# 白羊坡小微企业城中村改造项目

# 收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜湘咨询 2025X00013 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二〇二五年九月

# 目 录


白羊坡小微企业城中村改造项目 ..... 1

项目收益及现金流量预测说明 ..... 1

一、项目收益及现金流入预测编制基础 ..... 1

二、项目收益及现金流入预测假设 ..... 1

三、项目收益及现金流量预测编制说明 ..... 1

（一）项目概况 ..... 1

（二）项目总投资及资金来源 ..... 2

1.投资估算 ..... 2

2.资金筹措方式 ..... 2

（三）项目融资还本付息情况 ..... 2

（四）项目持续期间产生的现金流 ..... 3

1.经营现金流入 ..... 3

2.经营现金流出 ..... 6

四、项目收益与融资自求平衡评价 ..... 8

（一）项目平衡性预测 ..... 8

（二）压力测试 ..... 8

（三）现金流模拟分析 ..... 9

（四）项目平衡性评价 ..... 9

五、总体评价 ..... 9

# 白羊坡小微企业城中村改造项目
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜湘咨询2025X00013号

我们接受委托，对白羊坡小微企业城中村改造项目(以下简称本项目)预期收益与融资自求平衡情况进行审核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》。本项目实施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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡专项评价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发生，并且变动可能性大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经审核，我们认为，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，销售收入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。

（此页无正文，为中喜湘咨询 2025X00013 号《白羊坡小微企业城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之盖章页）

附件：项目收益及现金流量预测说明

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所　　中国注册会计师：

湖南·长沙　　中国注册会计师：

二〇二五年九月十日

附件:

# 项目收益及现金流量预测说明

**一、项目收益及现金流入预测编制基础**

本次预测以项目收益为基础，以预测期间项目的持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益与融资的自求平衡关系， 保证债券的正常还本付息需要，并参考预期收益与融资平衡方案及项目的可行性 研究报告等资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制本项目收益 及现金流量预测说明。

**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、汇率及通化膨胀水平无重大变化；

3.相关法律法规无重大变化；

4.本期债券筹集资金投资项目实施方案顺利建设、投产运营；

5.可行性研究报告和本项目预期收益与融资平衡方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；

6.项目各项收费价格在正常范围内变动；

7.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预测编制说明**

**（一）项目概况**

依据《张家界市永定区发展和改革局关于对白羊坡小微企业城中村改造项目可行性研究报告的批复》（张定发改审批〔2025〕39 号），同意实施此项目。

1. 项目名称为白羊坡小微企业城中村改造项目，项目代码:2505-430802-04-01-205459，共享码:DYN。

2. 项目建设地点:张家界市永定区官黎坪街道办事处白羊坡社区。

3. 项目建设单位：张家界市城市更新开发建设有限责任公司。

4.建设内容与规模：依据张家界市永定区住房和城乡建设局关于白羊坡小微企业城中村改造项目初步设计批复》（张定建初设审〔2025〕第 71 号），经

批复的项目建设内容为：在永定区官黎坪街道白羊坡社区中小微产业区域内建设子项一：园区道路 573m；建设子项二：停车场 1630.10 ㎡；建设子项三：绿化 11010.00 ㎡，配套用房 718.00 ㎡。同时完成雨污水管网、供水管网、燃气管网、供电设施、垃圾站、公共厕所、消防设施等基础设施配套建设。

5.项目建设周期：项目建设期限为 18 个月（2025 年 7 月-2026 年 12 月）。

**（二）项目总投资及资金来源**

1.投资估算

依据张家界市永定区发展和改革局《关于对白羊坡小微企业城中村改造项目概算总投资的批复》（张定发改概算复〔2025〕115 号），项目总投资金额为 1,159.12 万元，其中：工程费用 1,000.38 万元，工程建设其他费用 103.54 万元，预备费 55.20 万元。

2.资金筹措方式

白羊坡小微企业城中村改造项目资金来源主要为资本金/自有资金 659.12 万元、政府专项债券资金 500.00 万元。项目总投资 1,159.12 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 659.12 万元，占投资总额的 56.86%；拟申请发行政府专项债券资金 500.00 万元；占投资总额的 43.14%。本次申请发行专项债券 500.00 万元。。

| 项目名称 | 财政资金/自筹资金 | 计划申请融资金额 | 其他融资 | 合计 | 本次申请融资金额 | 期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 白羊坡小微企业城中村改造项目 | 659.12 | 500.00 | | 1,159.12 | 500.00 | 20年 |

**（三）项目融资还本付息情况**

本项目本次拟发行专项债券 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，20 年期的预测利率为 2.46%，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。综合考虑本次债券和未来融资，本项目还本付息情况如下表所示：

项目债券融资还本付息情况表

单位：万元

| 项目 | 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 应付利息 | 应付本息和 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 白羊坡小微企业城中村改造项目 | 2025年9月 | | 500.00 | | 500.00 | | |
| | 2025年 | 500.00 | | | 500.00 | 6.15 | 6.15 |
| | 2026年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2027年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2028年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2029年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2030年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2031年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2032年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2033年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2034年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2035年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2036年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2037年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2038年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2039年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2040年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2041年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2042年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2043年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2044年 | 500.00 | | | 500.00 | 12.30 | 12.30 |
| | 2045年 | 500.00 | | 500.00 | 0.00 | 6.15 | 506.15 |
| | 合计 | | 500.00 | 500.00 | | 246.00 | 746.00 |

**（四）项目持续期间产生的现金流**

1.经营现金流入

本项目建成后，收入来源主要为停车位收入、充电桩收入。

（1）停车位收入

本项目停车位数量为 180 个，参照张家界市发展和改革局、发展和改革委员会关于停车收费标准的文件，旅游景点配套停车场收费标准按 3 元/小时，每车每天最高不得超过 20 元。依据审慎原则，暂定每个车位平均每天停车费暂按 12.00 元估算。

考虑空置率的影响，运营期前 3 年出租率分别按 40%、50%、60%计算，

以后期间不再增长。

参考资料如下：

<table>
<tr><th>序号</th><th>参考资料</th></tr>
<tr><td>1</td><td>
附件：<br>
张家界市永定区2020年版政府定价的经营服务性收费目录清单
<table>
<tr><th>类型</th><th>一级项目</th><th>二级项目</th><th>收费标准</th><th>收费文件（文号）</th><th>定价部门</th><th>行业主管部门</th><th>是否涉企</th><th>是否行政审批前置</th><th>是否涉进出口环节</th></tr>
<tr><td>交通服务收费</td><td>一、机动车停放服务收费</td><td>（一）道路临时停车泊位收费；<br>（二）城市繁华区域公共停车场收费；<br>（三）国家机关、社会团体及其它公益、公用事业单位内设停车场收费；<br>（四）公立医院停车场收费；<br>（五）火车站广场停车场收费<br>（六）旅游景区配套停车场收费</td><td>（二）、（三）、（四）、1小时以内5元；1小时以上3小时以内10元；三小时以上每1小时加收1元，每天（24小时）不超过20元；即停即走（30分钟）免费；<br>（五）、（六）、类：每次10元（每次12小时）。<br>上述收费标准以小汽车为准，其它车型比照所占小汽车位计费；三轮摩托车、两轮摩托车进入上述停车场依次按3元、1元收取。具体收费标准及服务内容见文件。</td><td>张定发改价函[2020]2号<br>张定发改价函[2020]8号<br>张定发改价函[2020]30号<br>张定发改价函[2020]41号<br>张定发改价函[2020]51号<br>张定发改价函[2020]58号<br>张定发改价函[2020]75号<br>张定发改价函[2020]76号</td><td>张家界市永定区发改局</td><td>公安交警部门、交通部门</td><td>是</td><td>否</td><td>否</td></tr>
<tr><td>其他特定服务收费</td><td>二、住房物业管理费</td><td>（一）商品住宅小区前期物业收费；<br>（二）保障性住房物业收费</td><td>按房屋面积每平方米每月1.0-1.5元标准执行。具体收费标准及优惠政策见文件。</td><td>张定发改价函[2020]16号<br>张定发改价函[2020]33号</td><td>张家界市永定区发展和改革局</td><td>住房和城乡建设部门</td><td>否</td><td>否</td><td>否</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

（2）充电桩收入

本项目建设充电桩 20 个。按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，即充电桩电费不计入成本也不计入收入。充电桩服务费收费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），服务费按 0.6 元/kWh 测算，充电桩每天保守充电 2 小时计算，平均功率按 60KW 考虑（每天轮换约 2 次，每次充电约 60 分钟，保守充电 60kWh），全年按 360 天计算，充电桩综合使用率第一年按 20%计算，之后按 10%逐年递增，递增至 60%趋于稳定。

参考资料如下：

| 序号 | 参考资料 |
| --- | --- |
| 1 | 湘发改价商〔2018〕407号<br><br>湖南省发展和改革委员会<br>关于我省电动汽车用电价格政策<br>有关问题的通知<br><br>各相关单位：<br>为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]1668号)精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：<br>一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策<br>（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。<br>（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行"一般工商业及其他"类用电价格。<br>（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。<br>二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理<br>（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。<br>（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。<br>三、加强价格政策执行情况监管<br>对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。<br>特此通知。<br><br>（链接：http://fgw.hunan.gov.cn/ztzl/yfxzzl/gfxwjk/201902/t20190214_5274524.html） |

<table>
<tr><th>序号</th><th>参考资料</th></tr>
<tr><td>2</td><td>
<table>
<tr><th>名称</th><th>运营方</th><th>充电桩数量</th></tr>
<tr><td>岳阳市启辰奇瑞充电站</td><td>特来电</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="3">【地址】湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路</td></tr>
<tr><td colspan="3">【收费标准】停车费免费，综合电费：1.88元/度。</td></tr>
<tr><td colspan="3">【充电桩数量】直流1个，交流0个</td></tr>
<tr><td>岳阳南湖蛇皮营公园充电站</td><td>星星充电</td><td>32</td></tr>
<tr><td colspan="3">【地址】岳阳市南湖路127号（向阳水岸对面）蛇皮营生态公园停车场</td></tr>
<tr><td colspan="3">【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.66元/度。</td></tr>
<tr><td colspan="3">【充电桩数量】直流32个，交流0个</td></tr>
<tr><td>岳阳市人大家属区公共充电站</td><td>国家电网</td><td>4</td></tr>
<tr><td colspan="3">【地址】岳阳市岳阳楼区岳阳大道10号家属区停车场</td></tr>
<tr><td colspan="3">【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.64元/度。</td></tr>
<tr><td colspan="3">【充电桩数量】直流4个，交流0个</td></tr>
<tr><td>岳阳供电公司本部充电站</td><td>国家电网</td><td>4</td></tr>
<tr><td colspan="3">【地址】湖南省岳阳市岳阳楼区岳阳供电公司停车场</td></tr>
<tr><td colspan="3">【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。</td></tr>
<tr><td colspan="3">【充电桩数量】直流4个，交流0个</td></tr>
<tr><td>岳阳新天地商业广场充电站</td><td>星星充电</td><td>22</td></tr>
<tr><td colspan="3">【地址】湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路328号岳阳新天地商业广场地面停车场</td></tr>
<tr><td colspan="3">【收费标准】停车费白天：9点半-21：30点，请到1楼服务台扫码减免3个小时停车费；夜间：21：30点-9点半，请在商场未营业时间向收费员出示充电记录减免3个小时停车费；，综合电费：1.66元/度。</td></tr>
<tr><td colspan="3">【充电桩数量】直流22个，交流0个</td></tr>
<tr><td>岳阳新岳庭园充电站</td><td>国家电网</td><td>8</td></tr>
<tr><td colspan="3">【地址】湖南省岳阳市岳阳楼区巴陵东路360号</td></tr>
<tr><td colspan="3">【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。</td></tr>
<tr><td colspan="3">【充电桩数量】直流8个，交流0个</td></tr>
<tr><td>蔚来超充站 岳阳巴陵大酒</td><td>NIO Power</td><td>14</td></tr>
<tr><td colspan="3">【地址】雷号车站</td></tr>
<tr><td colspan="3">【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.66元/度。</td></tr>
<tr><td colspan="3">【充电桩数量】直流14个，交流0个</td></tr>
<tr><td>岳阳市检察院停车场公共充电站</td><td>国家电网</td><td>3</td></tr>
<tr><td colspan="3">【地址】岳阳市岳阳楼区岳阳大道与庙山路交汇处检察院停车场</td></tr>
<tr><td colspan="3">【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。</td></tr>
<tr><td colspan="3">【充电桩数量】直流3个，交流0个</td></tr>
</table>
（链接：https://www.modiauto.com.cn/cdz/h5004.html）
</td></tr>
</table>

预计债券存续期内的收入为 1,402.80 万元。具体计算过程详见附表 1 营业收入估算表

2.经营现金流出

本项目成本主要包括工资及福利费用、修理费用、其他费用、燃料及动力

费用等。

（1）工资及福利费用

本项目目前暂定建设完成后由张家界市城市更新开发建设有限责任公司进行运营，预计运营期需增加人员 3 人。人工费用包括工资、奖金、职工福利费、社会保险费等与提供管理及服务有关的费用。结合工作性质和工作内容，参考当地的薪资水平，本项目人均工资按 5 万元/年，福利费按工资的 14%计算，项目运营期内每 3 年增长 5%。

（2）修理费用

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

| 本项目取值 | 参考依据 |
| --- | --- |
| 按工程费用，考虑残净值5%，摊销18年（运营期间）后的5%计算 | 1.参考行业修理费为固定资产原值的3%-5%； |
| | 2.按折旧额的5%-25%计提 |
| | 3.按投资额的0.5%-2%计提 |

（3）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》,其他费用主要包括管理费用、营业费用。管理费用按营业收入的 0.5%估算，营业费用按营业收入的 0.5%估算。

（4）燃料及动力费

本项目燃料动力费主要为水费和电费。根据项目情况按门票收入的 1%估算。

（5）税金及附加

本项目税金及附加主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。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）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）、本项目的停车费收入增值税率按 9%计算，充电桩收入增值税率按 13%计算。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，本项目的城市维护建设税按增值税的 5%计

算；根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号）、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号），本项目的教育费附加及地方教育附加按应纳增值税的 3%、2%计算。

预计债券存续期内的成本费用为 498.58 万元。具体计算过程详见附表 2：项目成本费用估算表。

**四、项目收益与融资自求平衡评价**

**（一）项目平衡性预测**

本项目在债券存续期内可实现总收入共计 1,402.80 万元，预期运营成本 498.58 万元，项目净收益 904.22 万元，债券存续期 内可还款资金对债券本息 746.00 万元的覆盖倍数为 1.21，能够完全覆盖债券本息。

项目收入覆盖情况表

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 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 白羊坡小微企业城中村改造项目 | 904.22 | 500.00 | 746.00 | 1.21 |

**（二）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 | 1.02 | 1.21 | 1.40 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.28 | 1.21 | 1.15 |

基于上表，收入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1.02，能通过压力测试。

当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.15，仍然能通过压力测试。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。

**（三）现金流模拟分析**

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测详见附表3：现金流预测表。

**（四）项目平衡性评价**

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件要求，专项债券需要满足政府专项债券限额的前 提下，重复考虑筹措资金的充足性 (完全覆盖专项债券还本付息规模) 和稳定性(持续稳定的净现金流) 。

1.充足性

根据项目数据的合理预测，在债券存续期内，本项目债券存续期内可还款资金对债券本息的覆盖倍数为1.21，能够完全覆盖债券本息，充足性得到保障。

2.稳定性

稳定性按照项目预计发生的现金流入、现金流出、净现金流量对资金流入流 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。

**五、总体评价**

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

附表：

附表 1：营业收入估算表

附表 2：项目成本费用估算表

附表 3：现金流预测表

附表 **1**：

# 营业收入估算表

项目名称：白羊坡小微企业城中村改造项目

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 营运期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 |
| 一 | 运营收入 | **1,402.80** | **41.47** | **54.43** | **67.40** | **72.58** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** |
| **1** | **停车位收入** | **863.20** | **31.1** | **38.88** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** |
| 1.1 | 数量（个） | | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 |
| 1.2 | 出租率 | | 40% | 50% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 1.3 | 出租单价（元/个/天） | | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **2** | **充电桩收入** | **539.60** | **10.37** | **15.55** | **20.74** | **25.92** | **31.1** | **31.1** | **31.1** | **31.1** | **31.1** |
| 2.1 | 数量（个） | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 2.2 | 出租率 | | 20% | 30% | 40% | 50% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 2.3 | 充电服务价格（元/kwh） | | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 |
| 2.4 | 充电桩功率（kw） | | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2.5 | 日均使用时间（h） | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | | | | | | | | | | | |
| | **项目合计收入** | **1,402.80** | **41.47** | **54.43** | **67.40** | **72.58** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** |

表 **1**：

# 营业收入估算表（续）

项目名称：白羊坡小微企业城中村改造项目

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 营运期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 |
| 一 | 运营收入 | **1,402.80** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **78.28** | **77.76** |
| **1** | **停车位收入** | **863.20** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** | **46.66** |
| 1.1 | 数量（个） | | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 |
| 1.2 | 出租率 | | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 1.3 | 出租单价（元/个/天） | | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **2** | **充电桩收入** | **539.60** | **31.1** | **31.1** | **31.1** | **31.1** | **31.1** | **31.1** | **31.1** | **31.1** | **31.62** | **31.1** |
| 2.1 | 数量（个） | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 2.2 | 出租率 | | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 2.3 | 充电服务价格（元/kwh） | | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 |
| 2.4 | 充电桩功率（kw） | | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 61 | 60 |
| 2.5 | 日均使用时间（h） | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | **项目合计收入** | **1,402.80** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **78.28** | **77.76** |

附表 **2**：

# 项目成本费用估算表

项目名称：白羊坡小微企业城中村改造项目

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 营运期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 |
| **1** | **人员工资及福利费** | **370.78** | **17.10** | **17.10** | **17.10** | **17.96** | **17.96** | **17.96** | **18.85** | **18.85** | **18.85** |
| | 人数 | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| | 人均工资（万元/年） | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.25 | 5.25 | 5.25 | 5.51 | 5.51 | 5.51 |
| **2** | **维护维修费用** | 58.14 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 |
| **3** | **其他费用** | 14.05 | 0.41 | 0.54 | 0.67 | 0.73 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 |
| **4** | **燃料及动力费** | 14.05 | 0.41 | 0.54 | 0.67 | 0.73 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 |
| | **营业成本费用** | **457.02** | **20.98** | **21.24** | **21.50** | **22.48** | **22.58** | **22.58** | **23.47** | **23.47** | **23.47** |
| **5** | **增值税** | **37.80** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **6** | **税金及附加** | **3.76** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| | 城市维护建设税 | **1.88** | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 教育费附加 | **1.88** | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 房产税 | **-** | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | **税费成本** | **41.56** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| | **付现成本合计** | **498.58** | **20.98** | **21.24** | **21.50** | **22.48** | **22.58** | **22.58** | **23.47** | **23.47** | **23.47** |

附表 **2**：

# 项目成本费用估算表（续）

项目名称：白羊坡小微企业城中村改造项目

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 营运期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 |
| **1** | **人员工资及福利费** | **370.78** | **19.80** | **19.80** | **19.80** | **20.79** | **20.79** | **20.79** | **21.82** | **21.82** | **21.82** | **21.82** |
| | 人数 | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| | 人均工资（万元/年） | | 5.79 | 5.79 | 5.79 | 6.08 | 6.08 | 6.08 | 6.38 | 6.38 | 6.38 | 6.38 |
| **2** | **维护维修费用** | 58.14 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 | 3.06 |
| **3** | **其他费用** | 14.05 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 |
| **4** | **燃料及动力费** | 14.05 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 | 0.78 |
| | **营业成本费用** | **457.02** | **24.42** | **24.42** | **24.42** | **25.41** | **25.41** | **25.41** | **26.44** | **26.44** | **26.44** | **26.44** |
| **5** | **增值税** | **37.80** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1.64** | **7.22** | **7.22** | **7.22** | **7.28** | **7.22** |
| **6** | **税金及附加** | **3.76** | **-** | **-** | **-** | **-** | **0.16** | **0.72** | **0.72** | **0.72** | **0.72** | **0.72** |
| | 城市维护建设税 | **1.88** | - | - | - | - | 0.08 | 0.36 | 0.36 | 0.36 | 0.36 | 0.36 |
| | 教育费附加 | **1.88** | - | - | - | - | 0.08 | 0.36 | 0.36 | 0.36 | 0.36 | 0.36 |
| | 房产税 | **-** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | **税费成本** | **41.56** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1.80** | **7.94** | **7.94** | **7.94** | **8.00** | **7.94** |
| | **付现成本合计** | **498.58** | **24.42** | **24.42** | **24.42** | **25.41** | **27.21** | **33.35** | **34.38** | **34.38** | **34.44** | **34.38** |

附表**3**：

# 现金流预测表

项目名称：白羊坡小微企业城中村改造项目

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 营运期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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** | **2,561.92** | **700.00** | **459.12** | **41.47** | **54.43** | **67.40** | **72.58** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** |
| 1.1 | 资本金流入 | 659.12 | 200.00 | 459.12 | | | | | | | | | |
| 1.2 | 债券资金 | 500.00 | 500.00 | - | | | | | | | | | |
| 1.3 | 主营业务收入 | 1,402.80 | | | 41.47 | 54.43 | 67.40 | 72.58 | 77.76 | 77.76 | 77.76 | 77.76 | 77.76 |
| **2** | **现金流出** | **2,385.25** | **700.00** | **459.12** | **33.28** | **33.54** | **33.80** | **34.78** | **34.88** | **34.88** | **35.77** | **35.77** | **35.77** |
| 2.1 | 建设投资 | 1,140.67 | 693.85 | 446.82 | | | | | | | | | |
| 2.2 | 借款本金偿还 | 500.00 | | | | | | | | | | | |
| 2.3 | 借款利息支付 | 246.00 | 6.15 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 |
| 2.3 | 经营成本 | 457.02 | | | 20.98 | 21.24 | 21.50 | 22.48 | 22.58 | 22.58 | 23.47 | 23.47 | 23.47 |
| 2.4 | 增值税 | 37.80 | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.5 | 税金及附加 | 3.76 | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.6 | 所得税 | - | | | | | | | | | | | |
| **3** | **净现金流量** | **176.67** | | | **8.19** | **20.89** | **33.60** | **37.80** | **42.88** | **42.88** | **41.99** | **41.99** | **41.99** |
| 3.1 | **累计净现金流量** | **176.67** | | | **8.19** | **29.08** | **62.68** | **100.48** | **143.36** | **186.24** | **228.23** | **270.22** | **312.21** |

附表**3**：

# 现金流预测表（续）

项目名称：白羊坡小微企业城中村改造项目

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 营运期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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** | **2,561.92** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **77.76** | **78.28** | **77.76** |
| 1.1 | 资本金流入 | 659.12 | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 债券资金 | 500.00 | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 主营业务收入 | 1,402.80 | 77.76 | 77.76 | 77.76 | 77.76 | 77.76 | 77.76 | 77.76 | 77.76 | 78.28 | 77.76 |
| **2** | **现金流出** | **2,385.25** | **36.72** | **36.72** | **36.72** | **37.71** | **39.51** | **45.65** | **46.68** | **46.68** | **46.74** | **540.53** |
| 2.1 | 建设投资 | 1,140.67 | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 借款本金偿还 | 500.00 | | | | | | | | | | 500.00 |
| 2.3 | 借款利息支付 | 246.00 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 6.15 |
| 2.3 | 经营成本 | 457.02 | 24.42 | 24.42 | 24.42 | 25.41 | 25.41 | 25.41 | 26.44 | 26.44 | 26.44 | 26.44 |
| 2.4 | 增值税 | 37.80 | - | - | - | - | 1.64 | 7.22 | 7.22 | 7.22 | 7.28 | 7.22 |
| 2.5 | 税金及附加 | 3.76 | - | - | - | - | 0.16 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 |
| 2.6 | 所得税 | - | | | | | | | | | | |
| **3** | **净现金流量** | **176.67** | **41.04** | **41.04** | **41.04** | **40.05** | **38.25** | **32.11** | **31.08** | **31.08** | **31.54** | **-462.77** |
| 3.1 | **累计净现金流量** | **176.67** | **353.25** | **394.29** | **435.33** | **475.38** | **513.63** | **545.74** | **576.82** | **607.90** | **639.44** | **176.67** |

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

统一社会信用代码

91430111MA4PA4UK72

# 营业执照

（副 本）

副本编号：1-1

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

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　在隶属企业经营范围内开展下列经营活动：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）

负 责 人　沈晓林

成立日期　2017年12月11日

经营场所　长沙市雨花区雨花路88号裕华名苑4栋1919-1920房

登记机关

2024年12月16日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负　责　人：沈晓林

经 营 场 所：长沙市雨花区雨花路88号裕华名苑4栋1919-1920房

分所执业证书编号：110001684301

批准执业文号：湘财会[2019]3号

批准执业日期：2019年1月4日

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2024 年　12月　23日

中华人民共和国财政部制

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2019年 6月 24日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

事务所
CPAs

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

2019年 6月 27日
/y /m /d



## 注 意 事 项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

## NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

姓名：张洪民
证书编号：430100030023

证书编号:
No. of Certificate 430100030023

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 2000年 11月 21日
/y /m /d

2012年2月21日换发



## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2013年度在职资格检查合格专用章

2013年 3月 6日
/y /m /d

湖南省注册会计师协会 2014年度在职资格检查合格专用章

2014年 5月 27日
/y /m /d

湖南省注册会计师协会 2012年度在职资格检查合格专用章

2012年 3月 6日
/y /m /d

姓名
Full name 张洪民

性别
Sex 男

出生日期
Date of birth 1972年

工作单位
Working unit 湖南省联合会计师事务所

身份证号码
Identity card No. 430201197202

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
91430111MA4PA4UK72

证书编号：430100160017
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：2000 年 04 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

4

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证 一年。
This c after
this re

2011 2013

李跃龙
430100160017
深圳市注册会计师协会

2001 年 6 月 4 日 /y /m /d

5

同意调出 中勤万信深圳分所 2004.10.28

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

广东公诚会计师 事务所 CPAs

湖南省注册会计师协会

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

2004 年 9 月 22 日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳分所 事务所 CPAs

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

2004 年 10 月 28 日 /y /m /d

12 同意调入：中信湖南所 2011.6.29

调出所：深圳市鹏基会计师事务所

## 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。 2009.6.29
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

调入所：深圳市鹏基会计师事务所

## NOTES
2009.6.29

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business. 2011.6.29
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.

