上浮5%计算。运营期负荷率第一年按70%计算,第二年按75%计算,第三年按80%计算,第四年至运营期最后一年为85%。

(四) 项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位: 万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	合计
1	新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	7,990.79	666.77	432.88	9,090.44

其中,拟融资期间项目投资计划如下:

单位: 万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	合计
1	新晃侗族自治县全民健身基地建设项目	7,734.44	1,356.00	9,090.44

2、项目期间营业支出

(1) 项目运营期间营业支出包括职工薪酬、管理及其他费用、停车场、充电桩、广告运维费用和相关税费等,预测如下:



单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
职工薪酬	42.50	85.00	85.00	85.00	85.00	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25
管理及其他费用	2.21	9.69	10.52	11.24	11.53	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20
停车场、充电桩、 广告运维费用	5.53	24.22	26.31	28.10	28.81	30.51	30.51	30.51	30.51	30.51
相关税费	14.83	31.78	33.90	36.02	36.02	37.82	37.82	37.82	37.82	37.82
合计	65.08	150.69	155.74	160.36	161.36	169.78	169.78	169.78	169.78	169.78

(接上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
职工薪酬	93.71	93.71	93.71	93.71	93.71	98.40	98.40	98.40	98.40	98.40
管理及其他费用	12.62	12.62	12.62	12.62	12.62	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05
停车场、充电桩、 广告运维费用	31.55	31.55	31.55	31.55	31.55	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63
相关税费	39.71	39.71	39.71	49.47	97.96	102.10	102.10	102.10	102.10	102.10
合计	177.59	177.59	177.59	187.35	235.84	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19

(接上表)

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
职工薪酬	103.32	103.32	103.32	103.32	103.32	108.48	108.48	108.48	108.48	2,739.83
管理及其他费用	13.51	13.51	13.51	13.51	13.51	13.99	13.99	13.99	13.99	358.10
停车场、充电桩、 广告运维费用	33.78	33.78	33.78	33.78	33.78	34.98	34.98	34.98	34.98	895.24
相关税费	106.45	106.45	106.45	106.45	106.45	111.02	111.02	111.02	111.02	2,095.03
合计	257.06	257.06	257.06	257.06	257.06	268.47	268.47	268.47	268.47	6,088.20

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券续存续期内，项目营业支出预测金额为 6,088.20 万元。

(2) 项目运营期间营业成本预测评价

参考同类项目成本，新晃侗族自治县全民健身基地建设项目的主要成本如下：

1、职工薪酬。项目共需要相关工作人员 10 人，参照怀化市人力资源和社会保障局、怀化市统计局发布的 2023 年全市在岗职工平均工资数据，本项目人均



工资福利按 8.50 万元/年计算，每 5 年上浮 5%。

2、管理及其他费用：该项费用主要包括管理方面的费用等，参照同类型项目，保守估计，按收入的 2%计。

3、维修检修费：参照同类型项目，保守估计，按设备投资的 0.5%计算。

4、停车场、充电桩等运维费：按各类型收入的 5%计算。

已发行同类项目成本表

序号	项目名称	职工薪酬	管理及其他费用	维修费用	停车场、充电桩等运维费
1	洪江市全民健身基础设施建设 项目（一期）	5.00 万元/年	收入的 2.00%	收入的 3.00%	收入的 10.00%
2	凤凰县全民健身 活动基地项目	5.2 万元/年	收入的 1.00%	设备投资的 0.50%	
3	道县全民健身 中心建设项目	5.00 万元/年	收入的 3.00%	设备投资的 0.50%	

5、相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入×增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率。

②城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于怀化新晃县，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

③房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12%税率计算出租房产应缴纳的房产税金。



经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

（五）项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2025 年	-	48.76	48.76
2026 年	-	128.74	128.74
2027 年	-	128.74	128.74
2028 年	-	128.74	128.74
2029 年	-	128.74	128.74
2030 年	-	128.74	128.74
2031 年	-	128.74	128.74
2032 年	-	128.74	128.74
2033 年	-	128.74	128.74
2034 年	-	128.74	128.74
2035 年	-	128.74	128.74
2036 年	-	128.74	128.74
2037 年	-	128.74	128.74
2038 年	-	128.74	128.74
2039 年	-	128.74	128.74
2040 年	-	128.74	128.74
2041 年	-	128.74	128.74
2042 年	-	128.74	128.74
2043 年	-	128.74	128.74
2044 年	-	128.74	128.74
2045 年	-	128.74	128.74



