

慈利产业开发区花果山保障性租赁住  
房建设项目预期收益与融资自求平衡  
专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第 0012 号

# 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

HUNAN TIANXINXINGYE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

地址：长沙市雨花区湘府东路二段 99 号汇财国际 16 楼邮编：410000 电话：0731-85121758

---

## 慈利产业开发区花果山 保障性租赁住房建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第 0012 号

我们接受委托，对慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施单位对该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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制预期收益与融资自求平衡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、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关项目实施单位对项目预期收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目，预期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。

总体评价结果如下：

#### 一、应付本息情况

慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目发债融资金额 5,300.00 万元，其中：已发行政府专项债券 0 万元，本次债券发行金额 5,300.00 万元。假设融资利率 2.23%，期限为 30 年，每半年付息一次（按单利计算），到期偿还本金。应发债融资还本付息情况如下：

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 8 月		5,300.00		5,300.00	49.25	49.25
2026 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2027 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2028 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19

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
2029 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2030 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2031 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2032 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2033 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2034 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2035 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2036 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2037 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2038 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2039 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2040 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2041 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2042 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2043 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2044 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2045 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2046 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2047 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2048 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2049 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2050 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2051 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2052 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2053 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2054 年	5,300.00			5,300.00	118.19	118.19
2055 年 8 月	5,300.00		5,300.00		68.94	5,368.94
合计		5,300.00	5,300.00		3,545.70	8,845.70

## 二、各项目偿还融资本金和利息情况

### (一) 项目本息覆盖倍数如下表所示:

序号	项目名称	本息覆盖倍数
1	慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目	1.33

### (二) 项目还本付息详细情况如下表所示:

单位: 万元

序号	项目名称	年度	债券本息			项目净收益
			本金	利息	本息合计	
1	慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目	2025年8月		49.25	49.25	
		2026年		118.19	118.19	63.41
		2027年		118.19	118.19	294.80
		2028年		118.19	118.19	316.01
		2029年		118.19	118.19	333.95
		2030年		118.19	118.19	333.95
		2031年		118.19	118.19	334.16
		2032年		118.19	118.19	352.63
		2033年		118.19	118.19	352.63
		2034年		118.19	118.19	352.85
		2035年		118.19	118.19	372.27
		2036年		118.19	118.19	372.27
		2037年		118.19	118.19	372.50
		2038年		118.19	118.19	393.01
		2039年		118.19	118.19	393.01
		2040年		118.19	118.19	393.26
		2041年		118.19	118.19	414.71
		2042年		118.19	118.19	414.71
		2043年		118.19	118.19	414.96
		2044年		118.19	118.19	437.51
		2045年		118.19	118.19	437.51
		2046年		118.19	118.19	437.78

序号	项目名称	年度	债券本息			项目净收益
			本金	利息	本息合计	
		2047 年		118.19	118.19	461.43
		2048 年		118.19	118.19	461.43
		2049 年		118.19	118.19	461.70
		2050 年		118.19	118.19	486.48
		2051 年		118.19	118.19	486.48
		2052 年		118.19	118.19	486.77
		2053 年		118.19	118.19	512.85
		2054 年		118.19	118.19	512.85
		2055 年 8 月	5,300.00	68.94	5,368.94	342.11
		合计	5,300.00	3,545.70	8,845.70	11,799.99
		本息覆盖倍数				1.33

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南天信兴业会计师事务所  
有限责任公司  
中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 7 月 15 日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

重要提示：慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测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、项目收益及现金流入预测编制基础

本次申请债券发行的项目为慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目。收入预测结合项目的建设期、项目规模等，以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目收益预测。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

#### （一）一般假设

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；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### （二）特殊假设

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；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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项目收益能够顺利执行；

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客观反映了项目建设的实际情况。

### **三、项目收益及现金流入预测项目说明**

#### **（一）项目基本情况**

本项目由慈利县住房保障和房产市场服务中心作为实施单位，具体如下：

（1）建设内容：项目规划总用地为 6458.98 平方米，建筑工程总面积为 18801.3 平方米，住宅户数 240 户，由 2 栋高层住宅及 1 栋单层门卫室和地面配套基础设施组成。核定该项目容积率为 2.8，建筑密度为 22%，绿地率为 30%，机动车停车位 60 个，非机动车停车位 36 个。核定该项目（二期）建设内容为场地道路、排水、照明管线综合改造。

（2）建设地点：项目位于慈利县零阳镇十板村。

（3）建设期：2024 年 9 月至 2026 年 9 月，24 个月。

（4）投资估算：总投资 13,756.48 万元，其中：工程费用 11,241.34 万元，工程建设其他费用 1,264.56 万元（其中，征地拆迁费用 375.00 万元，建设期利息 159.71 万元），预备费 1,250.58 万元。

（5）资金筹措：项目总投资 13,756.48 万元，其中：用于项



目支出的资本金 8,456.48 万元，占投资总额的 61.47%；拟申请发行政府专项债券资金 5,300.00 万元，占投资总额的 38.53%。具体如下：

资本金 8,456.48 万元。其中：地方财政配套资金 8,456.48 万元，占比 100.00%；

拟发行地方政府专项债券 5,300.00 万元，具体筹措方案：①发行品种：地方政府专项债券；②债券期限：30 年；③发行规模：发行金额 5,300.00 万元；④债券利率：固定利率 2.23%；⑤付息方式：按期付息，到期还本。项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2025 年 7 月	5,300.00	30 年	2.23%	每半年付息一次，到期一次性偿还本金	
合计	5,300.00				

## （二）项目收益及现金流入情况预测

1、慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目收入对债券本息覆盖比例预测表如下：

单位：万元

项目		营业收入	营业成本	当期项目净收入合计
计算期	1			
	2	84.21	20.80	63.41
	3	379.59	84.79	294.80
	4	401.61	85.60	316.01
	5	421.80	87.85	333.95
	6	421.80	87.85	333.95
	7	422.01	87.85	334.16

项目	营业收入	营业成本	当期项目净收入合计
8	442.82	90.19	352.63
9	442.82	90.19	352.63
10	443.04	90.19	352.85
11	464.90	92.63	372.27
12	464.90	92.63	372.27
13	465.13	92.63	372.50
14	488.23	95.22	393.01
15	488.23	95.22	393.01
16	488.48	95.22	393.26
17	512.63	97.92	414.71
18	512.63	97.92	414.71
19	512.88	97.92	414.96
20	538.28	100.77	437.51
21	538.28	100.77	437.51
22	538.55	100.77	437.78
23	565.20	103.77	461.43
24	565.20	103.77	461.43
25	565.47	103.77	461.70
26	593.38	106.90	486.48
27	593.38	106.90	486.48
28	593.67	106.90	486.77
29	623.02	110.17	512.85
30	623.02	110.17	512.85
31	415.55	73.44	342.11
合计	14,610.71	2,810.72	11,799.99
偿还债券本息金额合计			8,845.70
本息覆盖倍数			1.33

## 2、营业收入

本项目建成后，通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券

本息，慈利产业开发区花果山保障性租赁住房建设项目偿债资金来源为保障房出租收入、停车费收入。

### **(1)保障房出租收入**

#### **①入住率依据**

根据湖南省住房和城乡建设厅关于印发的《湖南省公共租赁住房管理办法》的通知（湘建保〔2021〕188号）：“新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以3年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90%以上。”