中勤万信深圳分所
2011.6.29

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

姓名 Full name 李跃龙
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1960/01/19
工作单位 Working unit 湖南恒信有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 430304600119101

湖南恒信有限责任会计师事务所

# 慈利产业开发区水厂及配套管网建设
# 项目预期收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第 0060 号

湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

HUNAN TIANXINXINGYE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

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

# 慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第0060号

我们接受委托，对慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制预期收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假

设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关项目实施单位对项目预期收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、应付本息情况

慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目发债融资金额7,500.00万元，其中：已发行政府专项债券0万元，本次债券发行金额800.00万元，假设融资利率2.19%，期限为15年，每半年付息一次。未来拟发行金额6,700.00万元，假设融资利率2.19%，期限为15年，每半年付息一次，到期偿还本金。应发债融资还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年9月 | | 800.00 | | 800.00 | 5.84 | 5.84 |
| 2025年10月 | 800.00 | 6,700.00 | | 7,500.00 | 36.68 | 36.68 |
| 2026年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2027年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2028年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2029年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2030 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2031 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2032 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2033 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2034 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2035 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2036 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2037 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2038 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2039 年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 164.25 | 164.25 |
| 2040 年 9 月 | 7,500.00 | | 800.00 | 6,700.00 | 11.68 | 811.68 |
| 2040 年 10 月 | 6,700.00 | | 6,700.00 | | 110.05 | 6,810.05 |
| 合计 | | **7,500.00** | **7,500.00** | | **2,463.75** | **9,963.75** |

## 二、各项目偿还融资本金和利息情况

### （一）项目本息覆盖倍数如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 本息覆盖倍数 |
|---|---|---|
| 1 | 慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目 | 1.55 |

### （二）项目还本付息详细情况如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 年度 | 债券本息 | | | 项目净收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 1 | 慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目 | 2025 年 9 月 | | 5.84 | 5.84 | |
| | | 2025 年 10 月 | | 36.68 | 36.68 | |
| | | 2026 年 | | 164.25 | 164.25 | |
| | | 2027 年 | | 164.25 | 164.25 | 289.24 |
| | | 2028 年 | | 164.25 | 164.25 | 895.34 |
| | | 2029 年 | | 164.25 | 164.25 | 990.72 |
| | | 2030 年 | | 164.25 | 164.25 | 980.67 |

| 序号 | 项目名称 | 年度 | 债券本息 | | | 项目净收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| | | 2031 年 | | 164.25 | 164.25 | 1,076.04 |
| | | 2032 年 | | 164.25 | 164.25 | 1,122.81 |
| | | 2033 年 | | 164.25 | 164.25 | 1,210.73 |
| | | 2034 年 | | 164.25 | 164.25 | 1,210.73 |
| | | 2035 年 | | 164.25 | 164.25 | 1,309.23 |
| | | 2036 年 | | 164.25 | 164.25 | 1,294.03 |
| | | 2037 年 | | 164.25 | 164.25 | 1,452.73 |
| | | 2038 年 | | 164.25 | 164.25 | 1,321.97 |
| | | 2039 年 | | 164.25 | 164.25 | 1,290.02 |
| | | 2040 年 9 月 | 800.00 | 11.68 | 811.68 | 967.53 |
| | | 2040 年 10 月 | 6,700.00 | 110.05 | 6,810.05 | |
| | | 合计 | 7,500.00 | 2,463.75 | 9,963.75 | 15,411.79 |
| | 本息覆盖倍数 | | | | | 1.55 |

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 9 月 11 日

附件:

# 项目收益及现金流入评价说明

重要提示:慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的,但预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时应谨慎使用。

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次申请债券发行的项目为慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目。收入预测结合项目的建设期、项目规模等,以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提,编制慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目收益预测。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

### (一)一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### (二)特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

## 三、项目收益及现金流入预测项目说明

### （一）项目基本情况

本项目由慈利产业开发区管理委员会作为实施单位，具体如下：

（1）建设内容：该项目规划用地面积3482.69平方米，建设内容包括取水工程、水厂及配套管网等附属工程。取水口设计规模2万吨/天，建设厂区工程，配套管网工程包括新建管网20230米、改造管网12417米。

（2）建设地点：项目位于湖南省慈利县营盘村。

（3）建设期：2025年9月至2027年8月，24个月。

（4）投资估算：总投资14,225.46万元，其中工程费用11,469.19万元，工程建设其他费用1,262.82万元，预备费用1,273.00万元，建设期利息220.45万元。

（5）资金筹措：项目总投资14,225.46万元，其中：用于项目支出的资本金6,725.46万元，占投资总额的47.28%；拟申请发行政府专项债券资金7,500.00万元，占投资总额的52.72%。具体如下：

资本金 6,725.46 万元。其中：地方财政配套资金 6,725.46 万元，占比 100.00%;

拟发行地方政府专项债券 7,500.00 万元，具体筹措方案：①发行品种：地方政府专项债券；②债券期限：15 年；③发行规模：发行金额 7,500.00 万元；④债券利率：固定利率 2.19%；⑤付息方式：按期付息，到期还本。项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

| 发行年份 | 发行规模 | 发行期限 | 债券利率 | 付息方式 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 9 月 | 800.00 | 15 年 | 2.19% | 每半年付息一次，到期一次性偿还本金 | |
| 2025 年 10 月 | 6,700.00 | 15 年 | 2.19% | 每半年付息一次，到期一次性偿还本金 | |
| 合计 | 7,500.00 | | | | |

**（二）项目收益及现金流入情况预测**

**1、慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目收入对债券本息覆盖比例预测表如下：**

单位：万元

| 项目 | | 营业收入 | 营业成本 | 当期项目净收入合计 |
|---|---|---|---|---|
| 计算期 | 1 | | | |
| | 2 | | | |
| | 3 | | | |
| | 4 | 605.11 | 315.87 | 289.24 |
| | 5 | 1,452.16 | 556.82 | 895.34 |
| | 6 | 1,563.86 | 573.14 | 990.72 |
| | 7 | 1,563.86 | 583.19 | 980.67 |
| | 8 | 1,675.57 | 599.53 | 1,076.04 |
| | 9 | 1,725.07 | 602.26 | 1,122.81 |

| 项目 | | 营业收入 | 营业成本 | 当期项目净收入合计 |
|---|---|---|---|---|
| | 10 | 1,840.06 | 629.33 | 1,210.73 |
| | 11 | 1,840.06 | 629.33 | 1,210.73 |
| | 12 | 1,955.07 | 645.84 | 1,309.23 |
| | 13 | 1,955.07 | 661.04 | 1,294.03 |
| | 14 | 2,134.07 | 681.34 | 1,452.73 |
| | 15 | 2,134.07 | 812.10 | 1,321.97 |
| | 16 | 2,134.07 | 844.05 | 1,290.02 |
| | 17 | 1,600.55 | 633.02 | 967.53 |
| 合计 | | 24,178.65 | 8,766.86 | 15,411.79 |
| 偿还债券本息金额合计 | | | | **9,963.75** |
| 本息覆盖倍数 | | | | **1.55** |

**2、营业收入**

本项目建成后，通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息，慈利产业开发区水厂及配套管网建设项目偿债资金来源为供水收入。

**（1）供水收入**

①供水价格

本项目供水价格主要参照《慈利县发展和改革局关于慈利县城区供水价格调整有关事项的通知》（慈发改价费〔2024〕7号），文件规定居民用水（第一阶梯）、非居民用水的自来水价分别为2.73元/吨、4.06元/吨（不包含垃圾处理费）。供水价格考虑每五年上浮3%。

附件

## 慈利县城区供水终端水价构成表

| 项目<br>类别 | 年用水量（$m^3$）户标准（5口人） | | 自来水价（元/$m^3$） | 污水处理费（元/$m^3$） | 生活垃圾处理费（元/$m^3$） | 调整后到户水价（元/$m^3$） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 居民阶梯用水 | 第一阶梯 | 0—240（含） | 2.73 | 0.85 | 0.30 | 3.88 |
| | 第二阶梯 | 240—420（含） | 4.06 | 0.85 | 0.30 | 5.21 |
| | 第三阶梯 | 420以上 | 8.03 | 0.85 | 0.30 | 9.18 |
| 非居民生活用水 | | | 4.06 | 1.20 | | 5.26 |
| 特种用水 | | | 10.68 | 1.20 | | 11.88 |

②需求量

慈利产业开发区用水面临两大问题。一是用水方式不合规且风险突出：部分企业曾直接从河道取水用于生产，且缺乏统一、专业的水质处理环节，既存在水资源违规使用的风险，也可能因原水水质波动影响生产安全。二是外部供水能力不足，供需矛盾加剧：园区原先依赖铜台水厂和白云水厂供水，随着铜台水厂和白云水厂所在区域自身用水量增加，且园内企业产能提升、入驻项目增多，用水量持续增长，原供水水厂的产能已达上限，无法满足园区当前及未来的用水需求，频繁出现水压不稳定、高峰时段供水紧张等问题，直接制约产业生产效率与发展空间。因此，在考虑用水量时，按照园区居民人口和工业增加值分别测算生活用水和工业用水量

综合生活用水需求量

居民综合用水定额应根据当地国民经济和社会发展、水资源充沛程度、用水习惯、在城市现有用水定额基础上，结合城市总体规划和给水专业规划，本着节约的原则，综合确定分析。根据《室外给水设计标准》（GB50013-2018），慈利县属于中等城市一区，平均日综合生活用水定额为 150~280 升/（人·天），最高日综合生活用水定额为 200~380 升/（人·天）。基于保守考虑，本项目居民综合用水定额取值平均日综合生活用水定额 150 升/（人·天），工业园区居民人口为 10696 人，综合生活现有用水量=10696×150=1604400 升/天即 1604.44 吨/天。

工业企业用水需求量

工业企业用水量根据工业增加值和万元工业增加值用水量确定。

2020 年慈利产业开发区园区生产总值达到 13.58 亿元，同比增长 4.81%；园区工业增加值达到 11.77 亿元。截至 2024 年，慈利产业开发区有 115 家企业，1-10 月园区实现规模工业总产值 29.56 亿元，同比增长 6%。根据《慈利县统计公报》，2021~2023 年，工业增加值分别同比增长 9.5%、同比下降 0.6%、同比增长 3.3%。根据《慈利产业开发区管理委员会 2024 年发展规划》，规模工业增加值计划在 2023 年完成额的基础上增长 8%。预计 2024 年园区工业增加值达到 14.29 亿元。根据《湖南省水资源公报》，万元工业增加值用水量为 35.87 吨。

本项目工业企业现有用水量=142900×35.87÷365=14043.35

吨/天。

浇洒道路和灌溉绿地用水需求量

浇洒道路和绿地用水量应根据路面、绿化、气候和土壤等条件确定。根据《室外给水设计标准》（GB50013-2018），浇洒道路和广场用水可根据浇洒面积按2.0升/（平方米·天）~3.0升/（平方米·天）计算，浇洒绿地用水可根据浇洒面积按1.0升/（平方米·天）~3.0升/（平方米·天）计算。根据慈利产业开发区规划，园区规划面积6.42平方公里，已开发面积3.6平方公里。按照已开发面积3.6平方公里即3600000平方米，基于保守计算，浇洒道路和绿地用水综合按1.0升/（平方米·天）、面积按已开发面积的10%计算，本项目浇洒道路和绿地用水量=3600000×1.0×10%=360000升/天即360吨/天。

管网漏损水量

一般取生活、工业、浇洒和灌溉水量之和的10%。管网漏损水量=（1,604.44+14,043.35+360.00）×10%=1,600.78吨/天。

未预见用水

未预见水量应根据水量预测中考虑难以预见因素的程度确定，一般取生活、工业、浇洒和灌溉、管网漏损及水厂自用水量水量之和的15%=（1,604.44+14,043.35+360.00+1,600.78）×15%=2,641.29吨/天。

③总需求量

根据测算，本项目现有需求量如下:

1,604.44+14,043.35+360.00+1,600.78+2,641.29=20,249.86(吨/天），约为2万吨/天。

④供水量

根据以上对慈利县项目所在区域需求量的分析，工业企业现有用水量约1.4万吨/天，综合生活现有用水量约0.16万吨/天，浇洒道路和灌溉绿地用水、管网漏损水量、未预见用水总计约0.44万吨/天。因此，项目设计运营负荷为2万吨/天。

结合实际情况，基于保守考虑，设定企业供水量为1.4万吨/天、居民供水量为0.16万吨/天，其余为浇洒道路和灌溉绿地用水、管网漏损水量、未预见用水，该部分暂不计入运营收入。保守估计运营期第1年供水效率为65%，每2年增加5%，达到90%后维持不变。

经测算，项目券存续期内项目总收入合计24,178.65万元，全部为供水收入，收入测算表如下：

# 项目收入预测情况表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 营业收入 | | | | 605.11 | 1,452.16 | 1,563.86 | 1,563.86 | 1,675.57 | 1,725.07 |
| 1.1 | 工业用水水费收入 | | | | 561.93 | 1,348.53 | 1,452.26 | 1,452.26 | 1,556.00 | 1,601.99 |
| | 供水量（万吨/天） | | | | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 |
| | 供水单价（元/吨） | | | | 4.06 | 4.06 | 4.06 | 4.06 | 4.06 | 4.18 |
| | 供水效率（%） | | | | 0.65 | 0.65 | 0.70 | 0.70 | 0.75 | 0.75 |
| 1.2 | 居民用水水费收入 | | | | 43.18 | 103.63 | 111.60 | 111.60 | 119.57 | 123.08 |
| | 供水量（万吨/天） | | | | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 |
| | 供水单价（元/吨） | | | | 2.73 | 2.73 | 2.73 | 2.73 | 2.73 | 2.81 |
| | 供水效率（%） | | | | 0.65 | 0.65 | 0.70 | 0.70 | 0.75 | 0.75 |
| 2 | 销项税额 | | | | 49.96 | 119.90 | 129.13 | 129.13 | 138.35 | 142.44 |

# 项目收入预测情况表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| 1 | 营业收入 | 1,840.06 | 1,840.06 | 1,955.07 | 1,955.07 | 2,134.07 | 2,134.07 | 2,134.07 | 1,600.55 | **24,178.65** |
| 1.1 | 工业用水水费收入 | 1,708.78 | 1,708.78 | 1,815.58 | 1,815.58 | 1,982.17 | 1,982.17 | 1,982.17 | 1,486.63 | **22,454.83** |
| | 供水量（万吨/天） | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | |
| | 供水单价（元/吨） | 4.18 | 4.18 | 4.18 | 4.18 | 4.31 | 4.31 | 4.31 | 4.31 | |
| | 供水效率（%） | 0.80 | 0.80 | 0.85 | 0.85 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | |
| 1.2 | 居民用水水费收入 | 131.28 | 131.28 | 139.49 | 139.49 | 151.90 | 151.90 | 151.90 | 113.92 | **1,723.82** |
| | 供水量（万吨/天） | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | |
| | 供水单价（元/吨） | 2.81 | 2.81 | 2.81 | 2.81 | 2.89 | 2.89 | 2.89 | 2.89 | |
| | 供水效率（%） | 0.80 | 0.80 | 0.85 | 0.85 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | |
| 2 | 销项税额 | 151.93 | 151.93 | 161.43 | 161.43 | 176.21 | 176.21 | 176.21 | 132.16 | **1,996.42** |

### 3、营业成本

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

#### （1）水资源费

本项目水资源费参照湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于发布湖南省水利系统行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费规〔2021〕473号）相关规定，按0.15元/吨计取。

附件

**湖南省水利系统行政事业性收费项目和标准表**

| 序号 | 收费项目 | 计费单位 | 收费标准（元） | 征收单位 | 收费对象及范围 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 水资源费 | | | 各级水行政主管部门 | 取用水的单位和个人 | |
| （一） | 地表水 | | | | | |
| | 1、工业用水 | 元/m³ | 0.1 | | | |
| | 2、生活取水 | 元/m³ | 0.1 | | | |
| | 3、公共供水取水 | 元/m³ | 0.08 | | | |
| | 4、水力发电取水 | 元/kW·h | 0.003 | | | |
| | 5、火力发电贯流式冷却取水 | 元/kW·h | 0.003 | | | 在开征水资源税前暂按0.0015元/kW·h标准执行 |
| | 6、火力发电闭式循环取水 | 元/m³ | 0.6 | | | 在开征水资源税前暂按0.3元/m³标准执行 |
| | 7、特种行业取水 | 元/m³ | 0.2 | | | |
| （二） | 地下水 | | | | | |
| | 1、公共供水取水 | 元/m³ | 0.15 | | | |
| | 2、用于制作纯净水取水 | 元/m³ | 1.00 | | | |
| | 3、其他取水 | | | | | |

#### （2）外购燃料及动力费

燃料及动力费主要为水和电，根据项目可研报告按销售收入的5%预测。

**(3)药剂费**

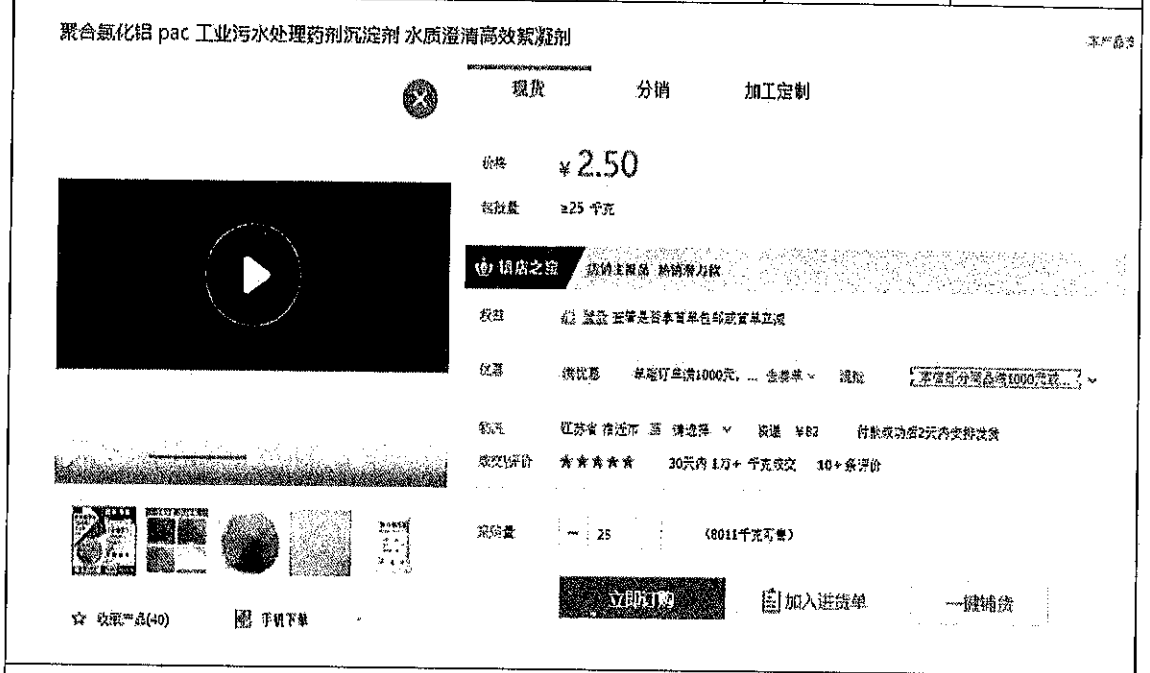
本项目使用的药剂主要包括PAC、次氯酸钠、PAM。供水效率达到100%时，各药剂的施加浓度、年消耗量及费用情况，详见下表。

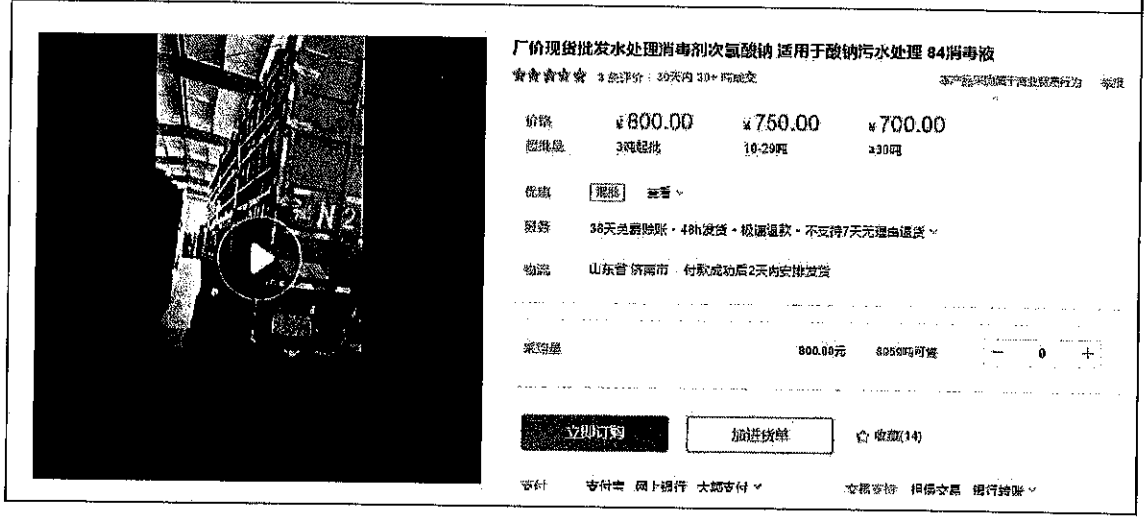
**本项目药剂消耗及费用情况**

| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年供水量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| PAC | 20 | 569.4 | 113.88 | 3000 | 34.164 |
| 次氯酸钠 | 2 | 569.4 | 11.388 | 800 | 0.91 |
| PAM | 1 | 569.4 | 5.69 | 22000 | 12.52 |
| 合计 | / | / | / | / | 47.59 |

