

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提
升项目

预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审〔2025〕第 53 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审〔2025〕第 53 号

永州市宁远县财政局：

我们接受委托，对永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关专项债券项目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证据的审核，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。

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评论结果如下：

一、项目基本情况

本次融资的专项债券项目总投资详见下表:

地域名称	项目名称	总投资
永州市宁远县	永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	14,970.09

二、项目融资情况

项目融资情况详见下表:

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	银行贷款	拟发行政府专项债券金额	
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	12,070.09		2,900.00	2,900.00

三、项目还本付息情况

(一) 地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下:

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金额	
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	12,070.09	2,900.00	2,900.00

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目拟发行地方政府专项债券融资 2,900.00 万元, 本次发行根据 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 2.23%，发行期限为 30 年，还款方式为半年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 7 月		2,900.00		2,900.00		
2026 年 1 月	2,900.00			2,900.00	32.34	32.34
2026 年 7 月	2,900.00			2,900.00	32.34	32.34
2027 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2028 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2029 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2030 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2031 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2032 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2033 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2034 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2035 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2036 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2037 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2038 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2039 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2040 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2041 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2042 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2043 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2044 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2045 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2046 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2047 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2048 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2049 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2050 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2051 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2052 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2053 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2054 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2055 年 1 月	2,900.00			2,900.00	32.34	32.34
2055 年 7 月	2,900.00		2,900.00	0.00	32.34	2,932.34

合计	-	2,900.00	2,900.00	-	1,940.10	4,840.10
----	---	----------	----------	---	----------	----------

四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见

下表:

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
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	5,707.74	2,900.00	4,840.10	1.18

五、专项债券发行计划

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目拟发行地方政府专项债券融资 2,900.00 万元，本次发行根据 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 2.23%，发行期限为 30 年，还款方式为半年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。

附件:项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二零二五年七月十六日

附件:



项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关的培训收入、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、项目收入、项目成本、维修费用、管理费用等价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量编制说明

(一)投资概算

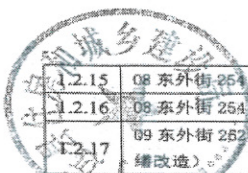
本项目总投资 14,970.09 万元，其中，工程建设费 12681.85 万元，工程建设其他费 939.8 万元，预备费 1348.44 万元。具体如下：

总投资概算表

附件

永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额 (万元)	备注
	概算总投资			14970.09	
一	工程建设费			12681.85	
1	历史建筑修缮	m²	12850.00	5635.98	
1.1	屋面改造工程	m²	12850.00	522.01	
1.2	历史建筑主体及装饰工程修缮	m²	12850.00	3131.29	
1.2.1	01 东外街 108、110、112 号主体工程(修缮改造)	m²	264.60	43.76	
1.2.2	01 东外街 108、110、112 号装饰工程(修缮改造)	m²	264.60	19.30	
1.2.3	02 东外街 114、116 号主体工程(修缮改造)	m²	240.00	42.44	
1.2.4	02 东外街 114、116 号装饰工程(修缮改造)	m²	240.00	17.50	
1.2.5	03 东外街 118 号主体工程(修缮改造)	m²	105.00	17.96	
1.2.6	03 东外街 118 号装饰工程(修缮改造)	m²	105.00	7.67	
1.2.7	04 东外街 130、132 号主体工程(修缮改造)	m²	237.00	40.45	
1.2.8	04 东外街 130、132 号装饰工程(修缮改造)	m²	237.00	17.26	
1.2.9	05 东外街 177、179 号主体工程(修缮改造)	m²	190.96	32.58	
1.2.10	05 东外街 177、179 号装饰工程(修缮改造)	m²	190.96	13.90	
1.2.11	06 东外街 210、212、214、216、218、220、222 号主体工程(修缮改造)	m²	769.50	131.40	
1.2.12	06 东外街 210、212、214、216、218、220、222 号装饰工程(修缮改造)	m²	769.50	56.09	
1.2.13	07 东外街 226、228 号主体工程(修缮改造)	m²	209.30	35.75	
1.2.14	07 东外街 226、228 号装饰工程(修缮改造)	m²	209.30	15.26	