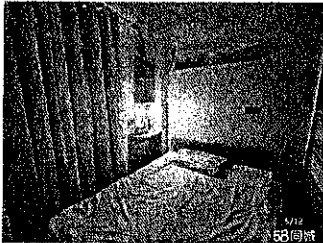
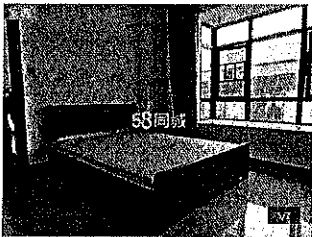

因此，本项目出租率按竣工后一年即运营期第一年80%，第二年90%，第三年95%，之后不再增长。

#### **②价格依据**

根据张家界市人民政府办公室关于印发《张家界市保障性住房管理办法》的通知（张政办发〔2024〕11号）：“保障性租赁住房。租金核定标准不高于同地段、同时段、同类型、同品质租赁住房市场租金的90%。租金收取和补贴发放标准原则上每3年调整一次。”

本项目为保障性租赁住房，以约70平方米的小户型为主，配备电梯。慈利县2023年度住宅租金均价22.35元/月·平方米。同时参考近期慈利县同地段同类型电梯小户型租金（21.25~28.57元/月·平方米）。基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按照19.10元/月·平方米计算（ $21.25 \times 90\% = 19.13$ 元/月·平方米），租金收取



地点	租金标准 (元/月)	面积 (平方米)	月租金 (元/平方米·月)
<b>58同城·房产</b> 租房就上58·买房就上安居·卖房就上链家·卖房就上贝壳			
<b>中南名门 2室1厅1卫</b> 05-10	<b>1200</b> 元/月 押一付一 租赁方式: 整租 房屋类型: 2室1厅1卫 42 平 精装修 朝向/楼层: 东 中层 / 31层 所在小区: 中南名门(在航 45 米) 所属区域: 翠屏中路 翠屏片区 详细地址: 塔子山 附近万科工作 附近地铁		<b>1250</b> 元/月 押一付三 租赁方式: 整租 房屋类型: 3室1厅1卫 51 平 精装修 朝向/楼层: 西 高层 / 10层 所在小区: 锦宸国际(在 广场 8 米) 所属区域: 翠屏中路 翠屏片区 详细地址: 塔子山 附近万科工作 附近地铁
<b>58同城·房产</b> 租房就上58·买房就上安居·卖房就上链家·卖房就上贝壳			
<b>环城南路202号小区 1室1厅1卫</b> 05-05	<b>850</b> 元/月 押一付一 租赁方式: 整租 房屋类型: 1室1厅1卫 40 平 精装修 朝向/楼层: 南 共5层 所在小区: 环城南路202号小区(在 5 米) 所属区域: 翠屏 翠屏中路 详细地址: 塔子山 附近万科工作 附近地铁		<b>1299</b> 元/月 押一付三 租赁方式: 整租 房屋类型: 2室1厅1卫 50 平 朝向/楼层: 南 共2层 所在小区: 锦宸国际(在 广场 8 米) 所属区域: 翠屏中路 翠屏片区 详细地址: 塔子山 附近万科工作 附近地铁
<b>58同城·房产</b> 租房就上58·买房就上安居·卖房就上链家·卖房就上贝壳			
<b>锦宸国际新城 2室1厅1卫</b> 05-10	<b>1299</b> 元/月 押一付三 租赁方式: 整租 房屋类型: 2室1厅1卫 50 平 朝向/楼层: 南 共2层 所在小区: 锦宸国际(在 广场 8 米) 所属区域: 翠屏中路 翠屏片区 详细地址: 塔子山 附近万科工作 附近地铁		

## (2) 停车费收入

### ① 价格依据

根据 2024 年慈利县发展和改革委员会《关于慈利县保障房小区停车服务收费定价方案的公告》：“包月停放收费标准。地下停车场停车服务收费，200 元/月·辆；地面停车场停车服务收费，150 元/月·辆。临时停车收费标准。机动车停放 1 小时内免费。7:00-22:00 时间段：车辆停放时间超过 1 小时、未超过 2 小时（含 2 小时）的，计收 5 元/辆的停车服务费；停放时间超过 2 小时，超过的时间按 1 元/小时·辆计收停车服务费，不足 1 小时按 1 小时计算。22:00-次日 7:00 时间段：车辆停放时间超过 1 小时、未

超过2小时（含2小时）的，计收2元/辆的停车服务费；停放时间超过2小时，超过的时间按1元/小时·辆计收停车服务费，不足1小时按1小时计算。每辆车24小时内最高收费20元。”

本项目60个机动车停车位为地上停车位，60%车位按150元/月·辆，40%车位按临时停车收费计算，停车价格每三年上调5%。临时停车服务日收入=停车位数量×临时停车收费单价；其中：临时停车收费单价=日间停车收费单价+夜间停车收费单价=车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。

目前慈利县车辆保有量增长迅速，根据调研情况，当地公共停车场车位的日常使用率在50~75%左右，按每辆车平均停车2~4小时计，预计每日周转次数在3~9次之间。本项目测算车位日间周转次数约为2次，每次平均停车时间1~2小时，即按2.5元/次计算，夜间停车（晚上22:00至第二天早上7:00）按5元/次计算，则本项目临时停车收费按照7.5元/天·辆计算。

**慈利县发展和改革局  
关于慈利县保障房小区停车服务收费  
定价方案的公告**

**（三）收费标准**

**1.包月停放收费标准。**

包月停放只针对小区住户车主。地下停车场停车服务收费，200元/月·辆；地面停车场停车服务收费，150元/月·辆。

**2.临时停车收费标准。**

对未进行包月停车的小区住户和外来临时停车车主收取临时停车服务费。机动车停放1小时内免费。

7:00—22:00时间段：车辆停放时间超过1小时，未超过2小时（含2小时）的，计收5元/辆的停车服务费；停放时间超过2小时，超过的时间按1元/小时·辆计收停车服务费，不足1小时按1小时计算。

22:00—次日7:00时间段：车辆停放时间超过1小时，未超过2小时（含2小时）的，计收2元/辆的停车服务费；停放时间超过2小时，超过的时间按1元/小时·辆计收停车服务费，不足1小时按1小时计算。

每辆车24小时内最高收费20元。

## (2) 使用率依据

考虑到项目地点及当地实际状况，根据停车时长、停车位数量以及周转次数，根据审慎性原则，本项目运营期第一年停车位使用率按照 40% 计算，第二年达到 50%，第三年达到 60%，此后维持不变。

经测算，项目存续期内项目总收入合计 14,610.71 万元，保障房出租收入 14,325.00 万元，停车费收入 285.71 万元，收入测算表如下：

# 项目收入预测情况表

单位: 万元

序 号	项 目	建 设 期			运 营 期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	营 业 收 入			84.21	379.59	401.61	421.80	421.80	422.01	442.82	442.82	443.04	464.90
1.1	保障性住房出租收入			82.90	373.06	393.78	413.58	413.58	413.58	434.19	434.19	434.19	455.84
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )			18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00
	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)			19.10	19.10	19.10	20.06	20.06	20.06	21.06	21.06	21.06	22.11
	出租比例 (%)			0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	停 车 收 入			1.31	6.53	7.83	8.22	8.22	8.43	8.63	8.63	8.85	9.06
	收费停车位数量 (个)			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	包月收费 (元/月)			150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	173.65
	日均停车费 (元/日/个)			7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	8.27	8.27	8.27	8.68	8.68
	使用率 (%)			0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	销项税额			6.95	31.34	33.16	34.83	34.83	34.85	36.56	36.56	36.58	38.39