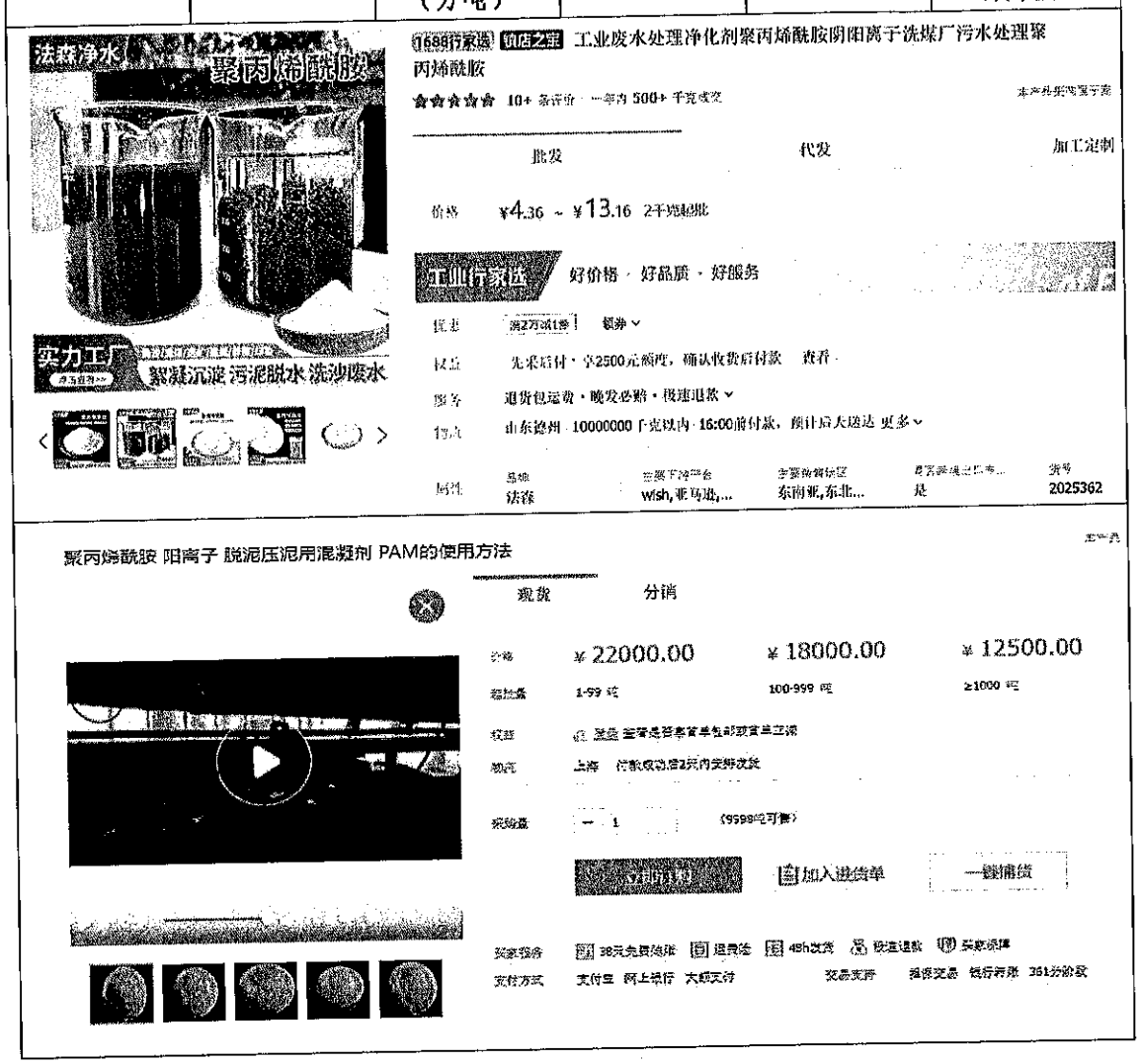
附：询价信息截图

| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年供水量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|



| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年供水量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|




## (4)污泥处理费

参考慈利县其他正在运营的自来水厂的单位污泥产生量，本项目污泥产生量按 3 吨/万吨，则本项目年度污泥产生量为 2160 吨/年（100%生产效率）。通过参照同类型项目，污泥处理费单价约 252~290 元/吨，本项目污泥处理相关费用按照 300.00 元/吨计算。

## 湖南省内污泥处理费收费情况

| 序号 | 来源 | 污泥处理费单价（元/吨） | 信息来源 |
|---|---|---|---|
| 1 | 长沙市望城区第一污水处理厂 | 290.00 | 网络调研 |
| 2 | 湖南华能长江环保 | 260.00 | 网络调研 |
| 3 | 张家界市中心城区污水处理厂 | 252.00 | 网络调研 |

### （5）工资及福利费

本项目拟配备职工 25 人，负责区域内安保、保洁、设备维护、经营管理等工作，该部分职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2024》，慈利县的职工年平均薪资水平为 51994 元/人·年，全省城镇非私营单位水利管理业的职工年平均薪资水平为 69867 元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按 73000 元/人·年计算，考虑每三年上浮 5%。

湖南省统计局
国家统计局湖南调查总队 编

湖南统计年鉴 2024


年）
21-68 分行业法人单位数(2023年)
21-69 "一套表"联网直报调查单位数(2023年)
21-70 新增"一套表"联网直报调查单位数(2023年)
21-71 退出"一套表"联网直报调查单位数(2023年)
二十二、各县(市、区)主要经济和社会统计指标
22-1 年末常住人口(2023年)
22-2 "四上"企业从业人员年末人数(2023年)
22-3 "四上"企业在岗职工工资总额和年平均工资(2023年)


| 市县名称 | Cities and Counties | 在岗职工工资总额（万元）Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan) | 内资单位 Domestic Invested Units | 港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign | 在岗职工年平均工资（元）Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan) | 内资单位 Domestic Invested Units | 港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign | 在岗职工年平均工资发展速度（上年=1）The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 芙蓉区 | Furong District | 988757 | 944434 | 44324 | 83814 | 82937 | 108159 | 104.4 |
| 天心区 | Tianxin District | 2368576 | 2264424 | 114152 | 108453 | 111134 | 73452 | 106.3 |
| 岳麓区 | Yuelu District | 2923265 | 2705509 | 217756 | 117139 | 116345 | 127986 | 104.2 |
| 开福区 | Kaifu District | 1214709 | 1092510 | 122199 | 110922 | 116886 | 76174 | 105.9 |
| 雨花区 | Yuhua District | 2355050 | 2328458 | 26592 | 112790 | 113325 | 79809 | 104.1 |
| 永定区 | Yongding District | 142208 | 130389 | 11819 | 66030 | 64023 | 100931 | 107.1 |
| 武陵源区 | Wulingyuan District | 26084 | 22288 | 2796 | 68743 | 69466 | 63645 | 137.1 |
| 慈利县 | Cili County | 60306 | 49323 | 981 | 61994 | 62718 | 30762 | 107.5 |
| 桑植县 | Sangzhi County | 27338 | 27317 | | 47860 | 47865 | | 100.9 |

常住人口
主要统计指标解释
伍、就业人员和工资
4-1 年末从业人员人数
4-2 按三次产业分的年末从业人员
4-3 年末城镇从业人员
4-4 年末城镇非私营单位按行业分组的女性从业人员（2023年）
4-7 城镇非私营单位分行业在岗职工

4-8 城镇非私营单位分行业在岗职工年平均工资（2023年）

Average Annual Wage of Employed Staff and Workers in Urban Non-private Units by Sector (2023)

单位：元 (yuan)

| 行业 Item | 全部在岗职工 Number of Staff and Workers on the Job | #国有单位 State-owned Units | #其他内资单位 Other Domestic Invested Units |
|---|---|---|---|
| 总计 Total | 90480 | 110464 | 92223 |
| 水利、环境和公共设施管理业 Management of Water Conservancy, Environment and Public Establishment | 69867 | 72540 | 64754 |

（6）修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，按照生产要素法计算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数计算。根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产折旧费的30%比例计取。

（7）其他费用

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

（8）税费说明

①增值税销项

根据《中华人民共和国增值税法》等相关税费文件，本项目供水收入（销售自来水）的增值税率为9%。

②增值税进项

根据《中华人民共和国增值税法》等相关税费文件，本项目

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

③应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

④税金及附加

a.印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；

b.城市维护建设税：按应交增值税的 5%计算；

c.教育费附加：按应交增值税的 3%计算；

d.地方教育费附加：按应交增值税的 2%计算；

债券存续期内，营业成本费用估算合计为 8,766.86 万元，其中运营成本 8,359.60 万元，相关税费 407.26 万元，具体测算如下：

# 项目营业成本预测明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 运营成本 | | | | 315.57 | 556.09 | 572.36 | 582.41 | 598.69 | 601.40 |
| 1.1 | 其中：外购燃料费成本 | | | | 30.26 | 72.61 | 78.19 | 78.19 | 83.78 | 86.25 |
| 1.2 | 水资源费 | | | | 23.13 | 55.52 | 59.79 | 59.79 | 64.06 | 64.06 |
| 1.3 | 药剂费 | | | | 12.89 | 30.93 | 33.31 | 33.31 | 35.69 | 35.69 |
| 1.4 | 污泥处置费 | | | | 13.88 | 33.31 | 35.87 | 35.87 | 38.43 | 38.43 |
| 1.5 | 工资及福利费 | | | | 76.05 | 182.50 | 182.50 | 191.63 | 191.63 | 191.63 |
| 1.6 | 修理及维护费 | | | | 130.67 | 130.67 | 130.67 | 130.67 | 130.67 | 130.67 |
| 1.7 | 其他费用 | | | | 28.69 | 50.55 | 52.03 | 52.95 | 54.43 | 54.67 |
| 2 | 相关税费 | | | | 0.30 | 0.73 | 0.78 | 0.78 | 0.84 | 0.86 |
| 2.1 | 增值税 | | | | | | | | | |
| 2.1.1 | 销项税额 | | | | 49.96 | 119.90 | 129.13 | 129.13 | 138.35 | 142.44 |
| 2.1.2 | 进项税额 | | | | 22.40 | 31.69 | 32.84 | 32.89 | 34.04 | 34.33 |
| 2.1.3 | 可抵扣固定资产进项税 | | | | 27.56 | 88.21 | 96.29 | 96.24 | 104.31 | 108.11 |
| 2.2 | 税金及附加 | | | | 0.30 | 0.73 | 0.78 | 0.78 | 0.84 | 0.86 |
| 2.2.1 | 印花税 | | | | 0.30 | 0.73 | 0.78 | 0.78 | 0.84 | 0.86 |
| 2.2.2 | 城市维护建设税 | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 教育费附加 | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 地方教育费附加 | | | | | | | | | |
| 合计 | | | | | **315.87** | **556.82** | **573.14** | **583.19** | **599.53** | **602.26** |

# 项目营业成本预测明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| 1 | 运营成本 | 628.41 | 628.41 | 644.86 | 660.06 | 680.27 | 680.27 | 691.89 | 518.91 | **8,359.60** |
| 1.1 | 其中：外购燃料费成本 | 92.00 | 92.00 | 97.75 | 97.75 | 106.70 | 106.70 | 106.70 | 80.03 | **1,208.91** |
| 1.2 | 水资源费 | 68.33 | 68.33 | 72.60 | 72.60 | 76.87 | 76.87 | 76.87 | 57.65 | **896.47** |
| 1.3 | 药剂费 | 38.07 | 38.07 | 40.45 | 44.20 | 46.80 | 46.80 | 46.80 | 35.10 | **518.11** |
| 1.4 | 污泥处置费 | 41.00 | 41.00 | 43.56 | 43.56 | 46.12 | 46.12 | 46.12 | 34.59 | **537.86** |
| 1.5 | 工资及福利费 | 201.21 | 201.21 | 201.21 | 211.27 | 211.27 | 211.27 | 221.83 | 166.37 | **2,641.58** |
| 1.6 | 修理及维护费 | 130.67 | 130.67 | 130.67 | 130.67 | 130.67 | 130.67 | 130.67 | 98.00 | **1,796.71** |
| 1.7 | 其他费用 | 57.13 | 57.13 | 58.62 | 60.01 | 61.84 | 61.84 | 62.90 | 47.17 | **759.96** |
| 2 | 相关税费 | 0.92 | 0.92 | 0.98 | 0.98 | 1.07 | 131.83 | 152.16 | 114.11 | **407.26** |
| 2.1 | 增值税 | | | | | | 118.87 | 137.35 | 103.01 | **359.23** |
| 2.1.1 | 销项税额 | 151.93 | 151.93 | 161.43 | 161.43 | 176.21 | 176.21 | 176.21 | 132.16 | **1,996.42** |
| 2.1.2 | 进项税额 | 35.54 | 35.54 | 36.72 | 37.23 | 38.80 | 38.80 | 38.86 | 29.15 | **478.83** |
| 2.1.3 | 可抵扣固定资产进项税 | 116.39 | 116.39 | 124.71 | 124.20 | 137.41 | 18.54 | | | **1,158.36** |
| 2.2 | 税金及附加 | 0.92 | 0.92 | 0.98 | 0.98 | 1.07 | 12.96 | 14.81 | 11.10 | **48.03** |
| 2.2.1 | 印花税 | 0.92 | 0.92 | 0.98 | 0.98 | 1.07 | 1.07 | 1.07 | 0.80 | **12.10** |
| 2.2.2 | 城市维护建设税 | | | | | | 5.94 | 6.87 | 5.15 | **17.96** |
| 2.2.3 | 教育费附加 | | | | | | 3.57 | 4.12 | 3.09 | **10.78** |
| 2.2.4 | 地方教育费附加 | | | | | | 2.38 | 2.75 | 2.06 | **7.19** |
| 合计 | | **629.33** | **629.33** | **645.84** | **661.04** | **681.34** | **812.10** | **844.05** | **633.02** | **8,766.86** |

**（三）项目现金流预测表**

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

# 项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **现金流入** | **38,404.11** | **8,000.00** | **4,500.00** | **1,725.46** | **605.11** | **1,452.16** | **1,563.86** | **1,563.86** | **1,675.57** | **1,725.07** |
| 1.1 | 资本金流入 | **6,725.46** | 500.00 | 4,500.00 | 1,725.46 | | | | | | |
| 1.2 | 专项债券资金流入 | **7,500.00** | 7,500.00 | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营期现金流入 | **24,178.65** | | | | 605.11 | 1,452.16 | 1,563.86 | 1,563.86 | 1,675.57 | 1,725.07 |
| **2** | **现金流出** | **32,680.86** | **8,000.00** | **4,500.00** | **1,725.46** | **411.68** | **721.07** | **737.39** | **747.44** | **763.78** | **766.51** |
| 2.1 | 建设期现金流出 | **13,950.25** | 7,957.48 | 4,335.75 | 1,657.02 | | | | | | |
| 2.2 | 运营期现金流出 | **8,766.86** | | | | 315.87 | 556.82 | 573.14 | 583.19 | 599.53 | 602.26 |
| 2.3 | 专项债券还本付息 | **9,963.75** | 42.52 | 164.25 | 68.44 | 95.81 | 164.25 | 164.25 | 164.25 | 164.25 | 164.25 |
| **3** | **净现金流量** | **5,723.25** | | | | **193.43** | **731.09** | **826.47** | **816.42** | **911.79** | **958.56** |
| **4** | **累计净现金流量** | | | | | **193.43** | **924.52** | **1,750.99** | **2,567.41** | **3,479.20** | **4,437.76** |

（续）

| 序号 | 项目 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **现金流入** | **1,840.06** | **1,840.06** | **1,955.07** | **1,955.07** | **2,134.07** | **2,134.07** | **2,134.07** | **1,600.55** |
| 1.1 | 资本金流入 | | | | | | | | |
| 1.2 | 专项债券资金流入 | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营期现金流入 | 1,840.06 | 1,840.06 | 1,955.07 | 1,955.07 | 2,134.07 | 2,134.07 | 2,134.07 | 1,600.55 |
| **2** | **现金流出** | **793.58** | **793.58** | **810.09** | **825.29** | **845.59** | **976.35** | **1,008.30** | **8,254.75** |
| 2.1 | 建设期现金流出 | | | | | | | | |
| 2.2 | 运营期现金流出 | 629.33 | 629.33 | 645.84 | 661.04 | 681.34 | 812.10 | 844.05 | 633.02 |
| 2.3 | 专项债券还本付息 | 164.25 | 164.25 | 164.25 | 164.25 | 164.25 | 164.25 | 164.25 | 7,621.73 |
| **3** | **净现金流量** | **1,046.48** | **1,046.48** | **1,144.98** | **1,129.78** | **1,288.48** | **1,157.72** | **1,125.77** | **-6,654.20** |
| **4** | **累计净现金流量** | **5,484.24** | **6,530.72** | **7,675.70** | **8,805.48** | **10,093.96** | **11,251.68** | **12,377.45** | **5,723.25** |

### （四）敏感性分析

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

**敏感性测算分析表**

单位：倍

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0 | 10% |
|---|---|---|---|
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.30 | 1.55 | 1.79 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.63 | 1.55 | 1.46 |

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1.30，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1.46，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 四、潜在风险评估

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

### （一）进度风险分析

风险描述：在项目规划建设期间，可能存在天气等不确定因

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

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

**（二）投资风险分析**

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

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

**（三）质量风险分析**

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性

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

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

**五、使用限制**

本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任；本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91430103712190367E

# 营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1

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

名　　称　湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李亚西

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

注册资本　伍仟万元整

成立日期　1999年05月31日

住　　所　长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋16层05号房

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2024 年 8 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0008812

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李亚西

经营场所：长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋16层05号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43010007

批准执业文号：湘注协[1999]18号

批准执业日期：1999年04月29日

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

二〇二二年九　月三十　日

中华人民共和国财政部制

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中证天通会计师事务所（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
2021 年 10 月 12 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南天信元业会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 10 月 12 日
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2020 年 5 月 27 日 年度任职资格检查合格专用章

李亚西的年检二维码

证书编号：110002670090
No. of Certificate

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

发证日期：2019 年 06 月 04 日
Date of Issuance /y /m /d

4

5

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

| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 李亚西 |
| 性别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1989-05-07 |
| 工作单位 Working unit | 北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 430902198905076025 |

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name 薛俊

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-07-06

工作单位 Working unit 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 430902199007069101

湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

证书编号：No. of Certificate 430100070078

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 2024 年/y 08 月/m 05 日/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/y 月/m 日/d

# 慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第0058号

湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

HUNAN TIANXINXINGYE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

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

# 慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第0058号

我们接受委托，对慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制预期收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假

设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关项目实施单位对项目预期收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

**一、应付本息情况**

慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目发债融资金额5,000.00万元，其中：已发行政府专项债券0万元，本次债券发行金额1,600.00万元。假设融资利率2.44%，期限为30年，每半年付息一次。未来拟发行金额3,400.00万元。假设融资利率2.44%，期限为30年，每半年付息一次，到期偿还本金。应发债融资还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年9月 | | 1,600.00 | | 1,600.00 | 16.28 | 16.28 |
| 2025年10月 | 1,600.00 | 3,400.00 | | 5,000.00 | 27.63 | 27.63 |
| 2026年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2027年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2028年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2029年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2030 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2031 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2032 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2033 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2034 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2035 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2036 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2037 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2038 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2039 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2040 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2041 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2042 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2043 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2044 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2045 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2046 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2047 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2048 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2049 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2050 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2051 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2052 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2053 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2054 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 122.00 | 122.00 |
| 2055 年 9 月 | 5,000.00 | | 1,600.00 | 3,400.00 | 22.76 | 1,622.76 |
| 2055 年 10 月 | 3,400.00 | | 3,400.00 | | 55.33 | 3,455.33 |
| 合计 | | **5,000.00** | **5,000.00** | | **3,660.00** | **8,660.00** |

## 二、各项目偿还融资本金和利息情况

### （一）项目本息覆盖倍数如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 本息覆盖倍数 |
|---|---|---|
| 1 | 慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目 | 1.37 |

### （二）项目还本付息详细情况如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 年度 | 债券本息 | | | 项目净收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 1 | 慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目 | 2025 年 9 月 | | 16.28 | 16.28 | |
| | | 2025 年 10 月 | | 27.63 | 27.63 | |
| | | 2026 年 | | 122.00 | 122.00 | |
| | | 2027 年 | | 122.00 | 122.00 | 108.51 |
| | | 2028 年 | | 122.00 | 122.00 | 241.93 |
| | | 2029 年 | | 122.00 | 122.00 | 271.01 |
| | | 2030 年 | | 122.00 | 122.00 | 269.84 |
| | | 2031 年 | | 122.00 | 122.00 | 298.94 |
| | | 2032 年 | | 122.00 | 122.00 | 311.97 |
| | | 2033 年 | | 122.00 | 122.00 | 340.87 |
| | | 2034 年 | | 122.00 | 122.00 | 340.87 |
| | | 2035 年 | | 122.00 | 122.00 | 340.87 |
| | | 2036 年 | | 122.00 | 122.00 | 369.73 |
| | | 2037 年 | | 122.00 | 122.00 | 384.76 |
| | | 2038 年 | | 122.00 | 122.00 | 415.86 |
| | | 2039 年 | | 122.00 | 122.00 | 414.61 |
| | | 2040 年 | | 122.00 | 122.00 | 445.69 |
| | | 2041 年 | | 122.00 | 122.00 | 445.69 |
| | | 2042 年 | | 122.00 | 122.00 | 493.50 |
| | | 2043 年 | | 122.00 | 122.00 | 493.50 |
| | | 2044 年 | | 122.00 | 122.00 | 493.50 |
| | | 2045 年 | | 122.00 | 122.00 | 492.18 |

| 序号 | 项目名称 | 年度 | 债券本息 | | | 项目净收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| | | 2046 年 | | 122.00 | 122.00 | 492.18 |
| | | 2047 年 | | 122.00 | 122.00 | 510.22 |
| | | 2048 年 | | 122.00 | 122.00 | 508.82 |
| | | 2049 年 | | 122.00 | 122.00 | 508.82 |
| | | 2050 年 | | 122.00 | 122.00 | 508.82 |
| | | 2051 年 | | 122.00 | 122.00 | 507.43 |
| | | 2052 年 | | 122.00 | 122.00 | 525.48 |
| | | 2053 年 | | 122.00 | 122.00 | 525.48 |
| | | 2054 年 | | 122.00 | 122.00 | 524.01 |
| | | 2055 年 9 月 | 1,600.00 | 22.76 | 1,622.76 | 284.65 |
| | | 2055 年 10 月 | 3,400.00 | 55.33 | 3,455.33 | |
| | | 合计 | 5,000.00 | 3,660.00 | 8,660.00 | 11,869.74 |
| | 本息覆盖倍数 | | | | | 1.37 |

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南天信兴业会计师事务所
有限责任公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 · 长沙

2025 年 9 月 11 日

附件:

# 项目收益及现金流入评价说明

重要提示:慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的,但预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时应谨慎使用。

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次申请债券发行的项目为慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目。收入预测结合项目的建设期、项目规模等,以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提,编制慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目收益预测。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

