

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】070 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、鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目 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21

 1.1.5 压力测试21

 1.1.6 小结21

 1.2 资金稳定性21

六、风险分析21

七、评估结论22

八、使用限制22

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：



二零二五年九月二十二日

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（三十五期）

（二）债券发行规模：11,000.00 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
怀化市 鹤城区	鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目	11,000.00	30 年	2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）
	合计	11,000.00		

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、风景名胜区、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，开始了国家的行政治理，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、鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目

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 1.15 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 8 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 2.44%。本项目静态总投资为 77,786.49 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	73,465.32
工程建设其他费用	647.90
预备费	3,673.27
静态总投资合计	77,786.49
二、其他专项费用	
建设期利息	45,384.00
其他专项费用合计	45,384.00
估算总额	123,170.49

注：融资利息含银行融资资金成本

1.1.2 资金筹措

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目资金筹措总额 77,786.49 万元。由怀化市鹤城区足额筹集资金 15,786.49 万元，计划于 2025 年申请本期发行专项债券 11,000.00 万元，期后拟发行专项额度 51,000.00 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。

表 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		2,750.00	13,036.49								
其他融资											
债券发行		11,000.00	51,000.00								
保障性住房出租收入、保障性住房 出售收入			2,161.39	2,939.49	2,997.13	3,054.76	3,112.40	3,170.04	3,227.67	3,285.31	3,342.95
上年余额				2,161.39	5,100.88	8,098.01	11,152.77	14,265.17	17,435.21	20,662.88	23,948.19
合计		13,750.00	66,197.88	5,100.88	8,098.01	11,152.77	14,265.17	17,435.21	20,662.88	23,948.19	27,291.14
资金使用											
建设资金使用金额合计		13,750.00	64,036.49								
资金余额（资金筹措-资金使用）			2,161.39	5,100.88	8,098.01	11,152.77	14,265.17	17,435.21	20,662.88	23,948.19	27,291.14

表 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											
保障性住房出租收入、保障性住房 出售收入	3,400.59	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22
上年余额	27,291.14	30,691.73	34,149.95	37,608.17	41,066.39	44,524.61	47,982.83	51,441.05	54,899.27	58,357.49	61,815.71
合计	30,691.73	34,149.95	37,608.17	41,066.39	44,524.61	47,982.83	51,441.05	54,899.27	58,357.49	61,815.71	65,273.93
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）	30,691.73	34,149.95	37,608.17	41,066.39	44,524.61	47,982.83	51,441.05	54,899.27	58,357.49	61,815.71	65,273.93

表 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 年及以后
资金筹措										
资本金										
其他融资										
债券发行										
保障性住房出租收入、保障性住房出售收入	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	52,348.09
上年余额	65,273.93	68,732.15	72,190.37	75,648.59	79,106.81	82,565.03	86,023.25	89,481.47	92,939.69	96,397.91
合计	68,732.15	72,190.37	75,648.59	79,106.81	82,565.03	86,023.25	89,481.47	92,939.69	96,397.91	148,746.00
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）	68,732.15	72,190.37	75,648.59	79,106.81	82,565.03	86,023.25	89,481.47	92,939.69	96,397.91	148,746.00

1.1.3 收入成本预测

(一) 收入预测

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目收益主要来源保障性住房出租收入、保障性住房出售收入。

怀化市鹤城区收购商品房用作保障性住房政策文件如下：

怀化市鹤城区人民政府常务会议纪要

第 69 次

怀化市鹤城区人民政府办公室 2025 年 5 月 27 日

2025 年 4 月 24 日，受区委副书记、区长郑明明委托，区委常委、常务副区长人选吴建东在区行政中心五楼常务会议室主持召开第六届区政府第 69 次常务会议，传达学习习近平总书记近期重要文章精神及中央、省、市有关会议、文件精神，研究部署我区贯彻落实意见；专题研究国债应急装备物资分配、《中高风险切坡建房隐患治理经费分摊方案》编制、全区收购存量商品房用作保障性租赁住房、建筑垃圾消纳场项目、《怀化市鹤城区重点建设项目管理办法》、道路交通、《怀化市鹤城区主城区主次干道再生资源回收领域专项整治实施方案》、怀化市国际粮食物流加工产业园 C-3-01 地块配套基础设施建设工程项目、怀化市鹤城区阳塘科技产业园开发建设主体等工作。会议听取了有关情况汇报，并进行了认真讨论研究。

- 1 -

五、关于全区收购存量商品房用作保障性租赁住房情况

1. 根据省住建厅《转发住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（湘建保函〔2024〕83 号）和省住建厅《关于申报存量商品房用作保障性住房年度计划任务的通知》（湘建保函〔2024〕28 号）等精神，原则同意采取配租型方式依法依规收购存量商品房用作保障性住房，商品房房源向全区征集。
2. 原则同意成立全区收购存量商品房用作保障性住房工作专班。
3. 原则同意收购存量商品房用作保障性租赁住房申报专项债。
4. 根据国家、省住建部文件精神，并结合其他县市区工作经验，明确存量商品房收购主体。
5. 此项工作涉及的收购存量商品房用作保障房实施方案、保障性住房管理办法、收购意向协议等资料和相关程序要做实做细，严格审查把关，确保工作依法依规。

六、关于建筑垃圾处理厂项目建设工作

1. 原则同意实施怀化市鹤城区建筑垃圾处理厂建设项目，

- 4 -

怀化市鹤城区住房和城乡建设局
怀化市鹤城区发展和改革局 文件

关于申请地方政府专项债支持鹤城区收购存量
商品房用作保障性租赁住房的报告

市住房和城乡建设局、市发展和改革委员会：

根据《关于申报收购存量商品房用作保障性住房年度计划任务的通知》（湘建保函〔2025〕28 号）及补充通知要求，鹤城区申请收购辖区内 11 个房地产项目，共计 1490 套房源，涉及面积 176558.80 m²存量商品房用于保障性租赁住房，并纳入 2025 年全省保障性住房计划（详见 2025 年收购存量商品房用作保障性住房专项债项目清单表）。

为加快推进鹤城区保障性住房建设，促进房地产市场平稳健康发展，根据 2025 年 4 月 15 日省住建厅申请地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房工作培训会议精神，鹤城区本次申请地方政府专项债支持收购辖区内 11 个房地产项目，合计 1490 套房源，共需资金 77786.49 万元，申请专项债 62000 万元。请市住建局、市发改委给予支持。

怀化市鹤城区住房和城乡建设局

怀化市鹤城区发展和改革局

2025 年 6 月 27 日

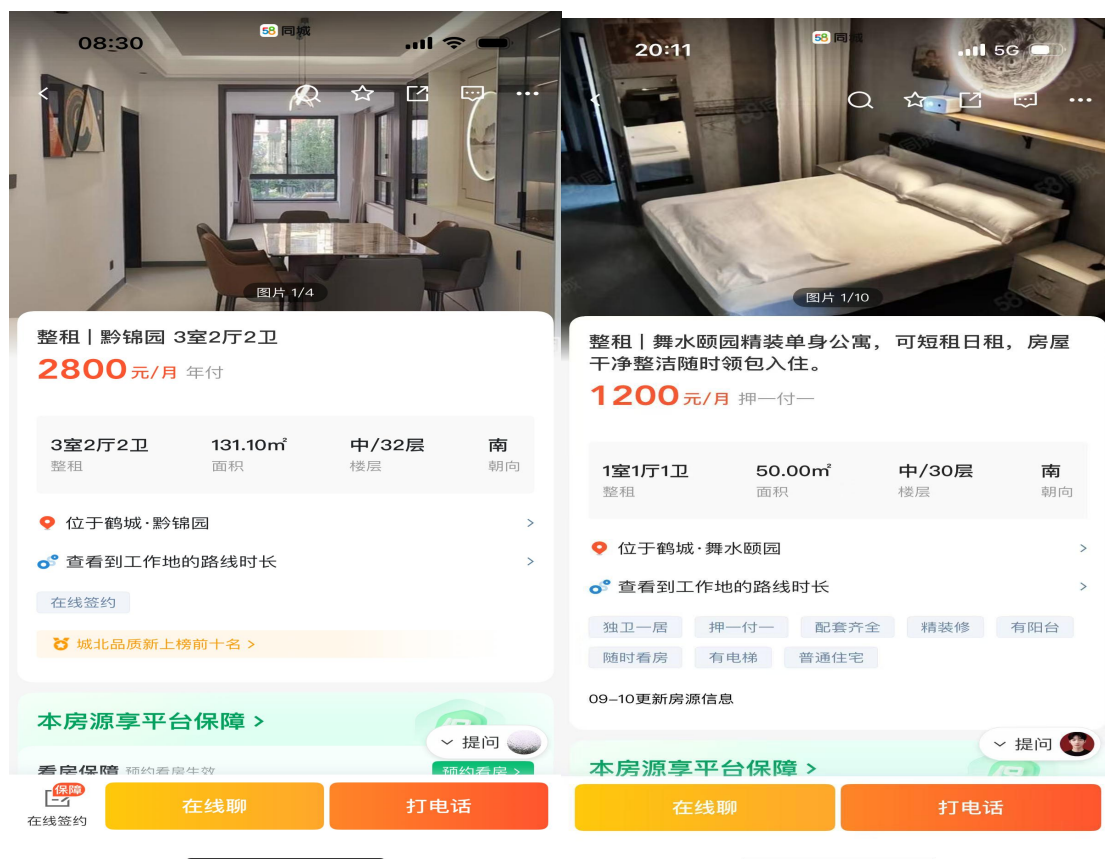
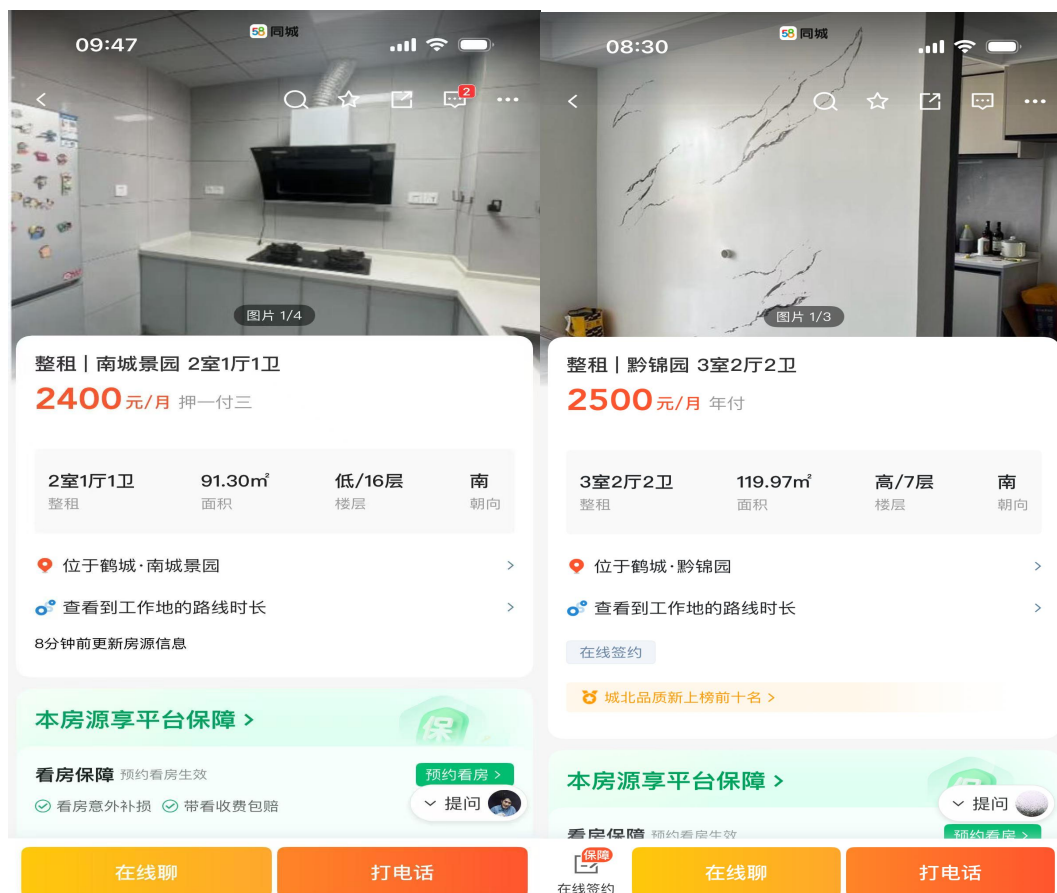
1、保障性住房出租收入

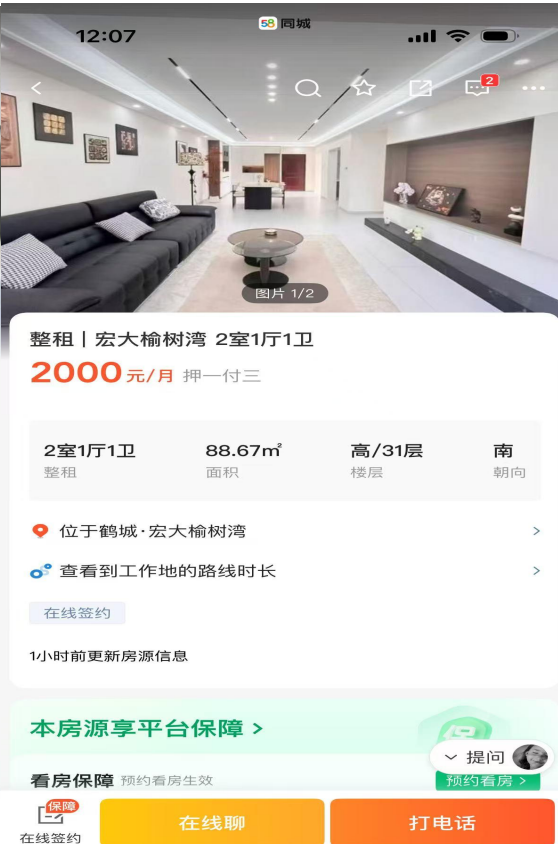
本项目的建筑面积为 176,558.80 m²，全部可用来出租，参考怀化市鹤城区同类型房租出租价格在 20.24-27.00 元/m²/月，考虑到本项的定位、特色及区位因素，谨慎性估计本项目出租单价按 18.00-20.00 元/m²/月进行计算，其中龙创上层岭地小区租金按 19.00 元/m²/月计算，宏大榆树湾租金按 20.00 元/m²/月计算，其余小区租金均按 18.00 元/m²/月计算。保守估计，起始出租率拟按 75.00%计算，后逐年增长 1.50%，出租率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内保障性住房出租收入为 96,397.91 万元。