续上表

项目收入预测情况表

单位: 万元

序号	项目	运营期										
		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	营业收入	464.90	465.13	488.23	488.23	488.48	512.63	512.63	512.88	538.28	538.28	538.55
1.1	保障性住房出租收入	455.84	455.84	478.72	478.72	478.72	502.64	502.64	502.64	527.79	527.79	527.79
	可出租面积 (m²)	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00
	价格 (元/m²/月)	22.11	22.11	23.22	23.22	23.22	24.38	24.38	24.38	25.60	25.60	25.60
	出租比例 (%)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	停车收入	9.06	9.29	9.51	9.51	9.76	9.99	9.99	10.24	10.49	10.49	10.76
	收费停车位数量(个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	包月收费 (元/月)	173.65	173.65	182.33	182.33	182.33	191.45	191.45	191.45	201.02	201.02	201.02
	日均停车费 (元/日/个)	8.68	9.11	9.11	9.11	9.57	9.57	9.57	10.05	10.05	10.05	10.55
	使用率 (%)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	销项税额	38.39	38.41	40.32	40.32	40.34	42.32	42.32	42.35	44.45	44.45	44.47

续上表

项目收入预测情况表

单位: 万元

序号	项目	运营期										合计
		24	25	26	27	28	29	30	31	32		
1	营业收入	565.20	565.20	565.47	593.38	593.38	593.67	623.02	623.02	415.55	14,610.71	
1.1	保障性住房出租收入	554.18	554.18	554.18	581.81	581.81	581.81	610.88	610.88	407.25	14,325.00	
	可出租面积（m²）	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00	18,085.00		
	价格（元/m²/月）	26.88	26.88	26.88	28.22	28.22	28.22	29.63	29.63	29.63		
	出租比例（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
1.2	停车收入	11.02	11.02	11.29	11.57	11.57	11.86	12.14	12.14	8.30	285.71	
	收费停车位数量(个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00		
	包月收费（元/月）	211.07	211.07	211.07	221.62	221.62	221.62	232.70	232.70	232.70		
	日均停车费（元/日/个）	10.55	10.55	11.08	11.08	11.08	11.63	11.63	11.63	12.21		
	使用率（%）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60		
2	销项税额	46.67	46.67	46.69	49.00	49.00	49.02	51.44	51.44	34.32	1,206.44	

### 3、营业成本

本项目经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本包括工资及福利费、燃料动力费、维修费、其他费用等，相关税费包括增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

#### (1)外购燃料及动力费

根据可研报告，本项目直接耗能是电，用水量很小可忽略不计，运营综合用电量为 17500 千瓦时/年，主要为道路和场坪用电、绿化作业用电、电力线路损耗等。本项目为工商业用电，根据《湖南省发展和改革委员会关于省电网第三监管周期输配电价及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2023〕302 号），工商业用电只明确输配电价，未明确销售电价，因此本项目电费参考 2025 年 6 月国网湖南电力有限公司代理购电价格，按 0.81 元/千瓦时计算。

单位：元/千瓦时、元/千瓦·月、元/千伏安·月

用电种类		电压等级	平峰时段 电价	其中				分时电价电费（元/千瓦时）			售（买）电电价	
				上网电价	上网环节 输配电价	电网环节 输配电价	系统运行费 及附加	尖峰时段 电价电费	高峰时段 电价电费	低谷时段 电价电费	最大容量	变压器容量
工商业用 电	两部制	220 千伏及以上	0.08038	0.43207	0.62741	0.06046	0.04625	-	1.02806	0.29190	30.0	19.1
		110 千伏	0.08638					-	1.06318	0.20198	30.6	19.1
		35 千伏	0.71453					-	1.11558	0.31358	33.8	21.1
		1~10 千伏	0.74453					-	1.18338	0.32958	33.8	21.1
	单一制	110 千伏及以上	0.77658					-	1.20582	0.32614	-	-
		35 千伏	0.70658					-	1.23782	0.31114	-	-
		1~10 千伏	0.81058					-	1.26882	0.35214	-	-
		不满 1 千伏	0.83658					-	1.30162	0.36014	-	-

注：1. 上述电价经湖南省发展和改革委员会核定，其中：农网还贷资金 2 分、重大水利工程建设基金 0.105 分、可再生能源电价附加 0.62 分、可再生能源电价附加 1.0 分。  
2. 分时电价应用电价按照湖南省发展和改革委员会《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕818 号）文件规定执行。时段划分：尖峰时段 18:00-22:00（1 月、4 月、9 月、12 月）；高峰时段 11:00-14:00、18:00-23:00（1 月、7 月、8 月、9 月、12 月）；低谷时段 11:00-14:00、22:00-23:00；平时段 7:00-11:00、14:00-18:00；低谷时段 23:00-次日 7:00。浮动比例：高峰时段电价上浮 60%，低谷时段电价下浮 60%，尖峰时段电价在高峰时段电价基础上上浮 30%。  
3. 对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未参与电力市场交易）且无正负偏差情况下由电网企业代理购电的用户，拥有自备发电电源、由电网企业代理购电的用户，暂不直接参与市场交易由电网企业代理购电的工商业用户。上网电价按上述中的 1.5 倍执行，其他标准及规则参照电网用户。

## (2)工资及福利费

本次运营收入仅为住房租金及停车收费，物业服务由专业公司自主运营，物业服务对应的收入及成本暂不列入本次计算，因此本项目拟配备管理人员、租金收缴人员、停车场收费维护人员共计5人。职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2024》，慈利县的职工年平均薪资水平为5.2万元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按5.3万元/人·年计算，工资及福利费每三年上浮5%。

湖南省统计局编 国家统计局湖南调查总队 湖南统计年鉴 2024

市、县名称 Cities and Counties	在岗职工工资总额 (万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan)			在岗职工年平均工资 (元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)			在岗职工 年平均工资 发展速度 (上年=1) The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)
	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	港、澳、台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	港、澳、台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	
芙蓉区 Furoong District	980757	944434	44324	63014	82937	108159	104.4
天心区 Tiansin District	2350575	2254424	114152	108453	111134	73452	108.3
岳麓区 Yushu District	2923265	2705509	217756	117139	116345	127986	104.2
开福区 Kaifu District	1214708	1092510	122199	110522	116886	76174	105.9
雨花区 Yuhua District	2355060	2328458	25692	112790	113325	79609	104.1
永定区 Yongding District	142208	130369	11819	66030	64023	100931	107.1
武陵源区 Wulingyuan District	25004	22208	2796	68743	69455	63545	137.1
慈利县 Cili County	50305	49323	981	51994	52718	30762	107.5
桑植县 Sangzhi County	27338	27317		47860	47865		100.9

## (3)修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，按照生产要素法估算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数估算。根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产折旧费的15%比例计取。

#### (4)其他费用

主要为其他管理费用等，参照《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，其他费用可按前述所有成本之和的 5~10%计取，本项目暂按前述所有成本之和的 10%计算其他费用。

#### (5)税费说明

##### ①增值税销项

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)、《财政部税务总局住房和城乡建设部公告》(2021 年第 24 号)等相关税费文件，本项目出租收入按 9%征收增值税，停车费收入增值税率为 9%。

##### ②增值税进项

本项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。本项目运营成本中燃料动力费增值税率 13%，修理及维护费增值税率 13%，其他费用增值税率 6%。