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2046 年	-	128.74	128.74
2047 年	-	128.74	128.74
2048 年	-	128.74	128.74
2049 年	-	128.74	128.74
2050 年	-	128.74	128.74
2051 年	-	128.74	128.74
2052 年	-	128.74	128.74
2053 年	-	128.74	128.74
2054 年	-	128.74	128.74
2055 年	6,000.00	79.98	6,079.98
合计	6,000.00	3,862.20	9,862.20

2、支付本金利息预测评价

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

(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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

(六) 还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.21，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：



单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2025 年	-	48.76	48.76	-	-	-
2026 年	-	128.74	128.74	-	-	-
2027 年	-	128.74	128.74	221.36	65.08	156.28
2028 年	-	128.74	128.74	484.48	150.69	333.79
2029 年	-	128.74	128.74	526.24	155.74	370.51
2030 年	-	128.74	128.74	562.09	160.36	401.73
2031 年	-	128.74	128.74	576.28	161.36	414.92
2032 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2033 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2034 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2035 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2036 年	-	128.74	128.74	610.21	169.78	440.43
2037 年	-	128.74	128.74	630.94	177.59	453.35
2038 年	-	128.74	128.74	630.94	177.59	453.35
2039 年	-	128.74	128.74	630.94	177.59	453.35
2040 年	-	128.74	128.74	630.94	187.35	443.59
2041 年	-	128.74	128.74	630.94	235.84	395.10
2042 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2043 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2044 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2045 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2046 年	-	128.74	128.74	652.70	246.19	406.50
2047 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2048 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2049 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2050 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2051 年	-	128.74	128.74	675.54	257.06	418.49
2052 年	-	128.74	128.74	699.54	268.47	431.07
2053 年	-	128.74	128.74	699.54	268.47	431.07
2054 年	-	128.74	128.74	699.54	268.47	431.07
2055 年	6,000.00	79.98	6,079.98	699.54	268.47	431.07
合计	6,000.00	3,862.20	9,862.20	18,015.54	6,088.20	11,927.34
本息覆盖倍数						1.21

(七) 现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位: 万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
现金流入	27,105.98	7,734.44	1,356.00	221.36	484.48	526.24	562.09	576.28	610.21	610.21	610.21		
资本金	3,090.44	1,734.44	1,356.00	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券资金流入	6,000.00	6,000.00											
运营收入	18,015.54	-	-	221.36	484.48	526.24	562.09	576.28	610.21	610.21	610.21		
现金流出	25,040.84	7,783.20	1,484.74	193.82	279.43	284.48	289.10	290.10	298.52	298.52	298.52		
建设投资	9,090.44	7,734.44	1,356.00	-	-	-							
运营成本	3,993.17	-	-	50.25	118.91	121.84	124.35	125.34	131.96	131.96	131.96		
税金及附加	2,095.03	-	-	14.83	31.78	33.90	36.02	36.02	37.82	37.82	37.82		
利息	3,862.20	48.76	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74		
本金	6,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
净现金流量	2,065.14	-48.76	-128.74	27.54	205.05	241.77	272.99	286.18	311.69	311.69	311.69		
累计净现金流量	2,065.14	-48.76	-177.50	-149.96	55.09	296.86	569.85	856.03	1,167.72	1,479.41	1,791.10		

(接上表)

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入	610.21	610.21	630.94	630.94	630.94	630.94	630.94	652.70	652.70	652.70	652.70



项目	运营期										
	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入											
运营收入	610.21	610.21	630.94	630.94	630.94	630.94	630.94	652.70	652.70	652.70	652.70
现金流出	298.52	298.52	306.33	306.33	306.33	316.09	364.58	374.93	374.93	374.93	374.93
建设投资											
运营成本	131.96	131.96	137.88	137.88	137.88	137.88	137.88	144.09	144.09	144.09	144.09
税金及附加	37.82	37.82	39.71	39.71	39.71	49.47	97.96	102.10	102.10	102.10	102.10
利息	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	311.69	311.69	324.61	324.61	324.61	314.85	266.36	277.76	277.76	277.76	277.76
累计净现金流量	2,102.79	2,414.47	2,739.08	3,063.69	3,388.30	3,703.15	3,969.51	4,247.27	4,525.04	4,802.80	5,080.56