各个小区的面积和出租单价如下表所示：

序号	小区名字	可出租面积（m ² ）	出租单价（元/m ² /月）
1	城东一号	83,043.81	18.00
2	龙创上层岭地	10,000.00	19.00
3	黔锦园	12,000.00	18.00
4	印象康桥	10,200.00	18.00
5	舞水颐园	15,000.00	18.00
6	金海小区	2,754.80	18.00
7	东南嘉园	4,101.41	18.00
8	南城景园（1-16 栋）	3,806.28	18.00
9	宏大榆树湾	7,000.00	20.00
10	鹤北新城	17,320.50	18.00
11	南城景园二期	11,332.00	18.00
合计：		176,558.80	







2、保障性住房出售收入

本项目可出售面积为 176,558.80 m²，于项目计算期最后一年出售，考虑到住房和装修的折旧，出于谨慎性原则，出售价格参考收购价值和装修费用总和的 70% 测算，出售价格在 2,891.27-4,414.10 元/m² 之间。

因此，预计债券存续期内保障性住房出售收入为 52,348.09 万元。

预测出售价格明细表

序号	项目	小计	2055 年
1	城东一号	24,059.04	24,059.04
	可出售面积 (m ²)		83,043.81
	出售单价 (元/m ²)		2,897.15
2	龙创上层嶺地	3,037.10	3,037.10
	可出售面积 (m ²)		10,000.00
	出售单价 (元/m ²)		3,037.10
3	黔锦园	3,469.52	3,469.52
	可出售面积 (m ²)		12,000.00
	出售单价 (元/m ²)		2,891.27
4	印象康桥	2,955.04	2,955.04
	可出售面积 (m ²)		10,200.00
	出售单价 (元/m ²)		2,897.10
5	舞水颐园	4,345.65	4,345.65
	可出售面积 (m ²)		15,000.00
	出售单价 (元/m ²)		2,897.10
6	金海小区	798.67	798.67
	可出售面积 (m ²)		2,754.80
	出售单价 (元/m ²)		2,899.18
7	东南嘉园	1,188.57	1,188.57
	可出售面积 (m ²)		4,101.41
	出售单价 (元/m ²)		2,897.96
8	南城景园 (1-16 栋)	1,103.28	1,103.28
	可出售面积 (m ²)		3,806.28
	出售单价 (元/m ²)		2,898.57
9	宏大榆树湾	3,089.87	3,089.87
	可出售面积 (m ²)		7,000.00
	出售单价 (元/m ²)		4,414.10
10	鹤北新城	5,017.80	5,017.80
	可出售面积 (m ²)		17,320.50
	出售单价 (元/m ²)		2,897.03
11	南城景园二期	3,283.55	3,283.55
	可出售面积 (m ²)		11,332.00
	出售单价 (元/m ²)		2,897.59
出售收入总合计:		52,348.09	

综上，预计债券存续期内总收入为 148,746.00 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、销售费用、维修费用和税金及附加等。

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 15.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算，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：拟按经营性收入的 5.00%计算；

3、销售费用：按其销售保障性住房收入的 3.00%计算；

4、维修费用：拟按经营性收入的 1.00%计算；

5、税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，项目出租房产税按照出租收入的 12.00%，城建税按增值税 5.00%征收，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税 5.00%征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 8.00%计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 25,682.09 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		2,750.00	13,036.49								
其他融资流入											
债券资金流入		11,000.00	51,000.00								
保障性住房出租收入			2,161.39	2,939.49	2,997.13	3,054.76	3,112.40	3,170.04	3,227.67	3,285.31	3,342.95
保障性住房出售收入											
现金流入总额		13,750.00	66,197.88	2,939.49	2,997.13	3,054.76	3,112.40	3,170.04	3,227.67	3,285.31	3,342.95
现金流出											
建设资金流出		13,750.00	64,036.49								
职工薪酬			73.13	98.48	99.46	100.45	101.45	102.46	103.48	104.51	105.56
管理费用			108.07	146.97	149.86	152.74	155.62	158.50	161.38	164.27	167.15
销售费用											
维修费用			21.61	29.39	29.97	30.55	31.12	31.70	32.28	32.85	33.43
税金及附加			172.91	235.16	239.77	244.38	248.99	253.60	258.21	262.82	267.44
债券还本付息			268.40	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80
其他融资还本付息											
现金流出总额		13,750.00	64,680.61	2,022.80	2,031.86	2,040.92	2,049.98	2,059.06	2,068.15	2,077.25	2,086.38
当年项目现金净流入			1,517.27	916.69	965.27	1,013.84	1,062.42	1,110.98	1,159.52	1,208.06	1,256.57
期末项目累计现金结存额			1,517.27	2,433.96	3,399.23	4,413.07	5,475.49	6,586.47	7,745.99	8,954.05	10,210.62

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											
保障性住房出租收入	3,400.59	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22
保障性住房出售收入											
现金流入总额	3,400.59	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	106.62	107.69	108.77	109.86	110.96	112.07	113.19	114.32	115.46	116.61	116.61
管理费用	170.03	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91
销售费用											
维修费用	34.01	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58
税金及附加	272.05	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66
债券还本付息	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80
其他融资还本付息											
现金流出总额	2,095.51	2,104.64	2,105.72	2,106.81	2,107.91	2,109.02	2,110.14	2,111.27	2,112.41	2,113.56	2,113.56
当年项目现金净流入	1,305.08	1,353.58	1,352.50	1,351.41	1,350.31	1,349.20	1,348.08	1,346.95	1,345.81	1,344.66	1,344.66
期末项目累计现金结存额	11,515.70	12,869.28	14,221.78	15,573.19	16,923.50	18,272.70	19,620.78	20,967.73	22,313.54	23,658.20	25,002.86

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 年及以后
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
保障性住房出租收入	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	
保障性住房出售收入										52,348.09
现金流入总额	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	3,458.22	52,348.09
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61
管理费用	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	172.91	2,617.40
销售费用										1,570.44
维修费用	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	34.58	523.48
税金及附加	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	276.66	4,187.85
债券还本付息	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	1,512.80	64,757.20
其他融资还本付息										
现金流出总额	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	2,113.56	73,772.98
当年项目现金净流入	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	1,344.66	-21,424.89
期末项目累计现金结存额	26,347.52	27,692.18	29,036.84	30,381.50	31,726.16	33,070.82	34,415.48	35,760.14	37,104.80	15,679.91

1.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.15 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 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	1.15	1.28
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.15	1.12

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 1.12，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

鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房项目专项债券还本付息以保障性住房出租收入、保障性住房出售收入为基础，按照预测的收入及成本情况，本期鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房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 年及以后项目本金偿还后仍有 15,679.91 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，针对鹤城区 2025 年收购存量商品房作为保障性住房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。

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。



统一社会信用代码
91430111MABQ82GL38

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。2. 企业信用信息公示系统管理(条例)第1条规定的企业有义务信用信息报送(20)个工作日内向企业公示。



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



名称 湖南和利会计师事务所(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; 财政资产评估项目预决算评价服务; 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)。

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06月08日



会计师事务所

名称：湖南和信会计师事务所（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



2024年 12月 18日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 430200050016
注册地: 湖南省注册会计师协会
注册日期: 2003 年 08 月 08 日
有效期至: 2014 年 08 月 08 日



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

2015.3.20

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

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

同意调入
After the holder to be transferred to

同意调入
After the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
2014年6月30日

湖南省注册会计师协会
2014年6月20日

姓名: 王...
性别: 女
出生日期: 1967-11-07
工作单位: 湖南...
身份证号: 320102431107152



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

2016.3.18

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.



2018.2.7

SHENG SHENG DA

湖南圣盛达联合会计师事务所

HUNAN ShengShengDa United Certified Public Accountant's Firm

中国长沙市芙蓉南路380号汇金国际银座2332

电 话：86-731-85869148

传 真：86-731-85869148

邮政编码：410015

关于辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

关于辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

湘圣会审字[2025]第 685 号

我们接受委托，对辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关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。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目专项债券，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。

本次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。我们同意将本次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。

湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十二日

评价说明

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，以应对政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。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。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目位于辰溪县各乡镇，项目总投资为19,933.60万元，建设期为24个月（2024年10月-2026年9月），开工时间为2024年10月。项目建设高标准油茶种植基地及相关配套用房及晾晒场地，项目流转林地约58490亩，主要建设内容包括：（1）新建油茶林25280亩，提质改造低效油茶林33210亩，配套建设机耕道23200米、排水沟渠22500米、管

护棚 120 个，设置生物防火、蓄水池、抽水泵及灌溉设施等；（2）新建配套晾晒场地 12530 平方米、茶果临时收集仓库 3500 平方米、管护用房 850 平方米。

（二）项目实施单位

辰溪县林业产业管理站。

（三）投资估算与资金筹措

项目估算总投资 19,933.60 万元，其中工程费用 15,371.14 万元，工程建设其他费用 3,316.28 万元，预备费 846.76 万元，建设期利息 399.42 万元。

辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目资金由财政统筹解决，拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，已发行 8,900.00 万元，本次发行 1,100.00 万元（15 年期），其余为资本金。

（四）项目分年投资情况

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2024 年	2025 年	2026 年
辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目	19,933.60	2,500.00	14,400.00	3,033.60

（五）专项债基本情况

1、发行专项债基本信息如下：

本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限（年）	本次发行专项债金额（单位：万元）
2025 年湖南省政府专项债券（三十四期）	15	1,100.00

专项债券拟分期发行，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本，建设期债券利息由财政资金统筹安排，累计发行债券存续期间的融资本息 14,177.20 万元。本次专项债资金计划于 2025 年 8 月到位。债券存续期专项债还本付息情况如下：

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年（4 月）		7400.00		7400.00	51.80	51.80
2025 年（8 月）	7400.00	1500.00		8900.00	31.68	31.68
2025 年（9 月）	8900.00	1100.00		10000.00	53.78	53.78
2026 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2027 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2028 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2029 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2030 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2031 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2032 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2033 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2034 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2035 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2036 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2037 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2038 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2039 年	10000.00			10000.00	215.13	215.13
2040 年（9 月）	10000.00		1100.00	8900.00	208.86	1308.86
2041 年	8900.00			8900.00	190.05	190.05
2042 年	8900.00			8900.00	190.05	190.05
2043 年	8900.00			8900.00	190.05	190.05
2044 年	8900.00			8900.00	190.05	190.05
2045 年（4 月）	8900.00		7400.00	1500.00	47.51	7447.51
2045 年（8 月）	1500.00		1500.00	0.00	11.55	1511.55
合计		10000.00	10000.00		4177.20	14177.20

三、项目总体评价

（一）收入预测依据

本项目收入主要来源为茶油基地出租收入。相关依据如下：

本项目规划建设油茶产业示范基地 58490.00 亩。种植示范基地参照新晃侗族自治县耕地出租价格 700 元/亩，会同耕地（水浇地）出租价格 600 元/亩。辰溪县水土肥沃，气候合宜，适合油茶的生产，保守测算本项目油茶产业示范基地出租定价 480 元/亩/年。

运营期保守估计第一年达产率为 70%，第二年达产率为 80%，第三年达产率为 85%，第四年及以后年度每年保持 90%的达产率。

周边土地租赁价格截图

400-6666-737 官方微信 广告合作 下载APP 帮助中心 关于我们

土流网 Tuli.com 新晃侗族... 土地流转 租金70%

找土地 输入土地关键词，例如：农村宅基地 搜索 耕地 养殖用地 园地 商服用地 工矿仓储 出租 转让 转包 地图找地

首页 农用地 建设用地 农房 土流金服 服务中心 招拍挂 住宅在线 农交网 碳交易 土地资

怀化土流网 > 怀化土地 > 新晃侗族自治县土地 > 新晃侗族自治县耕地 > 新晃侗族自治县水浇地



成交后，需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/怀化/新晃侗族自治县

土地类型 耕地/水浇地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 5 年

土地面积 100 亩

怀化新晃侗族自治县100.0亩其它耕地经营权出租

土地编码:T741496 更新时间:2023-07-04 16:06:46 160 次查看

价格 700 元/亩/年

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土流链溯源存证 立即查看

(<https://xinhuangdongzu.tuli.com/view-741496.html>)

7

怀化土流网 > 怀化土地 > 会同县土地 > 会同县耕地 > 会同县水浇地



怀化会同县110.74亩水浇地经营权出租

官方发布

土地编码:T765456

更新时间:2024-05-30 09:46:39

157 次查看

① 举报

价格
600 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/怀化/会同县

土地类型 耕地/水浇地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 5 年

土地面积 110.74 亩

联系人
需要 **登录** 才能联系

信息来源

地主

预约回电 免费咨询 在线



金牌会员

一对一匹配地源

立即充值

安全交易

资金担保

立即查看

溯源存证

土流链溯源存证

立即查看

超万亿规模市场, 闹声

(<https://huitong.tuli.com/view-765456.html>)

怀化土流网 > 怀化土地 > 新晃侗族自治县土地 > 新晃侗族自治县耕地 > 新晃侗族自治县水浇地



怀化新晃侗族自治县100.0亩其它耕地经营权出租

土地编码:T741496

更新时间:2023-07-04 16:06:46

161 次查看

价格
700 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/怀化/新晃侗族自治县

土地类型 耕地/水浇地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 5 年

土地面积 100 亩



超万亿规模

金牌会员

一对一匹配地源

立即充值

安全交易

资金担保

立即查看

溯源存证

土流链溯源存证

立即查看

免责声明: 为保障您的交易安全, 请选择在线交易方式, 平台可协助您追溯交易流程, 监督交易安全; 为确保您的资金安全, 交易过程所涉及的所有款项

(<https://xinhuangdongzu.tuli.com/view-741496.html>)

（二）项目收入预测

根据上述依据测算，本项目债券存续期 20 年总收入为 47,026.00 万元。具体收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	合计 (万元)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、油茶产业示范基地出租收入（万元）	47026.00	491.32	2246.02	2386.39	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77
面积（亩）		58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490
出租单价（元/年）		480	480	480	480	480	480	480	480	480
年使用时长（月）		3	12	12	12	12	12	12	12	12
达产率%		70%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
收入合计	47026.00	491.32	2246.02	2386.39	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77

续上表

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、油茶产业示范基地出租收入（万元）	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	1473.95
面积（亩）	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490	58490
出租单价（元/年）	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
年使用时长（年）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	7
达产率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
收入合计	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	1473.95

（三）项目预期成本预测

结合项目实际运营以及同类项目成本，项目的主要成本包括土地流转使用费、工资及福利费、维修费用、其他费用。具体分析如下：

1、土地流转使用费

项目以荒地流转，查询辰溪县及周边县市荒地流转价格，平均为 80-200 元/亩，考虑到后期各种不确定，出于谨慎考虑，本项目土地流转使用费按照 200 元/亩/年测算。

The image displays two screenshots of the Tuli.com website, which is a platform for land transactions. Both screenshots show a search result for land leases, with the price of 200 yuan/mu/year highlighted in a red box.