1.2.15	08 东外街 254 号主体工程 (修缮改造)	m²	199.80	34.15	
1.2.16	08 东外街 254 号装饰工程 (修缮改造)	m²	199.80	14.58	
1.2.17	09 东外街 262、264、266 号主体工程 (修缮改造)	m²	561.00	95.83	
1.2.18	09 东外街 262、264、266 号装饰工程 (修缮改造)	m²	561.00	40.91	
1.2.19	10 南门刘家三巷住房主体工程 (修缮改造)	m²	1503.00	256.70	
1.2.20	10 南门刘家三巷住房装饰工程 (修缮改造)	m²	1503.00	109.59	
1.2.21	11 北内街联排商铺主体工程 (修缮改造)	m²	454.35	77.59	
1.2.22	11 北内街联排商铺装饰工程 (修缮改造)	m²	454.35	33.12	
1.2.23	12 张氏公馆主体工程 (修缮改造)	m²	774.00	132.16	
1.2.24	12 张氏公馆装饰工程 (修缮改造)	m²	774.00	56.41	
1.2.25	13 百货大楼主体工程 (修缮改造)	m²	2940.00	502.10	
1.2.26	13 百货大楼装饰工程 (修缮改造)	m²	2940.00	214.34	
1.2.27	14 黄家会馆主体工程 (修缮改造)	m²	648.00	110.64	
1.2.28	14 黄家会馆装饰工程 (修缮改造)	m²	648.00	47.22	
1.2.29	15 天字祥大院主体工程 (修缮改造)	m²	644.00	109.97	
1.2.30	15 天字祥大院装饰工程 (修缮改造)	m²	644.00	46.94	
1.2.31	16、17 北正街商铺主体工程 (修缮改造)	m²	681.00	116.26	
1.2.32	16、17 北正街商铺装饰工程 (修缮改造)	m²	681.00	49.62	
1.2.33	18~20 东外街联排商铺主体工程 (修缮改造)	m²	625.00	106.77	
1.2.34	18~20 东外街联排商铺装饰工程 (修缮改造)	m²	625.00	45.59	
1.2.35	21~31、33~35 丁字街商铺主体工程 (修缮改造)	m²	1668.49	284.97	
1.2.36	21~26、33~35 丁字街商铺装饰工程 (修缮改造)	m²	1668.49	121.65	
1.2.37	32 东溪社区公房主体工程 (修缮改造)	m²	135.00	23.03	
1.2.38	32 东溪社区公房装饰工程 (修缮改造)	m²	135.00	9.83	
1.3	加固工程	m²	12850.00	1028.00	
1.4	保温隔热隔音工程	m²	7000.00	105.00	
1.5	水电安装工程	m²	12850.00	617.77	
1.5.1	给排水工程	m²	12850.00	110.60	



1.5.2	电气工程	m²	12850.00	288.86	
1.5.3	消防工程	m²	12850.00	218.32	
1.6	暖通工程	m²	12850.00	161.91	
1.7	改造厕所(建筑内部)	m²	280.00	70.00	
2	传统街巷立面路面整治改造	m²		5760.25	
2.1	传统街巷立面整治改造	m²	34280.00	5636.01	
2.1.1	主体工程(修缮改造)	m²	34280.00	3917.03	
2.1.2	装饰工程(修缮改造)	m²	34280.00	1718.98	
2.2	传统街巷路面整治改造	m²		124.24	
2.2.1	青石板路修缮及新建	m²	3720.00	69.78	
2.2.2	局部绿化工程	m²	1488.00	54.46	
3	配套公共服务设施建设			1285.62	
3.1	消防通道建设	m²	1227.00	61.35	
3.2	消防水栓	个	26.00	4.68	
3.3	消防灭火器箱	个	60.00	1.53	
3.4	消防给水管	m	1100.00	68.20	
3.5	消防监控系统	套	56.00	252.00	
3.6	四网合一入地改造	m	1672.03	334.41	
3.7	标识牌			88	
3.7.1	街区入口标识牌	个	20.00	37.00	
3.7.2	一般文化标识牌	个	60.00	51.00	
3.8	南门街区公所改造为社区综合文化服务中心	m²	365.00	153.2	
3.8.1	社区综合文化服务中心-建筑工程	m²		69.78	
3.8.2	社区综合文化服务中心-装饰工程	m²		54.46	
3.8.3	给排水工程	m²		6.39	
3.8.4	电气工程	m²		22.57	
3.9	停车场建设			322.25	
3.9.1	东外街电动车及机动车停车场	m²	2371.24	94.85	
3.9.2	西正街入口新建电动车停车场	m²	360.00	14.40	
3.9.3	东外街停车场充电桩(快充)	个	10.00	43.00	
3.9.4	东外街停车场充电桩(慢充)	个	20.00	50.00	
3.9.5	变配电工程	kva	1200.00	120.00	
二	工程建设其他费			939.8	
1	建设单位管理费			194.44	
2	工程前期工作费			15.40	
3	劳动安全卫生评审费			19.44	