(接上表)

项目	运营期									
	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
现金流入	652.70	675.54	675.54	675.54	675.54	675.54	699.54	699.54	699.54	699.54
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入										



项目	运营期									
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
运营收入	652.70	675.54	675.54	675.54	675.54	675.54	699.54	699.54	699.54	699.54
现金流出	374.93	385.80	385.80	385.80	385.80	385.80	397.21	397.21	397.21	6,348.45
建设投资										
运营成本	144.09	150.61	150.61	150.61	150.61	150.61	157.45	157.45	157.45	157.45
税金及附加	102.10	106.45	106.45	106.45	106.45	106.45	111.02	111.02	111.02	111.02
利息	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	128.74	79.98
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000.00
净现金流量	277.76	289.75	289.75	289.75	289.75	289.75	302.33	302.33	302.33	-5,648.91
累计净现金流量	5,358.33	5,648.08	5,937.83	6,227.58	6,517.33	6,807.08	7,109.40	7,411.73	7,714.06	2,065.14



如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 2,065.14 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

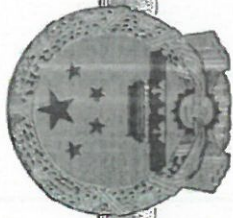
（八）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.21	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.21	1.15

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，仍然能通过压力测试。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 起至11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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

负责人 邹文华

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

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
1、2、3栋2017房

登记机关



原件一致

企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号:5003043

说明

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



二〇一一年五月十一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财企函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



原





姓名: 鄧文忠
 Full name: 鄧文忠
 Sex: 男
 Date of Birth: 1970-01-14
 出生日期: 1970-01-14
 工作单位: 众环海华会计师事务所有限公司
 Working unit: 众环海华会计师事务所有限公司
 身份证号码: 432524197001144033
 Identity card No.: 432524197001144033



年度检验登记
Annual Renewal Registration

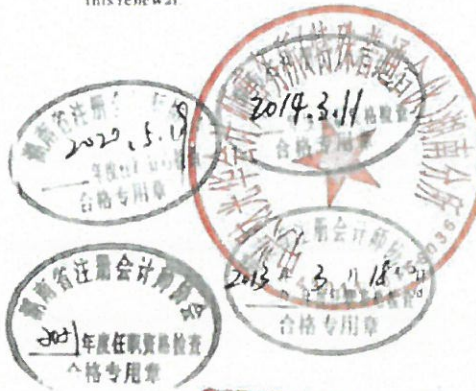
2018.3.27

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

证书编号: 430100120442
 No. of Certificate: 430100120442

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Hubei Provincial Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
 Date of Issuance: 2005 年 01 月 25 日



与原件一致



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/ /

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/ /

与原件一致



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

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

30

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月17日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
2014年1月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

31

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
以特殊普通合伙形式重组
事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
事务所
CPAs

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

12

同意调出

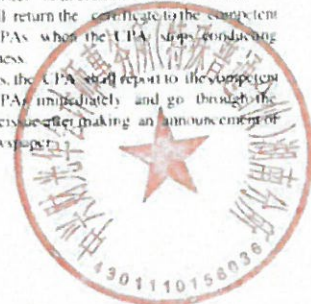
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所。必要时须向委托方出
示本证书。

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,应立即向主管注册会计师协会
声明作废,并登报声明。

同意调入
中兴对光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所
2015.12.29

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when 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 revocation after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名	彭煥
Full name	男
性别	男
Sex	1986-02-04
出生日期	1986-02-04
Date of birth	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
工作单位	430721198602040015
Working unit	430721198602040015
身份证号码	430721198602040015
Identity card No.	430721198602040015



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: 110102050361
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: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

与原件一致



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025 年湖南省政府专项债券（十八期）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02128 号



**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券(十八期)项目
收益与融资自求平衡专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02128号

我们接受委托，对2025年湖南省政府专项债券(十八期)(以下简称“本期债券”)相关芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目(三期)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》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目(三期)，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

(一) 应付本息情况

本期湖南省怀化市2025年芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目(三期)专项债券，计划融资金额35,000.00万元，本次计划发行14,200.00万元，未来发行20,800.00万元，年利率2.30%(根据2025年6月相等待



偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测)，期限 20 年，每半年支付利息，第 20 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

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	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2025 年 7 月		14,200.00		14,200.00		
2025 年 12 月	14,200.00	-		14,200.00	163.30	163.30
2026 年	14,200.00	20,800.00		35,000.00	565.80	565.80
2027 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2029 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2032 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2033 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2034 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2035 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2036 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2037 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2038 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2039 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2040 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2041 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2042 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2043 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2044 年	35,000.00			35,000.00	805.00	805.00
2045 年	35,000.00		14,200.00	20,800.00	641.70	14,841.70
2046 年	20,800.00		20,800.00	-	239.20	21,039.20



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	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
合计		35,000.00	35,000.00		16,100.00	51,100.00

（二）项目融资期间产生的现金净流入

芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	132,262.79	36,433.64	95,829.15

（三）预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.88。具体预测计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	163.30	163.30	-	-	-
2026 年	-	565.80	565.80	2,649.49	662.27	1,987.22
2027 年	-	805.00	805.00	5,652.25	1,253.44	4,398.81
2028 年	-	805.00	805.00	6,005.52	1,324.97	4,680.55
2029 年	-	805.00	805.00	6,358.79	1,376.54	4,982.25
2030 年	-	805.00	805.00	6,358.79	1,376.54	4,982.25
2031 年	-	805.00	805.00	6,676.73	1,431.18	5,245.55
2032 年	-	805.00	805.00	6,676.73	1,431.18	5,245.55
2033 年	-	805.00	805.00	6,676.73	1,431.18	5,245.55
2034 年	-	805.00	805.00	6,676.73	1,756.20	4,920.53
2035 年	-	805.00	805.00	6,676.73	2,092.19	4,584.54
2036 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2037 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06
2038 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06
2039 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06
2040 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06
2041 年	-	805.00	805.00	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2042 年	-	805.00	805.00	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2043 年	-	805.00	805.00	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2044 年	-	805.00	805.00	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2045 年	14,200.00	641.70	14,841.70	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2046 年	20,800.00	239.20	21,039.20			
合计	35,000.00	16,100.00	51,100.00	132,262.79	36,433.64	95,829.15
本息覆盖倍数						1.88

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

附件：项目收益及现金流预测说明



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：
2025 年 07 月 15 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

(一) 项目基本情况

芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目(三期):项目总占地面积 137689.7 m²(折合约 206.56 亩),总建筑面积 246025.8 m²。具体内容如下:1、标准厂房建设:11 栋标准厂房建筑面积 164660.7 m²;2、孵化厂房建设:6 栋企业孵化厂房建筑面积 59024.4 m²;3、实训基地建设:建筑面积 7056 m²;4、企业孵化器建设:建筑面积 14582.4 m²;5、园区配套基础设施建设:7 间门卫房 200.3 m²,3 栋设备房 502 m²,园区道路,给水管道,雨污废管网、强弱电管网、园区绿化、亮化、消防管网及系统、广场、沿河路等其他配套设施;6、污水处理站建设:用地面积 2000 m²,处理水量 1000t/天,新建 A/O 一体式生化反应器设备、石英砂过滤设备,应急池、污水收集池、沉淀池、设备操作间、在线系统检测间、值班室等构筑物;7、沅水支流舞水河岸坡整治芷江工业集中区罗旧段建设:护岸 1.2 km,亲水平台码头等。

(二) 融资计划

本项目建设的资金来源包括自有资金和申请政府专项债。其中:自有资金 24,608.69 万元,占总投资比重的 41.28%;申请政府专项债 35,000.00 万元,占总投资比重为 58.72%。

(三) 项目收入预测

1、项目收入来源主要是为标准化厂房出租收入、孵化厂房出租收入、实训基地、企业孵化器等出租收入。具体见下表:

单位:万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
标准化厂房出租收入	1,778.34	3,793.78	4,030.89	4,268.01	4,268.01	4,481.41	4,481.41	4,481.41	4,481.41	4,481.41	4,705.48
孵化厂房出租收入	637.46	1,359.92	1,444.92	1,529.91	1,529.91	1,606.41	1,606.41	1,606.41	1,606.41	1,606.41	1,686.73
实训基地、企业孵化器等出租收入	233.69	498.55	529.71	560.87	560.87	588.91	588.91	588.91	588.91	588.91	618.36
合计	2,649.49	5,652.25	6,005.52	6,358.79	6,358.79	6,676.73	6,676.73	6,676.73	6,676.73	6,676.73	7,010.57