Top Screenshot:

- Header:** 土流网 Tuli.com, 洪江市
- Search Bar:** 找土地, 输入土地关键词, 例如: 农村宅基地
- Navigation:** 首页, 农用地, 建设用地, 农房, 土流金服, 服务中心, 招拍挂, 住宅在线, 农交网
- Breadcrumb:** 怀化土流网 > 怀化土地 > 洪江市土地 > 洪江市其它土地 > 洪江市荒地
- Listing Title:** 怀化洪江市 84545.45亩 荒地 使用权出租
- Price:** 200 元/亩/年
- Details:**
 - 土地地点: 湖南/怀化/洪江市
 - 土地类型: 其它土地/荒地
 - 流转类型: 使用权出租
 - 流转年限: 20 年
 - 土地面积: 84545.45 亩
- Buttons:** 金牌会员, 一对一匹配地源, 立即充值, 安全交易, 资金担保, 立即查看

Bottom Screenshot:

- Header:** 土流网 Tuli.com, 新晃侗族...
- Search Bar:** 找土地, 输入土地关键词, 例如: 农村宅基地
- Navigation:** 首页, 农用地, 建设用地, 农房, 土流金服, 服务中心, 招拍挂, 住宅在线, 农交网
- Breadcrumb:** 怀化土流网 > 怀化土地 > 新晃侗族自治县土地 > 新晃侗族自治县其它土地 > 新晃侗族自治县荒地
- Listing Title:** 怀化新晃侗族自治县50.0亩荒地经营权出租
- Price:** 200 元/亩/年
- Details:**
 - 土地地点: 湖南/怀化/新晃侗族自治县
 - 土地类型: 其它土地/荒地
 - 流转类型: 使用权出租
 - 流转年限: 20 年
 - 土地面积: 50 亩
- Buttons:** 金牌会员, 一对一匹配地源, 立即充值, 安全交易, 资金担保, 立即查看, 溯源存证, 土流链溯源存证, 立即查看



2、工资及福利费

项目劳动定额共计 11 人。其中行政管理人员 3 名，人均工资及福利费 6000 元/月，安保人员 8 名，平均工资及福利费 4500 元/月，工资每三年递增 5%。





3、维修费

项目修理费按当期折旧摊销值的 10%计取。

4、其他费用

其他管理费用：项目其他管理费用按营业收入的 3.0%计取。

其他营业费用：项目其他营业费用按营业收入的 2.0%计取。

经测算，项目计算期内成本费用为 26,719.51 万元。

项目运营成本支出预测表

单位：万元

序号	项	小计 (万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	土地流转费用	22430.92	292.45	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8
2	工资福利费	1432.86	16.20	64.8	64.8	68.04	68.04	68.04	71.44	71.44	71.44
3	维护维修费	844.25	11.06	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24
4	其他费用	2382.91	24.57	112.3	119.32	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34
4.1	其他管理费用	1429.68	14.74	67.38	71.59	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8
4.2	其他营业费用	953.23	9.83	44.92	47.73	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54
5	经营成本 (1+2+3+4)	27090.94	344.28	1391.14	1398.16	1408.42	1408.42	1408.42	1411.82	1411.82	1411.82

续上表

序号	项	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	土地流转费用	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1169.8	1228.29	1023.58
2	工资福利费	75.01	75.01	75.01	78.76	78.76	78.76	82.7	82.7	82.7	86.84	72.37
3	维护维修费	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24	36.87
4	其他费用	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	126.34	105.28
4.1	其他管理费用	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	75.8	63.17
4.2	其他营业费用	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	42.11
5	经营成本 (1+2+3+4)	1415.39	1415.39	1415.39	1419.14	1419.14	1419.14	1423.08	1423.08	1423.08	1485.71	1238.1

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现项目运营成本预测依据存在明显不合理之处；未发现项目运营成本数据存在明显偏差。

（四）项目债券发行期间损益

债券存续期内，项目预期总收入为 47,026.00 万元，运营支出 26,719.51 万元，项目经营性净收益 20,306.49 万元。

（五）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目收益主要来源于油茶基地出租收入。

预计用于融资平衡的相关收益为 20,306.49 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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
辰溪县乡村振兴油茶基地提质增效建设项目	20,306.49	10,000.00	14,177.20	1.43

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券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进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

项目现金流量模拟分析表

单位：万元

序号	项目	建设期		交叉期	运营期								
		2024 年	2025 年		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	2500.00	14400.00	3524.92	2246.02	2386.39	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77
1.1	资本金	2500.00	4400.00	3033.60									
1.2	债券资金流入		10000.00										
1.3	运营收入			491.32	2246.02	2386.39	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	2500.00	14400.00	3435.51	1606.27	1613.29	1623.55	1623.55	1623.55	1626.95	1626.95	1626.95	1626.95
2.1	建设投资	2500.00	14262.74	2876.10									
2.2	运营成本			344.28	1391.14	1398.16	1408.42	1408.42	1408.42	1411.82	1411.82	1411.82	1411.82
2.3	税金及附加												
2.4	运营期利息		137.26	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13
2.5	债券本金												
3	净现金流量			89.41	639.75	773.10	903.22	903.22	903.22	899.82	899.82	899.82	899.82
4	累计净现金流量			89.41	729.16	1502.26	2405.48	3308.70	4211.92	5111.74	6011.56	6911.38	6911.38

续上表

序号	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	
1	现金流入	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	1473.95	
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	2526.77	1473.95	
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	1630.52	1630.52	1630.52	1634.27	1634.27	2728.00	1613.13	1613.13	1613.13	1675.76	9825.73	
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	1415.39	1415.39	1415.39	1419.14	1419.14	1419.14	1423.08	1423.08	1423.08	1485.71	866.67	
2.3	税金及附加												
2.4	运营期利息	215.13	215.13	215.13	215.13	215.13	208.86	190.05	190.05	190.05	190.05	59.06	
2.5	债券本金						1100.00					8900.00	
3	净现金流量	896.25	896.25	896.25	892.50	892.50	-201.23	913.64	913.64	913.64	851.01	-8351.78	
4	累计净现金流量	7807.63	8703.88	9600.13	10492.63	11385.13	11183.90	12097.54	13011.18	13924.82	14775.83	6424.05	

根据上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（五）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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.43	1.76
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.62	1.43	1.24

基于上表，项目净收益、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，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.24，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、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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、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。

五、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、本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。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

统一社会信用代码

91430103587002629E



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

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 湖南圣盛达联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈利群

经营范围

企业会计报表审计; 企业资本验证; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 企业财务危机化解; 工程造价咨询; 司法鉴定; 代理记账; 受托依法从事清算事务; 代办营业执照。(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)

成立日期 2011年11月24日

合伙期限 2011年11月24日至 2061年11月23日

主要经营场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋2331房



登记机关

2021 年 8 月 31 日

证书序号 0008754

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》。

会计师事务所 执业证书

名称：湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈利群

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋2331房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010081

批准执业文号：湘财会函【2011】29号

批准执业日期：2011年11月10日



中华人民共和国财政部制



姓名: 唐安国
 性别: 女
 出生日期: 1953-12-26
 工作单位: 湖南兴泰联合会计师事务所
 身份证号码: 43040419531226054X



唐安国 430500150015

证书编号: 430500150015
No. of Certificate

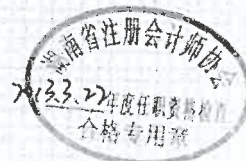
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002年 12月 29日
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.12 换发新证



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





姓名	曾能文
Sex	男
Date of birth	1976-12-20
Working unit	湖南湘海会计师事务所有限公司
Identity card No.	430626197612202657



曾能文 110001660019

证书编号: 110001660019
 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: 2003 年 02 月 21 日
 Date of Issuance
 2009 年 1 月 8 日换发新证



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



SHENG SHENG DA

湖南圣盛达联合会计师事务所

HuNan ShengShengDa United Certifed Public Accountant's Sfirm

中国长沙市芙蓉南路 380 号汇金国际
银座 2332

电 话：86-731-85869148

传 真：86-731-85869148

邮政编码：410015

关于辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

关于辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

湘圣会审字[2025]第 686 号

我们接受委托，对辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关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。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目专项债券，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。

本次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。我们同意将本次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。

湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：



中国·长沙



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十二日

评价说明

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，以应对的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。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。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目位于辰溪县丹山，项目总投资为 7,790.36 万元，其中：工程费用 6,284.81 万元、工程建设其他费用 688.48 万元、预备费 697.33 万元、建设期利息 119.74 万元。建设期 2 年，开工时间为

2025 年 1 月。

建设内容：新建丹山景区游客服务中心 3500 平方米，生态停车场 8650 平方米，停车位 350 个，其中设置充电桩 30 根（一机两枪）；大型广告位 10 个，旅游环保厕所 6 个，新建景区游步道 3.86 公里，新建旅游专用标识牌 30 个；配套建设景区安防监控系统、解说教育系统、应急救援设施、游客信息服务设施；配套完善景区给排水、电气、智慧系统等基础设施。

（二）项目实施单位

辰溪县文化旅游广电体育局

（三）投资估算与资金筹措

项目总投资为 7,790.36 万元，其中：工程费用 6,284.81 万元、工程建设其他费用 688.48 万元、预备费 697.33 万元、建设期利息 119.74 万元。

辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目计划申请发行政府专项债券资金 4,000.00 万元（15 年期，本次申请 400 万元），其余为资本金。

（四）项目分年投资情况

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	合计
辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目	5,800.00	1,990.36	7,790.36

（五）专项债基本情况

1、发行专项债基本信息如下：

本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政 府专项债券期限 (年)	本次发行专项债金额 (单位：万元)
2025 年湖南省政府专项债券 (三十四期)	15	400.00

专项债券拟分期发行，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券偿付方式为

每半年付息一次，到期一次性偿本。本次专项债资金计划于 2025 年 9 月到位。
债券存续期间的融资本息 5,710.00 万元。具体时间计划如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年（4 月）	0.00	3,000.00		3,000.00	26.63	26.63
2025 年（9 月）	3,000.00	400.00		3,400.00	12.17	12.17
2025 年（11 月）	3,400.00	600.00		4,000.00	14.63	14.63
2026 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2027 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2028 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2029 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2030 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2031 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2032 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2033 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2034 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2035 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2036 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2037 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2038 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2039 年	4,000.00			4,000.00	87.78	87.78
2040 年（9 月）	4,000.00		400.00	3,600.00	84.74	484.74
2041 年	3,600.00			3,600.00	78.66	78.66
2042 年	3,600.00			3,600.00	78.66	78.66
2043 年	3,600.00			3,600.00	78.66	78.66
2044 年	3,600.00			3,600.00	78.66	78.66
2025 年（4 月）	3,600.00		3,000.00	600.00	19.67	3019.67
2025 年（11 月）	600.00		600.00	0.00	8.60	608.6
合计		4,000.00	4,000.00		1,710.00	5,710.00

三、项目总体评价

（一）项目收入

（1）收入预测分类

本项目具体收入主要来源于广告位出租收入、游客服务中心出租收入、停车

场收入及充电桩收入。

(2) 收入预测数据评价

①广告位出租收入

本项目设置大牌立柱广告位 10 个，经过市场调查湖南省内广告位出租价格行情为 23.5-24 万元/年/个，本项目保守测算按 20 万元/年/个计算，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按 5%/3 年进行增长。

58同城·本地服务

首页 > 怀化商务服务 > 怀化广告位招租 > 怀化广告传媒-新晃县城区立柱广告位招租

怀化广告传媒-新晃县城区立柱广告位招租

2024-05-12 更新 21次浏览



类别: 广告位招租
服务区域: 新晃 新晃城区
联系人: 黄秋夏

查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)

线上沟通
与商家的沟通确保都已录音

线下服务
与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐



双面立柱广告位, 位于新晃城区晃州西路和人民路交叉口。年租金235000元起。
联系我时, 请说是在58同城看到的, 谢谢!

https://hh.58.com/chuanmei/58301084294194x.shtml?iuType=p_1&showTags=W3siaWQjOjQ0MTc1LCJuYW1lIjoi5bm_5ZGK5L2Nliwic2hvd1N0eWxIVHlwZSI6IkBU0VfU1RZTEUiLCJzb3J0IjowLCJOYWdUeXBlljoiSU5GT19UQUcifV0&listTitle=5oCA5YyW5bm_5ZGK5Lyg5aqSwrfmlrDmmYPljr_In47ljLrnq4vmn7Hlub_lkYrkvY3mi5vnp58&picUrlAndTag=W3sicGljVXJsIjoiL2xiZ2h5L2h5cG9zdC9uX3YzNzNINGFjYWM0NzBmNGUxMWwEwZjhYjc1ZmRjOTkzMDAucG5nIn1d&busTransInfo=%7B%22transInfo%22%3A%22hjhEu4eouwoof3fAu45j%5EpQC%5EPTjk7YoR7COF3VKuIAX%5EjfofNUtfPCN%22%7D%7D