4	环境影响咨询服务费			6.71	
5	工程建设监理费			204.98	
6	工程设计费			395.77	
7	工程勘察费			59.37	
8	清单预算编制费			31.99	
9	节能评估费			11.70	
三	预备费			1348.44	
1	基本预备费			679.94	
2	涨价预备费			668.50	

(二) 资金筹措方案

资金筹措方案详见下表:



项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		其他资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	其他融资	
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	14,970.09	12,070.09	0.00	2,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30

(三) 建设期资金使用计划

【永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目】

总投资概算【14,970.09】万元, 【2025 年】投入金额【7,500.00】万元, 分年度投资金额, 具体如下表所示:

项目分年度投资估算表

单位: 万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	7,500.00	6,000.00	1,470.09	14,970.09

其中, 2025 年月度投资计划如下表所示:

2025 年度项目投资分月计划表

单位: 万元

项目名称	月度	1-6 月	7 月	8 月	9 月
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	900.00
	其中: 专项债券金额	0.00	1,000.00	1,000.00	900.00
	月度	10 月	11 月	12 月	合计

项目	投资金额	1,200.00	1,200.00	1,200.00	7,500.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	2,900.00

（四）项目经营性收入预测说明

1.项目收入预测依据

本项目的收入主要为修缮后街区门面建筑的出租收入。

本项目的建设通过政府主导投资修缮古街区国有资产门面，以公益性与可持续性并重的原则，实现了传统文化传承与区域经济活化的双重目标。政府专项资金的注入，遵循“最小干预”“修旧如旧”原则，不仅修复了青石板街巷、鱼骨状格局等历史风貌，还提升原住民生活品质，保留了街区的“烟火气”。在文化传承层面，项目将引入非遗工坊、老字号商铺及沉浸式文化体验空间，并依托AR导览、线上文旅平台等数字化手段活化历史资源，形成“保护修缮-文化展示-消费转化”的闭环。

项目通过修缮后的国有资产门面的出租模式招商，以节庆活动（如非遗市集）和夜间经济为引擎，构建“文化IP+旅游消费”生态链，参照优秀项目文旅融合经验，有效激活区域经济活力。既保障了文化遗产的公益性属性，又通过业态升级和流量导入实现国有资产增值与经济振兴的良性循环。

本项目作为宁远县“十四五”历史文化名城保护行动的核心工程，已被列为全县“一号文旅攻坚项目”，是焕发千年古城生机、重塑老城发展动能的新引擎。县政府将以“举全县之力、集全县之智”的决心，优先保障街区修缮、业态导入及配套升级。通过“政策包+资金池+全周期服务”模式，重点破解老城区产权分散、基础设施滞后等瓶颈，对标苏州平江路、



福州三坊七巷等国家级示范街区，实施“留人留形留魂”的微改造策略——既保留原住民“前店后坊”的传统生活场景，又植入非遗直播基地、青年创客空间等 12 类新业态。预计项目建成后，将带动老城区日均客流量从 3000 人次跃升至 1.5 万人次，旅游综合收入年增长超 2 亿元，真正实现“老城蝶变、资产盘活、文化再生”的三大战略目标，为创建国家历史文化名城注入强劲动能

具体案例如下：

58同城·房产

永州58同城 > 永州房产信息 > 永州商铺出租 > 宁远商铺出租

(出租) 文庙广场旺铺出租，寻找有缘人

商业街店铺 租房 临街 更新于2023-05-23

请输入房源相关信息

搜房源

免费?