(接上表)

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
标准化厂房出租收入	4,705.48	4,705.48	4,705.48	4,705.48	4,940.22	4,940.22	4,940.22	4,940.22	4,940.22	88,774.58
孵化厂房出租收入	1,686.73	1,686.73	1,686.73	1,686.73	1,770.87	1,770.87	1,770.87	1,770.87	1,770.87	31,822.17
实训基地、企业孵化器出租收入	618.36	618.36	618.36	618.36	649.20	649.20	649.20	649.20	649.20	11,666.04
合计	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,360.29	7,360.29	7,360.29	7,360.29	7,360.29	132,262.79

依上表预测，债券存续期间，芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）取得运营收入 132,262.79 万元。

2、项目收入预测评价


本项目实施完成后，收入主要是标准化厂房出租收入、孵化厂房出租收入、实训基地、企业孵化器等出租收入，具体说明如下：

（一）收费依据

标准化厂房出租、孵化厂房出租、实训基地、企业孵化器等出租价格：根据对项目周边区域类似市场调研，从下表可知，厂房租赁价格平稳，租赁价格在 30.00 元/m²·月左右，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本目标标准厂房出租收入、孵化厂房出租收入、实训基地、企业孵化器等出租价格为 24 元/m²/月，每 5 年上浮 5%。

项目周边厂房、仓储用房出租价格信息表

序号	项目	地址	租赁价格（元/m ² ·月）
1	厂房	怀化市鹤城区迎丰东路 251 号	30.00
2	厂房	怀化市中方县	32.1
3	厂房	怀化市芷江县公坪镇	30.00





价格好，适合做仓库或没有灰尘污染的车间

鹤城·城东
湖南省怀化市鹤城区迎丰东路251号

1500m² | 可分租
建筑面积

1元/天
4.5万/月



	交通方便，三箱电，远离村庄。 怀化·中方 纳阳村	2500㎡ 建筑面积	1.07元/㎡/天 8万/月
	1700平方钢结构厂房出租 芷江·芷江城区 公坪镇	1700㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 5.1万/月

（二）收入预测

本项目标准化厂房出租、孵化厂房出租、实训基地、企业孵化器出租单价288元/㎡/年（合24元/㎡/月）。计算期第6-9年出租率为75%、80%、85%、90%，第10年及以后均按90%考虑。

通过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	合计
1	芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	54,989.22	1,780.96	2,838.51	59,608.69

其中，拟融资期间项目投资计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	前期投入	2025年	2026年	合计
1	芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目（三期）	21,451.00	15,000.00	23,157.69	59,608.69

2、项目期间营业成本及税费

（1）项目运营期间营业成本包括职工薪酬、维修维护费、管理及其他费用等，相关税费包括增值税、附加税、房产税及其城镇土地使用税。预测如下：

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
职工薪酬	71.25	142.50	162.45	162.45	162.45	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66



项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
维修维护费	81.53	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05
管理及其他费用	66.24	141.31	150.14	158.97	158.97	166.92	166.92	166.92	166.92	166.92
相关税费	443.25	806.58	849.33	892.07	892.07	930.55	930.55	930.55	1,255.57	1,591.56
合计	662.27	1,253.44	1,324.97	1,376.54	1,376.54	1,431.18	1,431.18	1,431.18	1,756.20	2,092.19

(接上表)

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
职工薪酬	179.21	179.21	179.21	179.21	179.21	188.10	188.10	188.10	188.10	188.10	3,390.95
维修维护费	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	163.05	3,179.48
管理及其他费用	175.26	175.26	175.26	175.26	175.26	184.01	184.01	184.01	184.01	184.01	3,306.58
相关税费	1,664.99	1,664.99	1,664.99	1,664.99	1,664.99	1,741.92	1,741.92	1,741.92	1,741.92	1,741.92	26,556.63
合计	2,182.51	2,182.51	2,182.51	2,182.51	2,182.51	2,277.08	2,277.08	2,277.08	2,277.08	2,277.08	36,433.64