5E7C-uloo%22%7D&infoType=p&link_abtest=virtualCatePcAB_B,lbgpckey_A,MAIN_STATION_79_default_A&psid=194857506229408113684455538&entinfo=58301084294194_p&pagesource=394261&slot=-1&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&PCLICKID=830cf29dab73668f0782&searchText=%E7%AB%8B%E6%9F%B1%E5%B9%BF%E5%91%8A%E4%BD%8D&search_type=input&position=1&npos=1&ClickID=3

58同城·本地服务

怀化广告传媒·会同县立柱广告招租

2024-05-12 更新 83次浏览



类别：广告位招租

服务区域：会同 会同城区

联系人：黄彬

查看电话

担心服务没保障？注意这三步，58持续为你护航

线上沟通

与商家的沟通确保都已录音

线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐

会同县将军北路与广木大道交汇处大型双面立柱广告位，年租240000元起。

联系我时，请说是在58同城看到的，谢谢！

https://hh.58.com/chuanmei/58300917586067x.shtml?iuType=p_1&showTags=W3siaWQiOjQ0MTc1LCJuYW1lIjoibm_5ZGK5L2Nliwic2hvd1N0eWxlVHlwZSI6IkBUOVfU1RZTEUiLCJzb3J0IjowLCJOYWdUeXBlljoiSU5GT19UQUcifV0&listTitle=5oCA5YyW5bm_5ZGK5Lyg5aqSwrfkvJrlklzlr_nq4vmn7Hlub_lkYrmi5vnp58&picUrlAndTag=W3sicGljVXJsIjoibm_5ZGK5L2h5cG9zdC9uX3YzODJkMzMmUxMDc4NDQyMDIIMDA5OWI3OWE2NGY1NjkucG5nIn1d&busTransInfo=%7B%22transInfo%22%3A%22hjhEu4eouwoGf7Tj%5E4uA%5EEAK%5Ebftk7YoRjYQoq46CfIAN%5E4FGqbuG%5E3VA%5EbU-uloo%22%7D&infoType=p&link_abtest=virtualCatePcAB_B,lbgpckey_A,MAIN_STATION_79_default_A&psid=194857506229408113684455538&entinfo=58300917586067_p&pagesource=394261&slot=-1&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&PCLICKID=b27cd7d7cfad3c858469&searchText=%E7%AB%8B%E6%9F%B1%E5%B9%BF%E5%91%8A%E4%BD%8D&search_type=input&position=2&npos=2&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&ClickID=4

怀化体育中心单立柱广告



类别: 广告位招租

服务区域: 鹤城

联系人: 王女士

☎ 查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据



服务售后

有保障期的

详情描述

相关推荐

位置: 怀化体育中心

尺寸: 18*6*2面

形式: 单立柱

价格: 238000元/年

优势: 位于体育中心 怀化市内中心商业区 人流量多车流量大视觉效果好

<https://hh.58.com/chuanmei/63001269462319x.shtml?pts=1752197742469>

②停车服务收入

本项目建设有停车位 350 个, 其中充电停车位 60 个, 可用收费普通停车位 290 个。参考怀化市发展和改革委员会关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则(试行)》的通知, 城区公共停车场白天按 5 元/小时、夜间按 2 元/小时的收费标准。综合考虑停车位日周转次数等因素, 单车位每天的收费收入按 10 元/个/天计算, 在此基础上(日出租收入 10 元/个)出租率前四年分别按 60%、70%、80%、90%算, 后续运营期按 90%保持不变。考虑到运营期物价增长等因素, 出于谨慎考虑, 收入单价按 5%/3 年进行增长。

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

— 1 —

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	

备注：

1、按小时计时收费的，从车辆进入停车场开始计时，不足 1 小时的按 1 小时计费。

2、办理业务有关车辆在办理业务合理时间内免费停放，其它车辆免费停车时间不得低于 30 分钟（具体免费时间以各停车场批文为准）。

3、上述收费按停车实际占用的停车位数收取。收费标准以每辆小型汽车计费，其他车型比照所占小型汽车车位数计费，摩托车（电动车）按不超过小型汽车收费标准 1/4 收取。

③充电桩充电服务收入

（1）收费标准

《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。”辰溪县充电桩数量较少，项目基地周边县市区充电桩服务费收费价格一般为 0.8~1.2 元/kw•h，结合辰溪县经济社会发展实际情况，谨慎考虑，本项目按 0.8 元/kw•h 计算。

考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按 5%/3 年进行增长谨慎考虑。

各地充电桩服务费收费标准

<p>湖南益阳市湖乡情酒店充电站</p> <p>电桩数: 快充: 0个, 慢充: 10个</p> <p>充电费: 1.20元/度</p> <p>服务费: 0.80元/度</p> <p>支付方式: 实体卡或驿充电App</p> <p>详细地址: 湖南省益阳市资阳区长春镇云梦方舟度假区</p>	<p>南县国土局充电站</p> <p>电桩数: 快充: 10个, 慢充: 12个</p> <p>充电费: 不详</p> <p>服务费: 不详</p> <p>支付方式: 特来电APP</p> <p>详细地址: 湖南省益阳市南县兴盛大道</p>
<p>沅江市琼湖街道办充电站</p> <p>电桩数: 快充: 0个, 慢充: 2个</p> <p>充电费: 00:00~24:00:0.8800</p> <p>服务费: 00:00~24:00 : 0.8000元/小时</p> <p>支付方式: 特来电APP</p> <p>详细地址: 湖南省益阳市沅江市沅纸路</p>	<p>益阳羽星酒店充电站</p> <p>电桩数: 快充: 2个, 慢充: 10个</p> <p>充电费: 00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费: 00:00~24:00 : 0.8000元/小时</p> <p>支付方式: 特来电APP</p> <p>详细地址: 湖南省益阳市赫山区康复南路30号</p>
<p>沅江市国土资源局充电站</p> <p>电桩数: 快充: 1个, 慢充: 4个</p> <p>充电费: 00:00~24:00:0.8000</p> <p>服务费: 00:00~24:00 : 0.8000元/小时</p> <p>支付方式: 不详</p> <p>支付方式: 充电队长APP</p> <p>详细地址: 湖南省岳阳市岳阳楼区湖南省岳阳市湘阴县金龙镇香山村与文星村交汇处芙蓉北路湘阴段</p>	<p>益阳奥林匹克公园充电站</p> <p>电桩数: 快充: 1个, 慢充: 6个</p> <p>充电费: 00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费: 00:00~24:00:1.2000元/小时</p>
<p>岳阳祺峰新能源充电站</p> <p>电桩数: 快充: 1个, 慢充: 6个</p> <p>充电费: 00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费: 00:00~24:00 : 0.8000元/小时</p> <p>支付方式: 特来电APP</p> <p>详细地址: 湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号</p>	<p>湘潭东方金谷产业园充电站</p> <p>电桩数: 快充: 0个, 慢充: 6个</p> <p>充电费: 00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费: 00:00~24:00 : 0.8000元/小时</p> <p>支付方式: 不详</p> <p>支付方式: 充电队长APP</p> <p>详细地址: 湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路</p>
<p>岳阳市启晨奇瑞充电站</p> <p>电桩数: 快充: 1个, 慢充: 0个</p> <p>充电费: 00:00~24:00:1.2000</p> <p>服务费: 00:00~24:00 : 0.8000元/小时</p> <p>支付方式: 特来电APP</p> <p>支付方式: 充电队长APP</p> <p>详细地址: 湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路</p>	<p>湘潭市中级人民法院快充充电站</p> <p>电桩数: 快充: 4个, 慢充: 6个</p> <p>充电费: 00:00~24:00:1.0000</p> <p>服务费: 00:00~24:00:1.0000元/小时</p> <p>支付方式: 特来电APP</p> <p>支付方式: 充电队长APP</p> <p>详细地址: 湖南省湘潭市岳塘区湘潭大道58号</p>
	<p>湘潭市中级人民法院慢充充电站</p> <p>电桩数: 快充: 0个, 慢充: 9个</p> <p>充电费: 00:00~24:00:1.0000</p> <p>服务费: 00:00~24:00 : 0.8000元/小时</p>

(2) 充电量说明

根据市场电动汽车电池蓄电量, 根据市场调研得知电动汽车电池容量为80kw~100kw, 考虑到车主往往不会等到电量消耗完毕才进行充电, 谨慎起见, 本项目电动汽车每次充电量按60kw•h计算。

车型	补贴后售价 (元)	NEDC续航里程(km)	电池容量 (kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600 (CLTC标准)	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

(3) 充电桩数量

本项目建设充电桩30根（一机两枪）、充电停车位60个，均为60kw快充。

(4) 周转次数及使用率说明

根据中规院交通院 2024 年发布的《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36 座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为 11.0%、54.7%和 3.0。

本项目保守测算充电桩周转次数运营期前十年按 1 次/天计算，后续运营期按 2 次/天计算。

充电桩使用率，运营期第一年按照 40%计算，从第二年开始后续运营期使用率保持 50%不变。

36 座城市公用桩服务效能指标年度变化

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

④游客服务中心出租收入。本项目游客服务中心及配套游客服务用房总面积3500平方米，可用于出租商用面积按总面积的80%，即按2800平方米计算。经过市场调查，怀化市及辰溪县商业店铺出租价格，怀化市场行情为30-50元/平方米/月，本项目按30元/平方米/月测算，使用率运营期前四年按照60%、70%、80%、90%计算，后续运营期使用率保持90%不变。考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，以后按5%/3年进行增长。

怀化 [切换城市 长沙]

58APP

58同城

登录/注册

个人中心

商家中心

帮助中心

联系我们

网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 辰溪商铺出租 > 辰溪城区商铺出租

(出租) 左一，以后发展空间大，可看铺子

商业街店铺 新笋 临街 可餐饮 更新于2024-11-05



3066元/月 2.27元/m²/天

45m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

36个月 起租期

区域: 辰溪区 - 辰溪城区

地址: 辰溪福源酒店 地图

余雪福 个人 已在58注册9年 已实名认证

微信扫码看房

怀化 [切换城市 长沙]

58APP

58同城

登录/注册

个人中心

商家中心

帮助中心

联系我们

网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 辰溪商铺出租 > 辰溪城区商铺出租

(转让) 房子最高，店铺敞亮，厨房，住宿齐全。

商业街店铺 新笋 临街 更新于2024-09-02



4400元/月 转让费: 0.1万元 店内网络转让内容?

95m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

12个月 剩余租期

区域: 辰溪区

地址: 辰溪北路 地图

苏芳 个人 已在58注册5年 已实名认证

微信扫码看房

58同城·房产

请输入房源相关信息


搜房源


免费发布

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 鹤城商铺出租 > 城东商铺出租

(出租) 未装修的临街大铺面，楼上，楼下可商用

商业街店铺 新笋 临街 可餐饮 更新于2025-07-10





5000元/月 1.52元/m²/天

110m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

24个月 起租期

区域: 鹤城区 - 城东

地址: 龙创上层岭地 地图

曾女士 个人 已在58注册6年 已实名认证

微信扫码看房

点击查看电话

在线咨询

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 鹤城商铺出租 > 城东商铺出租

(出租) 未装修的临街大铺面，楼上，楼下可商用

商业街店铺 新房 临街 可餐饮 更新于2025-07-10

请输入房源相关信息 搜房源 免费发布

☆ 收藏 0人气 举报

5000元/月 1.52元/m²/天

110m² 建筑面积 商业街店铺 24个月 起租期

区域: 鹤城区 - 城东 地址: 龙创上层岭地

曾女士
个人 已在58注册6年
已实名认证

点击查看电话 在线沟通

（二）项目收入预测

经测算，项目计算期内项目总收入为9,836.59万元（计算运营期18年，全部债券到期），具体收入测算情况如下：

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	2034 年	2035 年
*	合计	9836.59	366.04	397.22	417.88	454.92	454.92	454.92	477.59	477.59	477.59
1	广告位收入（万元）	4304.62	200	200	200	210	210	210	220.5	220.5	220.5
	出租数量（个）		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	年收费标准（万元/个）		20	20	20	21	21	21	22.05	22.05	22.05
2	停车位收入（万元）	1889.38	63.51	74.1	84.68	94.47	94.47	94.47	99.24	99.24	99.24
	车位数量（个）		290	290	290	290	290	290	290	290	290
	单价（元/个/天）		10	10	10	10.5	10.5	10.5	11.03	11.03	11.03
	年使用时长（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率%		60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	充电桩收入（万元）	1750.44	42.05	52.56	52.56	55.19	55.19	55.19	57.82	57.82	57.82
	充电桩功率（kw.h）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电服务费（元/kw.h）		0.8	0.8	0.8	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88
	日均使用次数（次）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	充电桩个数（个）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	年使用时长（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
4	游客中心收入（万元）	1892.15	60.48	70.56	80.64	95.26	95.26	95.26	100.03	100.03	100.03
	出租面积（m²）		2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800
	单价（元/m²/月）		30	30	30	31.5	31.5	31.5	33.08	33.08	33.08
	出租时长（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
*	合计	561.6	561.6	561.6	590.26	590.26	590.26	620.01	620.01	620.01	542.31
1	广告位收入（万元）	231.5	231.5	231.5	243.1	243.1	243.1	255.3	255.3	255.3	223.42
	出租数量（个）	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	年收费标准（万元/个）	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81
2	停车位收入（万元）	104.19	104.19	104.19	109.41	109.41	109.41	114.89	114.89	114.89	100.49
	车位数量（个）	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290
	出租单价（元/个/天）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41
	年使用时长（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	304
	使用率%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	充电桩收入（万元）	120.89	120.89	120.89	127.46	127.46	127.46	134.03	134.03	134.03	117.1
	充电桩功率（kw.h）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电服务费（元/kw.h）	0.92	0.92	0.92	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07
	日均使用次数（次）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电桩个数（个）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	年使用时长（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	304
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
4	游客中心收入（万元）	105.02	105.02	105.02	110.29	110.29	110.29	115.79	115.79	115.79	101.3
	出租面积（m²）	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800
	单价（元/m²/月）	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.2
	出租时长（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	10
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（三）项目支出

本项目的成本主要为经营成本及相关税费，经营成本主要为人员工资及福利费、外购燃料动力费用、维护维修费和其他费用等。

1、运营成本估算

（1）工资及福利费

本项目定员 13 人，其中管理人员 1 名，人均工资 8 万元/年；安保人员 6 名，平均 5 万元/年；保洁人员 6 名，平均 4 万元/年；其余保险及福利按工资总额 14% 计算；工资每三年递增 5%。