##### ③应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

##### ④税金及附加

- a.印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；
- b.城市维护建设税：按应交增值税的 5%计算；
- c.教育费附加：按应交增值税的 3%计算；
- d.地方教育费附加：按应交增值税的 2%计算；

e.房产税：根据《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。根据《财政部税务总局住房城乡建设部公告》（2021年第24号），对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

债券存续期内，营业成本费用估算合计为 2,810.72 万元，其中运营成本 2,252.47 万元，相关税费 558.25 万元，具体测算如下：

项目营业成本预测明细表

单位: 万元

序 号	项 目	建设期			运营期									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	运营成本			17.57	70.25	70.25	71.73	71.73	71.73	73.27	73.27	73.27	74.87	
1.1	其中：外购燃料费成本			0.35	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	
1.2	工资及福利费			6.63	26.50	26.50	27.85	27.85	27.85	29.25	29.25	29.25	30.70	
1.3	修理及维护费			8.99	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	
1.4	其他费用			1.60	6.39	6.39	6.52	6.52	6.52	6.66	6.66	6.66	6.81	
2	相关税费			3.23	14.54	15.35	16.12	16.12	16.12	16.92	16.92	16.92	17.76	
2.1	增值税													
2.1.1	销项税额			6.95	31.34	33.16	34.83	34.83	34.85	36.56	36.56	36.58	38.39	
2.1.2	进项税额			1.16	4.65	4.65	4.66	4.66	4.66	4.67	4.67	4.67	4.68	
2.1.3	可抵扣固定资产进项税			5.79	26.69	28.51	30.17	30.17	30.19	31.89	31.89	31.91	33.71	
2.2	税金及附加			3.23	14.54	15.35	16.12	16.12	16.12	16.92	16.92	16.92	17.76	
2.2.1	印花税			0.04	0.19	0.20	0.21	0.21	0.21	0.22	0.22	0.22	0.23	
2.2.2	城市维护建设税													
2.2.3	教育费附加													
2.2.4	地方教育费附加													
2.2.5	房产税			3.19	14.35	15.15	15.91	15.91	15.91	16.70	16.70	16.70	17.53	
	合计			20.80	84.79	85.60	87.85	87.85	87.85	90.19	90.19	90.19	92.63	

续上表

项目营业成本预测明细表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	运营成本	74.87	74.87	76.57	76.57	76.57	78.33	78.33	78.33	80.20	80.20
1.1	其中：外购燃料费成本	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
1.2	工资及福利费	30.70	30.70	32.25	32.25	32.25	33.85	33.85	33.85	35.55	35.55
1.3	修理及维护费	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94
1.4	其他费用	6.81	6.81	6.96	6.96	6.96	7.12	7.12	7.12	7.29	7.29
2	相关税费	17.76	17.76	18.65	18.65	18.65	19.59	19.59	19.59	20.57	20.57
2.1	增值税										
2.1.1	销项税额	38.39	38.41	40.32	40.32	40.34	42.32	42.32	42.35	44.45	44.45
2.1.2	进项税额	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68	4.69	4.69	4.69	4.70	4.70
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	33.71	33.73	35.64	35.64	35.66	37.63	37.63	37.66	39.75	39.75
2.2	税金及附加	17.76	17.76	18.65	18.65	18.65	19.59	19.59	19.59	20.57	20.57
2.2.1	印花税	0.23	0.23	0.24	0.24	0.24	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27
2.2.2	城市维护建设税										
2.2.3	教育费附加										
2.2.4	地方教育费附加										
2.2.5	房产税	17.53	17.53	18.41	18.41	18.41	19.33	19.33	19.33	20.30	20.30
合计		92.63	92.63	95.22	95.22	95.22	97.92	97.92	97.92	100.77	100.77



续上表

项目营业成本预测明细表

单位: 万元

序 号	项 目	运营期											合计
		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32		
1	运营成本	80.20	82.18	82.18	82.18	84.22	84.22	84.22	86.36	86.36	57.57	2,252.47	
1.1	其中：外购燃料费成本	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	0.95	41.06	
1.2	工资及福利费	35.55	37.35	37.35	37.35	39.20	39.20	39.20	41.15	41.15	27.43	967.36	
1.3	修理及维护费	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	23.96	1,039.27	
1.4	其他费用	7.29	7.47	7.47	7.47	7.66	7.66	7.66	7.85	7.85	5.23	204.78	
2	相关税费	20.57	21.59	21.59	21.59	22.68	22.68	22.68	23.81	23.81	15.87	558.25	
2.1	增值税												
2.1.1	销项税额	44.47	46.67	46.67	46.69	49.00	49.00	49.02	51.44	51.44	34.32	1,206.44	
2.1.2	进项税额	4.70	4.71	4.71	4.71	4.72	4.72	4.72	4.73	4.73	3.17	135.62	
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	39.77	41.96	41.96	41.98	44.28	44.28	44.30	46.71	46.71	31.15	1,070.82	
2.2	税金及附加	20.57	21.59	21.59	21.59	22.68	22.68	22.68	23.81	23.81	15.87	558.25	
2.2.1	印花税	0.27	0.28	0.28	0.28	0.30	0.30	0.30	0.31	0.31	0.21	7.29	
2.2.2	城市维护建设税												
2.2.3	教育费附加												
2.2.4	地方教育费附加												
2.2.5	房产税	20.30	21.31	21.31	21.31	22.38	22.38	22.38	23.50	23.50	15.66	550.96	
合 计		100.77	103.77	103.77	103.77	106.90	106.90	106.90	110.17	110.17	73.44	2,810.72	

### **(三) 项目现金流预测表**

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	现金流入	28,367.19	1,100.00	12,000.00	740.69	379.59	401.61	421.80	421.80	422.01	442.82	442.82
1.1	资本金流入	8,456.48	1,100.00	6,700.00	656.48							
1.2	专项债券资金流入	5,300.00		5,300.00								
1.3	运营期现金流入	14,610.71			84.21	379.59	401.61	421.80	421.80	422.01	442.82	442.82
2	现金流出	25,253.19	1,100.00	12,000.00	685.01	202.98	203.79	206.04	206.04	206.04	208.38	208.38
2.1	建设期现金流出	13,596.77	1,100.00	11,950.75	546.02							
2.2	运营期现金流出	2,810.72			20.80	84.79	85.60	87.85	87.85	87.85	90.19	90.19
2.3	专项债券还本付息	8,845.70		49.25	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19
3	净现金流量	3,114.00			55.68	176.61	197.82	215.76	215.76	215.97	234.44	234.44
4	累计净现金流量				55.68	232.29	430.11	645.87	861.63	1,077.60	1,312.04	1,546.48

续上表

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	现金流入	443.04	464.90	464.90	465.13	488.23	488.23	488.48	512.63	512.63	512.88	538.28
1.1	资本金流入											
1.2	专项债券资金流入											
1.3	运营期现金流入	443.04	464.90	464.90	465.13	488.23	488.23	488.48	512.63	512.63	512.88	538.28
2	现金流出	208.38	210.82	210.82	210.82	213.41	213.41	213.41	216.11	216.11	216.11	218.96
2.1	建设期现金流出											
2.2	运营期现金流出	90.19	92.63	92.63	92.63	95.22	95.22	95.22	97.92	97.92	97.92	100.77
2.3	专项债券还本付息	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19
3	净现金流量	234.66	254.08	254.08	254.31	274.82	274.82	275.07	296.52	296.52	296.77	319.32
4	累计净现金流量	1,781.14	2,035.22	2,289.30	2,543.61	2,818.43	3,093.25	3,368.32	3,664.84	3,961.36	4,258.13	4,577.45