### (一)一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### (二)特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

## 三、项目收益及现金流入预测项目说明

### （一）项目基本情况

本项目由慈利产业开发区管理委员会作为实施单位，具体如下：

（1）建设内容：项目用地面积 17846.93 平方米（合计 26.77 亩），扩建污水处理规模 1.5 万 $m^3/d$ 及配套管网 17.6 千米。其中污水处理厂新建改良 A/A/O 生物池 2 座、配水集泥井 1 座、二沉池 2 座、二沉池 1 座、生物除臭滤池 1 座、污泥浓缩池 1 座；厂外管网包括 DN400 管网 3.5 千米，DN500 管网 4.8 千米，DN600 管网 5.5 千米，DN800 管网 3.8 千米。

（2）建设地点：项目位于慈利县朱家坡村。

（3）建设期：2025 年 9 月至 2027 年 6 月，22 个月。

（4）投资估算：总投资 8,279.38 万元，其中工程费用 6,463.88 万元，工程建设其他费用 841.04 万元，预备费用 730.44 万元，建设期利息 244.02 万元。

（5）资金筹措：项目总投资 8,279.38 万元，其中：用于项目支出的资本金 3,279.38 万元，占投资总额的 39.61%；拟申请发

行政府专项债券资金5,000.00万元，占投资总额的60.39%。具体如下：

资本金3,279.38万元。其中：地方财政配套资金3,279.38万元，占比100.00%；

拟发行地方政府专项债券5,000.00万元，具体筹措方案：①发行品种：地方政府专项债券；②债券期限：30年；③发行规模：发行金额5,000.00万元；④债券利率：固定利率2.44%；⑤付息方式：按期付息，到期还本。项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

| 发行年份 | 发行规模 | 发行期限 | 债券利率 | 付息方式 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2025年9月 | 1,600.00 | 30年 | 2.44% | 每半年付息一次，到期一次性偿还本金 | |
| 2025年10月 | 3,400.00 | 30年 | 2.44% | 每半年付息一次，到期一次性偿还本金 | |
| 合计 | 5,000.00 | | | | |

**（二）项目收益及现金流入情况预测**

**1、慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目收入对债券本息覆盖比例预测表如下：**

单位：万元

| 项目 | | 营业收入 | 营业成本 | 当期项目净收入合计 |
|---|---|---|---|---|
| 计算期 | 1 | | | |
| | 2 | | | |
| | 3 | | | |
| | 4 | 210.67 | 102.16 | 108.51 |
| | 5 | 361.35 | 119.42 | 241.93 |
| | 6 | 394.20 | 123.19 | 271.01 |
| | 7 | 394.20 | 124.36 | 269.84 |

| 项目 | | 营业收入 | 营业成本 | 当期项目净收入合计 |
|---|---|---|---|---|
| | 8 | 427.05 | 128.11 | 298.94 |
| | 9 | 441.29 | 129.32 | 311.97 |
| | 10 | 475.23 | 134.36 | 340.87 |
| | 11 | 475.23 | 134.36 | 340.87 |
| | 12 | 475.23 | 134.36 | 340.87 |
| | 13 | 509.18 | 139.45 | 369.73 |
| | 14 | 525.60 | 140.84 | 384.76 |
| | 15 | 560.64 | 144.78 | 415.86 |
| | 16 | 560.64 | 146.03 | 414.61 |
| | 17 | 595.68 | 149.99 | 445.69 |
| | 18 | 595.68 | 149.99 | 445.69 |
| | 19 | 650.43 | 156.93 | 493.50 |
| | 20 | 650.43 | 156.93 | 493.50 |
| | 21 | 650.43 | 156.93 | 493.50 |
| | 22 | 650.43 | 158.25 | 492.18 |
| | 23 | 650.43 | 158.25 | 492.18 |
| | 24 | 670.14 | 159.92 | 510.22 |
| | 25 | 670.14 | 161.32 | 508.82 |
| | 26 | 670.14 | 161.32 | 508.82 |
| | 27 | 670.14 | 161.32 | 508.82 |
| | 28 | 670.14 | 162.71 | 507.43 |
| | 29 | 689.85 | 164.37 | 525.48 |
| | 30 | 689.85 | 164.37 | 525.48 |
| | 31 | 689.85 | 165.84 | 524.01 |
| | 32 | 402.18 | 117.53 | 284.65 |
| 合计 | | 16,076.45 | 4,206.71 | 11,869.74 |
| 偿还债券本息金额合计 | | | | **8,660.00** |
| 本息覆盖倍数 | | | | **1.37** |

**2、营业收入**

本项目建成后，通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息，慈利产业开发区污水处理厂改扩建项目偿债资金来源为污水处理收入。

**（1）污水处理收入**

①污水处理价格

根据《国家发展改革委财政部住房城乡建设部关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格〔2015〕119号）文件规定，“县城、重点建制镇原则上每吨应调整至居民不低于0.85元，非居民不低于1.2元。”《关于进一步完善全省乡镇污水处理收费政策和征收管理制度的通知》（湘发改价费〔2020〕29号）规定，“自2020年起，当年建成（接入）污水处理设施的乡镇，年内必须按照居民每吨不低于0.85元，非居民每吨不低于1.2元开征污水处理费。”《湖南省发展和改革委员会关于公布湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》（2023年第7号）规定，非居民污水处理费，设市城市不低于1.4元/吨，县、乡镇不低于1.2元/吨。

## 国家发展改革委 财政部 住房城乡建设部
## 关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知

发改价格〔2015〕119号

各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局、财政厅（局）、住房城乡建设厅（建委、市政管委、水务厅、水务局）：

为深入贯彻党的十八届三中全会精神，落实国务院《城镇排水与污水处理条例》等规定，促进水污染防治，改善水环境质量，现就合理制定和调整污水处理收费标准，加大污水处理收费力度有关问题通知如下：

一、合理制定和调整收费标准。污水处理收费标准应按照"污染付费、公平负担、补偿成本、合理盈利"的原则，综合考虑本地区水污染防治形势和经济社会承受能力等因素制定和调整。收费标准要补偿污水处理和污泥处置设施的运营成本并合理盈利。2016年底前，设市城市污水处理收费标准原则上每吨应调整至居民不低于0.95元、非居民不低于1.4元；县城、重点建制镇原则上每吨应调整至居民不低于0.85元，非居民不低于1.2元。已经达到最低收费标准但尚未补偿成本并合理盈利的，应当结合污染防治形势等进一步提高污水处理收费标准。未征收污水处理费的市、县和重点建制镇，最迟应于2015年底前开征，并在3年内建成污水处理厂投入运行。

## 关于进一步完善全省乡镇污水处理收费政策和征收管理制度的通知

湘发改价费〔2020〕29号

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

## 湖南省发展和改革委员会
## 关于公布湖南省政府定价的经营服务性收费
## 目录清单的公告

2023年第7号

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公用事业服务收费 | 七、污水处理费（按经营服务性收费管理的） | （一）居民污水处理费 | 设市城市不低于0.95元/吨，县、乡镇不低于0.85元/吨，具体收费标准见各市县相关文件。 | 湘财综〔2015〕19号、湘发改价服〔2015〕347号、湘发改价费〔2020〕29号、湘发改价费〔2020〕517号、湘发改价调规〔2023〕125号 | 授权市、县人民政府制定 | 住房和城乡建设部门 | 否 | 否 | 否 | 准许成本加合理收益 |
| | 七、污水处理费（按经营服务性收费管理的） | （二）非居民污水处理费 | 设市城市不低于1.4元/吨，县、乡镇不低于1.2元/吨。具体收费标准见各市县相关文件。 | 湘财综〔2015〕19号、湘发改价服〔2015〕347号、湘发改价费〔2020〕29号、湘发改价费〔2020〕517号、湘发改价调规〔2023〕125号 | 授权市、县人民政府制定 | 住房和城乡建设部门 | 是 | 否 | 否 | 准许成本加合理收益 |

根据《慈利县发展和改革局关于慈利县城区供水价格调整有关事项的通知》（慈发改价费〔2024〕7号），非居民生活用水污水处理费为1.2元/吨。考虑到将来物价上涨及通货膨胀率，根据谨慎性原则，处理费每5年上涨3%。

**慈利县城区供水终端水价构成表**

| 项目<br>类别 | 年用水量（$m^3$）户标准（5口人） | | 自来水价（元/$m^3$） | 污水处理费（元/$m^3$） | 生活垃圾处理费（元/$m^3$） | 调整后到户水价（元/$m^3$） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 居民阶梯用水 | 第一阶梯 | 0—240（含） | 2.73 | 0.85 | 0.30 | 3.88 |
| | 第二阶梯 | 240—420（含） | 4.06 | 0.85 | 0.30 | 5.21 |
| | 第三阶梯 | 420以上 | 8.03 | 0.85 | 0.30 | 9.18 |
| 非居民生活用水 | | | 4.06 | 1.20 | | 5.26 |
| 特种用水 | | | 10.68 | 1.20 | | 11.88 |

②需求量

用水需求量

根据慈利产业开发区规划，园区规划面积 6.42 平方公里，即 642 公顷。根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），工业用水量指标范围为 30～150 吨/公顷·天。同时，参考湖南其他区域污水处理项目用水量信息（50 吨/公顷·天），根据谨慎性原则，本项目取 40 吨/公顷·天，预测慈利产业开发区工业用水量=40×642=25680 吨/天。

表 4.0.3-3　不同类别用地用水量指标 $q_i$[$m^3/(hm^2 \cdot d)$]

| 类别代码 | 类别名称 | | 用水量指标 |
|---|---|---|---|
| R | 居住用地 | | 50～130 |
| A | 公共管理与公共服务设施用地 | 行政办公用地 | 50～100 |
| | | 文化设施用地 | 50～100 |
| | | 教育科研用地 | 40～100 |
| | | 体育用地 | 30～50 |
| | | 医疗卫生用地 | 70～130 |
| B | 商业服务业设施用地 | 商业用地 | 50～200 |
| | | 商务用地 | 50～120 |
| M | 工业用地 | | 30～150 |
| W | 物流仓储用地 | | 20～50 |
| S | 道路与交通设施用地 | 道路用地 | 20～30 |
| | | 交通设施用地 | 50～80 |
| U | 公用设施用地 | | 25～50 |
| G | 绿地与广场用地 | | 10～30 |

同类型项目用水量信息

| 序号 | 项目名称 | 用水量 |
|---|---|---|
| 1 | 耒阳经济开发区污水处理一体化项目 | 50 吨/公顷·天 |

综上，本项目用水需求量为 25680 吨/天，即 2.6 万吨/天。

污水处理需求量

根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017），城市污水污水排放系数范围为 0.70～0.85，工业废水污水排放系数范围为 0.60～0.80，地下水渗入量按不低于污水量的 10%计入。基

于保守考虑，本项目城市污水污水排放系数取 0.70，工业废水污水排放系数取 0.60，地下水入渗率取 10%。

**表 4.2.3 城市分类污水排放系数**

| 城市污水分类 | 污水排放系数 |
| --- | --- |
| 城市污水 | 0.70～0.85 |
| 城市综合生活污水 | 0.80～0.90 |
| 城市工业废水 | 0.60～0.80 |

污水处理需求量=（25680×0.60）×（1+10%）=16948.8 吨/天，即 1.7 万吨/天。

综上，慈利产业开发区内最高污水处理需求量为 1.7 万吨/天。慈利产业开发区污水处理厂一期已建设规模为 0.5 万吨/天，本次扩建规模 1.5 万吨/天，总体上能够满足慈利产业开发区污水处理需求。

③污水处理率

慈利产业开发区已开发面积 3.6 平方公里，约为规划面积 6.42 平方公里的 56.23%。基于保守考虑，本项目运营期第 1 年污水处理率为 55%。根据《2023 年慈利县国民经济和社会发展统计公报》，慈利城市污水处理率已达到 96.8%。本项目处理率每 2 年增加 5%，达到 90%后维持不变。

经测算，项目券存续期内项目总收入合计 16,076.45 万元，全部为污水处理费收入，收入测算表如下：

# 项目收入预测情况表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1 | 营业收入 | | | | 210.67 | 361.35 | 394.20 | 394.20 | 427.05 | 441.29 | 475.23 | 475.23 | 475.23 |
| 1.1 | 污水处理费收入 | | | | 210.67 | 361.35 | 394.20 | 394.20 | 427.05 | 441.29 | 475.23 | 475.23 | 475.23 |
| | 污水处理规模（万吨/天） | | | | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 |
| | 非居民生活污水处理单价（元/吨） | | | | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.24 | 1.24 | 1.24 | 1.24 |
| | 处理率（%） | | | | 0.55 | 0.55 | 0.60 | 0.60 | 0.65 | 0.65 | 0.70 | 0.70 | 0.70 |
| 2 | 销项税额 | | | | 11.92 | 20.45 | 22.31 | 22.31 | 24.17 | 24.98 | 26.90 | 26.90 | 26.90 |

# 项目收入预测情况表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| 1 | 营业收入 | 509.18 | 525.60 | 560.64 | 560.64 | 595.68 | 595.68 | 650.43 | 650.43 | 650.43 | 650.43 | 650.43 |
| 1.1 | 污水处理费收入 | 509.18 | 525.60 | 560.64 | 560.64 | 595.68 | 595.68 | 650.43 | 650.43 | 650.43 | 650.43 | 650.43 |
| | 污水处理规模（万吨/天） | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 |
| | 非居民生活污水处理单价（元/吨） | 1.24 | 1.28 | 1.28 | 1.28 | 1.28 | 1.28 | 1.32 | 1.32 | 1.32 | 1.32 | 1.32 |
| | 处理率（%） | 0.75 | 0.75 | 0.80 | 0.80 | 0.85 | 0.85 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 |
| 2 | 销项税额 | 28.82 | 29.75 | 31.73 | 31.73 | 33.72 | 33.72 | 36.82 | 36.82 | 36.82 | 36.82 | 36.82 |

# 项目收入预测情况表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | |
| 1 | 营业收入 | 670.14 | 670.14 | 670.14 | 670.14 | 670.14 | 689.85 | 689.85 | 689.85 | 402.18 | **16,076.45** |
| 1.1 | 污水处理费收入 | 670.14 | 670.14 | 670.14 | 670.14 | 670.14 | 689.85 | 689.85 | 689.85 | 402.18 | **16,076.45** |
| | 污水处理规模（万吨/天） | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | |
| | 非居民生活污水处理单价（元/吨） | 1.36 | 1.36 | 1.36 | 1.36 | 1.36 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | |
| | 处理率（%） | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | |
| 2 | 销项税额 | 37.93 | 37.93 | 37.93 | 37.93 | 37.93 | 39.05 | 39.05 | 39.05 | 22.76 | **909.97** |

### 3、营业成本

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

**（1）外购燃料及动力费**

燃料及动力费主要为水和电，参考湖南省其他污水处理项目能源消耗数据（占运营收入的 7.68%），本项目外购燃料及动力费按运营收入的 8%计算。

**同类型项目能源消耗信息**

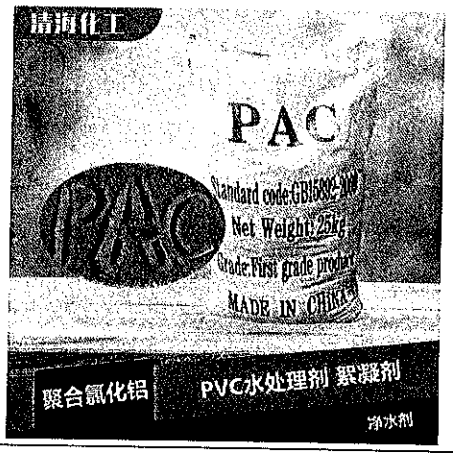
| 序号 | 项目名称 | 外购燃料及动力费用占运营收入的比例 |
|---|---|---|
| 1 | 耒阳经济开发区污水处理一体化项目 | 7.68% |

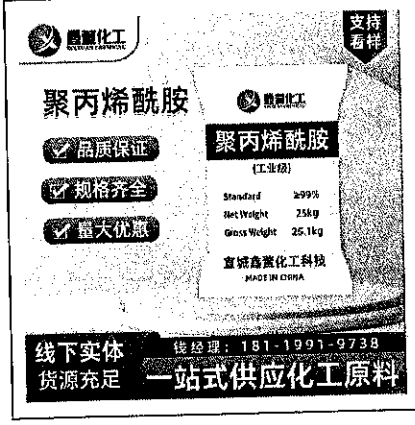
**（2）药剂费**

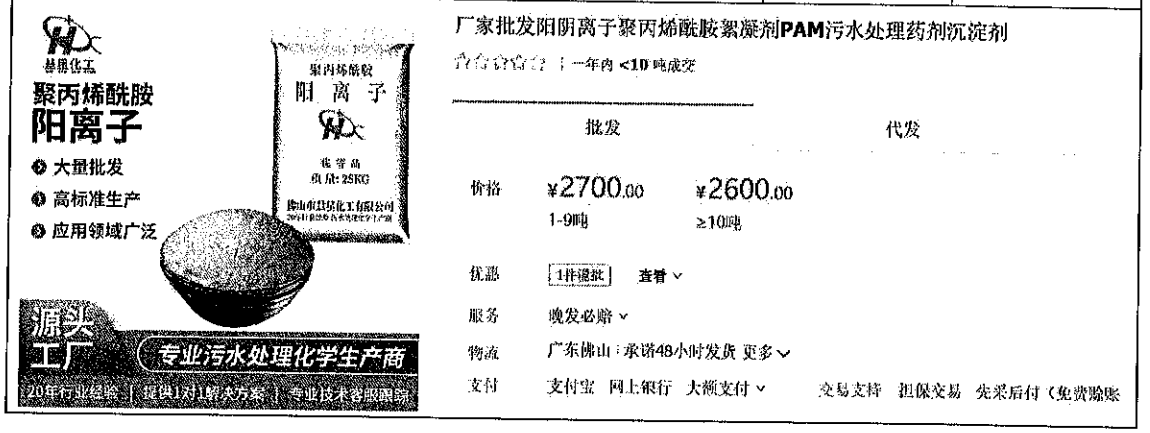
本项目使用的药剂主要包括 PAC、次氯酸钠、PAM。各药剂的施加浓度、年消耗量及费用情况，可见下表。

**本项目药剂消耗及费用情况**

| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年处理量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| PAC | 10 | 547.5 | 54.75 | 1300 | 7.12 |
| 次氯酸钠 | 1 | 547.5 | 5.475 | 800 | 0.44 |
| PAM | 0.5 | 547.5 | 2.74 | 5000 | 1.37 |
| 合计 | / | / | / | / | 8.93 |
| 附：询价信息截图 | | | | | |

| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年处理量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 污水处理聚合氯化铝pac生产厂家贴牌代加工OEM保质保量颗粒粉末<br>0 条评价 一年内 <10 吨成交<br>价格 ¥1250.00<br>起批量 1吨起批<br>1吨起批 · 7天发货 · 延期必赔<br>服务 晚发必赔<br>物流 河南省郑州市最快支付后7天发货<br>支持 轻定制 1吨起定 换包装<br>出货 1吨 预计7天<br>轻定制<br>采购量 1250.00元 | | | | |
|  | 聚合氯化铝 PAC工业水处理絮凝剂 工业聚合氯化铝清海厂家<br>一年内 <10 吨成交<br>批发<br>价格 ¥1200.00 1-9吨 ¥1150.00 10-39吨 ¥1100.00 ≥40吨<br>服务 晚发必赔 · 极速退款<br>物流 山东济南 至 请选择 运费：选择收货地 承诺48小时发货 更多<br>采购量 1200.00元 | | | | |

| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年处理量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 厂价现货批发水处理消毒剂次氯酸钠 适用于酸钠污水处理 84消毒液<br>价格 ¥800.00 ¥750.00 ¥700.00<br>起批量 3吨起批 10-29吨 ≥30吨<br>优惠 惠批 查看<br>服务 38天免易赊账 · 48h发货 · 极速退款 · 不支持7天无理由退货<br>物流 山东省 济南市 付款成功后2天内安排发货<br>800.00元 8050吨可售 — 0 +<br>立即订购 加进货单 收藏(14)<br>支付 支付宝 网上银行 大额支付 交易支持 担保交易 银行转账 | | | | |
| | 首页 全部商品 店铺动态 公司档案 联系方式<br>次氯酸钠 污水处理漂白水 杀菌消毒次氯酸钠<br>一年内 <10 吨成交<br>批发<br>价格 ¥650.00 1-9吨 ¥600.00 10-32吨 ¥550.00 ≥33吨<br>权益 先采后付，享2500元额度，确认收货后付款 查看<br>服务 退货包运费，晚发必赔，极速退款<br>物流 山东济南 至 请选择 运费：¥30起 最晚2月8日发货 | | | | |
|  | 1688行家选 PAM阳非阴离子污水处理絮凝沉淀洗煤砂抱团沉降增稠剂聚丙烯酰胺<br>1 条评价 一年内 200+ 千克成交<br>价格 ¥4.00 100千克起批<br>工业行家选 好价格 · 好品质 · 好服务<br>服务 晚发必赔<br>物流 安徽宣城 至 请选择 运费：选择收货地 承诺48小时发货 更多<br>4.00元 99649千克可售<br>采购量 | | | | |

| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年处理量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
|  | | | | | |

## （3）污泥处理费

虽然达标排放后污泥比例大幅度下降，但仍会有少量的污泥产生，参考湖南省其他正在运营的污水处理厂的单位污泥产生量，本项目污泥产生量按 0.6 吨/万吨，则本项目年度污泥产生量为 328.5 吨/年（100%生产效率）。通过参照其他污水处理项目（污泥处理费单价约 252~290 元/吨），本项目污泥处理相关费用按照 300.00 元/吨计算。

**湖南省内污泥处理费收费情况**

| 序号 | 项目名称 | 污泥处理费单价（元/吨） | 信息来源 |
|---|---|---|---|
| 1 | 长沙市望城区第一污水处理厂 | 290.00 | 网络调研 |
| 2 | 湖南华能长江环保 | 260.00 | 网络调研 |
| 3 | 张家界市中心城区污水处理厂 | 252.00 | 网络调研 |

## （4）工资及福利费

本项目拟配备职工 7 人，负责区域内安保、保洁、设备维护、经营管理等工作，该部分职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2024》，慈利县的职工年平均薪资水平

为 51994 元/人·年。基于谨慎性原则，本项目平均工资按 52000 元/人·年计算。工资及福利费考虑每三年上浮 3%。

湖南省统计局
国家统计局湖南调查总队 编

湖南统计年鉴 2024


年)
21-68 分行业法人单位数(2023年)
21-69 "一套表"联网直报调查单位数(2023年)
21-70 新增"一套表"联网直报调查单位数(2023年)
21-71 退出"一套表"联网直报调查单位数(2023年)
二十二、各县(市、区)主要经济和社会统计指标
22-1 年末常住人口(2023年)
22-2 "四上"企业从业人员年末人数(2023年)
22-3 "四上"企业在岗职工工资总额和年平均工资(2023年)


| 市县名称 | Cities and Counties | 在岗职工工资总额(万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan) | 内资单位 Domestic Invested Units | 港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign | 在岗职工年平均工资(元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan) | 内资单位 Domestic Invested Units | 港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign | 在岗职工年平均工资发展速度(上年=1) The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 芙蓉区 | Furong District | 988757 | 944434 | 44324 | 83814 | 82937 | 108169 | 104.4 |
| 天心区 | Tianxin District | 2368575 | 2254424 | 114152 | 108453 | 111134 | 73452 | 108.3 |
| 岳麓区 | Yuelu District | 2923265 | 2705509 | 217756 | 117139 | 116345 | 127986 | 104.2 |
| 开福区 | Kaifu District | 1214708 | 1092510 | 122199 | 110922 | 116886 | 76174 | 105.9 |
| 雨花区 | Yuhua District | 2356050 | 2329458 | 26592 | 112790 | 113325 | 79809 | 104.1 |
| 永定区 | Yongding District | 142208 | 130389 | 11819 | 66030 | 64023 | 100931 | 107.1 |
| 武陵源区 | Wulingyuan District | 25084 | 22288 | 2796 | 68743 | 69455 | 63545 | 137.1 |
| 慈利县 | Cili County | 50305 | 49323 | 981 | 51994 | 52718 | 30762 | 107.5 |
| 桑植县 | Sangzhi County | 27338 | 27317 | | 47860 | 47865 | | 100.9 |