(2) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为经营产生的水电费。预估项目用水量 1.49 万吨，水费单价根据辰溪物价局文件按 3.15 元/吨计取；室外照明等用电约 8.68 万 kWh，根据《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）规定，电费按 0.70 元/度计。

辰溪县物价局文件

辰价〔2011〕49号

关于调整自来水价格的通知

辰溪县自来水公司：

你司《关于调整辰溪县自来水价格的申请报告》（辰水司〔2011〕13号）收悉。根据《中华人民共和国价格法》、国家发改委《政府制定价格行为规则》（第44号令）、《政府制定价格成本监审办法》（第42号令）和《关于印发〈湖南省城市供水价格管理实施办法〉的通知》（湘价服〔2010〕19号）及有关规定，经成本监审和定价听证，提请县政府常务会议研究决定，对我县城区供水价格作适当调整。现将有关事项通知如下：

一、根据“补偿成本，合理收益，节约用水，公平分担”的原则，兼顾企业和居民及其他消费者的承受能力，将我县城区供水价格调整为：居民生活用水 2.10 元/吨；非居民生活用水 3.15 元/吨；特种行业用水 8.40 元/吨（以上价格均含 0.02 元/吨的水资源费）。对城镇居民由民政部门和民政部门认定的低保特困、五保户，你公司每月每户应

湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间：2019年06月24日 17:04 【字体：大 中 小】

湖南省发展和改革委员会 关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知

湘发改价商〔2019〕407号

各市州发改委、省直管县发改局，国网湖南省电力有限公司：

为贯彻落实国家关于一般工商业平均电价再降10%的要求，根据国家发展改革委《关于降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2019〕842号）精神，经省人民政府同意，现就再次降低我省一般工商业电价有关事项通知如下：

- 一、降低国家重大水利工程建设基金征收标准50%；暂停征收小型水库移民后期扶持基金和大中型水库库区基金。
- 二、降低省电网固定资产平均折旧率0.5个百分点。
- 三、装机容量在2.5万千瓦及以上的水电项目上网电价降低2分/千瓦时。
- 四、上述措施腾出的电价空间（其中大中型水库库区基金直接从水电上网电价中扣除），降低省电网一般工商业及其他用电目录电价5.08分/千瓦时，降低一般工商业及其他用电输配电价4.925分/千瓦时。
- 五、转供电终端一般工商业用电到户最高限价相应下调5.08分/千瓦时，调整后的最高限价为0.8503元/千瓦时。
- 六、以上规定自2019年7月1日起执行，有效期五年。
- 七、各地方电网一般工商业及其他用电价格要与省电网同步下调，由相关市州发改委按照定价权限组织实施。

附件：1、湖南省电网输配电价表
2、湖南省电网销售电价表
3、湖南省电网趸售电价表

附件 2: 附件 2

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满 1 千伏	1-10 千伏	35-110 千伏以下	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
……其中：贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金 0.105 分钱、农网改造还贷资金 2 分钱。

(3) 维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按年度固定资产折旧的6.0%暂估（直线法折旧、折旧年限20年、无净残值率）。

(4) 其他费用

包括管理费用和其他运营成本，按营业收入的 3%计算。

2、税金及附加

包括增值税及附加、房产税、所得税。

(1) 增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项增值税：建筑、停车位出租收入按 9%计征增值税，充电桩出租收入按 13%计征增值税。

进项增值税：本项目建安工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用及预备费按增值税率 6%计算，经营期进项综合按 6%计算（人工工资成本不计进项）。

新建资产进项税抵扣：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）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进

项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

增值税附加：按 5%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

（2）房产税

根据税法规定，按房屋出租收入 12%计取房产税。

（3）所得税

项目收益需弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

经测算，项目计算期内成本费用为 2,878.83 万元

项目运营成本支出预测表

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
*	合计	2878.83	122.28	124.3	126	132.21	132.21	132.21	137.11	137.11	137.11
1	工资福利费	1517.43	70.68	70.68	70.68	74.21	74.21	74.21	77.92	77.92	77.92
2	维护维修费	440.14	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37
3	外购原材料费及燃料动力费	202.84	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
4	其他费用	295.13	10.98	11.92	12.54	13.65	13.65	13.65	14.33	14.33	14.33
5	税费	423.29	6.48	7.56	8.64	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72

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
*	合计	144.06	144.06	144.06	149.58	149.58	149.58	209.59	213.18	213.18	181.42
1	工资福利费	81.82	81.82	81.82	85.91	85.91	85.91	90.21	90.21	90.21	75.18
2	维护维修费	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	23.37	19.48
3	外购原材料费及燃料动力费	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	8.98
4	其他费用	16.85	16.85	16.85	17.71	17.71	17.71	18.6	18.6	18.6	16.27
5	税费	11.25	11.25	11.25	11.82	11.82	11.82	66.64	70.23	70.23	61.51

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现项目运营成本预测依据存在明显不合理之处；未发现项目运营成本数据存在明显偏差。

（四）项目债券发行期间损益

债券存续期内，项目预期总收入为 9,836.59 万元，运营支出 2,878.83 万元，项目经营性净收益 6,957.76 万元

（五）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目收益主要来源于广告位出租收入、游客服务中心出租收入、停车场收入及充电桩收入。

预计用于融资平衡的相关收益为 6,957.76 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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
辰溪县丹山景区旅游基础设施建设项目	6,957.76	4,000.00	5,710.00	1.22

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券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进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

项目现金流量模拟分析表

单位：万元

序号	项目	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	5400.00	1990.36	366.04	397.22	417.88	454.92	454.92	454.92	477.59	477.59	477.59
1.1	资本金	1800.00	1990.36									
1.2	债券资金流入	3600.00										
1.3	运营收入			366.04	397.22	417.88	454.92	454.92	454.92	477.59	477.59	477.59
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	5400.00	1990.36	210.06	212.08	213.78	219.99	219.99	219.99	224.89	224.89	224.89
2.1	建设投资	5346.57	1902.58									
2.2	运营成本			115.80	116.74	117.36	122.00	122.00	122.00	126.39	126.39	126.39
2.3	税金及附加			6.48	7.56	8.64	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
2.4	运营期利息	53.43	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78	87.78
2.5	债券本金											
3	净现金流量			155.98	185.14	204.10	234.93	234.93	234.93	252.70	252.70	252.70
4	累计净现金流量			155.98	341.12	545.22	780.15	1015.08	1250.01	1502.71	1755.41	2008.11

续上表

序号	项目	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	561.60	561.60	561.60	590.26	590.26	590.26	620.01	620.01	620.01	542.31
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	561.60	561.60	561.60	590.26	590.26	590.26	620.01	620.01	620.01	542.31
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	231.84	231.84	231.84	237.36	634.32	228.24	288.25	291.84	291.84	3809.69
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	132.81	132.81	132.81	137.76	137.76	137.76	142.95	142.95	142.95	119.91
2.3	税金及附加	11.25	11.25	11.25	11.82	11.82	11.82	66.64	70.23	70.23	61.51
2.4	运营期利息	87.78	87.78	87.78	87.78	84.74	78.66	78.66	78.66	78.66	28.27
2.5	债券本金					400.00					3600.00
3	净现金流量	329.76	329.76	329.76	352.90	-44.06	362.02	331.76	328.17	328.17	-3267.38
4	累计净现金流量	2337.87	2667.63	2997.39	3350.29	3306.23	3668.25	4000.01	4328.18	4656.35	1388.97

根据上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（五）压力测试

鉴于项目收益预测一定的假设条件，依据当期的市场状况及数据，未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：（单位：万元）

单因素敏感性分析	-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	1.05	1.22	1.39
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.22	1.17

基于上表，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，债券本息资金的覆盖倍数为 1.05，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，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、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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、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。

五、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、本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。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

统一社会信用代码

91430103587002629E



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

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 湖南圣盛达联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈利群

经营范围

企业会计报表审计; 企业资本验证; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 企业财务危机化解; 会计咨询、会计服务; 法律、法规规定的其他项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。

成立日期 2011年11月24日

合伙期限 2011年11月24日至 2061年11月23日

主要经营场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋2331房



登记机关

2021 年 8 月 31 日

证书序号 0008754

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》。

会计师事务所

执业证书

名称：湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈利群

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋2331房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010081

批准执业文号：湘财会函【2011】29号

批准执业日期：2011年11月10日



中华人民共和国财政部制



姓名: 唐安国
 性别: 女
 出生日期: 1953-12-26
 工作单位: 湖南兴泰联合会计师事务所
 身份证号码: 43040419531226054X
 Identity card No.



唐安国 430500150015

证书编号: 430500150015
No. of Certificate

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

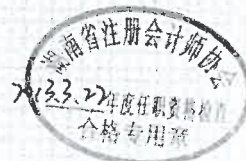
发证日期: 2002年 12月 29日
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.12 换发新证



注册会计师
年检合格
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.





姓名	曾能文
Sex	男
Date of birth	1976-12-20
Working unit	湖南湘海会计师事务所有限公司
Identity card No.	430626197612202657



曾能文 110001660019

证书编号: 110001660019
 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: 2003 年 02 月 21 日
 Date of Issuance
 2009 年 1 月 8 日换发新证



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



通道县林业综合开发（一期）建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 95 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)

通道县林业综合开发（一期）建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 95 号

怀化市通道侗族自治县财政局：

我们接受委托，对通道县林业综合开发（一期）建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关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，本次评价的通道县林业综合开发（一期）建设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
怀化市通道侗族自治县	通道县林业综合开发（一期）建设项目	19,120.60

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	
通道县林业综合开发（一期）建设项目	6,120.60		13,000.00	1,500.00

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	
通道县林业综合开发（一期）建设项目	6,120.60	13,000.00	1,500.00

项目共计划申请政府专项债券资金 13,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 1,500.00 万元，根据 2025 年 8 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 2.28%。

（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：

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 9 月	0.00	8,200. 00	0.00	8,200.00	0.00	0.00
2025 年 9 月底	0.00	1,500. 00	0.00	9,700.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	9,700.00	3,300. 00	0.00	13,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	117.96	117.96
2026 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	40.59	40.59
2026 年 9 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	117.96	117.96
2027 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2028 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2029 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2030 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2031 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2032 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2033 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2034 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2035 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2036 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2037 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2038 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2039 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2040 年 1 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	40.59	40.59
2040 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	117.96	117.96
2040 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	40.59	40.59
2040 年 9 月	13,000.00	0.00	1,500.00	11,500.00	117.96	1,617.96
2041 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2042 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2043 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2044 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2045 年 1 月	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	40.59	40.59
2045 年 3 月	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	100.86	100.86



2045 年 7 月	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	40.59	40.59
2045 年 9 月	11,500.00	0.00	8,200.00	3,300.00	100.86	8,300.86
2046 年 1 月	3,300.00	0.00	3,300.00	0.00	40.59	3,340.59
合计		13,000.00	13,000.00		6,171.00	19,171.00

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
通道县林业综合开发(一期)建设项目	25,855.80	13,000.00	19,171.00	1.35

五、专项债券发行计划

通道县林业综合开发(一期)建设项目拟发行地方政府专项债券融资 13,000.00 万元,其中:本次发行金额 1,500.00 万元本次发行预测利率为 2.28%,发行期限为 15 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 九 月 二十二 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

本次测算的通道县林业综合开发（一期）建设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，相关的林地出租收入、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)投资估算

项目投资估算详见下表:





项目投资概算表

4312(单位:万元)

序号	工程或费用名称	概算造价(万元)				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置 费及安装 工程费	其他费用	合计				
一	工程费用	14110.11	407.20	0.00	14517.31				
(一)	现有林改培	8196.26	0.00	0.00	8196.26				
1	林地清理	458.53			458.53	亩	38211.00	120.00	
2	整地	363.00			363.00	亩	38211.00	95.00	
3	砍伐树木	3438.99			3438.99	亩	38211.00	900.00	
4	补植苗木(含苗木)	1719.50			1719.50	亩	38211.00	450.00	乡土珍贵阔叶树
5	施肥(含肥料)	611.38			611.38	亩	38211.00	160.00	
6	抚育	917.06			917.06	亩	38211.00	240.00	
7	管护	687.80			687.80	亩	38211.00	180.00	
(二)	中幼林抚育	3593.85	0.00	0.00	3593.85				
1	扩穴	334.31			334.31	亩	41789.00	80.00	
2	松土施肥	2716.29			2716.29	亩	41789.00	650.00	
3	除草	543.26			543.26	亩	41789.00	130.00	
(三)	林下中药材种植	270.00	92.00	0.00	362.00				在提质改培范围内实施
1	深翻垦复	256.00			256.00	亩	20000.00	128.00	





序号	工程或费用名称	概算造价 (万元)				单位	工程量	单位造价 (元)	
		建筑工程费	设备购置 费及安装 工程费	其他费用	合计				
2	综合防治病虫害设施设备		92.00		92.00	亩	20000.00	46.00	
3	看护房	14.00			14.00	座	20.00	7000.00	
(四)	支撑体系建设	2050.00	315.20	0.00	2365.20				
1	智慧林业信息管理系统		20.00		20.00	套	1.00	20000.00	
2	森林资源管护设施	2050.00	34.00	0.00	2084.00				
	管护房	270.00				m ²	3000.00	900.00	
	瞭望塔	100.00				座	4.00	25000.00	钢结构
	保护标示牌		22.40			块	280.00	800.00	
	宣传碑牌		11.60			块	58.00	2000.00	
	防火林带	504.00				m	56000.00	90.00	
	林道	1176.00				m	147000.00	80.00	硬化道路
3	森林经营设备	0.00	261.20	0.00	261.20				
	办公设备		48.00			套	12	40000.00	
	生产工具		208.00			套	52	40000.00	
	集材工具		5.20			套	26	2000.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	2702.31	2702.31				
1	林地流转费			1600.00	1600.00	亩	80000.00	100.00	
2	项目建设管理费			153.74	153.74				参考财建[2016]504号