☆收藏

0人气

6000元/月 2.94元/m²/天

68m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

12个月 起租期

区 域: 宁远区

地 址: 文庙广场 地图

周女士

个人 已在58注册1年

已实名认证

微信扫码

点击查看电话

在线

文庙广场门面出租（88.24 元/m²/月）

58同城·房产

永州58同城 > 永州房产信息 > 永州商铺生意转让 > 宁远商铺生意转让

(转让) 地处文庙路、仪凤路、内环路交汇处，人流量大。

其他 临街门面 新房 临街 更新于2025-06-02



3000 元/月 转让费: 1万元 询问具体转让内容?

50m²
建筑面积

临街门面
物业类型

6个月
剩余租期

区域: 宁远区

地址: 文庙街与仪凤路交叉口 地图



樊超
个人 已在58注册5年
已实名认证



点击查看电话

文庙路门面出租 (60 元/m²/月)

58同城·房产

永州58同城 > 永州房产信息 > 永州商铺出租 > 宁远商铺出租

(出租) 文庙广场旺铺出租, 寻找有缘人

临街门面 新房 临街 上水 下水 更新于2025-06-09



1900 元/月 1.67元/m²/天

38m²
建筑面积

临街门面
物业类型

12个月
起租期

区域: 宁远区

地址: 文庙广场 地图



杨女士
个人 已在58注册5年
已实名认证



点击查看电话

文庙广场门面出租 (50 元/m²/月)

2.项目收入预测

本项目收入参考宁远县同类型街区门面出租案例（宁远县文庙广场，距离本项目地约 500 米），经实地调研，街区门面出租单价区间为 50.00 元/m²/月—88.24 元/m²/月，出租率普遍高于 90%。依据谨慎性原则考虑，本项目街区门面出租取 35.00 元/m²/月，出租率按照第一年 50%，后续每年上

涨 5%，增至 70%后不再设增长。



综上所述，债券存续期 30 年总收入为 11,580.42 万元。具体收入测算情况如下：



永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目预期收入测算表

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
门面出租收入 (万元/年)	224.88	296.84	323.82	350.81	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79
出租面积 (m ²)	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00
出租单价 (元/m ² /月)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
出租率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
合计	224.88	296.84	323.82	350.81	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79

续上表

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
门面出租收入 (万元/年)	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79
出租面积 (m ²)	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00
出租单价 (元/m ² /月)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
合计	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79

续上表

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----



门面出租收入 (万元/年)	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	188.90	10,452.19
出租面积 (m ²)	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	12,850.00	
出租单价 (元/m ² /月)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
合计	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	188.90	10,452.19

3. 项目预期成本预测

(1) 人员工资及福利

本项目需工作人员 12 人，经查询永州市统计局官网，2023 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 8.19 万元/年，以此为依据，本项目工作人员年工资定为 8.20 万元/年，每年增长 1%。



关于公布2023年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知

2024-07-02

来源：统计局

【字体：大 中 小】

打印

分享到：



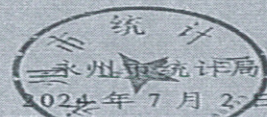
永 州 市 统 计 局

关于公布 2023 年永州市城镇非私营单位 在岗职工年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2023 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 81984 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



截图来源：《永州统计信息网》

(2) 维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维护费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5% 估算。

(3) 外购燃料及动力费

本项目燃料动力费主要为电费，包含运营时所产生的电费按照营业收入的 3% 计取。

(4) 管理及其他费用



根据《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），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他摊销、职工教育经费计提的坏账准备和存货跌价准备等。参考同类型的项目，根据谨慎性原则，本项目管理费用包含运营时所产生的电费、水费、燃气费、办公费用等。审慎考虑，按照运营成本的 5% 进行估算。

(5) 税费

① 增值税税金估算

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）：增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。2019 年增值税税率调整文件：原增值税适用 6% 的税率保持不变，主要范围有：销售无形资产、电信服务、金融服务、生活服务、现代服务。