**(5)修理及维护费**

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，按照生产要素法计算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数计算。参考行业修理费为固定资产原值的 0.1%~0.5%，根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产原值 0.5%的比例计取。

**(6)其他费用**

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

**(7)税费说明**

①增值税销项

根据《中华人民共和国增值税法》等相关税费文件，本项目污水处理收入的增值税率为 6%。

②增值税进项

根据《中华人民共和国增值税法》等相关税费文件，本项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。本项目运营成本中燃料动力费、药剂费、修理及维护费增值税率 13%，污泥处置费、其他费用增值税率 6%。

③应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

④税金及附加

a.印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；

b.城市维护建设税：按应交增值税的 5%计算；

c.教育费附加：按应交增值税的 3%计算；

d.地方教育费附加：按应交增值税的 2%计算；

债券存续期内，营业成本费用估算合计为 4,206.71 万元，其中运营成本 4,198.63 万元，相关税费 8.08 万元，具体测算如下：

# 项目营业成本预测明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1 | 运营成本 | | | | 102.05 | 119.24 | 122.99 | 124.16 | 127.90 | 129.10 | 134.12 | 134.12 | 134.12 |
| 1.1 | 其中：外购燃料费成本 | | | | 16.85 | 28.91 | 31.54 | 31.54 | 34.16 | 35.30 | 38.02 | 38.02 | 38.02 |
| 1.2 | 药剂费 | | | | 2.86 | 4.91 | 5.36 | 5.36 | 5.80 | 5.80 | 6.25 | 6.25 | 6.25 |
| 1.3 | 污泥处置费 | | | | 3.16 | 5.42 | 5.91 | 5.91 | 6.41 | 6.41 | 6.90 | 6.90 | 6.90 |
| 1.4 | 工资及福利费 | | | | 36.40 | 36.40 | 36.40 | 37.52 | 37.52 | 37.52 | 38.64 | 38.64 | 38.64 |
| 1.5 | 修理及维护费 | | | | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 |
| 1.6 | 其他费用 | | | | 4.86 | 5.68 | 5.86 | 5.91 | 6.09 | 6.15 | 6.39 | 6.39 | 6.39 |
| 2 | 相关税费 | | | | 0.11 | 0.18 | 0.20 | 0.20 | 0.21 | 0.22 | 0.24 | 0.24 | 0.24 |
| 2.1 | 增值税 | | | | | | | | | | | | |
| 2.1.1 | 销项税额 | | | | 11.92 | 20.45 | 22.31 | 22.31 | 24.17 | 24.98 | 26.90 | 26.90 | 26.90 |
| 2.1.2 | 进项税额 | | | | 7.09 | 8.88 | 9.27 | 9.27 | 9.66 | 9.80 | 10.20 | 10.20 | 10.20 |
| 2.1.3 | 可抵扣固定资产进项税 | | | | 4.83 | 11.57 | 13.04 | 13.04 | 14.51 | 15.18 | 16.70 | 16.70 | 16.70 |
| 2.2 | 税金及附加 | | | | 0.11 | 0.18 | 0.20 | 0.20 | 0.21 | 0.22 | 0.24 | 0.24 | 0.24 |
| 2.2.1 | 印花税 | | | | 0.11 | 0.18 | 0.20 | 0.20 | 0.21 | 0.22 | 0.24 | 0.24 | 0.24 |
| 2.2.2 | 城市维护建设税 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 教育费附加 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 地方教育费附加 | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | | | | | 102.16 | 119.42 | 123.19 | 124.36 | 128.11 | 129.32 | 134.36 | 134.36 | 134.36 |

# 项目营业成本预测明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 1 | 运营成本 | 139.20 | 140.58 | 144.50 | 145.75 | 149.69 | 149.69 | 156.60 | 156.60 | 156.60 | 157.92 |
| 1.1 | 其中：外购燃料费成本 | 40.73 | 42.05 | 44.85 | 44.85 | 47.65 | 47.65 | 52.03 | 52.03 | 52.03 | 52.03 |
| 1.2 | 药剂费 | 6.70 | 6.70 | 7.14 | 7.14 | 7.59 | 7.59 | 8.04 | 8.04 | 8.04 | 8.04 |
| 1.3 | 污泥处置费 | 7.39 | 7.39 | 7.88 | 7.88 | 8.38 | 8.38 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 |
| 1.4 | 工资及福利费 | 39.83 | 39.83 | 39.83 | 41.02 | 41.02 | 41.02 | 42.28 | 42.28 | 42.28 | 43.54 |
| 1.5 | 修理及维护费 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 |
| 1.6 | 其他费用 | 6.63 | 6.69 | 6.88 | 6.94 | 7.13 | 7.13 | 7.46 | 7.46 | 7.46 | 7.52 |
| 2 | 相关税费 | 0.25 | 0.26 | 0.28 | 0.28 | 0.30 | 0.30 | 0.33 | 0.33 | 0.33 | 0.33 |
| 2.1 | 增值税 | | | | | | | | | | |
| 2.1.1 | 销项税额 | 28.82 | 29.75 | 31.73 | 31.73 | 33.72 | 33.72 | 36.82 | 36.82 | 36.82 | 36.82 |
| 2.1.2 | 进项税额 | 10.62 | 10.77 | 11.18 | 11.18 | 11.58 | 11.58 | 12.19 | 12.19 | 12.19 | 12.20 |
| 2.1.3 | 可抵扣固定资产进项税 | 18.20 | 18.98 | 20.55 | 20.55 | 22.14 | 22.14 | 24.63 | 24.63 | 24.63 | 24.62 |
| 2.2 | 税金及附加 | 0.25 | 0.26 | 0.28 | 0.28 | 0.30 | 0.30 | 0.33 | 0.33 | 0.33 | 0.33 |
| 2.2.1 | 印花税 | 0.25 | 0.26 | 0.28 | 0.28 | 0.30 | 0.30 | 0.33 | 0.33 | 0.33 | 0.33 |
| 2.2.2 | 城市维护建设税 | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 教育费附加 | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 地方教育费附加 | | | | | | | | | | |
| 合计 | | **139.45** | **140.84** | **144.78** | **146.03** | **149.99** | **149.99** | **156.93** | **156.93** | **156.93** | **158.25** |

# 项目营业成本预测明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | |
| 1 | 运营成本 | 157.92 | 159.58 | 160.98 | 160.98 | 160.98 | 162.37 | 164.03 | 164.03 | 165.50 | 117.33 | **4,198.63** |
| 1.1 | 其中：外购燃料费成本 | 52.03 | 53.61 | 53.61 | 53.61 | 53.61 | 53.61 | 55.19 | 55.19 | 55.19 | 32.17 | **1,286.08** |
| 1.2 | 药剂费 | 8.04 | 8.04 | 8.04 | 8.04 | 8.04 | 8.04 | 8.04 | 8.04 | 8.04 | 4.69 | **200.91** |
| 1.3 | 污泥处置费 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 5.17 | **221.70** |
| 1.4 | 工资及福利费 | 43.54 | 43.54 | 44.87 | 44.87 | 44.87 | 46.20 | 46.20 | 46.20 | 47.60 | 47.60 | **1,206.10** |
| 1.5 | 修理及维护费 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 37.92 | 22.11 | **1,083.87** |
| 1.6 | 其他费用 | 7.52 | 7.60 | 7.67 | 7.67 | 7.67 | 7.73 | 7.81 | 7.81 | 7.88 | 5.59 | **199.97** |
| 2 | 相关税费 | 0.33 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.20 | **8.08** |
| 2.1 | 增值税 | | | | | | | | | | | |
| 2.1.1 | 销项税额 | 36.82 | 37.93 | 37.93 | 37.93 | 37.93 | 37.93 | 39.05 | 39.05 | 39.05 | 22.76 | **909.97** |
| 2.1.2 | 进项税额 | 12.20 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.39 | 12.57 | 12.57 | 12.58 | 7.39 | **319.47** |
| 2.1.3 | 可抵扣固定资产进项税 | 24.62 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.54 | 26.48 | 26.48 | 26.47 | 15.37 | **590.50** |
| 2.2 | 税金及附加 | 0.33 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.20 | **8.08** |
| 2.2.1 | 印花税 | 0.33 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.34 | 0.20 | **8.08** |
| 2.2.2 | 城市维护建设税 | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 教育费附加 | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 地方教育费附加 | | | | | | | | | | | |
| 合计 | | **158.25** | **159.92** | **161.32** | **161.32** | **161.32** | **162.71** | **164.37** | **164.37** | **165.84** | **117.53** | **4,206.71** |

**（三）项目现金流预测表**

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

# 项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **现金流入** | **24,355.83** | **5,400.00** | **1,200.00** | **1,679.38** | **210.67** | **361.35** | **394.20** | **394.20** | **427.05** | **441.29** | **475.23** |
| 1.1 | 资本金流入 | **3,279.38** | 400.00 | 1,200.00 | 1,679.38 | | | | | | | |
| 1.2 | 专项债券资金流入 | **5,000.00** | 5,000.00 | | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营期现金流入 | **16,076.45** | | | | 210.67 | 361.35 | 394.20 | 394.20 | 427.05 | 441.29 | 475.23 |
| **2** | **现金流出** | **20,909.05** | **5,400.00** | **1,200.00** | **1,679.38** | **153.03** | **241.42** | **245.19** | **246.36** | **250.11** | **251.32** | **256.36** |
| 2.1 | 建设期现金流出 | **8,042.34** | 5,356.09 | 1,078.00 | 1,608.25 | | | | | | | |
| 2.2 | 运营期现金流出 | **4,206.71** | | | | 102.16 | 119.42 | 123.19 | 124.36 | 128.11 | 129.32 | 134.36 |
| 2.3 | 专项债券还本付息 | **8,660.00** | 43.91 | 122.00 | 71.13 | 50.87 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 |
| **3** | **净现金流量** | **3,446.78** | | | | **57.64** | **119.93** | **149.01** | **147.84** | **176.94** | **189.97** | **218.87** |
| **4** | **累计净现金流量** | | | | | **57.64** | **177.57** | **326.58** | **474.42** | **651.36** | **841.33** | **1,060.20** |

# 项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **现金流入** | **475.23** | **475.23** | **509.18** | **525.60** | **560.64** | **560.64** | **595.68** | **595.68** | **650.43** | **650.43** | **650.43** |
| 1.1 | 资本金流入 | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 专项债券资金流入 | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营期现金流入 | 475.23 | 475.23 | 509.18 | 525.60 | 560.64 | 560.64 | 595.68 | 595.68 | 650.43 | 650.43 | 650.43 |
| **2** | **现金流出** | **256.36** | **256.36** | **261.45** | **262.84** | **266.78** | **268.03** | **271.99** | **271.99** | **278.93** | **278.93** | **278.93** |
| 2.1 | 建设期现金流出 | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 运营期现金流出 | 134.36 | 134.36 | 139.45 | 140.84 | 144.78 | 146.03 | 149.99 | 149.99 | 156.93 | 156.93 | 156.93 |
| 2.3 | 专项债券还本付息 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 |
| **3** | **净现金流量** | **218.87** | **218.87** | **247.73** | **262.76** | **293.86** | **292.61** | **323.69** | **323.69** | **371.50** | **371.50** | **371.50** |
| **4** | **累计净现金流量** | **1,279.07** | **1,497.94** | **1,745.67** | **2,008.43** | **2,302.29** | **2,594.90** | **2,918.59** | **3,242.28** | **3,613.78** | **3,985.28** | **4,356.78** |

# 项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **现金流入** | **650.43** | **650.43** | **670.14** | **670.14** | **670.14** | **670.14** | **670.14** | **689.85** | **689.85** | **689.85** | **402.18** |
| 1.1 | 资本金流入 | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 专项债券资金流入 | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营期现金流入 | 650.43 | 650.43 | 670.14 | 670.14 | 670.14 | 670.14 | 670.14 | 689.85 | 689.85 | 689.85 | 402.18 |
| **2** | **现金流出** | **280.25** | **280.25** | **281.92** | **283.32** | **283.32** | **283.32** | **284.71** | **286.37** | **286.37** | **287.84** | **5,195.62** |
| 2.1 | 建设期现金流出 | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 运营期现金流出 | 158.25 | 158.25 | 159.92 | 161.32 | 161.32 | 161.32 | 162.71 | 164.37 | 164.37 | 165.84 | 117.53 |
| 2.3 | 专项债券还本付息 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 122.00 | 5,078.09 |
| **3** | **净现金流量** | **370.18** | **370.18** | **388.22** | **386.82** | **386.82** | **386.82** | **385.43** | **403.48** | **403.48** | **402.01** | **-4,793.44** |
| **4** | **累计净现金流量** | **4,726.96** | **5,097.14** | **5,485.36** | **5,872.18** | **6,259.00** | **6,645.82** | **7,031.25** | **7,434.73** | **7,838.21** | **8,240.22** | **3,446.78** |

### （四）敏感性分析

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

**敏感性测算分析表**

单位：倍

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0 | 10% |
|---|---|---|---|
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.18 | 1.37 | 1.56 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.42 | 1.37 | 1.32 |

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1.18，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1.32，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 四、潜在风险评估

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

### （一）进度风险分析

风险描述：在项目规划建设期间，可能存在天气等不确定因

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

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

**（二）投资风险分析**

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

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

**（三）质量风险分析**

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性

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

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

**五、使用限制**

本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任；本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码
91430103712190367E

# 营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1

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

名　　称　湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李亚西

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

注册资本　伍仟万元整

成立日期　1999年05月31日

住　　所　长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋16层05号房

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2024 年 8 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会 计 师 事 务 所

# 执业证书

名　　称：湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李亚西

经营场所：长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋16层05号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43010007

批准执业文号：湘注协[1999]18号

批准执业日期：1999年04月29日

证书序号：0008812

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

二〇二二年九　月三十　日

中华人民共和国财政部制

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中证天通会计师事务所（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

2021 年 6 月 12 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南天信会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2021 年 6 月 12 日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查合格专用章

2020 年 5 月 27 日
/y /m /d
湖南省注册会计师协会 ——年度任职资格检查合格专用章

证书编号：110002670090
No. of Certificate

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

发证日期：2019 年 06 月 04 日
Date of Issuance /y /m /d

李亚西的年检二维码

4

5

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

姓名 Full name 李亚西

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1989-05-07

工作单位 Working unit 北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

身份证号码 Identity card No. 430902198905076025

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name 薛俊

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-02-06

工作单位 Working unit 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 430902199002069101

湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

## 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 /y | 月 /m | 日 /d |
|---|---|---|---|
| | | | |

证书编号：No. of Certificate 430100070078

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 2024 年 /y 08 月 /m 05 日 /d

# 慈利县水源地建设项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第0013号

湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

HUNAN TIANXINXINGYE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

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

# 慈利县水源地建设项目
# 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第0013号

我们接受委托，对慈利县水源地建设项目预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制预期收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假

设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关项目实施单位对项目预期收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的慈利县水源地建设项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

**一、应付本息情况**

慈利县水源地建设项目发债融资金额 17,000.00 万元，其中：已发行政府专项债券 2,200.00 万元，债券期限为 20 年，已发行债券利率为 2.10%，每半年付息一次。本次债券发行金额 12,000.00 万元，假设融资利率 2.27%，期限为 20 年，每半年付息一次。未来拟发行金额 2,800.00 万元，假设融资利率 2.27%，期限为 20 年，每半年付息一次。到期偿还本金。应发债融资还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 4 月 | | 2,200.00 | | 2,200.00 | 19.25 | 19.25 |
| 2025 年 9 月 | 2,200.00 | 12,000.00 | | 14,200.00 | 26.55 | 26.55 |
| 2025 年 10 月 | 14,200.00 | 2,800.00 | | 17,000.00 | 95.54 | 95.54 |
| 2026 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2027 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2028 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2029 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2030 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2031 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2032 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2033 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2034 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2035 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2036 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2037 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2038 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2039 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2040 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2041 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2042 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2043 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2044 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 382.16 | 382.16 |
| 2045 年 3 月 | 17,000.00 | | 2,200.00 | 14,800.00 | 95.54 | 2,295.54 |
| 2045 年 8 月 | 14,800.00 | | 12,000.00 | 2,800.00 | 139.98 | 12,139.98 |
| 2045 年 9 月 | 2,800.00 | | 2,800.00 | | 5.30 | 2,805.30 |
| 合计 | | 17,000.00 | 17,000.00 | | 7,643.20 | 24,643.20 |

## 二、各项目偿还融资本金和利息情况

### （一）项目本息覆盖倍数如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 本息覆盖倍数 |
|---|---|---|
| 1 | 慈利县水源地建设项目 | 1.37 |

## （二）项目还本付息详细情况如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 年度 | 债券本息 | | | 项目净收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 1 | 慈利县水源地建设项目 | 2025年4月 | | 19.25 | 19.25 | |
| | | 2025年9月 | | 26.55 | 26.55 | |
| | | 2025年10月 | | 95.54 | 95.54 | |
| | | 2026年 | | 382.16 | 382.16 | |
| | | 2027年 | | 382.16 | 382.16 | 1,108.50 |
| | | 2028年 | | 382.16 | 382.16 | 1,388.00 |
| | | 2029年 | | 382.16 | 382.16 | 1,549.71 |
| | | 2030年 | | 382.16 | 382.16 | 1,606.74 |
| | | 2031年 | | 382.16 | 382.16 | 1,696.43 |
| | | 2032年 | | 382.16 | 382.16 | 1,915.58 |
| | | 2033年 | | 382.16 | 382.16 | 1,881.28 |
| | | 2034年 | | 382.16 | 382.16 | 1,881.28 |
| | | 2035年 | | 382.16 | 382.16 | 1,881.28 |
| | | 2036年 | | 382.16 | 382.16 | 1,845.26 |
| | | 2037年 | | 382.16 | 382.16 | 1,982.82 |
| | | 2038年 | | 382.16 | 382.16 | 2,081.76 |
| | | 2039年 | | 382.16 | 382.16 | 1,937.17 |
| | | 2040年 | | 382.16 | 382.16 | 1,818.91 |
| | | 2041年 | | 382.16 | 382.16 | 1,818.91 |
| | | 2042年 | | 382.16 | 382.16 | 1,901.55 |
| | | 2043年 | | 382.16 | 382.16 | 1,996.33 |
| | | 2044年 | | 382.16 | 382.16 | 1,996.33 |
| | | 2045年3月 | 2,200.00 | 95.54 | 2,295.54 | 1,466.10 |
| | | 2045年8月 | 12,000.00 | 139.98 | 12,139.98 | |
| | | 2045年9月 | 2,800.00 | 5.30 | 2,805.30 | |
| | | 合计 | 17,000.00 | 7,643.20 | 24,643.20 | 33,753.94 |

| 序号 | 项目名称 | 年度 | 债券本息 | | | 项目净收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| | 本息覆盖倍数 | | | | | 1.37 |

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南天信兴业会计师事务所
有限责任公司
中国·长沙

中国注册会计师：李文西

中国注册会计师：薛俊

2025年9月10日

附件:

# 项目收益及现金流入评价说明

重要提示:慈利县水源地建设项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的,但预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时应谨慎使用。

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次申请债券发行的项目为慈利县水源地建设项目。收入预测结合项目的建设期、项目规模等,以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提,编制慈利县水源地建设项目收益预测。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

### (一)一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### (二)特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行,价格在正常范围内变动;

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行;

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

**三、项目收益及现金流入预测项目说明**

**（一）项目基本情况**

本项目由慈利县水利局作为实施单位，具体如下:

（1）建设内容: 集中供水工程提质升级4处（龙坦坪水厂集中供水工程、赵家垭集中供水工程、皮家垭集中供水工程、鸟儿洞水厂集中供水工程）；骨干山塘整治70口；提水管网工程建设10处；引水渠整修加固整修9处；慈利县中型灌区续建配套及节水改造3处（胜天水库灌区、碗田灌区、白洋峪灌区）；水源地保护标准化建设。

（2）建设地点: 项目涉及慈利县15个镇、10个乡（其中7个民族乡）。

（3）建设期: 2025年4月至2027年1月，22个月。

（4）投资估算: 总投资27,741.51万元，其中工程费用22,250.44万元（包括: 建筑工程14,931.69万元，机电及安装工程7,073.56万元，金属结构设备及安装工程171.72万元，施工临时工程73.47万元），工程建设其他费用3,288.11万元，预备费用2,202.96万元。

（5）资金筹措: 项目总投资27,741.51万元，其中: 用于项

目支出的资本金10,741.51万元，占投资总额的38.72%；拟申请发行政府专项债券资金17,000.00万元，占投资总额的61.28%。具体如下：

资本金10,741.51万元。其中：地方财政配套资金10,741.51万元，占比100.00%；

拟发行地方政府专项债券17,000.00万元，具体筹措方案：①发行品种：地方政府专项债券；②债券期限：20年；③发行规模：发行金额17,000.00万元；④债券利率：已发行2,200.00万元，固定利率2.10%；本次发行12,000.00万元，固定利率2.27%；未来拟发行2,800.00万元，固定利率2.27%；⑤付息方式：按期付息，到期还本。项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

| 发行年份 | 发行规模 | 发行期限 | 债券利率 | 付息方式 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2025年4月 | 2,200.00 | 20年 | 2.10% | 每半年付息一次，到期一次性偿还本金 | |
| 2025年9月 | 12,000.00 | 20年 | 2.27% | 每半年付息一次，到期一次性偿还本金 | |
| 2025年10月 | 2,800.00 | 20年 | 2.27% | 每半年付息一次，到期一次性偿还本金 | |
| 合计 | 17,000.00 | | | | |

**（二）项目收益及现金流入情况预测**

**1、慈利县水源地建设项目收入对债券本息覆盖比例预测表如下：**

单位：万元

| 项目 | 计算期 | 营业收入 | 营业成本 | 当期项目净收入合计 |
|---|---|---|---|---|
| 慈利县水源地 | 1 | | | |

| 项目 | 计算期 | 营业收入 | 营业成本 | 当期项目净收入合计 |
|---|---|---|---|---|
| 建设项目 | 2 | | | |
| | 3 | 2,053.91 | 945.41 | 1,108.50 |
| | 4 | 2,415.94 | 1,027.94 | 1,388.00 |
| | 5 | 2,591.25 | 1,041.54 | 1,549.71 |
| | 6 | 2,688.48 | 1,081.74 | 1,606.74 |
| | 7 | 2,785.72 | 1,089.29 | 1,696.43 |
| | 8 | 3,023.28 | 1,107.70 | 1,915.58 |
| | 9 | 3,023.28 | 1,142.00 | 1,881.28 |
| | 10 | 3,023.28 | 1,142.00 | 1,881.28 |
| | 11 | 3,023.28 | 1,142.00 | 1,881.28 |
| | 12 | 3,023.28 | 1,178.02 | 1,845.26 |
| | 13 | 3,172.40 | 1,189.58 | 1,982.82 |
| | 14 | 3,279.66 | 1,197.90 | 2,081.76 |
| | 15 | 3,279.66 | 1,342.49 | 1,937.17 |
| | 16 | 3,279.66 | 1,460.75 | 1,818.91 |
| | 17 | 3,279.66 | 1,460.75 | 1,818.91 |
| | 18 | 3,443.00 | 1,541.45 | 1,901.55 |
| | 19 | 3,555.73 | 1,559.40 | 1,996.33 |
| | 20 | 3,555.73 | 1,559.40 | 1,996.33 |
| | 21 | 2,666.81 | 1,200.71 | 1,466.10 |
| 合计 | | 57,164.01 | 23,410.07 | 33,753.94 |
| **偿还债券本息金额合计** | | | | **24,643.20** |
| **本息覆盖倍数** | | | | **1.37** |