续上表

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	现金流入	538.28	538.55	565.20	565.20	565.47	593.38	593.38	593.67	623.02	623.02	415.55
1.1	资本金流入											
1.2	专项债券资金流入											
1.3	运营期现金流入	538.28	538.55	565.20	565.20	565.47	593.38	593.38	593.67	623.02	623.02	415.55
2	现金流出	218.96	218.96	221.96	221.96	221.96	225.09	225.09	225.09	228.36	228.36	5,442.38
2.1	建设期现金流出											
2.2	运营期现金流出	100.77	100.77	103.77	103.77	103.77	106.90	106.90	106.90	110.17	110.17	73.44
2.3	专项债券还本付息	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	118.19	5,368.94
3	净现金流量	319.32	319.59	343.24	343.24	343.51	368.29	368.29	368.58	394.66	394.66	-5,026.83
4	累计净现金流量	4,896.77	5,216.36	5,559.60	5,902.84	6,246.35	6,614.64	6,982.93	7,351.51	7,746.17	8,140.83	3,114.00

#### （四）敏感性分析

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：

敏感性测算分析表

单位：倍

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	1.17	1.33	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.33	1.30

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.30，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### 四、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过项目业主单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

##### （一）进度风险分析

风险描述：在项目规划建设期间，可能存在天气等不确定因

素导致工程进度缓慢，引起进度风险，为此需要认真分析可能影响进度的主要因素，制定对策，确保工程如期如质完成。

应对措施：抓紧有利的气象条件时期施工；采用权威水文地质勘察报告，必要时重新勘察；通过创新融资模式来摆脱依赖财政融资与银行信贷资金的融资局面；加强项目管理，精心组织承包方施工；加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；健全招投标制度，优中选优；加强与施工承包方的协调沟通，提高工作效率；加强监理工作。

## **（二）投资风险分析**

风险描述：本项目投资风险可能产生于工程建设过程中，使得投资突破预算。投资超预算的主要原因有两个。一是工程项目外原因包括建筑材料和机械涨价、工资标准提高、运输费用增加、自然灾害；二是工程项目内原因包括工程投资计划不当、工程管理组织不当、投资控制措施不力、施工合同管理混乱、设计不当引起成本上升。

应对措施：运用合同条件转移风险；优化竞标机制，通过竞争降低成本；精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加；优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案。

## **（三）质量风险分析**

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性

能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方来寻找。

应对措施：组织由建筑专家参加的设计小组进行方案设计，并通过其他建筑专家的论证；业主与设计单位多沟通、多讨论，预防由于设计单位对信息了解不充分而引起设计缺陷甚至错误；可能性很小，但仍需要与设计单位多沟通、多讨论；加强对施工单位的监督；采用权威地质勘察报告，必要时重新勘察；加强地基处理工程设计与监理；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象；健全招投标制度，优中选优；加强监理。

## 五、使用限制

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；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，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。





# 营业执照

统一社会信用代码

91430103712190367E

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



副本编号: 1-1

(副本)

名称 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

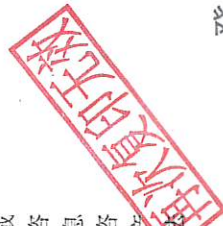
法定代表人 李亚西

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动) 一般项目: 财务咨询; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 软件开发; 信息技术咨询服务; 承接档案服务外包; 财政资产评估服务; 咨询策划服务; 社会经济咨询服务; 企业管理咨询; 工程管理服务; 知识产权服务(专利代理服务除外); 工程造价咨询业务; 企业管理。(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)

注册资本 伍仟万元整

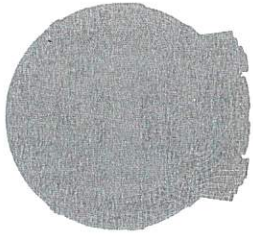
成立日期 1999年05月31日

住所 长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋16层05号房



登记机关

证书序号: 0008812



再次复印无效

# 会计师事务所 执业证书



名称: 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

首席合伙人: 李亚西  
主任会计师:  
经营场所:

长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾  
新寓11栋16层05号房

组织形式: 有限责任  
执业证书编号: 43010007  
批准执业文号: 湘注协[1999]18号  
批准执业日期: 1999年04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》。



发证机关: 湖南省财政厅

二〇二二年九月三十日

中华人民共和国财政部制



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

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019年11月12日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南天信元业会计师事务所  
湖南天信元业会计师事务所  
2019年11月12日

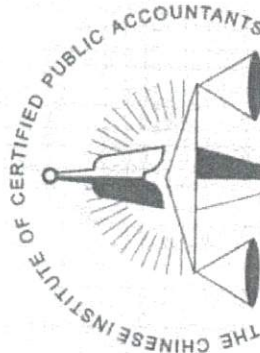
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019年11月12日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南天信元业会计师事务所  
湖南天信元业会计师事务所  
2019年11月12日



中国注册会计师协会

再次复印无效



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: 110002670090

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: 2019年11月12日

Date of Issuance



姓名: 李亚西

Full name

性别: 女

Sex

出生日期: 1989-05-07

Date of birth

工作单位: 北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

Working unit

身份证号码: 430902198905076025

Identity card No.



李亚西的年检二维码



姓名 薛俊  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1990-02-06  
Date of birth  
工作单位 湖南天信兴业会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 430982199002069101  
Identity card No.



再次复印无效

### 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: 430100070078  
No. of Certificate

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

发证日期: 2024 年 08 月 05 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/ /

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项  
目预期收益与融资自求平衡专项  
评价报告

湘天信咨字〔2025〕第 0010 号



# 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

HUNAN TIANXINXINGYE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

地址：长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财国际16楼邮编：410000 电话：0731-85121758

---

## 万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第0010号

我们接受委托，对万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施单位对该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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制预期收益与融资自求平衡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、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关项目实施单位对项目预期收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目，预期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。

总体评价结果如下：

### 一、应付本息情况

万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目发债融资金额 12,000.00 万元，其中：已发行政府专项债券 8,500.00 万元，债券期限为 15 年，已发行债券利率为 1.98%，每半年付息一次。本次债券发行金额 3,500.00 万元，假设融资利率 2.04%，期限为 15 年，每半年付息一次（按单利计算），到期偿还本金。应发债融资还本付息情况如下：

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		8,500.00		8,500.00	14.03	14.03
2025 年 8 月	8,500.00	3,500.00		12,000.00	99.88	99.88
2026 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2027 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2028 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2029 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2030 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70

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
2031 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2032 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2033 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2034 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2035 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2036 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2037 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2038 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2039 年	12,000.00			12,000.00	239.70	239.70
2040 年 6 月	12,000.00		8,500.00	3,500.00	119.85	8,619.85
2040 年 7 月	3,500.00		3,500.00		5.95	3,505.95
合计		12,000.00	12,000.00		3,595.51	15,595.51

## 二、各项目偿还融资本金和利息情况

### (一) 项目本息覆盖倍数如下表所示:

序号	项目名称	本息覆盖倍数
1	万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目	1.40

### (二) 项目还本付息详细情况如下表所示:

单位: 万元

序号	项目名称	年度	债券本息			项目净收益
			本金	利息	本息合计	
1	万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目	2025 年 7 月		14.03	14.03	
		2025 年 8 月		99.88	99.88	
		2026 年		239.70	239.70	921.90
		2027 年		239.70	239.70	1,168.40
		2028 年		239.70	239.70	1,331.11
		2029 年		239.70	239.70	1,571.10
		2030 年		239.70	239.70	1,571.10
		2031 年		239.70	239.70	1,571.10