根据项目运营期间营业成本预测表计算,本次债券存续期内,项目营业成本及税费预测金额总计为 36,433.64 万元。

(2) 项目运营期间营业成本及税费预测评价

(一) 参考同类项目成本,芷江工业集中区标准厂房、孵化厂房及配套基础设施建设项目(三期)的主要成本如下:

(1) 职工薪酬:项目共需要相关管理人员 15 人,根据怀化市统计局数据,2023 年怀化市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 90409 元,本项目管理人员 15 人,人均工资福利按 9.5 万元/年计算,每 5 年上浮 5%。

(2) 维修维护费:一般是指企业对固定资产的修理维修费用,根据项目实际情况按当年折旧的 10%估算。

(3) 管理及其他费用:指为组织和管理项目生产经营所发生的各种费用,主要包括日常开销以及接待费等,根据行业经验,按营业收入的 2.50%计。

(二) 相关税费预测评价

① 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》,文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,



在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入×增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)× 增值税税率

②出租收入增值税按 9%；城市维护建设税按 5%计；教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算；印花税按 0.1%；房产税税率按 12%计；城镇土地使用税按 5 元/m²；

（五）项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2025 年	-	163.30	163.30
2026 年	-	565.80	565.80
2027 年	-	805.00	805.00
2028 年	-	805.00	805.00
2029 年	-	805.00	805.00
2030 年	-	805.00	805.00
2031 年	-	805.00	805.00
2032 年	-	805.00	805.00
2033 年	-	805.00	805.00
2034 年	-	805.00	805.00
2035 年	-	805.00	805.00
2036 年	-	805.00	805.00
2037 年	-	805.00	805.00
2038 年	-	805.00	805.00
2039 年	-	805.00	805.00



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2040 年	-	805.00	805.00
2041 年	-	805.00	805.00
2042 年	-	805.00	805.00
2043 年	-	805.00	805.00
2044 年		805.00	805.00
2045 年	14,200.00	641.70	14,841.70
2046 年	20,800.00	239.20	21,039.20
合计	35,000.00	16,100.00	51,100.00

2、支付本金利息预测评价

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

（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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

（六）还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.88，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：



单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	163.30	163.30	-	-	-
2026 年	-	565.80	565.80	2,649.49	662.27	1,987.22
2027 年	-	805.00	805.00	5,652.25	1,253.44	4,398.81
2028 年	-	805.00	805.00	6,005.52	1,324.97	4,680.55
2029 年	-	805.00	805.00	6,358.79	1,376.54	4,982.25
2030 年	-	805.00	805.00	6,358.79	1,376.54	4,982.25
2031 年	-	805.00	805.00	6,676.73	1,431.18	5,245.55
2032 年	-	805.00	805.00	6,676.73	1,431.18	5,245.55
2033 年	-	805.00	805.00	6,676.73	1,431.18	5,245.55
2034 年	-	805.00	805.00	6,676.73	1,756.20	4,920.53
2035 年	-	805.00	805.00	6,676.73	2,092.19	4,584.54
2036 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06
2037 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06
2038 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06
2039 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06
2040 年	-	805.00	805.00	7,010.57	2,182.51	4,828.06
2041 年	-	805.00	805.00	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2042 年	-	805.00	805.00	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2043 年	-	805.00	805.00	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2044 年	-	805.00	805.00	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2045 年	14,200.00	641.70	14,841.70	7,360.29	2,277.08	5,083.21
2046 年	20,800.00	239.20	21,039.20			
合计	35,000.00	16,100.00	51,100.00	132,262.79	36,433.64	95,829.15
本息覆盖倍数						1.88