序号	工程或费用名称	概算造价 (万元)			单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置 费及安装 工程费	其他费用				
3	建设工程监理费			267.81				参考湘监协[2016]2号文
4	建设项目前期工作咨询费			37.58				参考计价格[1999]1283号
5	勘察及设计费			423.15				参考中设协字[2016]89号
6	工程量清单及清单计价编制费			34.42				参考湘建价协[2016]25号
7	水保方案编制费			7.32				参考保监[2005]22号
8	环境影响咨询服务费			4.38				参考发改价格〔2015〕299号
9	招标代理费			42.76				参考湘招协[2015]6号
10	森林保险费			43.55				参考建标[2007]164号
11	场地准备及临时设施费			72.59				参考建标[2007]164号
12	公共资源交易服务收费			15.00				参考湘发改价费[2019]366号
三	预备费			860.98				
四	建设期利息			1040.00				
五	总投资	14110.11	407.20	4603.29				

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。



(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
		财政资金	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	
通道县林业综合开发(一期)建设项目	19,120.60	6,120.60	0.00	1,500.00	0.00	3,300.00	0.00	0.00	15 年

(三) 建设期资金使用计划

【通道县林业综合开发(一期)建设项目】总投资概算【19,120.60】万元, 【2025 年】投入金额【10,000.00】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 年及以后	总投资
通道县林业综合开发(一期)建设项目	10,200.00	8,920.6	19,120.60

2025 年度, 通道县林业综合开发(一期)建设项目分月投资计划具体如下表所示:

项目投资分月计划表

单位: 万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
通道县林业综合开发(一期)建设项目	投资金额	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	其中: 专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总计	





通道县林业综合开发(一期)建设项目	投资金额	200.00	9800.00	100.00	100.00	100.00	10200.00
	其中:专项债券金额	0.00	9700.00	0.00	0.00	0.00	9700.00

(四) 项目经营性收入预测说明

1.项目收入预测依据

(一) 收入预测依据

本项目主要收入来源为林地出租收入。

本项目对 8 万亩森林质量进行提升,包括现有林改培、中幼林抚育以及在提质改造林内选择 2 万亩实施林下中药材种植,故本项目可用于出租的林地面积为 6.00 万亩,根据土流网上公布的通道县林地出租情况可知,林地的出租价格在 500-650 元/亩·年之间,本项目从审慎角度考虑,林地出租的租金为 450 元/亩·年,相关案例如下:

怀化通道县 141.51亩 灌木林地 经营权出租

土地编号: T7777133 更新时间: 2025-05-28 15:23:49 29 次浏览

价格: 500 元/亩/年

成交价后,需支付交易服务费 查看详情

土地地点: 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型: 林地|灌木林地

流转类型: 经营权出租

流转年限: 18 年

土地面积: 141.51 亩

李林林 土地经营商 133****7792 查看

扫一扫, 微信咨询

超万亿级大市场, 刚需旺盛的机会>>

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

怀化通道县400亩山地经营权合作

土地编号: T289338 更新时间: 2014-11-21 10:43:22 1458 次浏览

价格: 500 元/亩/年

已交易

土地地点: 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型: 林地|灌木林地

流转类型: 经营权合作

流转年限: 60 年

土地面积: 1500 亩

扫一扫, 微信咨询

超万亿级大市场, 刚需旺盛的机会>>

这个项目, 很多人抢不上! 却暗藏... 点击查看>

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看





怀化通道200亩有林地经营权转让

土地编码: 240392 更新时间: 2023-03-20 16:34:05 2782 次浏览

价格

260 万元

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地类型 林地/乔木林地

流转类型 经营权转让

承包、转让 互流仅限于同一村集体内部成员之间

流转年限 20 年

土地面积 200 亩

土地地点 湖南/怀化/通道侗族自治县

金牌会员 一对一匹配地源

立即充值

安全交易 资金担保

立即查看

溯源存证 土地链溯源存证

立即查看



湖南永州土地流转服务中心

赵先生 152****1111



扫一扫, 微信咨询

我的足迹 在线签约

千万亿级大市场, 两两交易的机会

这个项目, 很多人搞不上! 如确需... 点击了解

(二) 项目收入预测

按照前述收入测算依据, 通道县林业综合开发(一期)建设项目在债券存续期内预计总收入为 45,991.94 万元。具体收入测算情况如下:





项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
营业收入	45991.94	1890.00	2025.00	2160.00	2295.00	2295.00	2409.75	2409.75	2409.75	2409.75	2409.75	2530.24
林地出租收入		1890.00	2025.00	2160.00	2295.00	2295.00	2409.75	2409.75	2409.75	2409.75	2409.75	2530.24
可出租面积（万亩）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
出租单价（元/亩*年）		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	472.50	472.50	472.50	472.50	472.50	496.13
出租比例（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

续上表：

项目名称	合计	14	15	16	17	18	19	20	21
		2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
营业收入	45991.94	2530.24	2530.24	2530.24	2530.24	2656.75	2656.75	2656.75	2656.75
林地出租收入		2530.24	2530.24	2530.24	2530.24	2656.75	2656.75	2656.75	2656.75
可出租面积（万亩）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
出租单价（元/亩*年）		496.13	496.13	496.13	496.13	520.93	520.93	520.93	520.93
出租比例（%）		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%





(三) 项目预期成本预测

本项目的成本包括燃料与动力费、人员工资及福利、维护维修费、管理费用、税费。

1、人员工资及福利

人员工资主要包括本项目工作人员工资，为项目正常运转，暂定工作人员 12 名，参考 2023 年湖南省城镇非私营单位在岗职工平均薪资标准，按谨慎性原则预测，暂定本项目工作人员平均年工资为 7.50 万元/年。

(五) 城镇非私营单位在岗职工年平均工资为**99,480元**。各行业城镇非私营单位在岗职工年平均工资如下：

		单位：元、%
行 业	2023 年	增长
总 计	99480	5.2
农、林、牧、渔业	64765	4.7
采矿业	77791	7.2
制造业	91943	5.7
电力、热力、燃气及水生产和供应业	124210	8.9
建筑业	74636	16.2
批发和零售业	83813	11.9
交通运输、仓储和邮政业	105565	5.0
住宿和餐饮业	54416	17.1
信息传输、软件和信息技术服务业	148324	10.8
金融业	176757	6.5
房地产业	79974	2.0
租赁和商务服务业	74229	1.8
科学研究和技术服务业	125643	6.1
水利、环境和公共设施管理业	69867	0.6
居民服务、修理和其他服务业	85788	9.3
教育	101333	4.0
卫生和社会工作	129100	4.5
文化、体育和娱乐业	119256	5.1
公共管理、社会保障和社会组织	99693	-1.8

截图来源：湖南省统计局

2、维护维修费





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，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。

3、土地流转费

本项目土地流转费参考通道县土地市场流转价格及项目实际，按照 100 元/亩·年计算。相关案例如下：

怀化通道县1300亩其它林地经营权出租

土地编号: T706682 更新时间: 2023-02-17 09:31:08 3435 次浏览

价格: 100 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点: 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型: 林地/其它林地

流转类型: 经营权出租

流转年限: 20 年

土地面积: 1300 亩

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土地流转溯源存证 立即查看

怀化通道960.6亩山林地经营权出租

土地编号: 292554 更新时间: 2023-01-10 13:44:43 6317 次浏览

价格: 100 元/亩/年 管理费: 800 元

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地类型: 林地/其它林地

流转类型: 经营权出租

流转年限: 20 年

土地面积: 960.6 亩

土地地点: 湖南/怀化/通道侗族自治县

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土地流转溯源存证 立即查看





怀化通道县 908亩 竹林地 经营权出租

土地编码: T747205 更新时间: 2024-06-09 09:34:39 1459 浏览量

价格
100 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型 林地|竹林地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 20 年

土地面积 908 亩

金牌会员 一对一匹配地源

安全交易 资金担保

立即充值

立即签约



联系人
需要 登录 才能联系

信息来源

地主

预约看房 在线签约



扫一扫, 微信咨询

超万亿规模市场, 网罗致富机会 >>

这个项目, 很多人找不上! 抓紧啦! 点击了解 >

4、管理费用

项目运营管理费包含项目日常运营所需的办公用品、日常运营所需的消耗品等, 管理费用暂按照收入的 3% 计算。

5、税费

根据《财政部税务总局关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2020 年第 2 号) 第一条: 纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产, 免征增值税, 故本项目无需缴纳增值税; 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 1‰ 计, 所得税按 25% 计。





项目预期成本测算表

单位：万元

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营成本	20,136.14	1,035.30	1,040.25	1,045.21	1,050.18	1,051.10	1,055.48	1,056.43	1,057.38	1,058.35
人员工资及福利	1,872.98	90.00	90.90	91.81	92.73	93.65	94.59	95.54	96.49	97.46
土地流转费	15,200.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
维护维修费用	1,683.40	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60
管理费用	1,379.76	56.70	60.75	64.80	68.85	68.85	72.29	72.29	72.29	72.29
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
运营成本	20,136.14	1,059.32	1,063.92	1,064.92	1,065.92	1,066.94	1,067.96	1,072.79	1,073.83	1,074.89	1,075.96
人员工资及福利	1,872.98	98.43	99.42	100.41	101.41	102.43	103.45	104.49	105.53	106.59	107.65
土地流转费	15,200.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
维护维修费用	1,683.40	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60
管理费用	1,379.76	72.29	75.91	75.91	75.91	75.91	75.91	79.70	79.70	79.70	79.70
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



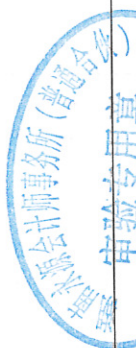
项目可偿债收益预测

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

项目名称	合计	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年 1-4 月	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	65,112.54	10,000.00	6,960.30	2,160.30	1,890.00	2,025.00	2,160.00	2,295.00	2,295.00	2,409.75	2,409.75	2,409.75
资本金	6,120.60	1,800.00	2,160.30	2,160.30	0.00	0.00						
债券资金	13,000.00	8,200.00	4,800.00									
营业收入	45,991.94	0.00	0.00	0.00	1,890.00	2,025.00	2,160.00	2,295.00	2,295.00	2,409.75	2,409.75	2,409.75
回收固定资产余 值	0.00											
流动资金回收	0.00											
现金流出	57,992.68	10,000.00	6,960.30	2,160.30	1,193.85	1,357.35	1,362.31	1,367.28	1,368.20	1,372.58	1,373.53	1,374.48
建设投资	18,685.54	10,000.00	6,683.79	2,001.75	0.00	0.00						
运营成本	20,136.14	0.00	0.00	0.00	1,035.30	1,040.25	1,045.21	1,050.18	1,051.10	1,055.48	1,056.43	1,057.38
债券利息支出	6,171.00	0.00	276.51	158.55	158.55	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10
债券本金偿还	13,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	7,119.86	0.00	0.00	0.00	696.15	667.65	797.69	927.72	926.80	1,037.17	1,036.22	1,035.27
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	696.15	1,363.80	2,161.49	3,089.21	4,016.01	5,053.18	6,089.40	7,124.66





续上表:

项目名称	合计	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	65,112.54	2,409.75	2,409.75	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,656.75	2,656.75	2,656.75	2,656.75	0.00
资本金	6,120.60												
债券资金	13,000.00												
营业收入	45,991.94	2,409.75	2,409.75	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,656.75	2,656.75	2,656.75	2,656.75	0.00
回收固定资产余 值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	57,992.68	1,375.45	1,376.42	1,381.02	1,382.02	1,383.02	2,884.04	1,350.86	1,355.69	1,356.73	1,357.79	9,558.86	3,340.59
建设投资	18,685.54												
运营成本	20,136.14	1,058.35	1,059.32	1,063.92	1,064.92	1,065.92	1,066.94	1,067.96	1,072.79	1,073.83	1,074.89	1,075.96	0.00
债券利息支出	6,171.00	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	40.59
债券本金偿还	13,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,200.00	3,300.00
净现金流量	7,119.86	1,034.30	1,033.33	1,149.21	1,148.22	1,147.22	-353.80	1,179.38	1,301.06	1,300.01	1,298.96	-6,902.11	-3,340.59
累计净现金流量		8,158.96	9,192.29	10,341.50	11,489.72	12,636.94	12,283.14	13,462.52	14,763.58	16,063.59	17,362.55	10,460.45	7,119.86

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 13,000.00 万元，其中：本次债券发行金额 1,500.00 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
通道县林业综合开发（一期）建设项目	13,000.00	1,500.00	15 年	2.28%

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：

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 9 月	0.00	8,200.00	0.00	8,200.00	0.00	0.00
2025 年 9 月底	0.00	1,500.00	0.00	9,700.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	9,700.00	3,300.00	0.00	13,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	117.96	117.96
2026 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	40.59	40.59
2026 年 9 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	117.96	117.96
2027 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2028 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2029 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2030 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2031 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2032 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2033 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10



2034 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2035 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2036 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2037 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2038 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2039 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	317.10	317.10
2040 年 1 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	40.59	40.59
2040 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	117.96	117.96
2040 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	40.59	40.59
2040 年 9 月	13,000.00	0.00	1,500.00	11,500.00	117.96	1,617.96
2041 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2042 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2043 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2044 年	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	282.90	282.90
2045 年 1 月	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	40.59	40.59
2045 年 3 月	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	100.86	100.86
2045 年 7 月	11,500.00	0.00	0.00	11,500.00	40.59	40.59
2045 年 9 月	11,500.00	0.00	8,200.00	3,300.00	100.86	8,300.86
2046 年 1 月	3,300.00	0.00	3,300.00	0.00	40.59	3,340.59
合计		13,000.00	13,000.00		6,171.00	19,171.00

（八）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于林地出租收入，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
通道县林业综合开发（一期）建设项目	25,855.80	13,000.00	19,171.00	1.35

（九）敏感性分析



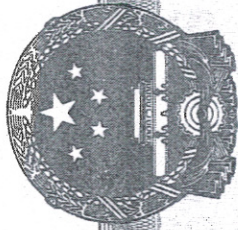


项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下或当整个项目融资成本上升 10%情况下，分析结果详见下表：

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	1.21	1.35	1.48
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.35	1.23

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

(副本)

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

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

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）

出资额

成立日期

主要经营场所

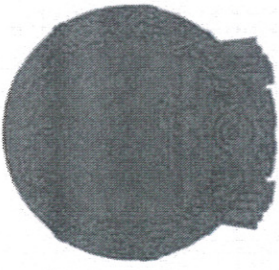
贰佰万元整一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）
2020年12月38日

湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15
栋1202号



登记机关

2023 年9 月5 日



会计师事务所
执业证书

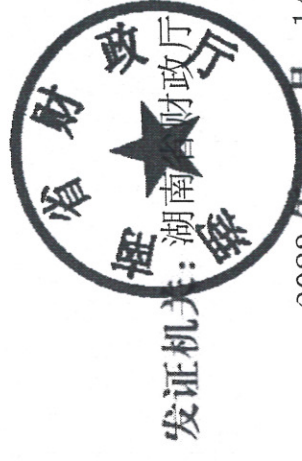
名称：湖南永源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：向同书
主任会计师：
经营场所：湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1102号



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。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅
2023年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

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

男

Sex

1962-01-15

Date of birth

湖南永源会计师事务所

Working unit

433021196201150016

Identity card No.