序号	项目名称	年度	债券本息			项目净收益
			本金	利息	本息合计	
		2032 年		239.70	239.70	1,652.28
		2033 年		239.70	239.70	1,652.28
		2034 年		239.70	239.70	1,652.28
		2035 年		239.70	239.70	1,737.43
		2036 年		239.70	239.70	1,660.57
		2037 年		239.70	239.70	1,595.50
		2038 年		239.70	239.70	1,677.69
		2039 年		239.70	239.70	1,677.69
		2040 年 6 月	8,500.00	119.85	8,619.85	419.42
		2040 年 7 月	3,500.00	5.95	3,505.95	
		合计	12,000.00	3,595.51	15,595.51	21,859.85
		本息覆盖倍数				1.40

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南天信兴业会计师事务所  
有限责任公司

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 7 月 15 日

附件:

## 项目收益及现金流入评价说明

重要提示:万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的,但预测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、项目收益及现金流入预测编制基础

本次申请债券发行的项目为万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目。收入预测结合项目的建设期、项目规模等,以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提,编制万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目收益预测。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

#### (一) 一般假设

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;

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## **(二) 特殊假设**

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；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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项目收益能够顺利执行；

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客观反映了项目建设的实际情况。

## **三、项目收益及现金流入预测项目说明**

### **(一) 项目基本情况**

本项目由慈利县住房和城乡建设局作为实施单位，具体如下：

(1) 建设内容：项目规划总用地为 41755.22 平方米，建筑工程总面积为 22216.28 平方米，由 4 栋钢结构厂房、1 栋多层框架建筑、4 栋单层框架附属建筑及地面配套基础设施组成。

(2) 建设地点：项目位于慈利县阳和土家族乡。

(3) 建设期：2024 年 2 月至 2026 年 1 月，24 个月。

(4) 投资估算：总投资 15,432.79 万元，其中工程费用 10,853.19 万元，工程建设其他费用 2,225.93 万元，预备费 1,307.91 万元，建设期利息 1,045.76 万元。

(5) 资金筹措：项目总投资 15,432.79 万元，其中：用于项目支出的资本 3,432.79 万元，占投资总额的 22.24%；拟申请发

行政府专项债券资金 12,000.00 万元，占投资总额的 77.76%。具体如下：

资本金 3,432.79 万元。其中：地方财政配套资金 3,432.79 万元，占比 100.00%；

拟发行地方政府专项债券 12,000.00 万元，具体筹措方案：

①发行品种：地方政府专项债券；②债券期限：15 年；③发行规模：2025 年 6 月已发行金额 8,500.00 万元，本次发行金额 3,500.00 万元；④债券利率：2025 年 6 月已发行 8,500.00 万元固定利率 1.98%，本次发行 3,500.00 万元固定利率 2.04%；⑤付息方式：按期付息，到期还本。项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2025 年 7 月	8,500.00	15 年	1.98%	每半年付息一次，到期一次性偿还本金	
2025 年 8 月	3,500.00	15 年	2.04%	每半年付息一次，到期一次性偿还本金	
合计	12,000.00				

## （二）项目收益及现金流入情况预测

1、万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目收入对债券本息覆盖比例预测表如下：

单位：万元

项目		营业收入	营业成本	当期项目净收入合计
计算期	1			
	2			
	3	1,373.70	451.80	921.90
	4	1,719.91	551.51	1,168.40

项目	营业收入	营业成本	当期项目净收入合计
5	1,941.24	610.13	1,331.11
6	2,270.70	699.60	1,571.10
7	2,270.70	699.60	1,571.10
8	2,270.70	699.60	1,571.10
9	2,384.23	731.95	1,652.28
10	2,384.23	731.95	1,652.28
11	2,384.23	731.95	1,652.28
12	2,503.35	765.92	1,737.43
13	2,503.35	842.78	1,660.57
14	2,503.35	907.85	1,595.50
15	2,628.65	950.96	1,677.69
16	2,628.65	950.96	1,677.69
17	657.17	237.75	419.42
合计	32,424.16	10,564.31	21,859.85
偿还债券本息金额合计			15,595.51
本息覆盖倍数			1.40

## 2、营业收入

本项目建成后，通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息，万福建筑垃圾资源化利用综合治理项目偿债资金来源为建筑垃圾处置费收入，业务用房出租收入。

### (1)建筑垃圾处置费收入

#### ①价格依据

由根据《慈利县发展和改革局关于核定慈利县城镇生活垃圾处理费收费标准的通知》（慈发改价〔2019〕90号），建筑垃圾处理费分为3项，详见下图：

序号	收费项目	收费单位	收费标准	备 注
五	基建垃圾处理费			
1	基建工程建筑材料垃圾处理费	元/平方米	3.00	按建筑面积计算一次性收取,由建设方支付
2	基建渣土	元/立方米	6.00	渣土倒置指定的专业场所
3	装修、维修项目			
	①经营性场所	元/平方米	3.50	
	②非经营性场所	元/平方米	1.50	

根据住建部印发《“十四五”建筑业发展规划》提出,实现建筑垃圾减量化。2025年,实现新建建筑施工现场建筑垃圾(不包括工程渣土、工程泥浆)排放量每万平方米不高于300吨。

根据《慈利县发展和改革局关于核定慈利县城镇生活垃圾处理费收费标准的通知》,基建工程建筑材料垃圾处理费收费标准为3元/平方米,按照每万平方米新建建筑面积产生300吨建筑垃圾计算,基建工程建筑材料垃圾处理费为100元/吨,每3年按5%增长。

## ②回收处置数量

根据《2023年张家界市固体废物污染环境防治信息公告》,2023年张家界市建筑垃圾产生量为214.1万吨,其中工程渣土产生量为180.94万吨;盾构土产生量为2.14万吨;工程垃圾产生量为15.82万吨;道路沥青垃圾产生量为2.71万吨;装修垃圾产生量为12.49万吨。2023年,本市建筑垃圾产生量为214.1万吨,资源化利用量0万吨。

根据《张家界市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》《2023 年慈利县国民经济和社会发展统计公报》数据，2023 年张家界市房屋建筑施工面积 603 万平方米，慈利县房屋建筑施工面积 90.1 万平方米，占张家界市房屋建筑施工面积的 15%。2023 年慈利县建筑垃圾产生量约为 32.12 万吨（按张家界市建筑垃圾产生量的 15%计）。

《张家界市建筑垃圾管理和资源化利用专项规划（2021-2035 年）》提出：2025 年张家界市中心城区工程垃圾、拆除垃圾和装修垃圾资源化利用率达到 70%。2035 年张家界市中心城区工程垃圾、拆除垃圾和装修垃圾资源化利用率达到 90%。

据统计目前慈利县建筑垃圾资源化利用率为 0%，要达到资源化利用率 70%的目标，建筑垃圾资源化回收利用缺口为 22.48 万吨。本项目建成后，每年可资源化回收利用建筑垃圾 20 万吨，根据谨慎性考虑，本项目运营期第一年的建筑垃圾处置量按照最高处置量的 60%计算，后期每年增长 10%，直至达到处置量的 90%后维持不变。

## （2）业务用房出租收入

### ①价格依据

通过调查了解项目所在地区慈利县及周边县市厂房、仓库、配套用房出租市场调研价格情况如下：



一楼可用于厂房、办公、仓储

零阳中路-慈利城区

湖南省张家界市慈利县双安路

120m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.56元/m<sup>2</sup>/天  
2000元/月



房子可做仓库，也可做展厅，在一楼！

永定-火车站  
娃娃兵幼儿园

180m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.74元/m<sup>2</sup>/天  
4000元/月



火车站附近仓库出租，位置佳，交通便利

永定-火车站  
富华锦绣公馆营销中心

1200m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.56元/m<sup>2</sup>/天  
2万/月



大庸桥写字楼纯写字楼带全套办公家具 老板做大换大场...