（七）现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位: 万元

项目	合计	建设期			2027 年	运营期					
		前期投入	2025 年	2026 年		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	191,871.48	21,451.00	15,000.00	25,807.18	5,652.25	6,005.52	6,358.79	6,358.79	6,676.73	6,676.73	6,676.73
资本金	24,608.69	21,451.00	800.00	2,357.69	-						
债券资金流入	35,000.00		14,200.00	20,800.00							
运营收入	132,262.79	-	-	2,649.49	5,652.25	6,005.52	6,358.79	6,358.79	6,676.73	6,676.73	6,676.73
现金流出	147,142.33	21,451.00	15,163.30	24,385.76	2,058.44	2,129.97	2,181.54	2,181.54	2,236.18	2,236.18	2,236.18
建设投资	59,608.69	21,451.00	15,000.00	23,157.69							
运营成本	9,877.01	-	-	219.02	446.86	475.64	484.47	484.47	500.63	500.63	500.63
税金及附加	26,556.63	-	-	443.25	806.58	849.33	892.07	892.07	930.55	930.55	930.55
利息	16,100.00	-	163.30	565.80	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00
本金	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	44,729.15	-	-163.30	1,421.42	3,593.81	3,875.55	4,177.25	4,177.25	4,440.55	4,440.55	4,440.55
累计净现金流量	44,729.15	-	-163.30	1,258.12	4,851.93	8,727.48	12,904.73	17,081.98	21,522.53	25,963.08	30,403.63



(接上表)

项目	运营期												
	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
现金流入	6,676.73	6,676.73	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,360.29	7,360.29	7,360.29	7,360.29	7,360.29	-
资本金													
债券资金流入													
运营收入	6,676.73	6,676.73	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,010.57	7,360.29	7,360.29	7,360.29	7,360.29	7,360.29	
现金流出	2,561.20	2,897.19	2,987.51	2,987.51	2,987.51	2,987.51	2,987.51	3,082.08	3,082.08	3,082.08	3,082.08	17,118.78	21,039.20
建设投资													
运营成本	500.63	500.63	517.52	517.52	517.52	517.52	517.52	535.16	535.16	535.16	535.16	535.16	
税金及附加	1,255.57	1,591.56	1,664.99	1,664.99	1,664.99	1,664.99	1,664.99	1,741.92	1,741.92	1,741.92	1,741.92	1,741.92	
利息	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	805.00	641.70	239.20
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,200.00	20,800.00
净现金流量	4,115.53	3,779.54	4,023.06	4,023.06	4,023.06	4,023.06	4,023.06	4,278.21	4,278.21	4,278.21	4,278.21	-9,758.49	-21,039.20
累计净现金流量	34,519.16	38,298.70	42,321.76	46,344.82	50,367.88	54,390.94	58,414.00	62,692.21	66,970.42	71,248.63	75,526.84	65,768.35	44,729.15



如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 44,729.15 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

（八）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.62	1.88	2.13
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.95	1.88	1.80

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.62，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 1.80，仍然能通过压力测试。





统一社会信用代码

914301110959150342

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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

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

原件一致



登记机关

2022年1月14日

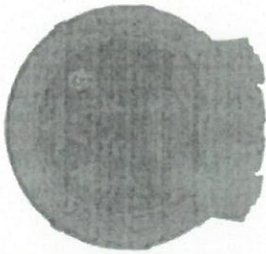
企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制





证书序号:5003043

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

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

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财企函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日



说明

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



发证机关:



二〇一四年五月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 邵文忠
 Full name 邵
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1970-01-14
 Date of birth 1970-01-14
 工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
 Working unit 众环海华会计师事务所有限公司
 身份证号码 432824197001144033
 Identity card No. 432824197001144033



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.27

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: 43010012042
 No. of Certificate 43010012042

批准注册协会: 湖北注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs 湖北注册会计师协会

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
 Date of Issuance 2005 年 01 月 25 日



与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

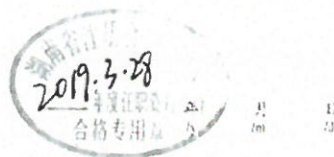
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
m d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
m d

与原件一致



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年1月18日

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2018年1月1日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分公司

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
2018年1月18日

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
以特殊普通合伙湖南分所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年12月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年12月28日

同意调出

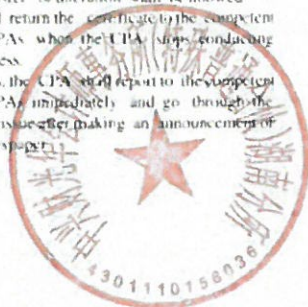
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所。必要时须向委托方出
示本证书。

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,应立即向主管注册会计师协会
报告声明作废,并限期补发。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所

- 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 revocation after making an announcement of loss in the newspaper.





姓名	彭焕
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1986-02-04
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号码	430721198602040015
Identity card No	



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: 110102050361
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 09 月 07 日
Date of Issuance

与原件一致