## 2、营业收入

本项目建成后，通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息，慈利县水源地建设项目偿债资金来源为居民用水供水收入、灌区供水收入。

## (1)居民用水供水收入

①价格依据

根据《慈利县发展和改革局关于调整慈利县农村集中供水价格的通知》（慈发改价费〔2023〕6号）文件，居民生活用水价格为3.2元/吨（不含垃圾处理费）。

慈发改价费〔2023〕6号

**慈利县发展和改革局**
**关于调整慈利县农村集中供水价格的通知**

慈利县澧澧城乡供水有限责任公司：

为促进农村安全饮水、节约饮水，维护供水和用水双方合法权益，推动我县农村集中供水事业可持续发展，根据国家发展改革委《政府制定价格行为规则》（第7号令）、《政府制定价格成本监审办法》（第8号令）、湖南省发展改革委湖南省住建厅《关于印发〈湖南省城镇供水价格管理实施细则〉的通知》（湘发改价调规〔2022〕620号）等文件规定，按照补偿成本、优质优价、公平负担的原则，充分考虑我县农村安全饮水集中供水企业生产经营现状，在对供水企业供水成本进行监审、做法召开听证会征求各方意见的基础上，经我局认真研究、并提请县政府常务会议审议，形成了我县农村集中供水价格调整的意见。现就水价调整有关事项通知如下：

一、供水价格

1.农村集中供水实行分类水价。按供水用途，农村集中供水的价格分为居民生活用水价格和非居民生活用水价格。居民生活、学校（幼儿园）、医疗机构、社会福利机构等公益性单位用水执行居民生活用水价格，其他用水执行非居民生活用水价格。

2.农村居民生活用水实行包干水费和超量水费相结合的水费制度。即用水户每户每月按5吨包干水量计算基本水费，用水户每月用水量不足5吨的按5吨计费，超过5吨的按实际用水量计费。

3.调整后的水价标准。居民生活用水价格3.20元/吨、非居民生活用水价格3.80元/吨，两类水价均包含0.08元/吨的水资源费。

本项目居民用水水价单价按照3.2元/m³测算，考虑到通胀因素影响，销售单价按照每5年增长5%测算。

②供水数量

集中供水工程提质升级供水量

项目集中供水工程提质升级4处，包括龙坦坪水厂集中供水工程、赵家垭集中供水工程、皮家垭集中供水工程、鸟儿洞水集中供水工程，各工程供水规模如下表所示：

| 序号 | 供水工程名称 | 供水规模（吨/天） | 服务人口（万人） |
|---|---|---|---|
| 1 | 龙坦坪水厂集中供水工程 | 3,000.00 | 2.05 |
| 2 | 赵家垭集中供水工程 | 10,000.00 | 4.49 |

| 序号 | 供水工程名称 | 供水规模（吨/天） | 服务人口（万人） |
|---|---|---|---|
| 3 | 皮家垭集中供水工程 | 5,000.00 | 3.35 |
| 4 | 鸟儿洞水厂 | 500.00 | 0.35 |
| | 合计 | 18,500.00 | 10.24 |

根据湖南省地方标准用水定额（DB43/T388-2020），生活用水量标准取140L/(人·d)。项目片区综合生活用水需求量=102400×140=14336000升/天，即1.4336万吨/天。

本项目提质升级集中供水工程总供水规模为1.85万吨/天，考虑管网维护、设备检修等因素，保守估计运营期第1年供水负荷率为55%，之后每年增长5%，达到80%后每5年增长5%，增至90%后维持不变，平均管网漏损率按10%考虑。

提水工程供水量

项目建设提水管网工程10处，各提水工程措施及供水规模如下表所示：

**提水管网工程规模汇总表**

| 序号 | 提水片区 | 工程措施 | 改善灌溉面积（亩） | 新增供水人口（人） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 江垭、象市片区 | 新建提水泵站3座，新建配套拦河坝3座，铺设管网8500m | 500.00 | 11,000.00 |
| 2 | 甘堰土家族乡片区 | 新建提水泵站2座，新建配套拦河坝2座，河坝加固3座，铺设管网9000m | 600.00 | 9,700.00 |
| 3 | 金慈街道片区 | 新建提水泵站2座，新建配套拦河坝3座，配套管网铺设8700m | 450.00 | 9,800.00 |
| 4 | 赵家岗土家族乡片区 | 新建提水泵站2座，新建配套拦河坝3座，配套管网铺设9100m | 520.00 | 10,700.00 |
| 5 | 洞溪乡片区 | 新建提水泵站1座，新建配套拦河坝2座，铺设泵站配套管网8650m | 480.00 | 9,500.00 |
| 6 | 金岩乡片区 | 新建提水泵站2座，新建配套拦河坝1座，新建山塘1处，铺设配套管网9140m | 560.00 | 9,500.00 |

| 序号 | 提水片区 | 工程措施 | 改善灌溉面积（亩） | 新增供水人口（人） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 7 | 零溪镇片区 | 新建提水泵站2座，新建拦河坝1处，山塘整治2座，泵站配套管网铺设9200m | 680.00 | 10,000.00 |
| 8 | 三合镇片区 | 新建提水泵站3座，新建配套拦河坝2座，铺设配套管网8930m | 650.00 | 10,400.00 |
| 9 | 高桥片区 | 新建提水泵站1座，新建配套拦河坝1座，山塘整治2座，铺设配套管网9400m | 530.00 | 9,400.00 |
| 10 | 金坪片区 | 新建提水泵站3座，新建配套拦河坝1座，铺设配套管网8800m | 500.00 | 10,000.00 |
| | 合计 | | 5,470.00 | 100,000.00 |

项目涉及提水工程的10个片区区域缺水严重，农村供水水源保证率较低，干旱时间较长，原有的取水水源地可引水量明显下降，本次水源地建设预计解决区域10万人饮水安全问题。根据湖南省地方标准用水定额（DB43/T388-2020），生活用水量标准取140L/（人·d），则项目片区综合生活用水需求量=100000×140=14000000升/天，即1.4万吨/天。

考虑管网维护、设备检修等因素，保守估计运营期第1年供水效率为75%，每年增加5%，达到85%后维持不变，平均管网漏损率按10%考虑。

**（2）灌区供水收入**

①价格依据

根据《慈利县发展和改革局关于明确慈利县农业用水收费标准有关事项的通知》（慈发改价费〔2024〕4号），农户用水终端基础水价为0.05元/立方米。本项目灌区供水水费为0.05元/立方米。

慈发改价费〔2024〕4号

# 慈利县发展和改革局
# 关于明确慈利县农业用水收费标准
# 有关事项的通知

慈利县水库事务管理中心：

为贯彻落实国家发展改革委等部门《关于稳步推进农业水价综合改革的通知》（发改价格〔2022〕934号）和湖南省《关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案》（湘发改价调〔2021〕685号）文件要求，为保障农业灌溉用水，健全我县农业用水价格形成机制，规范农业用水价格管理，保障农田水利工程正常运行，依据《中华人民共和国价格法》《湖南省农业用水价格管理办法》有关规定，经召开听证会、网上公示等方式广泛征求意见，县政府常务会议审议，现将慈利县农业供水收费标准有关事项通知如下：

**一、农业水价分类**

农业水价按供水环节分为农业供水价格和农户终端水价。县属水利工程中小型灌区末级渠系农业供水价格、农户终端用水价格实行政府指导价管理。非水利工程的农业用水一律不准收费。

农业供水价格指供水单位向配水方收取的供水价格；农户终端水价指农户向配水方支付的用水价格。

供水单位负责供水工程的运行维护，明确相应的权利、责任和义务，并向配水方供水、售水；配水方负责配水工程的运行维护，明确相应的权利、责任和义务，并向农户供水、售水。供水单位一般指灌区或水库管理单位、供水公司，配水方一般指担负直接向农户供水的基层水管组织，如支（斗）渠管理所、乡镇水利（管）站、农业用水合作组织、新型农业主体等。

**二、计费原则**

县属水利工程中小型灌区末级渠系原则上实行计量收费；农户终端用水可按用水种类、面积折算水量进行收费，种植业和养殖业的折算系数为1.0:4.0。

**三、农业用水价格实行累进加价制度。**种植业基础水量为500m$^3$/亩，水产养殖业基础水量为2000m$^3$/亩，种植双季稻的基础水量为750m$^3$/亩。

**四、计费标准**

灌区末级渠系基础水价为0.03元/m$^3$，农户用水终端基础水价为0.05元/m$^3$。种植业超过基础水量用水200m$^3$/亩以内（含200m$^3$），双季稻种植超过基础水量用水300m$^3$/亩以内（含300m$^3$），养殖业超过基础水量用水800m$^3$/亩以内（含800m$^3$），超过部分水价按基础水价1.5倍收取；种植业超基础水量用水200m$^3$/亩以上，养殖业超基础水量用水800m$^3$/亩以上，双季稻种植超过基础水量用水300m$^3$/亩以上，超过部分水价按基础水价2.0倍收取。

②供水量

提水工程改善灌区面积及供水量

项目建设提水管网工程10个片区共改善灌溉面积5470亩，根据《慈利县发展和改革局关于明确慈利县农业用水收费标准有关事项的通知》（慈发改价费〔2024〕4号），种植业基础水量为500立方米/亩，则提水工程改善灌区年需水量为5470亩*500

立方米/亩=273.50 万立方米。

考虑管网维护、设备检修等因素，保守估计运营期第 1 年供水效率为 75%，每年增加 5%，达到 85%后维持不变，平均管网漏损率按 10%考虑。

中型灌区续建配套及节水改造灌区面积及供水量

项目拟改造中型灌区情况见下表:

| 序号 | 灌区名称 | 设计灌溉面积（万亩） | 有效灌溉面积（万亩） |
|---|---|---|---|
| 1 | 胜天水库灌区 | 1.39 | 1.23 |
| 2 | 碗田水库中型灌区 | 1.24 | 1.12 |
| 3 | 白洋峪中型灌区 | 1.2 | 1.09 |
| | 合计 | 3.83 | 3.44 |

项目拟改造中型灌区有效灌溉面积 3.44 万亩，相关灌区年需水量为 3.44 万亩*500 立方米/亩=1720.00 万立方米。

考虑管网维护、设备检修等因素，保守估计运营期第 1 年供水效率为 75%，每年增加 5%，达到 85%后维持不变，平均管网漏损率按 10%考虑。

经测算，项目券存续期内项目总收入合计 57,164.01 万元，其中居民用水供水收入 55,753.38 万元，灌区供水收入 1,410.63 万元，收入测算表如下:

# 项目收入预测情况表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | 营业收入 | | | 2,053.91 | 2,415.94 | 2,591.25 | 2,688.48 | 2,785.72 | 3,023.28 | 3,023.28 | 3,023.28 | 3,023.28 |
| 1.1 | 居民用水收入 | | | 1,992.24 | 2,344.17 | 2,515.00 | 2,612.23 | 2,709.47 | 2,947.03 | 2,947.03 | 2,947.03 | 2,947.03 |
| 1.1.1 | 集中供水工程居民用水收入 | | | 980.46 | 1,166.83 | 1,264.07 | 1,361.30 | 1,458.54 | 1,633.56 | 1,633.56 | 1,633.56 | 1,633.56 |
| | 单价（元/吨） | | | 3.20 | 3.20 | 3.20 | 3.20 | 3.20 | 3.36 | 3.36 | 3.36 | 3.36 |
| | 供水能力（万吨/天） | | | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 |
| | 负荷率 | | | 0.55 | 0.60 | 0.65 | 0.70 | 0.75 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 |
| | 管网漏损率 | | | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 |
| 1.1.2 | 提水工程居民用水供水收入 | | | 1,011.78 | 1,177.34 | 1,250.93 | 1,250.93 | 1,250.93 | 1,313.47 | 1,313.47 | 1,313.47 | 1,313.47 |
| | 单价（元/吨） | | | 3.20 | 3.20 | 3.20 | 3.20 | 3.20 | 3.36 | 3.36 | 3.36 | 3.36 |
| | 供水量(万吨/年) | | | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 |
| | 负荷率 | | | 0.75 | 0.80 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 |
| | 管网漏损率 | | | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 |
| 1.2 | 灌区供水收入 | | | 61.67 | 71.77 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 |

| 序号 | 项目 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1.2.1 | 提水工程灌区供水收入 | | | 8.46 | 9.85 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 |
| | 单价（元/吨） | | | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 |
| | 灌溉面积（亩） | | | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 |
| | 供水量(万吨/年) | | | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 |
| | 负荷率 | | | 0.75 | 0.80 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 |
| | 管网漏损率 | | | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 |
| 1.2.2 | 中型灌区续建配套供水收入 | | | 53.21 | 61.92 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 |
| | 单价（元/吨） | | | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 |
| | 灌溉面积（万亩） | | | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 |
| | 供水量(万吨/年) | | | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 |
| | 负荷率 | | | 0.75 | 0.80 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 |
| | 管网漏损率 | | | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 |
| 2 | 销项税额 | | | 169.59 | 199.48 | 213.96 | 221.98 | 230.01 | 249.63 | 249.63 | 249.63 | 249.63 |

续上表

## 项目收入预测情况表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | |
| 1 | 营业收入 | 3,023.28 | 3,172.40 | 3,279.66 | 3,279.66 | 3,279.66 | 3,279.66 | 3,443.00 | 3,555.73 | 3,555.73 | 2,666.81 | 57,164.01 |
| 1.1 | 居民用水收入 | 2,947.03 | 3,096.15 | 3,203.41 | 3,203.41 | 3,203.41 | 3,203.41 | 3,366.75 | 3,479.48 | 3,479.48 | 2,609.62 | 55,753.38 |
| 1.1.1 | 集中供水工程居民用水收入 | 1,633.56 | 1,716.22 | 1,823.48 | 1,823.48 | 1,823.48 | 1,823.48 | 1,916.46 | 2,029.19 | 2,029.19 | 1,521.90 | 30,905.88 |
| | 单价（元/吨） | 3.36 | 3.53 | 3.53 | 3.53 | 3.53 | 3.53 | 3.71 | 3.71 | 3.71 | 3.71 | |
| | 供水能力（万吨/天） | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | |
| | 负荷率 | 0.80 | 0.80 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | |
| | 管网漏损率 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | |
| 1.1.2 | 提水工程居民用水供水收入 | 1,313.47 | 1,379.93 | 1,379.93 | 1,379.93 | 1,379.93 | 1,379.93 | 1,450.29 | 1,450.29 | 1,450.29 | 1,087.72 | 24,847.50 |
| | 单价（元/吨） | 3.36 | 3.53 | 3.53 | 3.53 | 3.53 | 3.53 | 3.71 | 3.71 | 3.71 | 3.71 | |
| | 供水量(万吨/年) | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | |

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | |
| | 负荷率 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | |
| | 管网漏损率 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | |
| 1.2 | 灌区供水收入 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 76.25 | 57.19 | 1,410.63 |
| 1.2.1 | 提水工程灌区供水收入 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | 7.85 | 193.52 |
| | 单价（元/吨） | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | |
| | 灌溉面积（亩） | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | 5,470.00 | |
| | 供水量(万吨/年) | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | 273.50 | |
| | 负荷率 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | |
| | 管网漏损率 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | |
| 1.2.2 | 中型灌区续建配套供水收入 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 65.79 | 49.34 | 1,217.11 |
| | 单价（元/吨） | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 | |
| | 灌溉面积（万亩） | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | 3.44 | |

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | |
| | 供水量(万吨/年) | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | 1,720.00 | |
| | 负荷率 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | |
| | 管网漏损率 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | |
| 2 | 销项税额 | 249.63 | 261.94 | 270.80 | 270.80 | 270.80 | 270.80 | 284.28 | 293.59 | 293.59 | 220.20 | 4,719.97 |

### 3、营业成本

本项目经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理及维护费、水资源费、生产成本费用、其他费用等，相关税费包括增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

**（1）外购燃料及动力费**

参考同类型项目能源消耗数据，本项目外购燃料及动力费用预计占运营收入的 7%。

**（2）工资及福利费**

本项目拟配备职工 55 人，职工的工资及福利费参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2023》，水利管理业的职工年平均薪资水平为 7.61 万元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按 7.7 万元/人·年计算（全省平均的 80%），考虑每三年上浮 5%。

4-8 城镇非私营单位分行业在岗职工年平均工资（2022年）

Average Annual Wage of Employed Staff and Workers in Urban Non-private Units by Sector (2022)

单位:元 (yuan)

| 行业 | Item | 全部在岗职工 Number of Staff and Workers on the Job | 国有经济 State-owned Economic | 城镇集体 Urban Collective-owned Economic |
|---|---|---|---|---|
| 总计 | Total | 94590 | 108957 | 62057 |
| 农、林、牧、渔业 | Agriculture, Forestry, Farming of Animals and Fishing | 61869 | 70126 | 49989 |
| 农业 | Agriculture | 48686 | 71041 | 46250 |
| 林业 | Forestry | 68466 | 60233 | 39963 |
| 畜牧业 | Farming of Animals | 60809 | 79627 | 41143 |
| 渔业 | Fishing | 58055 | 76728 | 45145 |
| 农、林、牧、渔专业及辅助性活动 | Agriculture, Forestry, Animal husbandry, Fishery and Auxiliary | 73743 | 79252 | 70516 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 水利、环境和公共设施管理业 | Management of Water Conservancy, Environment and Public Establishment | 69462 | 69824 | 77176 |
| 水利管理业 | Management of Water Conservancy | 76104 | 76683 | 68738 |
| 生态保护和环境治理业 | Environmental Management | 70903 | 79230 | 82393 |

**（3）修理及维护费用**

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，按照生产要素法估算总成本费用时，修理及维护费可直接按固定资产原值或当年折旧费用的一定百分数估算。根据项目特点，本项目修理及维护费按照固定资产折旧费的20%比例计取。

**（4）水资源费**

本项目水资源费参照湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于发布湖南省水利系统行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费规〔2021〕473号）的相关规定，公共供水取水价格为0.08元/m³。

附件

**湖南省水利系统行政事业性收费项目和标准表**

| 序号 | 收费项目 | 计费单位 | 收费标准（元） | 征收单位 | 收费对象及范围 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 水资源费 | | | 各级水行政主管部门 | 取用水的单位和个人 | |
| （一） | 地表水 | | | | | |
| | 1、工业用水 | 元/m³ | 0.1 | | | |
| | 2、生活取水 | 元/m³ | 0.1 | | | |
| | 3、公共供水取水 | 元/m³ | 0.08 | | | |
| | 4、水力发电取水 | 元/kW·h | 0.003 | | | |
| | 5、火力发电贯流式冷却取水 | 元/kW·h | 0.003 | | | 在开征水资源税前暂按0.0015元/kW·h标准执行 |
| | 6、火力发电闭式循环取水 | 元/m³ | 0.6 | | | 在开征水资源税前暂按0.3元/m³标准执行 |
| | 7、特种行业取水 | 元/m³ | 0.2 | | | |
| （二） | 地下水 | | | | | |
| | 1、公共供水取水 | 元/m³ | 0.15 | | | |
| | 2、用于制作纯净水取水 | 元/m³ | 1.00 | | | |
| | 3、其他取水 | | | | | |

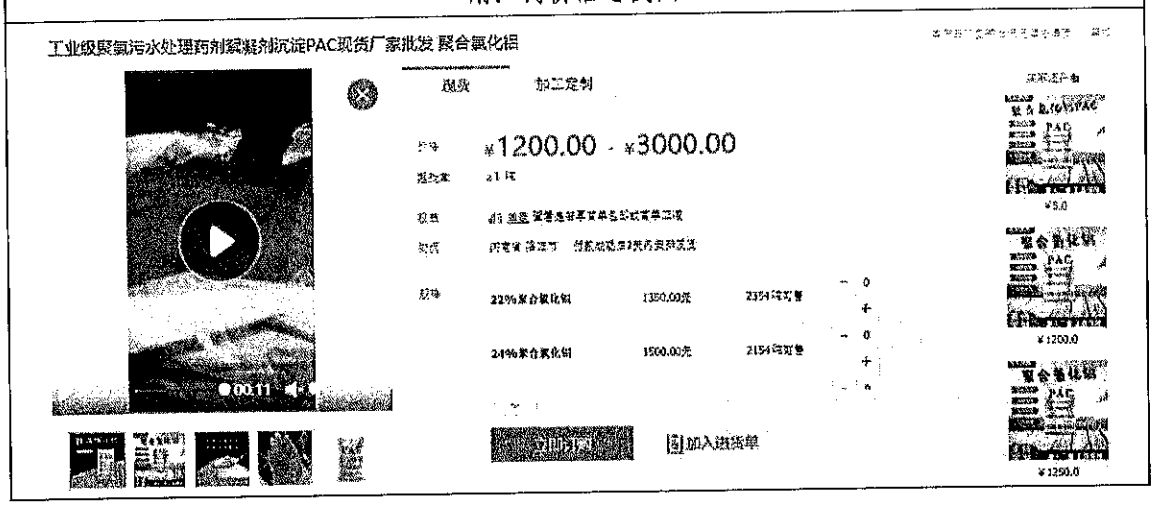
## (5)药剂费

本项目使用的药剂主要包括PAC、次氯酸钠、PAM。基于谨慎性原则，本项目药剂费按99.15万元/年计算，考虑每三年上浮5%。各药剂的施加浓度、年消耗量及费用情况，可见下表:

**本项目药剂消耗及费用情况**

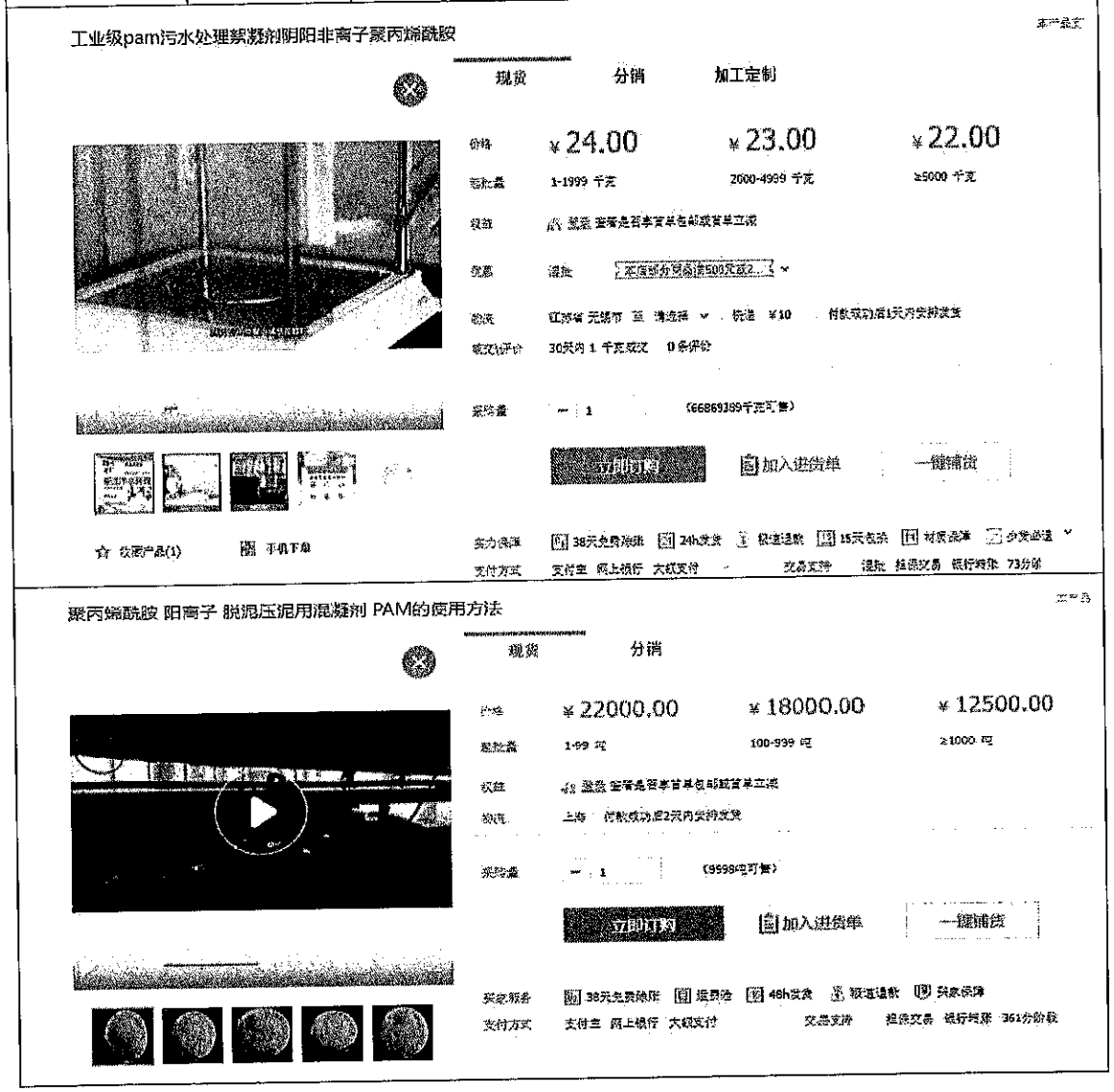
| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年供水量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| PAC | 20 | 1186 | 237.20 | 3000 | 71.16 |
| 次氯酸钠 | 2 | 1186 | 23.72 | 800 | 1.90 |
| PAM | 1 | 1186 | 11.86 | 22000 | 26.09 |
| 合计 | / | / | / | / | 99.15 |

附：询价信息截图



| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年供水量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 聚合氯化铝 pac 工业污水处理药剂沉淀剂 水质澄清高效絮凝剂<br>现货 分销 加工定制<br>价格 ¥2.50<br>起批量 ≥25 千克<br>销店之宝 热销潜力款<br>优惠 满优惠 单笔订单满1000元，...<br>物流 江苏省 徐州市 至 请选择 快递 ¥82 付款成功后2天内安排发货<br>成交\评价 30天内 1万+ 千克成交 30+条评价<br>采购量 — 25 (8011千克可售)<br>立即订购 加入进货单 一键铺货<br>收藏产品(40) 手机下单 | | | | | |
| 厂价现货批发水处理消毒剂次氯酸钠 适用于酿纳污水处理 84消毒液<br>3条评价 · 30天内 30+ 笔成交<br>价格 ¥800.00 ¥750.00 ¥700.00<br>起批量 3吨起批 10-29吨 ≥30吨<br>优惠 满减 查看<br>服务 30天免费换货 · 48h发货 · 极速退款 · 不支持7天无理由退货<br>物流 山东省 济南市 付款成功后2天内安排发货<br>采购量 800.00元 3996吨可售 — 0 +<br>立即订购 加进货单 收藏(14)<br>支付 支付宝 网上银行 大额支付 交易支持 担保交易 银行转账 | | | | | |

| 药剂类型 | 设计投加量（毫克/升） | 年供水量（100%效率）（万吨） | 年消耗量（吨） | 单价（元/吨） | 年度费用（100%效率）（万元） |
|---|---|---|---|---|---|




## （6）污泥处理费

参考慈利县其他正在运营的自来水厂的单位污泥产生量，本项目污泥产生量按 3 吨/万吨，则本项目年度污泥产生量为 3558.00 吨/年（100%生产效率）。通过参照同类型项目，污泥处理相关费用约 200.00 元/吨。基于谨慎性原则，本项目污泥处理

费按 71.16 万元/年计算，考虑每三年上浮 5%。

**（7）其他费用**

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

**（8）税费说明**

①增值税销项

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关税费文件，本项目居民用水供水收入、灌区供水收入的增值税税率为 9%。

②增值税进项

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

③应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

④税金及附加

a.印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；

b.城市维护建设税：按应交增值税的 5%计算；

c.教育费附加：按应交增值税的 3%计算；

d.地方教育费附加：按应交增值税的 2%计算；

债券存续期内，营业成本费用估算合计为 23,410.07 万元，其中运营成本 21,849.33 万元，相关税费 1,560.74 万元，具体测算如下：

# 项目营业成本预测明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | 运营成本 | | | 944.38 | 1,026.73 | 1,040.24 | 1,080.40 | 1,087.90 | 1,106.19 | 1,140.49 | 1,140.49 | 1,140.49 |
| 1.1 | 其中：外购燃料费成本 | | | 143.77 | 169.12 | 181.39 | 188.19 | 195.00 | 211.63 | 211.63 | 211.63 | 211.63 |
| 1.2 | 工资及福利费 | | | 388.21 | 423.50 | 423.50 | 444.68 | 444.68 | 444.68 | 466.91 | 466.91 | 466.91 |
| 1.3 | 修理及维护费 | | | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 |
| 1.4 | 水资源费 | | | 0.15 | 0.18 | 0.19 | 0.20 | 0.21 | 0.21 | 0.21 | 0.21 | 0.21 |
| 1.5 | 药剂费 | | | 90.89 | 99.15 | 99.15 | 104.11 | 104.11 | 104.11 | 109.32 | 109.32 | 109.32 |
| 1.6 | 污泥处置费 | | | 65.23 | 71.16 | 71.16 | 74.72 | 74.72 | 74.72 | 78.46 | 78.46 | 78.46 |
| 1.7 | 其他费用 | | | 85.85 | 93.34 | 94.57 | 98.22 | 98.90 | 100.56 | 103.68 | 103.68 | 103.68 |
| 2 | 相关税费 | | | 1.03 | 1.21 | 1.30 | 1.34 | 1.39 | 1.51 | 1.51 | 1.51 | 1.51 |
| 2.1 | 增值税 | | | | | | | | | | | |
| 2.1.1 | 销项税额 | | | 169.59 | 199.48 | 213.96 | 221.98 | 230.01 | 249.63 | 249.63 | 249.63 | 249.63 |
| 2.1.2 | 进项税额 | | | 51.45 | 55.74 | 57.22 | 58.78 | 59.60 | 61.61 | 62.39 | 62.39 | 62.39 |
| 2.1.3 | 可抵扣固定资产进项税 | | | 118.14 | 143.74 | 156.74 | 163.20 | 170.41 | 188.02 | 187.24 | 187.24 | 187.24 |
| 2.2 | 税金及附加 | | | 1.03 | 1.21 | 1.30 | 1.34 | 1.39 | 1.51 | 1.51 | 1.51 | 1.51 |
| 2.2.1 | 印花税 | | | 1.03 | 1.21 | 1.30 | 1.34 | 1.39 | 1.51 | 1.51 | 1.51 | 1.51 |
| 2.2.2 | 城市维护建设税 | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 教育费附加 | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 地方教育费附加 | | | | | | | | | | | |
| 合计 | | | | 945.41 | 1,027.94 | 1,041.54 | 1,081.74 | 1,089.29 | 1,107.70 | 1,142.00 | 1,142.00 | 1,142.00 |

# 项目营业成本预测明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | |
| 1 | 运营成本 | 1,176.51 | 1,187.99 | 1,196.26 | 1,234.07 | 1,234.07 | 1,234.07 | 1,286.35 | 1,295.04 | 1,295.04 | 1,002.62 | 21,849.33 |
| 1.1 | 其中：燃料动力费 | 211.63 | 222.07 | 229.58 | 229.58 | 229.58 | 229.58 | 241.01 | 248.90 | 248.90 | 186.68 | 4,001.50 |
| 1.2 | 工资及福利费 | 490.26 | 490.26 | 490.26 | 514.77 | 514.77 | 514.77 | 540.51 | 540.51 | 540.51 | 425.65 | 9,032.25 |
| 1.3 | 修理及维护费 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 170.28 | 127.71 | 3,192.75 |
| 1.4 | 水资源费 | 0.21 | 0.21 | 0.22 | 0.22 | 0.22 | 0.22 | 0.22 | 0.23 | 0.23 | 0.23 | 3.98 |
| 1.5 | 药剂费 | 114.79 | 114.79 | 114.79 | 120.53 | 120.53 | 120.53 | 126.56 | 126.56 | 126.56 | 99.67 | 2,114.79 |
| 1.6 | 污泥处置费 | 82.38 | 82.38 | 82.38 | 86.50 | 86.50 | 86.50 | 90.83 | 90.83 | 90.83 | 71.53 | 1,517.75 |
| 1.7 | 其他费用 | 106.96 | 108.00 | 108.75 | 112.19 | 112.19 | 112.19 | 116.94 | 117.73 | 117.73 | 91.15 | 1,986.31 |
| 2 | 相关税费 | 1.51 | 1.59 | 1.64 | 108.42 | 226.68 | 226.68 | 255.10 | 264.36 | 264.36 | 198.09 | 1,560.74 |
| 2.1 | 增值税 | | | | 97.08 | 204.58 | 204.58 | 230.34 | 238.71 | 238.71 | 178.87 | 1,392.87 |
| 2.1.1 | 销项税额 | 249.63 | 261.94 | 270.80 | 270.80 | 270.80 | 270.80 | 284.28 | 293.59 | 293.59 | 220.20 | 4,719.97 |
| 2.1.2 | 进项税额 | 63.20 | 64.46 | 65.37 | 66.22 | 66.22 | 66.22 | 53.94 | 54.88 | 54.88 | 41.33 | 1,128.29 |
| 2.1.3 | 可抵扣固定资产进项税 | 186.43 | 197.48 | 205.43 | 107.50 | | | | | | | 2,198.81 |
| 2.2 | 税金及附加 | 1.51 | 1.59 | 1.64 | 11.34 | 22.10 | 22.10 | 24.76 | 25.65 | 25.65 | 19.22 | 167.87 |
| 2.2.1 | 印花税 | 1.51 | 1.59 | 1.64 | 1.64 | 1.64 | 1.64 | 1.72 | 1.78 | 1.78 | 1.33 | 28.58 |
| 2.2.2 | 城市维护建设税 | | | | 4.85 | 10.23 | 10.23 | 11.52 | 11.94 | 11.94 | 8.94 | 69.65 |
| 2.2.3 | 教育费附加 | | | | 2.91 | 6.14 | 6.14 | 6.91 | 7.16 | 7.16 | 5.37 | 41.79 |
| 2.2.4 | 地方教育费附加 | | | | 1.94 | 4.09 | 4.09 | 4.61 | 4.77 | 4.77 | 3.58 | 27.85 |
| 合计 | | 1,178.02 | 1,189.58 | 1,197.90 | 1,342.49 | 1,460.75 | 1,460.75 | 1,541.45 | 1,559.40 | 1,559.40 | 1,200.71 | 23,410.07 |

**（三）项目现金流预测表**

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

# 项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **现金流入** | **84,905.52** | **18,000.00** | **9,500.00** | **2,295.42** | **2,415.94** | **2,591.25** | **2,688.48** | **2,785.72** | **3,023.28** | **3,023.28** | **3,023.28** |
| 1.1 | 资本金流入 | **10,741.51** | 1,000.00 | 9,500.00 | 241.51 | | | | | | | |
| 1.2 | 专项债券资金流入 | **17,000.00** | 17,000.00 | | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营期现金流入 | **57,164.01** | | | 2,053.91 | 2,415.94 | 2,591.25 | 2,688.48 | 2,785.72 | 3,023.28 | 3,023.28 | 3,023.28 |
| **2** | **现金流出** | 75,794.78 | 18,000.00 | 9,500.00 | 2,092.58 | 1,410.10 | 1,423.70 | 1,463.90 | 1,471.45 | 1,489.86 | 1,524.16 | 1,524.16 |
| 2.1 | 建设期现金流出 | **27,741.51** | 17,858.66 | 9,117.84 | 765.01 | | | | | | | |
| 2.2 | 运营期现金流出 | **23,410.07** | | | 945.41 | 1,027.94 | 1,041.54 | 1,081.74 | 1,089.29 | 1,107.70 | 1,142.00 | 1,142.00 |
| 2.3 | 专项债券还本付息 | **24,643.20** | 141.34 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 |
| **3** | **净现金流量** | **9,110.74** | | | **202.84** | **1,005.84** | **1,167.55** | **1,224.58** | **1,314.27** | **1,533.42** | **1,499.12** | **1,499.12** |
| **4** | **累计净现金流量** | | | | **202.84** | **1,208.68** | **2,376.23** | **3,600.81** | **4,915.08** | **6,448.50** | **7,947.62** | **9,446.74** |

（续）

| 序号 | 项目 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **现金流入** | **3,023.28** | **3,023.28** | **3,172.40** | **3,279.66** | **3,279.66** | **3,279.66** | **3,279.66** | **3,443.00** | **3,555.73** | **3,555.73** | **2,666.81** |
| 1.1 | 资本金流入 | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 专项债券资金流入 | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营期现金流入 | 3,023.28 | 3,023.28 | 3,172.40 | 3,279.66 | 3,279.66 | 3,279.66 | 3,279.66 | 3,443.00 | 3,555.73 | 3,555.73 | 2,666.81 |
| **2** | **现金流出** | **1,524.16** | **1,560.18** | **1,571.74** | **1,580.06** | **1,724.65** | **1,842.91** | **1,842.91** | **1,923.61** | **1,941.56** | **1,941.56** | **18,441.53** |
| 2.1 | 建设期现金流出 | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 运营期现金流出 | 1,142.00 | 1,178.02 | 1,189.58 | 1,197.90 | 1,342.49 | 1,460.75 | 1,460.75 | 1,541.45 | 1,559.40 | 1,559.40 | 1,200.71 |
| 2.3 | 专项债券还本付息 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 382.16 | 17,240.82 |
| **3** | **净现金流量** | **1,499.12** | **1,463.10** | **1,600.66** | **1,699.60** | **1,555.01** | **1,436.75** | **1,436.75** | **1,519.39** | **1,614.17** | **1,614.17** | **-15,774.72** |
| **4** | **累计净现金流量** | **10,945.86** | **12,408.96** | **14,009.62** | **15,709.22** | **17,264.23** | **18,700.98** | **20,137.73** | **21,657.12** | **23,271.29** | **24,885.46** | **9,110.74** |

### （四）敏感性分析

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

**敏感性测算分析表**

单位：倍

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0 | 10% |
|---|---|---|---|
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.14 | 1.37 | 1.60 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.46 | 1.37 | 1.27 |

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1.14，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1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 四、潜在风险评估

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

### （一）进度风险分析

风险描述：在项目规划建设期间，可能存在天气等不确定因

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

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

**（二）投资风险分析**

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

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

**（三）质量风险分析**

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性

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

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

**五、使用限制**

本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任；本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91430103712190367E

# 营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1

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

名　　称　湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李亚西

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

注册资本　伍仟万元整

成立日期　1999年05月31日

住　　所　长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋16层05号房

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2024 年 8 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0008812

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李亚西

经营场所：长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋16层05号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43010007

批准执业文号：湘注协[1999]18号

批准执业日期：1999年04月29日

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

二〇二二年九　月三十　日

中华人民共和国财政部制

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中证天通会计师事务所（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

2021 年 9 月 12 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南天信元业会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2021 年 9 月 12 日
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13

证书编号：110002670090
No. of Certificate

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

发证日期：2019 年 06 月 04 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2022 年 5 月 27 日 年度任职资格检查合格专用章

李亚西的年检二维码

5

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

姓名 Full name 李亚西

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1989-05-07

工作单位 Working unit 北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

身份证号码 Identity card No. 430902198905076025

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name 薛俊

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-02-06

工作单位 Working unit 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 430902199002069101

证书编号: No. of Certificate 430100070078

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 2024 年/y 08 月/m 05 日/d

4

湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

430111300360151

## 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/y 月/m 日/d

5

个人留存

# 桑植县文明西路片区老旧小区改造项目
# 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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘2569M3C0J0

湘诚悦达专审〔2025〕164号

# 桑植县文明西路片区老旧小区改造项目
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对桑植县文明西路片区老旧小区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号一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，本次评价的桑植县文明西路片区老旧小区改造项目（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**

桑植县文明西路片区老旧小区改造项目计划申请政府专项债券5,400.00万元。截至目前，本项目已发行政府专项债券资金0.00万元；本次拟申请发行政府专项债券资金2,100.00万元，发行期限30年；未来拟申请发行政府专项债券资金3,300.00万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，据此，30年期债券的预测利率为2.44%。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。还本付息情况如下表所示：

# 项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当期还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 9 月 | 0.00 | 2,100.00 | | 2,100.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 1 月 | 2,100.00 | 3,300.00 | | 5,400.00 | 91.50 | 91.50 |
| 2027 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2028 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2029 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2030 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2031 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2032 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2033 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2034 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2035 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2036 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2037 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2038 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2039 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2040 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2041 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2042 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2043 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2044 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2045 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2046 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2047 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2048 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |

| 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当期还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2049 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2050 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2051 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2052 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2053 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2054 年 | 5,400.00 | | | 5,400.00 | 131.76 | 131.76 |
| 2055 年 9 月 | 5,400.00 | | 2,100.00 | 3,300.00 | 131.76 | 2,231.76 |
| 2056 年 1 月 | 3,300.00 | | 3,300.00 | 0.00 | 40.26 | 3,340.26 |
| **合计** | | **5,400.00** | **5,400.00** | | **3,952.80** | **9,352.80** |

## 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 11,398.83 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 | 融资偿债本息 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2025 年 9 月 | | 0.00 | 0.00 | |
| 2026 年 1 月 | | 91.50 | 91.50 | |
| 2027 年 | | 131.76 | 131.76 | 142.52 |
| 2028 年 | | 131.76 | 131.76 | 265.93 |

| 年度 | 融资偿债本息 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2029 年 | | 131.76 | 131.76 | 341.88 |
| 2030 年 | | 131.76 | 131.76 | 404.70 |
| 2031 年 | | 131.76 | 131.76 | 405.07 |
| 2032 年 | | 131.76 | 131.76 | 405.45 |
| 2033 年 | | 131.76 | 131.76 | 405.84 |
| 2034 年 | | 131.76 | 131.76 | 406.22 |
| 2035 年 | | 131.76 | 131.76 | 406.61 |
| 2036 年 | | 131.76 | 131.76 | 406.99 |
| 2037 年 | | 131.76 | 131.76 | 407.38 |
| 2038 年 | | 131.76 | 131.76 | 407.76 |
| 2039 年 | | 131.76 | 131.76 | 408.15 |
| 2040 年 | | 131.76 | 131.76 | 408.55 |
| 2041 年 | | 131.76 | 131.76 | 408.94 |
| 2042 年 | | 131.76 | 131.76 | 409.33 |
| 2043 年 | | 131.76 | 131.76 | 409.72 |
| 2044 年 | | 131.76 | 131.76 | 410.12 |
| 2045 年 | | 131.76 | 131.76 | 410.51 |
| 2046 年 | | 131.76 | 131.76 | 410.91 |
| 2047 年 | | 131.76 | 131.76 | 411.31 |
| 2048 年 | | 131.76 | 131.76 | 411.71 |
| 2049 年 | | 131.76 | 131.76 | 412.11 |
| 2050 年 | | 131.76 | 131.76 | 412.51 |
| 2051 年 | | 131.76 | 131.76 | 412.91 |
| 2052 年 | | 131.76 | 131.76 | 413.32 |
| 2053 年 | | 131.76 | 131.76 | 413.73 |
| 2054 年 | | 131.76 | 131.76 | 414.13 |
| 2055 年 9 月 | 2,100.00 | 131.76 | 2,231.76 | 414.54 |

| 年度 | 融资偿债本息 | | | 项目收益 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2056 年 1 月 | 3,300.00 | 40.26 | 3,340.26 | 0.00 |
| **合计** | 5,400.00 | 3,952.80 | 9,352.80 | 11,398.83 |

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，本次评价的桑植县文明西路片区老旧小区改造项目，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·长沙　　中国注册会计师

2025 年 9 月 10 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

项目概算总投资 9,130.85 万元; 建设地点位于桑植县澧源镇文明路社区; 项目建设期为 2 年，从 2025 年 4 月至 2027 年 3 月。项目共涉及老旧小区 31 个，房屋 65 栋、居民 1123 户，改造房屋总建筑面积 121544.61 平方米。主要建设内容包括: 外墙修缮 87685.87 平方米，楼梯间修缮 35077.41 平方米，屋面维修 28841.46 平方米，道路提质改造 27582.74 平方米，供水管网 3710.96 米，燃气管网 3472.51 米，雨水管网 2448.47 米，污水管网 2065.90 米，电力电缆 7351.07 米，新增健身器材 38 套，新建停车位 420 个，配套完成充电桩、照明等设施。

#### （二）实施主体

桑植县市政工程建设中心

#### （三）投向领域

保障性安居工程

#### （四）融资计划

该项目概算总投资 9,130.85 万元，拟申请发行政府专项债券资金 5,400.00 万元。

### 二、项目现金流入预测

#### （一）项目收入预测依据

项目收入来源为停车位收入、充电桩收入、物业收入。

#### （二）项目收入预测

1.停车位收入

本项目停车位共 420 个。

收费标准参照《关于进一步规范张家界市机动车停放服务收费管理

的通知》（张发改价费[2022]112号），政府指导价管理的其他公共停车场：1小时以内5元，一小时后每增加1小时按3元以下（含3元）的标准，24小时限价为30元。

ZJJCR－2022－02006

# 张家界市发展和改革委员会文件

张发改价费〔2022〕112号

## 关于进一步规范张家界市机动车停放服务收费管理的通知

各区县发改局，市直各机动车停放服务经营单位：

为进一步规范我市机动车停放服务收费行为，充分发挥价格杠杆调节作用，维护消费者、经营者合法权益，根据《湖南省定价目录》《湖南省机动车停放服务收费管理办法》等有关规定，严格遵照政府定价程序，我们制定了《张家界市机动车停放服务政府指导价最高收费标准》，经报市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。同时就我市机动车停放服务收费管理有关事项通知如下：

一、我市机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行政府指导价、市场调节价定价形式管理。

（一）下列停车场机动车停放服务收费实行政府指导价，由发展改革部门制定机动车停放服务收费指导标准。停车场经营者

### 3. 公共停车场最高收费标准

单位：元/辆

| | 计时方式 | | 计次方式 |
|---|---|---|---|
| | 每小时 | 24小时限价 | 每次 |
| 机场配套停车场（省定标准） | 1小时内8元，1小时后每增加1小时按低于5元的标准 | 50 | 10 |
| 汽车、火车车站配套停车场 | 1小时以内5元；1小时后每增加1小时按3元以下（含3元）的标准 | 30 | 10 |
| 利用公共资源建设的旅游景点配套停车场 | 1小时以内3元；1小时后每增加1小时按2元以下（含2元）的标准 | 20 | 10 |
| 政府指导价管理的其他公共停车场 | 1小时以内5元；1小时后每增加1小时按3元以下（含3元）的标准 | 30 | 10 |

说明：

1. 计次收费每次以 12 小时为限；计时收费不足1小时按1小时计算。

2. 同一停车场只能采取一种计费方式，多次进出计次收费方式停车场的车辆，24小时内最多按 2 次收取停车费。

3. 政府指导价管理的其他公共停车场是指其他占有公共资源建设的各类停车场，包括政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资的停车场和市政工程附属停车场（含政府储备土地、桥下空间、边角空地等闲置场所改建的临时停车场）；