根据国家有关税收政策执行，本项目标准化厂房仓库用房租金增值税税率为 9% 计取，物业管理费用增值税税率按 6% 计取。

② 城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加

本项目城市维护建设税按增值税的 7% 计提，教育费附加按增值税的

5%（基本教育费附加 3%+地方教育费附加 2%）计提。



综上所述，债券存续期内，项目预计总成本为 4,834.71 万元。具体如

下：



永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目预期成本测算表

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
人员工资及福利	82.00	99.38	100.38	101.38	102.40	103.42	104.45	105.50	106.55	107.62
维护维修费	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95
管理及其他费用	11.24	14.84	16.19	17.54	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89
外购燃料动力费	6.75	8.91	9.71	10.52	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	124.94	148.08	151.23	154.40	157.57	158.59	159.63	160.67	161.73	162.79

续上表

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
人员工资及福利	108.69	109.78	110.88	111.99	113.11	114.24	115.38	116.54	117.70	118.88
维护维修费	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95
管理及其他费用	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89
外购燃料动力费	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	163.87	164.96	166.05	167.16	168.28	169.41	170.56	171.71	172.87	174.05

续上表

项目	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
人员工资及福利	120.07	121.27	122.48	123.70	124.94	126.19	127.45	128.73	54.17	3,199.28
维护维修费	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	24.95	10.40	709.00
管理及其他费用	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	9.44	522.61
外购燃料动力费	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	5.67	313.57



税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	175.24	176.44	177.65	178.88	180.12	181.36	182.63	183.90	79.68	4,744.45		

项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：



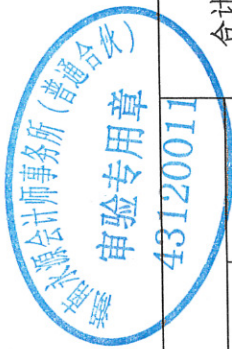
项目现金流预测表

序号	项目	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2027 年 3 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	7,500.00	6,000.00	1,470.09	224.88	296.84	323.82	350.81	377.79	377.79	377.79	377.79
1.1	资本金	4,600.00	6,000.00	1,470.09								
1.2	债券资金流入	2,900.00										
1.3	运营收入				224.88	296.84	323.82	350.81	377.79	377.79	377.79	377.79
1.4	回收固定资产 余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	7,500.00	6,000.00	1,470.09	124.94	212.75	215.90	219.07	222.24	223.26	224.30	225.34
2.1	建设投资	7,500.00	5,935.33	1,405.42								
2.2	运营成本				124.94	148.08	151.23	154.40	157.57	158.59	159.63	160.67
2.4	运营期利息		64.67	64.67		64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67
2.5	债券本金											
3	净现金流量	-	-	-	99.93	84.08	107.92	131.74	155.55	154.53	153.49	152.45
4	累计净现金流量	-	-	-	99.93	184.02	207.85	339.59	495.14	649.67	803.16	955.61



续上表

运营期												
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
1	现金流入	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79
1.4	回收固定资产余 值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	226.40	227.46	228.54	229.63	230.72	231.83	232.95	234.08	235.23	236.38	237.54
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	161.73	162.79	163.87	164.96	166.05	167.16	168.28	169.41	170.56	171.71	172.87
2.4	运营期利息	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67
2.5	债券本金											
3	净现金流量	151.39	150.33	149.25	148.16	147.07	145.96	144.84	143.71	142.56	141.41	140.25
4	累计净现金流量	1,107.00	1,257.33	1,406.58	1,554.75	1,701.82	1,847.77	1,992.61	2,136.32	2,278.88	2,420.30	2,560.54



续上表

序号	项目	运营期										合计
		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	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	188.90	25,422.28
1.1	资本金											12,070.09
1.2	债券资金流入											2,900.00
1.3	运营收入	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	188.90	10,452.19
1.4	回收固定资产余 值											-
1.5	流动资金回收											-
2	现金流出	238.72	239.91	241.11	242.32	243.55	244.79	246.03	247.30	248.57	3,044.35	24,425.30
2.1	建设投资											14,840.75
2.2	运营成本	174.05	175.24	176.44	177.65	178.88	180.12	181.36	182.63	183.90	79.68	4,744.45
2.4	运营期利息	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	64.67	1,940.10
2.5	债券本金										2,900.00	2,900.00
3	净现金流量	139.07	137.88	136.68	135.47	134.24	133.00	131.76	130.49	129.22	-2,855.46	996.98
4	累计净现金流量	2,699.61	2,837.49	2,974.17	3,109.64	3,243.88	3,376.88	3,508.64	3,639.13	3,768.35	912.89	996.98