永定-大庸桥 大庸桥 可容纳34-69工位  
纯写字楼 中区(共20层)  
从田冲 湖南张家界世华房地产  
纯写字楼 办公室套

210.2m<sup>2</sup>  
建筑面积

1.03元/m<sup>2</sup>/天  
6500元/月

综合考虑项目所在地地理位置和客流量等因素，租金参照慈利县及周边县市厂房、仓库、配套用房出租市场调研价格，基于谨慎原则，本项目厂房、业务生活管理服务楼、配套用房租赁价格按 16 元/平方米·月保守估算，每 3 年按 5% 增长。

## ②出租面积

项目可出租业务用房面积共 22216.28 平方米，其中厂房 20195.00 平方米、业务生活管理服务楼 1708.08 平方米、配套用房 313.20 平方米，出租率按运营期第 1 年 75%，每年按 5% 增长至 85% 后保持不变。

经测算，项目券存续期内项目总收入合计 32,424.16 万元，其中建筑垃圾处置费收入 26,897.32 万元，业务用房出租收入 5,526.84 万元，收入测算表如下：



项目收入预测情况表

单位: 万元

序号	项目	建设期		运营期						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	营业收入			1,373.70	1,719.91	1,941.24	2,270.70	2,270.70	2,270.70	2,384.23
1.1	建筑垃圾处置费收入			1,100.00	1,400.00	1,600.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,984.50
	单价(元/吨)			100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.25
	数量（万吨/年）			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	负荷率			0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	业务用房出租收入			273.70	319.91	341.24	380.70	380.70	380.70	399.73
	单价（元/m²/月）			16.00	16.00	16.00	16.80	16.80	16.80	17.64
	数量（m²）			22,216.28	22,216.28	22,216.28	22,216.28	22,216.28	22,216.28	22,216.28
	出租率			0.70	0.75	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85
2	销项税额			84.86	105.66	118.74	138.42	138.42	138.42	145.34

续上表

项目收入预测情况表

单位: 万元

序号	项目	运营期								合计
		10	11	12	13	14	15	16	17	
1	营业收入	2,384.23	2,384.23	2,503.35	2,503.35	2,503.35	2,628.65	2,628.65	657.17	32,424.16
1.1	建筑垃圾处置费收入	1,984.50	1,984.50	2,083.68	2,083.68	2,083.68	2,187.90	2,187.90	546.98	26,897.32
	单价(元/吨)	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55	121.55	
	数量(万吨/年)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	负荷率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
1.2	业务用房出租收入	399.73	399.73	419.67	419.67	419.67	440.75	440.75	110.19	5,526.84
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	17.64	17.64	18.52	18.52	18.52	19.45	19.45	19.45	
	数量(m <sup>2</sup> )	22,216.28	22,216.28	22,216.28	22,216.28	22,216.28	22,216.28	22,216.28	22,216.28	
	出租率	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	
2	销项税额	145.34	145.34	152.60	152.60	152.60	160.24	160.24	40.06	1,978.88

### 3、营业成本

本项目经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理及维护费、建筑垃圾收集转运成本、其他费用等，相关税费包括增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税等。

#### (1)外购燃料及动力费

本项目主要燃料动力费为区域内的水电费成本。业务用房的燃料费用由承租企业承担，项目运营燃料动力费主要为公共区域的水、电费，按照总收入的 5% 计算。

#### (2)工资及福利费

本项目拟配备职工 10 人，负责项目建筑垃圾回收、转运等运营管理工作，该部分职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2023》，慈利县的职工年平均薪资水平为 4.84 万元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按 5.5 万元/人·年计算，考虑每三年上浮 5%。

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

湖南统计年鉴 2023

中国统计出版社

</

### **(3)修理及维护费用**

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，按照生产要素法估算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数估算。根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产折旧费的 10%比例计取。

### **(4)建筑垃圾收集转运成本**

按建筑垃圾处置费收入的 20%计算。

### **(5)其他费用**

要为其其他管理费用等，参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，其他费用可按前述所有成本之和的 5%~10%计取，本项目暂按前述所有成本之和的 10%计算其他费用。

### **(6)税费说明**

#### **①增值税销项**

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关税费文件，本项目建筑垃圾处置费收入按 6%征收增值税；出租收入按 9%征收增值税。

#### **②增值税进项**

项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。本项目运营成本中燃料

动力费、修理及维护费增值税率 13%，其他费用增值税率 6%。

③应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

④税金及附加

a.印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；

b.城市维护建设税：按应交增值税的 5%计算；

c.教育费附加：按应交增值税的 3%计算；

d.地方教育费附加：按应交增值税的 2%计算；

e.房产税：按当年出租收入的 12%计算。

债券存续期内，营业成本费用估算合计为 10,564.31 万元，其中运营成本 9,384.80 万元，相关税费 1,179.51 万元，具体测算如下：

项目营业成本预测明细表

单位: 万元

序号	项目	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	运营成本			420.98	515.43	571.59	656.55	656.55	656.55	686.75	
1.1	其中：外购燃料费成本			68.69	86.00	97.06	113.54	113.54	113.54	119.21	
1.2	工资及福利费			50.42	55.00	55.00	57.75	57.75	57.75	60.64	
1.3	修理及维护费			43.60	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	
1.4	建筑垃圾收集转运成本			220.00	280.00	320.00	378.00	378.00	378.00	396.90	
1.5	其他费用			38.27	46.86	51.96	59.69	59.69	59.69	62.43	
2	相关税费			30.82	36.08	38.54	43.05	43.05	43.05	45.20	
2.1	增值税										
2.1.1	销项税额			84.86	105.66	118.74	138.42	138.42	138.42	145.34	
2.1.2	进项税额			15.09	18.01	19.58	21.91	21.91	21.91	22.71	
2.1.3	可抵扣固定资产进项税			69.77	87.65	99.16	116.51	116.51	116.51	122.63	
2.2	税金及附加			30.82	36.08	38.54	43.05	43.05	43.05	45.20	
2.2.1	印花税			0.69	0.86	0.97	1.14	1.14	1.14	1.19	
2.2.2	城市维护建设税										
2.2.3	教育费附加										
2.2.4	地方教育费附加										
2.2.5	房产税			30.13	35.22	37.57	41.91	41.91	41.91	44.01	
合计				451.80	551.51	610.13	699.60	699.60	699.60	731.95	