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

湖南龙向远会计师事务所 事务所
(普通合伙) CPAs

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 事务所
(普通合伙) CPAs

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

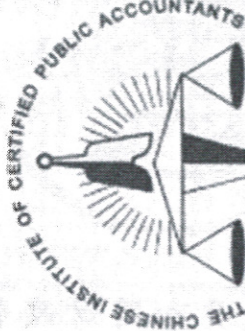
2020年12月18日

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

- 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。
- 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.



中国注册会计师

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 欧道文
性别 男
出生日期 1988-03-04
工作单位 湖南方兴会计师事务所有限公司
身份证号 433001198803041212
Identity card No.



欧



欧道文 431500010054

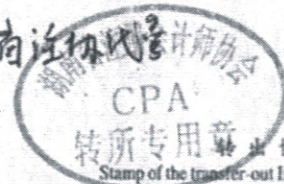
证书编号: 431500010054
No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 01 月 22 日
Date of Issuance

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

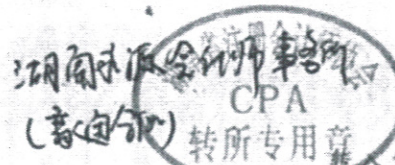
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

2015 年 6 月 1 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

2015 年 6 月 1 日
/y /m /d

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月



湘诚悦达专审〔2025〕207号

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对靖州县人民医院老旧病房提质改造项目的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》。项目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成立的前提下，本次评价的靖州县人民医院老旧病房提质改造项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（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。

二、项目应付本息情况

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目，已于 2025 年 4 月 8 日发行 2025 年湖南省政府专项债券（二期）2,300.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 2.05%；本次拟发行专项债券 1,500.00 万元，未来拟发行专项债券 2,200.00 万元，发行期限 15 年，根据 2025 年 8 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 2.28%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本。本项目应还本付息情况如下：

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目
还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	当年还本付息合计
靖州县人民医院老旧病房提质改造项目	2025 年 4 月	0.00	2,300.00		2,300.00	0.00	0.00
	2025 年 9 月	2,300.00	1,500.00		3,800.00	0.00	0.00
	2025 年 10 月	3,800.00			3,800.00	23.58	23.58
	2026 年	3,800.00	2,200.00		6,000.00	106.43	106.43
	2027 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2028 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2029 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2030 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2031 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2032 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2033 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2034 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2035 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2036 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2037 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2038 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2039 年	6,000.00			6,000.00	131.51	131.51
	2040 年 1 月	6,000.00			6,000.00	25.08	25.08
	2040 年 3 月	6,000.00			6,000.00	17.10	17.10
	2040 年 4 月	6,000.00			6,000.00	23.58	23.58
	2040 年 7 月	6,000.00		2,300.00	3,700.00	25.08	2,325.08
	2040 年 9 月	3,700.00		1,500.00	2,200.00	17.10	1,517.10
	2041 年	2,200.00		2,200.00	0.00	25.08	2,225.08
	合计		6,000.00	6,000.00		1,972.65	7,972.65

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为13,355.63万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		23.58	23.58	0.00
2026 年		106.43	106.43	624.02
2027 年		131.51	131.51	979.35
2028 年		131.51	131.51	979.35
2029 年		131.51	131.51	979.35
2030 年		131.51	131.51	979.35
2031 年		131.51	131.51	979.35
2032 年		131.51	131.51	979.35
2033 年		131.51	131.51	979.35
2034 年		131.51	131.51	979.35
2035 年		131.51	131.51	979.35
2036 年		131.51	131.51	979.35
2037 年		131.51	131.51	979.35
2038 年		131.51	131.51	979.35

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2039 年		131.51	131.51	979.35
2040 年	3,800.00	107.94	3,907.94	
2041 年	2,200.00	25.08	2,225.08	
合计	6,000.00	1,972.65	7,972.65	13,355.63
本息覆盖倍数				1.68

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州县人民医院老旧病房提质改造项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 22 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

1. 外科楼、综合楼、医技楼、感染科老旧病房改造,改造面积 22526.72 m²,并配置中央空调、新风系统、电梯等相关配套设施; 2. 手术室改造主要为 8 间净化手术间改造和购置安装 DSA、螺旋 CT、软件系统等相关设施设备。3. 智慧医院信息化系统建设。

(二) 实施主体

靖州苗族侗族自治县卫生健康局

(三) 项目类型

社会事业

(四) 融资计划

项目拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。已发行政府专项债券 2,300.00 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 2,200.00 万元。

二、项目现金流入预测

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目收入来源包括门急诊收入和住院收入。

靖州县人民医院 2022-2024 年收入数据统计表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
门急诊人次 (人)	146,662.00	149,761.00	150,415.00	148,946.00
门急诊收入 (元)	44,026,978.12	45,205,093.96	49,329,007.39	46,187,026.49
单价(元/人次)	300.19	301.85	327.95	310.00

项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
住院人次（人）	19,368.00	19,336.00	16,605.00	18,436.33
住院收入（元）	104,686,314.18	102,481,665.85	84,904,052.29	97,357,344.11
人均住院费用 （元/人/年）	5,405.12	5,300.04	5,113.16	5,272.77

注：表格中数据来自于靖州县人民医院统计

（一）门急诊收入

门急诊人次。本项目为老旧病房提质改造项目，参考靖州人民医院 2022-2024 年营业数据统计表，本项目建成后涉及到的科室门急诊部，运营第一年门急诊人次根据 2022-2024 年近三年门急诊人次，按照谨慎性原则，按 5 万人次/年，保守估计不考虑运营后人数增长。

次均门急诊费用。参照最近三年次均门急诊费用统计数据，项目于 2026 年开始运营期，保守预计建成后第 1 年次均门急诊费用为 180.00 元，保守估计次均门急诊费用不考虑未来增长。

（二）住院收入

参考 2022-2024 年近三年数据，2022-2024 年住院人次分别为 19,368 人、19,336 人、16,605 人，人均住院费用分别为 5,405.12 元/人次、5,300.04 元/人次、5,113.16 元/人次。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 2022-2024 年平均值，按 8000 人计算，人均按 3000 元/人计算。

债券存续期内，靖州县人民医院老旧病房提质改造项目预期总收入为 45,100.00 万元。具体收益如下表：

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	总收入	45,100.00	2,200.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
一	门急诊收入	12,300.00	600.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	单价（元/人次）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	数量（万人次/年）		3.33	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
二	住院收入	32,800.00	1,600.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
	住院人数（万人/年）		0.53	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	人均住院费用（元/人）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

续上表：

序号	项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
	总收入	45,100.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
一	门急诊收入	12,300.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	单价（元/人次）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	数量（万人次/年）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
二	住院收入	32,800.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
	住院人数（万人/年）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	人均住院费用（元/人）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

三、项目现金流出预测

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，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

（一）成本测算依据

靖州县人民医院 2022-2024 年成本数据

项目	2022	2023	2024	平均值
人员经费（万元）	5758.74	6347.34	6301.68	6135.92
其中：人员（个）	523	515	531	523
年人均经费（万元）	11.01	12.32	11.87	11.73
外购燃料动力费（万元）	328.6	413.2	335.2	359
卫材比（%）	6.75%	5.86%	8.5%	7.04%
药品费占比（%）	29.35%	28.35%	27.27%	28.32%
管理费用（万元）	20.4	11.6	13.6	15.2
管理费用占医疗收入比例（%）	0.14%	0.078%	0.1%	0.11%

注：表格中数据来自于靖州县人民医院统计

（二）业务成本相关参数预测

1. 工资及福利费。医院职工薪酬由一般公共预算财政拨款解决，本项目需编外合同制工作人员 140 人（含保安保洁），参照湖南省同行业职工年平均薪酬（卫生和社会工作）情况，本项目人均工资福利按 7 万元/年计算。

行业	2022年	增长
总计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2
采矿业	59566	4.4
制造业	60144	3.3
电力、热力、燃气及水生产和供应业	52208	4.5
建筑业	53928	-0.3
批发和零售业	51200	2.6
交通运输、仓储和邮政业	54339	7.0
住宿和餐饮业	43693	3.5
信息传输、软件和信息技术服务业	73646	-2.7
金融业	75050	11.0
房地产业	50624	0.8
租赁和商务服务业	51962	-1.5
科学研究和技术服务业	61160	7.2
水利、环境和公共设施管理业	48409	-4.0
居民服务、修理和其他服务业	50501	0.3
教育	48064	8.7
卫生和社会工作	69082	6.8
文化、体育和娱乐业	51038	2.7
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

2. 检修维护费。参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中修理费的计取方式。参照同类项目取值，按照项目工程费的 1% 计取。

3. 管理费用。根据靖州县人民医院最近三年管理费用占年度医疗业务收入平均比例，管理费用按年度医疗业务收入的 2% 预算。

4. 药品及耗材费。根据靖州县人民医院最近三年药品费、卫生材料费占年度医疗业务收入平均比例，药品费按年度医疗业务收入的 36% 预算。

债券存续期内，项目预计总成本为 31,744.37 万元。如下：

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	运营成本	31,744.37	1,575.98	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65
	工资及福利费	13,393.33	653.33	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
	检修维护费	1,213.03	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65
	管理费用	902.00	44.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
	药品及耗材费	16,236.00	792.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00
二	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	31,744.37	1,575.98	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65

续上表：

序号	项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	运营成本	31,744.37	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65
	工资及福利费	13,393.33	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
	检修维护费	1,213.03	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65	86.65
	管理费用	902.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
	药品及耗材费	16,236.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00
二	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	31,744.37	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65	2,320.65

四、项目净现金流入预测

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目预期总收入 45,100.00 万元，预期总成本 31,744.37 万元，项目净收益 13,355.63 万元。

五、还本付息的测算

靖州县人民医院老旧病房提质改造项目，已于 2025 年 4 月 8 日发行 2025 年湖南省政府专项债券（二期）2,300.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 2.05%；本次拟发行专项债券 1,500.00 万元，未来拟发行专项债券 2,200.00 万元，发行期限 15 年，根据 2025 年 8 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 2.28%。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。预计用于融资平衡的相关收益为 13,355.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.68。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，靖州县人民医院老旧病房提质改造项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、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：

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	1.11	1.68	2.24
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.08	1.68	1.28

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

1.11, 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 1.28, 仍然能通过压力测试。

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, 本次评价的靖州县人民医院老旧病房提质改造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。

七、使用限制

(一) 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。

(二) 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

(三) 本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有, 因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。





照执业营

(本
冊)

副本编号: 1-1



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

名称 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

类型	普通
执行事务合伙人	陈英

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017年12月15日

主要经营场所
湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路269号
绿景新苑8栋401号

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：财务咨询；税务服务；社会经济咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；信息咨询服务；标准化服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；（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自主开展经营活动）。

围
范
督
经



关
机
记
登

2025 年 7 月 2 日

再復印無效

<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



会计师事务所

执业证书



名称：湖南诚悦会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈英
主任会计师：
经营场所：长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010096
批准执业文号：湘财会函（2018）5号
批准执业日期：2018年1月19日

此复印件与原件一致
再复印无效

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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





姓 Full name	吕萍
性 Sex	女
出 Date of birth	1978-10-23
工 Work unit	湖南悦达会计师事务所
身 Identity card	430204197810233067



年度检验登记一致
Annual Renewal Registration
再复印无效

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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

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 2005 年 10 月 25 日

2018年3月换发新证

证书编号: 430300010151
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 06 24 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 李小雷
Sex: 男
出生日期: 1990-10-30
工作单位: 湖南建业会计师事务所有限公司
身份证号码: 430321199010304526

湖南建业会计师事务所有限公司



湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日
迁为湖南建业会计师事务所(普通合伙)
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

湖南建业会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年7月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南建业会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年7月29日

此复印件与原件一致
年度检验登记
Annual Renewal Registration
再复印无效

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



李小雷 430300010151

年 月 日
/y /m /d

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（三十四期）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 02174 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（三十四期）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 02174 号

我们接受委托，对 2025 年湖南省专项债券（三十四期）（以下简称“本期债券”）相关芷江侗族自治县中医医院提标扩能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，本次评价的芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目，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 年芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目专项债券，计划融资金额 2,000.00 万元，本次计划发行 2,000.00 万元，期限 15 年，假设融资利率 2.28%（根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测），每半年支付利息，第 15 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 9 月		2,000.00		2,000.00		
2025 年 12 月	2,000.00			2,000.00	22.80	22.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2029 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2030 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2031 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2032 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2033 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2034 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2035 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2036 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2037 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2038 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2039 年	2,000.00			2,000.00	45.60	45.60
2040 年	2,000.00		2,000.00		22.80	2,022.80
合计		2,000.00	2,000.00		684.00	2,684.00

(二) 项目融资期间产生的现金净流入

芷江侗族自治县中医医院提标扩能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
芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目	32,741.56	26,037.26	6,704.30