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。

(七) 还本付息的测算

1.拟发行地方政府专项债券情况

项目拟发行专项债券融资 2,900.00 万元，本次债券发行金额 2,900.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	2,900.00	2,900.00	30 年	2.23%

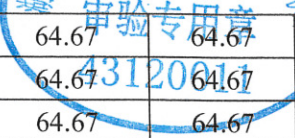
2.地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况预测如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 7 月		2,900.00		2,900.00		
2026 年 1 月	2,900.00			2,900.00	32.34	32.34
2026 年 7 月	2,900.00			2,900.00	32.34	32.34
2027 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2028 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2029 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2030 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2031 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2032 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2033 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2034 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2035 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2036 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2037 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2038 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2039 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2040 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2041 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2042 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2043 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67





2044 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2045 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2046 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2047 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2048 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2049 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2050 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2051 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2052 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2053 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2054 年	2,900.00			2,900.00	64.67	64.67
2055 年 1 月	2,900.00			2,900.00	32.34	32.34
2055 年 7 月	2,900.00		2,900.00	0.00	32.34	2,932.34
合计	-	2,900.00	2,900.00	-	1,940.10	4,840.10

（八）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于为修缮后街区门面建筑的出租收入，其项目融资平衡情况如下表：

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
永州市宁远县丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升项目	5,707.74	2,900.00	4,840.10	1.18

（九）敏感性分析

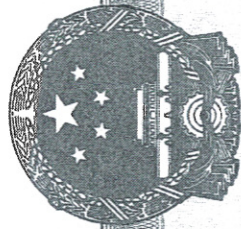
项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下或当整个项目融资成本上升 10%情况下，分析结果详见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
----------	------	----	-----



净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.18	1.30
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.18	1.07

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5



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 湖南永源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

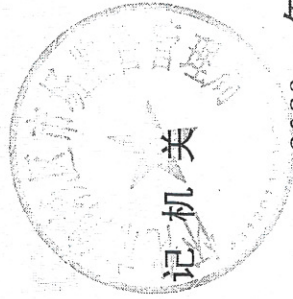
执行事务合伙人 向同书

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年12月28日

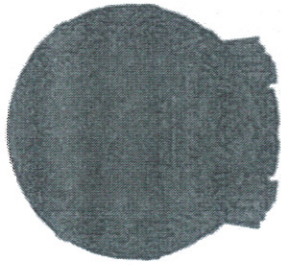
主要经营场所 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1202号

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 税务服务; 财务咨询; 资产评估; 工程造价咨询业务; 财政资金项目预算绩效评价服务; 价格鉴证评估(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2023 年9 月5 日



会计师事务所
执业证书

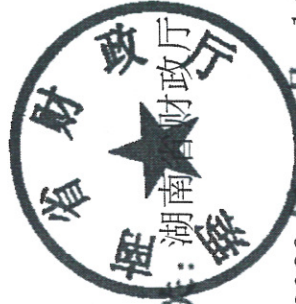


名称：湖南永源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：向同书
主任会计师：
经营场所：湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1102号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43120011
批准执业文号：湘财会[2021]11号
批准执业日期：2021年5月21日

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。

复印件与原件一致，再行发印。
湖南永源会计师事务所（普通合伙）
政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2023年9月14日



中华人民共和国财政部制



向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1995年11月01日
2011年5月25日换发

复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号

Identity card No.

湖南永源会计师事务所
有限责任公司

433021196201150016



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖南龙向会计师事务所
(普通合伙)

CPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年12月18日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所
(普通合伙)

CPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年12月18日

同意调出: 湖南金太会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15
同意调入: 湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15

注册会计师
CPA
转所专用章

- 一、注册会计师执行业务时，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，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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.



复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名	陈春香
Full name	陈春香
性别	女
Sex	女
出生日期	1958-01-12
Date of birth	1958-01-12
工作单位	湖南永源会计师事务所
Working unit	湖南永源会计师事务所
身份证号码	433002195801120423
Identity card No.	433002195801120423



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: 431500040003
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: 1999 年 09 月 01 日
Date of Issuance
2011 年 3 月 17 日换发新证