项目营业成本预测明细表

单位: 万元

序号	项目	运营期										合计
		10	11	12	13	14	15	16	17			
1	运营成本	686.75	686.75	718.47	718.47	718.47	751.77	751.77	187.95	9,384.80		
1.1	其中：燃料动力费	119.21	119.21	125.17	125.17	125.17	131.43	131.43	32.86	1,621.23		
1.2	工资及福利费	60.64	60.64	63.67	63.67	63.67	66.85	66.85	16.71	857.01		
1.3	修理及维护费	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	47.57	11.89	673.90		
1.4	建筑垃圾收集转运成本	396.90	396.90	416.74	416.74	416.74	437.58	437.58	109.40	5,379.48		
1.5	其他费用	62.43	62.43	65.32	65.32	65.32	68.34	68.34	17.09	853.18		
2	相关税费	45.20	45.20	47.45	124.31	189.38	199.19	199.19	49.80	1,179.51		
2.1	增值税				69.87	129.03	135.78	135.78	33.94	504.40		
2.1.1	销项税额	145.34	145.34	152.60	152.60	152.60	160.24	160.24	40.06	1,978.88		
2.1.2	进项税额	22.71	22.71	23.57	23.57	23.57	24.46	24.46	6.12	312.29		
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	122.63	122.63	129.03	59.16					1,162.19		
2.2	税金及附加	45.20	45.20	47.45	54.44	60.35	63.41	63.41	15.86	675.11		
2.2.1	印花税	1.19	1.19	1.25	1.25	1.25	1.31	1.31	0.33	16.21		
2.2.2	城市维护建设税				3.49	6.45	6.79	6.79	1.70	25.22		
2.2.3	教育费附加				2.10	3.87	4.07	4.07	1.02	15.13		
2.2.4	地方教育费附加				1.40	2.58	2.72	2.72	0.68	10.10		
2.2.5	房产税	44.01	44.01	46.20	46.20	46.20	48.52	48.52	12.13	608.45		
	合计	731.95	731.95	765.92	842.78	907.85	950.96	950.96	237.75	10,564.31		

### **(三) 项目现金流预测表**

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表：



项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
1	现金流入	47,856.95	400.00	15,000.00	1,406.49	1,719.91	1,941.24	2,270.70	2,270.70	2,270.70
1.1	资本金流入	3,432.79	400.00	3,000.00	32.79					
1.2	专项债券资金流入	12,000.00		12,000.00						
1.3	运营期现金流入	32,424.16			1,373.70	1,719.91	1,941.24	2,270.70	2,270.70	2,270.70
2	现金流出	41,458.73	400.00	15,000.00	704.32	791.21	849.83	939.30	939.30	939.30
2.1	建设期现金流出	15,298.91	400.00	14,886.09	12.82					
2.2	运营期现金流出	10,564.31			451.80	551.51	610.13	699.60	699.60	699.60
2.3	专项债券还本付息	15,595.51		113.91	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70
3	净现金流量 (1-2)	6,398.22			702.17	928.70	1,091.41	1,331.40	1,331.40	1,331.40
4	累计净现金流量				702.17	1,630.87	2,722.28	4,053.68	5,385.08	6,716.48

(续)

序号	项目	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	现金流入	2,384.23	2,384.23	2,384.23	2,503.35	2,503.35	2,503.35	2,628.65	2,628.65	657.17
1.1	资本金流入									
1.2	专项债券资金流入									
1.3	运营期现金流入	2,384.23	2,384.23	2,384.23	2,503.35	2,503.35	2,503.35	2,628.65	2,628.65	657.17
2	现金流出	971.65	971.65	971.65	1,005.62	1,082.48	1,147.55	1,190.66	1,190.66	12,363.55
2.1	建设期现金流出									
2.2	运营期现金流出	731.95	731.95	731.95	765.92	842.78	907.85	950.96	950.96	237.75
2.3	专项债券还本付息	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	239.70	12,125.80
3	净现金流量 (1-2)	1,412.58	1,412.58	1,412.58	1,497.73	1,420.87	1,355.80	1,437.99	1,437.99	-11,706.38
4	累计净现金流量	8,129.06	9,541.64	10,954.22	12,451.95	13,872.82	15,228.62	16,666.61	18,104.60	6,398.22

#### (四) 敏感性分析

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：

敏感性测算分析表

单位：倍

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	1.19	1.40	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.40	1.33

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.33，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。

#### 四、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过项目业主单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

##### (一) 进度风险分析

风险描述：在项目规划建设期间，可能存在天气等不确定因

素导致工程进度缓慢，引起进度风险，为此需要认真分析可能影响进度的主要因素，制定对策，确保工程如期如质完成。

应对措施：抓紧有利的气象条件时期施工；采用权威水文地质勘察报告，必要时重新勘察；通过创新融资模式来摆脱依赖财政融资与银行信贷资金的融资局面；加强项目管理，精心组织承包方施工；加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；健全招投标制度，优中选优；加强与施工承包方的协调沟通，提高工作效率；加强监理工作。

## **（二）投资风险分析**

风险描述：本项目投资风险可能产生于工程建设过程中，使得投资突破预算。投资超预算的主要原因有两个。一是工程项目外原因包括建筑材料和机械涨价、工资标准提高、运输费用增加、自然灾害；二是工程项目内原因包括工程投资计划不当、工程管理组织不当、投资控制措施不力、施工合同管理混乱、设计不当引起成本上升。

应对措施：运用合同条件转移风险；优化竞标机制，通过竞争降低成本；精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加；优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案。

## **（三）质量风险分析**

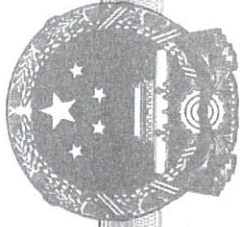
风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性

能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方来寻找。

应对措施：组织由建筑专家参加的设计小组进行方案设计，并通过其他建筑专家的论证；业主与设计单位多沟通、多讨论，预防由于设计单位对信息了解不充分而引起设计缺陷甚至错误；可能性很小，但仍需要与设计单位多沟通、多讨论；加强对施工单位的监督；采用权威地质勘察报告，必要时重新勘察；加强地基处理工程设计与监理；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象；健全招投标制度，优中选优；加强监理。

## **五、使用限制**

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；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，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。



# 营业执照

统一社会信用代码

91430103712190367E

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



副本编号: 1-1

(副本)

名称 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李亚西

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 软件开发; 信息技术咨询服务; 承接档案服务外包; 财政专项资金项目预算绩效评价服务; 咨询策划服务; 社会经济咨询服务; 企业管理咨询; 工程管理服务; 知识产权服务(专利代理服务除外); 工程造价咨询业务; 企业管理。(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)

注册资本 伍仟万元整

成立日期 1999年05月31日

住所 长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋16层05号房

再次复印无效



登记机关

证书序号: 0008812

说明

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

发证机关: 湖南省财政厅

二〇二二年九月三十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所  
执业证书

名称: 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司  
首席合伙人: 李亚西  
主任会计师: 李亚西  
经营场所: 长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋16层05号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 43010007

批准执业文号: 湘注协[1999]18号

批准执业日期: 1999年04月29日

再次复印无效



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

中征天通会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所  
事务所 CPAs  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019年11月12日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南天信元业会计师  
事务所 有限责任公  
事务所 CPAs  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2021年11月12日

12

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019年11月12日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2021年11月12日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

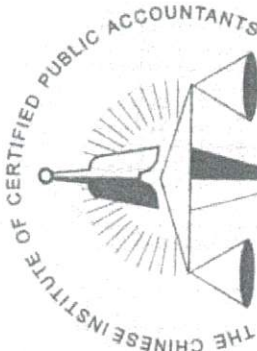
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110002670090  
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: 2019年06月04日  
Date of Issuance



中国注册会计师

李亚西

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth

1989-05-07

工作单位 Working unit

北京中征天通会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所

身份证号码 Identity card No.

430902198905076025



再次复印无效



姓名 薛俊  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1990-02-06  
Date of birth  
工作单位 湖南天信兴业会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 430902199002069101  
Identity card No.



再次复印无效

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: 430100070078  
No. of Certificate

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

发证日期: 2024 年 08 月 05 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d