（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 2.50。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	-	22.80	22.80	-	-	-
2026 年	-	45.60	45.60	2,072.30	1,676.76	395.54
2027 年	-	45.60	45.60	2,220.55	1,765.10	455.45
2028 年	-	45.60	45.60	2,368.81	1,853.45	515.36
2029 年	-	45.60	45.60	2,369.90	1,866.71	503.19
2030 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,866.76	504.24
2031 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,866.76	504.24
2032 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,880.36	490.64
2033 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,880.36	490.64
2034 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,880.36	490.64
2035 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,894.36	476.64
2036 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,894.36	476.64
2037 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,894.36	476.64
2038 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,908.78	462.22
2039 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,908.78	462.22
2040 年	2,000.00	22.80	2,022.80	-	-	-
合计	2,000.00	684.00	2,684.00	32,741.56	26,037.26	6,704.30
本息覆盖倍数						2.50

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



中国注册会计师:
2025 年 09 月 22 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

一、项目基本情况

芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目:项目改造总建筑面积 10976.52 m²,包括改造门急诊楼 2436.41 m²,改造医技楼 996.01 m²,改造住院楼 4756.06 m²,改造制剂楼 572.83 m²,改造康复住院楼 829.77 m²,改造附属用房 1385.44 m²。同时配套改造院内停车位,给排水,供配电,污水垃圾处理设施等。改造床位 295 张(涉及病床 99 张,康复床位 196 张)。

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 863.85 万元,占总投资比重的 30.16%;申请政府专项债 2,000.00 万元,占总投资比重为 69.84%。

三、项目收入预测

(一)项目收入来源主要是为门急诊收入、住院收入和停车收入。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
门急诊收入	951.58	1,019.55	1,087.52	1,087.52	1,087.52	1,087.52	1,087.52	1,087.52
住院收入	1,108.67	1,187.86	1,267.05	1,267.05	1,267.05	1,267.05	1,267.05	1,267.05
停车位停车收入	12.05	13.14	14.24	15.33	16.43	16.43	16.43	16.43
合计	2,072.30	2,220.55	2,368.81	2,369.90	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00

(续)

收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
门急诊收入	1,087.52	1,087.52	1,087.52	1,087.52	1,087.52	1,087.52	15,021.37
住院收入	1,267.05	1,267.05	1,267.05	1,267.05	1,267.05	1,267.05	17,501.13
停车位停车收入	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	219.06
合计	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	32,741.56

依上表预测,债券存续期间,芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目取得运营收入 32,741.56 万元。

(二)项目收入预测评价

本项目实施完成后,收入主要是门急诊收入、住院收入和停车收入,具体说

明如下:

1、门急诊人次及价格

参考医院 2021 年、2022 年、2023 年门急诊人次及年人均诊疗费用数据，出于谨慎性考虑，预估本项目门急诊人次为 58064 人，项目年人均消费为 247.47 元。具体依据见下表。

门急诊人次及价格依据

年份	门诊收入（万元/年）	门诊人数（人/年）	人均门诊费用（元/人次/年）
2021	1417.51	60546	234.12
2022	1454.65	56135	259.13
2023	1432.86	57512	249.14
平均数	1435.01	58064	247.47

2、住院收费价格

参考医院 2021 年、2022 年、2023 年住院收入及年人均住院费用数据，出于谨慎性考虑，预估本项目年均住院人次为 4420 人，年人均住院费用为 3702.76 元。具体依据见下表。

住院收费价格依据

年份	住院收入（万元/年）	住院人数（人/年）	人均住院费用（元/人次/年）
2021	1616.25	4136	3907.76
2022	1616.78	4512	3583.29
2023	1668.27	4612	3617.24
平均数	1633.77	4420	3702.76

项目改造完成后，可增加住院单价提升空间，提高床位周转率，进而提升年接诊量，同时也是能耗节约的有效手段。改造后住院环境改善，有助于医院评级提升，降低医患纠纷率，提升人才吸引力，实现社会效益转化。

3、停车位停车费

项目建成后可提供 40 个停车位，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》湘发改价调〔2019〕217 号）、芷江侗族自治县发展和改革委员会《关于规范机动车停放服务收费标准的通知》，结合芷江侗族自治县实际情况，本项目区域停车场收费采用分段计时收费的方式：7:00-22:00，最高 5 元/小时，0.5 小时以内免费；22:00-7:00，最高 2 元/小时，24 小时限价 30 元。

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）来对项目区域停车位的日收费收入进行测算。根据最新调查情况，项目区域各时段停车数量占总停车数的比重、各时段停车位周转次数以及日收入测算情况如下表：

项目周边停车位出租价格信息表

每个停车位一天收入测算	收费	比例	周转次数	收入测算
1 0-1h	3	15.00%	4	1.8
2 1—2h	6	15.00%	4	3.6
3 2—3h	9	10.00%	2	1.8
4 3—4h	12	20.00%	2	4.8
5 4—5h	15	15.00%	1	2.25
6 5—6h	18	15.00%	1	2.7
7 6—24h	20	10.00%	1	2
合计				18.95

本项目为医院停车场，停车需求大周转次数多，预计本项目停车位停车价格为 15 元/天。

（三）收入预测

1、门急诊收入

门急诊人数运营期第一年按 58064 人计算，运营期内门诊收费按 2021 年-2023 年三年人均门诊费用最低值 234.12 元/人，不考虑上浮。接诊率第 2~3 年分别为 70%、75%、80%，考虑空置率，第 4 年及之后按 80%考虑。

2、住院收入

住院人数运营期按 4420 人计算，运营期内住院收费按 2021 年-2023 年三年人均住院费用最低值 3583.29 元/人，不考虑上浮。住院率第 2~3 年分别为 70%、75%、80%，考虑空置率，第 4 年及之后按 80%考虑。

3、停车位停车收入

本项目建成后可提供停车位 40 个，停车收费按 15 元/个天考虑，停车率第 2~6 年分别为 55%、60%、65%、70%、75%，考虑空置率，第 7 年及之后按 75%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。

四、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	其他费用	合计
1	芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目	2,474.83	211.12	134.30	43.59	2,863.84

其中，拟融资期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	2025 年	合计
1	芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目	2,863.84	2,863.84

五、项目期间营业成本及税费

（一）项目运营期间营业成本包括职工薪酬、卫生材料费、药品费、其他支出和管理及其他费用等，税费包括增值税、附加税。预测如下：

单位：万元

成本类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	440.00	440.00	440.00	453.20	453.20	453.20	466.80	466.80
卫生材料费	412.05	441.48	470.91	470.91	470.91	470.91	470.91	470.91
药品费	515.06	551.85	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64
其他支出	206.03	220.74	235.46	235.46	235.46	235.46	235.46	235.46
管理及其他费用	103.62	111.03	118.44	118.50	118.55	118.55	118.55	118.55
相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,676.76	1,765.10	1,853.45	1,866.71	1,866.76	1,866.76	1,880.36	1,880.36

（续）

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
职工薪酬	466.80	480.80	480.80	480.80	495.22	495.22	6,512.84
卫生材料费	470.91	470.91	470.91	470.91	470.91	470.91	6,504.45
药品费	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	8,130.59
其他支出	235.46	235.46	235.46	235.46	235.46	235.46	3,252.29
管理及其他费用	118.55	118.55	118.55	118.55	118.55	118.55	1,637.09
相关税费	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,880.36	1,894.36	1,894.36	1,894.36	1,908.78	1,908.78	26,037.26

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 26,037.26 万元。

（二）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，芷江侗族自治县中医医院提标扩能建设项目的主要成本如下：

1、职工薪酬：根据芷江侗族自治县中医医院 2021—2023 年职工薪酬历史数据，2023 年医院职工薪酬约为 386 万元，本项目为医院提标扩能分院部分，职工人数 50 人，职工薪酬参照 2023 年职工薪酬标准，按 440 万元/年考虑，每 3 年上浮 3%。

2、卫生材料费。卫生材料主要包括激光胶片、冲洗套药、溶液、溶剂、低值易耗品等，根据 2022—2023 年芷江侗族自治县中医医院成本情况，卫生材料成本平均占收入比值在 15.47%~18.23%之间，本项目卫生材料费成本按医疗业务收入的 20.00% 计算。

3、药品费：根据芷江侗族自治县中医医院 2021—2023 年药品费情况，药品费平均占收入比值在 18.50%~23.21%之间，本项目药品费成本按医疗业务收入的 25.00% 计算。

4、其他支出：其他支出包括一般公共服务支出、科学技术支出、社会保障和就业支出、医疗卫生与计划生育支出、水电费、维护修理费等，根据芷江侗族自治县中医医院 2021—2023 年其他支出情况，其他支出平均占门诊住院收入比值为 5.16%~9.18%，本项目其他支出按医疗业务收入的 10.00% 计。

5、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）》，管理及其他费用包括营业费用、其他管理费用等，包括办公费、业务招待费、保险费、广告费等，项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，管理及其他费用参照同类工程的实际情况，按收入的 5% 计算。

（三）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 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

2、根据《中华人民共和国营业税暂行条例》《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号印发）、《财政部、国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》以及《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》：对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收；本项目停车位停车收入增值税率按 9%计算；城市维护建设税按增值税的 5%计算，教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算。

（六）项目融资期间支付的财务费用

（一）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	-	22.80	22.80
2026 年	-	45.60	45.60
2027 年	-	45.60	45.60
2028 年	-	45.60	45.60
2029 年	-	45.60	45.60
2030 年	-	45.60	45.60
2031 年	-	45.60	45.60
2032 年	-	45.60	45.60
2033 年	-	45.60	45.60
2034 年	-	45.60	45.60
2035 年	-	45.60	45.60

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2036 年	-	45.60	45.60
2037 年	-	45.60	45.60
2038 年	-	45.60	45.60
2039 年	-	45.60	45.60
2040 年	2,000.00	22.80	2,022.80
合计	2,000.00	684.00	2,684.00

（二）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。

（七）还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 2.50，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	-	22.80	22.80	-	-	-
2026 年	-	45.60	45.60	2,072.30	1,676.76	395.54

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
2027 年	-	45.60	45.60	2,220.55	1,765.10	455.45
2028 年	-	45.60	45.60	2,368.81	1,853.45	515.36
2029 年	-	45.60	45.60	2,369.90	1,866.71	503.19
2030 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,866.76	504.24
2031 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,866.76	504.24
2032 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,880.36	490.64
2033 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,880.36	490.64
2034 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,880.36	490.64
2035 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,894.36	476.64
2036 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,894.36	476.64
2037 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,894.36	476.64
2038 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,908.78	462.22
2039 年	-	45.60	45.60	2,371.00	1,908.78	462.22
2040 年	2,000.00	22.80	2,022.80	-	-	-
合计	2,000.00	684.00	2,684.00	32,741.56	26,037.26	6,704.30
本息覆盖倍数						2.50

（八）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			
现金流入	35,605.40	2,863.84	2,072.30	2,220.55	2,368.81	2,369.90	2,371.00	2,371.00	2,371.00			
资本金	863.84	863.84	-	-								
债券资金流入	2,000.00	2,000.00										
运营收入	32,741.56	-	2,072.30	2,220.55	2,368.81	2,369.90	2,371.00	2,371.00	2,371.00			
现金流出	31,585.10	2,886.64	1,722.36	1,810.70	1,899.05	1,912.31	1,912.36	1,912.36	1,925.96			
建设投资	2,863.84	2,863.84	-	-								
运营成本	26,037.26	-	1,676.76	1,765.10	1,853.45	1,866.71	1,866.76	1,866.76	1,880.36			
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
利息	684.00	22.80	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60			
本金	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-			
净现金流量	4,020.30	-22.80	349.94	409.85	469.76	457.59	458.64	458.64	445.04			
累计净现金流量	4,020.30	-22.80	327.14	736.99	1,206.75	1,664.34	2,122.98	2,581.62	3,026.66			

项目	运营期									
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
现金流入	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	-		
资本金										
债券资金流入										
运营收入	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	2,371.00	-		
现金流出	1,925.96	1,925.96	1,939.96	1,939.96	1,939.96	1,954.38	1,954.38	2,022.80		
建设投资										
运营成本	1,880.36	1,880.36	1,894.36	1,894.36	1,894.36	1,908.78	1,908.78	-		
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-		
利息	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	22.80		
本金	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00		
净现金流量	445.04	445.04	431.04	431.04	431.04	416.62	416.62	-2,022.80		
累计净现金流量	3,471.71	3,916.75	4,347.79	4,778.83	5,209.87	5,626.49	6,043.10	4,020.30		

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 4,020.30 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。

（九）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	1.28	2.50	3.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	3.47	2.50	1.53

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 1.28，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 1.53，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

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



2022年1月14日



原件一致

<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

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。

会计师事务所分所

执业证书



名称：中兴光华会计师事务所（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：湘财企函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



发证机关：

二〇一三年

中华人民共和国财政部制



姓名: 鄧文廷
 Full name: 鄧文廷
 Sex: 男
 Date of birth: 1970-01-14
 出生日期: 1970-01-14
 Working unit: 众联源会计师事务所有限公司
 工作单位: 众联源会计师事务所有限公司
 Identity card No: 432524197001144033
 身份证号码: 432524197001144033



年度检验登记 2018.3.27
 Annual Renewal Registration

本证书继续有效, 继续有效一年
 This certificate is valid for another year after this renewal

证书编号: 43010012042
 No.: 43010012042
 发证机关: 湖北省注册会计师协会
 Authorizing body: CPAA
 发证日期: 2005 年 01 月 23 日
 Date of issue: 2005 年 01 月 23 日



与原件一致

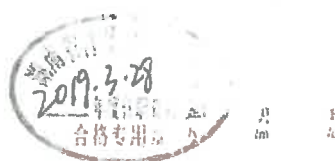
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

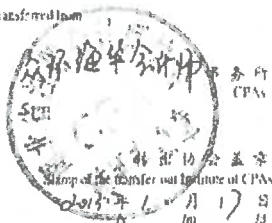


年 月 日
/m /d

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

2014年1月18日
年 月 日
In Im Id

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

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
In Im Id

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
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
事务所
CPAs

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

2015年11月28日
年 月 日
In Im Id

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
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
年 月 日
In Im Id

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, 应持本证书报请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, 并登报声明作废, 否则作无效处理。

同意调入
中兴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 they stop 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 (making an announcement of loss on the newspaper).





姓 Full name	彭焕
性 Sex	男
出生日期 Date of birth	1986-02-04
工作单位 Working unit	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码 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 湖南省注册会计师协会

发证日期: 2021 年 07 月 22 日
Date of issuance

与原件一致