4. 停车时间不超过 30 分钟（含30分钟）的免收停车费，超过免费时间的计费时间从车辆进入停车场起计算；

5. 机场配套停车场收费标准由省统一制定。

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

**项目停车收费预测表**

| 白天时段 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | **收入测算** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.5-1h | 5 | 25% | 3 | 3.75 |
| 2 | 1-2h | 8 | 30% | 3 | 7.20 |
| 3 | 2-3h | 11 | 12% | 2 | 2.64 |
| 4 | 3-4h | 14 | 12% | 1 | 1.68 |
| 5 | 4-5h | 17 | 6% | 1 | 1.02 |
| 6 | 5-6h | 20 | 6% | 1 | 1.20 |
| 7 | 6-7h | 23 | 2% | 1 | 0.46 |
| 8 | 7-8h | 26 | 2% | 1 | 0.52 |
| 9 | 8-9h | 29 | 2% | 0 | 0.00 |
| 10 | 9-10h | 30 | 1% | 0 | 0.00 |
| 11 | 10-11h | 30 | 1% | 0 | 0.00 |
| 12 | 11-12h | 30 | 1% | 0 | 0.00 |

| 夜晚时段 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | **收入测算** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.5h-1h | 5 | 50% | 2 | 5.00 |
| 2 | 1h-2h | 6 | 30% | 1 | 1.80 |
| 3 | 2h-3h | 7 | 10% | 1 | 0.70 |
| 4 | 3h-4h | 8 | 5% | 1 | 0.40 |
| 5 | 4h 以上 | 9 | 5% | 0 | 0.00 |
| | 合计 | | | | **22.62** |

本项目收费保守估计按 10 元/个·天测算。根据《湖南统计年鉴 2024》张家界市 CPI 指数为 100.3%，本项目收费标准保守估计按每年增长 0.3%估算。停车位使用率运营期前三年为 80%、85%、90%，之后保持 90%不变。

2.充电桩收入

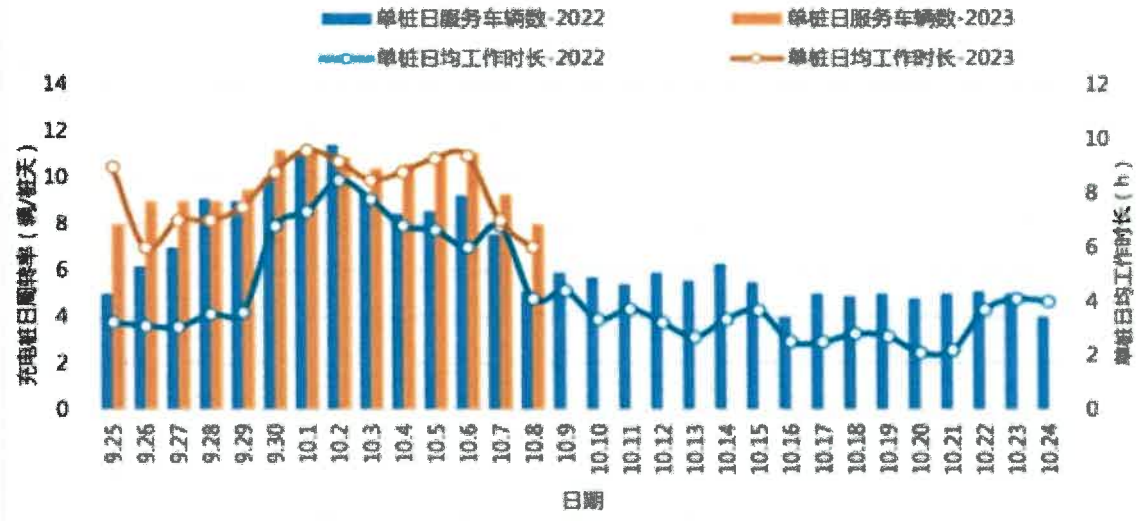
本项目建设充电桩 190 个（60KW 直流充电桩）。《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出："允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2015〕340 号)执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。"

根据我国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院，联合四维图新旗下新能源出行智能服务公司满电出行，共同编制完成的 2021 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，目前我国汽车充电桩单桩年均使用率约为 34.9%。

通过新能源汽车交强险口径数据统计显示，2022 年我国新能源汽车累计销售 554.5 万辆，动力电池装机量约 260.94GWh，平均每台车电池容量约为 47KWh。根据 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，以 2022 和 2023 年国庆假日及工作日为例，选取长三角沪、苏、锡、常地区的的 66 个充电站为研究对象，对充电站车辆充电及等待时长特征进行剖析，日周转率均值为 9、10 辆/桩.天。

考虑本项目地理位置，本项目充电桩平均日充电按 2 小时（即周转率为 2 辆/桩.天）计算，运营期内暂不考虑增长。根据桑植县区域内实

际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算。考虑到本项目充电桩基础设施建设及新能源汽车行业尚处于起步阶段，使用率运营期前三年分别为 30%、40%和 50%，以后各年为 60%。计算天数按照 360 天计。




湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

**二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理**

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

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

**三、加强价格政策执行情况监管**

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

特此通知。

湖南省
发展和改革委员会
2018年5月25日

3. 物业收入

本项目物业管理面积 121544.61 平方米。按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制，坚持“谁受益、

谁付款”，小区通过引进物业管理公司，专业服务老旧小区后期的管理。本次改造的老旧小区均属于机关事业单位、国有企业的单位家属房。在老旧小区项目开展前期，政府相关部门对项目涉及区域内居民做了改造意愿等调查，在民意调查中，业主们表示愿意为改造后的小区支付物业服务费，同意用物业服务净收益偿还老旧小区项目专项债券本息。

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调规〔2021〕131号）和《湖南省物业服务收费管理实施办法》(湘发改价调价〔2017〕4号)文件以及《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2021年）》第十二条住房物业管理费按房屋面积每平方米每月0.8~4元，同时参考张定发改价函〔2020〕16号、张定发改价函〔2020〕33号文件，其中张家界定价的经营服务性收费目录清单明确“（二）保障性住房物业收费按房屋面积每平方米每月1.0-1.5元标准执行。”桑植县当地小区物业费水平在1.5元/m²/月，考虑本项目为老旧小区，保守起见，本项目物业费单价按0.9元/m²/月，不考虑涨价因素。在测算物业收入过程中，物业费收取率运营期前三年为80%、85%、90%，之后保持90%不变。

湖南省发展和改革委员会
湖南省住房和城乡建设厅文件

湘发改价调〔2017〕4号

湖南省发展和改革委员会
湖南省住房和城乡建设厅
关于印发（湖南省物业
服务收费管理办法）的通知

各市州、省直管县（市）、房地产主管部门：

为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据国家有关规定，结合我省实际，现将修订后的《湖南省物业服务收费管理办法》印发你们，请遵照执行。

—1—

附件：《湖南省物业服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会　湖南省住房和城乡建设厅

2017年1月

《湖南省物业服务收费管理办法》等有关规定，结合我市实际，现就加强我市物业服务收费管理的有关问题通知如下：

一、我市普通商品住宅前期物业服务收费实行政府指导价管理，服务内容主要包括综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等。

二、普通商品住宅前期物业具体服务收费标准由服务企业在基准价格及其浮动范围内，根据物业服务内容、服务等级确定。物业服务企业可根据服务内容、服务等级在基准价的基础上浮动，上浮不得超过基准价的30%，与业主通过前期物业服务合同（协议）约定，报所在区价格主管部门备案。

三、住宅性住房物业服务收费按服务等级、服务内容对应的基准价格的70%收取，但电梯住房物业服务费最高不得超过1.5元/月.平方米，非电梯住房物业服务费不得超过0.8元/月.平方米。

**桑植县市场监督管理局12315举报投诉中心**

尊敬的网友：

您好！就您反映的问题现回复如下：

1.关于电梯房物业服务收费1.60元/月。㎡过高的问题：经查永和家园（张家界天趣苑物业服务有限公司）电梯房前期物业核定标准为：1.60元/月。㎡，依据为桑发改价[2022]4号，实际收费标准为1.50元/月。㎡，没有超过前期物业文件核定标准。

2.关于垃圾清运费收费问题：经查永和家园（张家界天趣苑物业服务有限公司）2022年2月23日以前县发改局认定为市场调价管理范围，物业公司根据业主垃圾量的多少与业主协商确定，一次性收取。2022年2月23日以后按桑发改价【2022】4号文件规定收取的，标准为1.50元/月。㎡，实收 3.00元/月。㎡标准收取，每平方米多收1.50元，多收2965.00元。对于的多收2965.00元我局责令永和家园（张家界天趣苑物业服务有限公司）在7日内全部退还给消费者，并将清退花名册及整改报告报给我局。

3.关于砸墙收费问题：经查永和家园（张家界天趣苑物业服务有限公司）对15户要求墙面改动的主业收取了砸墙费用（实际为墙面拆除产生的垃圾清运费用），共计4842.00元，按照县发改局的认定不属于收费文件中的规定项目，属市场价格行为。

4.要求桑植县永和家园物业公司对前期物业收费项目和标准按桑发改价[2022]4号文件规定的项目和标准进行价格公示，并注明价格举报电话12315。

感谢您对单位工作的支持，如有疑问，请致电0744-6812315。特此回复！

桑植县市场监督管理局

2022年5月23日

| 序号 | 小区 | 物业费 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 桑植·东城华府 | 1.5 元/㎡月 |
| 2 | 桑植紫御山水·御林华府 | 1.5 元/㎡月 |
| 3 | 桑植金科世家二期 | 1.5 元/㎡月 |

楼盘首页 楼盘详情 户型 楼盘相册 楼盘动态 楼盘故事 点评 业主论坛 房价走势

# 金科世家二期

别名：桑植金科世家

楼盘概况：4788元/m²（单价） 57-71万元/套（总价）

主力户型：三居(4)

项目地址：桑植县何家坪思源实验学校旁

更多详细信息>>

收藏 分享 对比 扫描到手

收藏 计算器 下载 公众号 客服

## 金科世家二期楼盘动态

更多动态>>

动态 金科世家二期动态 2022-05-03

金科世家二期，主力户型为120平-148平3居，容积率2.8，绿化率40%，毛坯交付。金科世家二期何家坪思源实验学校旁，物业费：1.5元/m²...阅读全文>

## 楼盘故事

更多>>

2021-12-30

2020-10-01

2020年10月1日

# 紫御山水·御林华府

请输入关键字(楼盘名/地名/开发商等)

## 基本信息

参考价格：楼盘概况单价：4500元/平方米
楼盘概况总价：55-67万元/套

用户点评：4.13 [168条点评]

物业类别：普通住宅

项目特色：品牌地产 现房 低密居所 改善优选

建筑类别：塔楼

装修状况：住宅:带装修

产权年限：普通住宅产权为70年

开 发 商：湖南荣融房地产开发有限公司

楼盘地址：桑植县桑植·老观潭（COD行政新区）

## 销售信息

销售状态：售完

开盘时间：2023年7月29日 [开盘时间详情]

交房时间：2021-01-31 [交房时间详情]

售楼地址：桑植·老观潭帅乡路（县政府旁）

咨询电话：400-176-0760 转 701912

主力户型：三居(1)四居(2)

预售许可证：

| 预售许可证 | 发证时间 | 绑定楼栋 | 网上销控表 |
| --- | --- | --- | --- |
| 20230007 | 2023-06-07 | | |

展开

## 小区规划

占地面积：25489.01㎡

建筑面积：136578.83㎡

容 积 率：3.43

绿 化 率：31.5%

楼栋总数：6栋

总 户 数：875户

物业公司：湖南荣融物业服务有限公司

物 业 费：住宅1.5元/㎡·月

物业费描述：住宅:1.5元/㎡·月

停 车 位：暂无资料

停车位描述：约420个

楼层状况：御林华府分二期开发，目前开发一期1、2、3、5、6、7栋

桑植·东城华府 400-176-0760 转 886895

请输入关键字(楼盘名/地名/开发商等)

参考价格：楼盘概况单价：3880元/平方米

用户点评：4.06 [185条点评]

物业类别：普通住宅

项目特色：景观居所 江景地产 宜居生态地产

建筑类别：板楼

装修状况：住宅:毛坯

装修标准：住宅0元/㎡

产权年限：普通住宅产权为70年

开 发 商：张家界大川房地产开发有限公司

楼盘地址：桑植县新烟草公司对面

## 销售信息

销售状态：在售

开盘时间：2020-01-12 [开盘时间详情]

交房时间：2021年8月30日 [交房时间详情]

售楼地址：桑植新烟草公司对面

咨询电话：400-176-0760 转 886895

主力户型：三居(4)四居(5)五居(2)

预售许可证：

| 预售许可证 | 发证时间 | | 绑定楼栋 | 网上销控表 |
|---|---|---|---|---|
| 桑房售许字（2019）第0018号 | 2019-07-26 | 9# | | |
| | | 展开 | | |

## 小区规划

占地面积：69805.26㎡

建筑面积：255308.97㎡

容 积 率：2.99

绿 化 率：45%

楼栋总数：25栋

总 户 数：1500户

物业公司：碧桂园服务控股有限公司

物 业 费：暂无资料

物业费描述：住宅:1.5-1.6元/㎡/月

停 车 位：暂无资料

停车位描述：地上停车位131个 地下停车位1336个

楼层状况：规划楼栋25栋

按照前述收入测算依据，计算出桑植县文明西路片区老旧小区改造项目债券存续期内总收入约 18,635.19 万元，项目收入具体情况如下：

# 桑植县文明西路片区老旧小区改造项目预期收入测算表

| 项目 | 单位 | 合计 | 2025-2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. 停车场收入** | **万元** | **4,120.13** | | **91.98** | **130.70** | **138.80** | **139.22** | **139.63** | **140.05** | **140.47** | **140.89** | **141.32** |
| 停车位数量 | 个 | | | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 |
| 收费标准 | 元/个/天 | | | 10.00 | 10.03 | 10.06 | 10.09 | 10.12 | 10.15 | 10.18 | 10.21 | 10.24 |
| 使用率 | % | | | 80% | 85% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| **2. 充电桩收入** | **万元** | **11,134.94** | | **149.80** | **266.30** | **332.88** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** |
| 充电桩数量 | 个 | | | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 |
| 收费标准 | 万元/年 | | | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 |
| 使用率 | % | | | 30% | 40% | 50% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| **3. 物业收入** | **万元** | **3,380.12** | | **78.76** | **111.58** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** |
| 物业管理面积 | m² | | | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 |
| 收费标准 | 元/m²/月 | | | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 |
| 使用率 | % | | | 80% | 85% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| **3. 合计** | **万元** | **18,635.19** | | **320.54** | **508.58** | **589.82** | **656.82** | **657.23** | **657.65** | **658.07** | **658.49** | **658.92** |

续上表：

| 项目 | 单位 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. 停车场收入** | **万元** | **141.74** | **142.17** | **142.59** | **143.02** | **143.45** | **143.88** | **144.31** | **144.74** | **145.18** | **145.61** |
| 停车位数量 | 个 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 |
| 收费标准 | 元/个/天 | 10.27 | 10.30 | 10.33 | 10.37 | 10.40 | 10.43 | 10.46 | 10.49 | 10.52 | 10.55 |
| 使用率 | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| **2. 充电桩收入** | **万元** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** |
| 充电桩数量 | 个 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 |
| 收费标准 | 万元/年 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 |
| 使用率 | % | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| **3. 物业收入** | **万元** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** |
| 物业管理面积 | m² | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 |
| 收费标准 | 元/m²/月 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 |
| 使用率 | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |

| 项目 | 单位 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3. 合计** | 万元 | **659.34** | **659.77** | **660.19** | **660.62** | **661.05** | **661.48** | **661.91** | **662.34** | **662.78** | **663.21** |

续上表：

| 项目 | 单位 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. 停车场收入** | **万元** | **146.05** | **146.49** | **146.93** | **147.37** | **147.81** | **148.25** | **148.70** | **149.15** | **149.59** | **150.04** |
| 停车位数量 | 个 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 |
| 收费标准 | 元/个/天 | 10.59 | 10.62 | 10.65 | 10.68 | 10.71 | 10.75 | 10.78 | 10.81 | 10.84 | 10.87 |
| 使用率 | % | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| **2. 充电桩收入** | **万元** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** | **399.46** |
| 充电桩数量 | 个 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 |
| 收费标准 | 万元/年 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 3.50 |
| 使用率 | % | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| **3. 物业收入** | **万元** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** | **118.14** |
| 物业管理面积 | $m^2$ | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 | 121,544.61 |

| 项目 | 单位 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 收费标准 | 元/㎡/月 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 |
| 使用率 | % | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| **3.合计** | 万元 | **663.65** | **664.09** | **664.53** | **664.97** | **665.41** | **665.85** | **666.30** | **666.75** | **667.19** | **667.64** |

## 三、项目现金流出预测

### （一）项目成本测算依据

本项目的主要成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包括工资及福利费、维护维修费、其他费用等。

1.运营成本

（1）工资及福利费

本项目拟配置人员主要为物业及维修人员，预计配置 30 人，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。工资及福利费参考《湖南统计年鉴 2024》关于桑植县平均工资水平。

计 局 编
查总队 湖南统计年鉴 2024

22-3 “四上”企业在岗职工工资总额和年平均工资(2023年)

Total Wages and Average Annual Wages of Employees On the Job in "Four Scale" Enterprises (2023)

| 市县名称 | Cities and Counties | 在岗职工工资总额 (万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan) | 内资单位 Domestic Invested Units | 港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign | 在岗职工年平均工资 (元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan) | 内资单位 Domestic Invested Units | 港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign | 在岗职工年平均工资发展速度 (上年=1) The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 石门县 | Shimen County | 177978 | 177468 | 510 | 62726 | 62718 | 66234 | 107.8 |
| 津市市 | Jinshi City | 169257 | 160150 | 9107 | 62337 | 61119 | 84562 | 116.8 |
| 永定区 | Yongding District | 142208 | 130389 | 11819 | 66030 | 64023 | 100931 | 107.1 |
| 武陵源区 | Wulingyuan District | 25084 | 22288 | 2796 | 68743 | 69455 | 63545 | 137.1 |
| 慈利县 | Cili County | 50305 | 49323 | 981 | 51994 | 52718 | 30762 | 107.5 |
| 桑植县 | Sangzhi County | 27338 | 27317 | | 47860 | 47865 | | 100.9 |

（2）维护修理费

本项目建筑物及设备维护维修费根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，按项目工程费用的 0.5%估算。

# 建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　设　部　发　布

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

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

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

（3）管理及其他费用

项目运营性支出主要办公经费、管理支出等费用，根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，管理及其他费用通常按照各成本要素之和（扣除财务费用）的 8%-12%计取。根据类似项目经验，本项目管理及其他费用按以上费用合计的 10%计算。

2.相关税费

（1）增值税：本项目项目的停车收入增值税率按 9%，充电桩及物业收入按 6%计。

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

按照前述成本测算依据，计算出桑植县文明西路片区老旧小区改造项目债券存续期内总成本约 7,236.36 万元，项目成本具体情况如下：

# 桑植县文明西路片区老旧小区改造项目预期成本测算表

| 项目 | 单位 | 合计 | 2025-2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工资及福利费 | 万元 | 4,312.50 | | 112.50 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| 维护修理费 | 万元 | 1,104.21 | | 28.81 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 |
| 管理费用 | 万元 | 541.67 | | 14.13 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 |
| **经营成本合计** | 万元 | 5,958.38 | | **155.44** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** |
| 税金及附加 | 万元 | 1,277.98 | | 22.58 | 35.40 | 40.69 | 44.87 | 44.91 | 44.95 | 44.99 | 45.02 | 45.06 |
| **合计** | 万元 | 7,236.36 | | 178.02 | 242.65 | 247.94 | 252.12 | 252.16 | 252.20 | 252.23 | 252.27 | 252.31 |

续上表：

| 项目 | 单位 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工资及福利费 | 万元 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| 维护修理费 | 万元 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 |
| 管理费用 | 万元 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 |
| **经营成本合计** | 万元 | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** |
| 税金及附加 | 万元 | 45.10 | 45.14 | 45.18 | 45.22 | 45.26 | 45.30 | 45.33 | 45.37 | 45.41 | 45.45 |
| **合计** | 万元 | 252.35 | 252.39 | 252.43 | 252.47 | 252.50 | 252.54 | 252.58 | 252.62 | 252.66 | 252.70 |

续上表：

| 项目 | 单位 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工资及福利费 | 万元 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| 维护修理费 | 万元 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 | 38.41 |
| 管理费用 | 万元 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 | 18.84 |
| **经营成本合计** | 万元 | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** | **207.25** |
| 税金及附加 | 万元 | 45.49 | 45.53 | 45.57 | 45.61 | 45.65 | 45.69 | 45.73 | 45.77 | 45.81 | 45.86 |
| **合计** | 万元 | 252.74 | 252.78 | 252.82 | 252.86 | 252.90 | 252.94 | 252.98 | 253.02 | 253.06 | 253.10 |

## 四、项目净现金流预测

债券存续期内，项目预期总收入 18,635.19 万元，预期总成本 7,236.36 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11,398.83 万元。

## 五、还本付息的测算

桑植县文明西路片区老旧小区改造项目计划申请政府专项债券 5,400.00 万元。截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 2,100.00 万元，发行期限 30 年；未来拟申请发行政府专项债券资金 3,300.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，30 年期债券的预测利率为 2.44%。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。本项目偿债资金来源为项目运营收入，预计用于融资平衡的相关收益为 11,398.83 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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，桑植县文明西路片区老旧小区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 | 1.02 | 1.22 | 1.42 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.30 | 1.22 | 1.14 |

基于上表，收入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 1.02，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 1.14，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，本次评价的桑植县文明西路片区老旧小区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。

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

# 营业执照

（副 本）

副本编号： 1-1

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

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈英

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：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；信息技术咨询服务；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）。

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2025 年 7 月 2 日

此复印件与原件一致

再复印无效

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会 计 师 事 务 所

# 执业证书

名　　称：湖南诚悦达会计师事务所（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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓 Full name 谭[illegible]

性 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-23

工作单位 Work unit 湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

身份证号 Identity card No. 430104197810233067

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

430104100456644

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.

与原件内容一致

再复印无效

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 07月 25日

2018年3月换发新证

证书编号：No. of Certificate 430200180008

年 y 月 m 日 d

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 04 日
Date of Issuance /y /m /d

4

姓名 Full name 李小雪
性别 Sex 女
出生日期 Date of Birth 1990-10-30
工作单位 Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 430321199010304526

湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日变更为湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

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（特殊普通合伙） 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
2021年 7 月 29 日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南诚恒达会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 7 月 29 日 /y /m /d

12

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.

李小雪 430300010151

年 月 日 /y /m /d

7

此复印件与原件一致
再复印无效

# 桑植县智慧停车项目

# 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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘25QBY7MGL8

湘诚悦达专审〔2025〕162号

# 桑植县智慧停车项目
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对桑植县智慧停车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号一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，本次评价的桑植县智慧停车项目（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**

桑植县智慧停车项目拟发行政府专项债券5,100.00万元，发行期限为20年。根据2025年8月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2.46%，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。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 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 9 月 | 0.00 | 5,100.00 | | 5,100.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2027 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2028 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2029 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2030 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2031 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2032 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2033 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2034 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2035 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2036 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2037 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2038 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2039 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2040 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2041 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2042 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2043 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2044 年 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 125.46 | 125.46 |
| 2045 年 3 月 | 5,100.00 | | | 5,100.00 | 62.73 | 62.73 |
| 2045 年 9 月 | 5,100.00 | | 5,100.00 | 0.00 | 62.73 | 5,162.73 |
| 合计 | | 5,100.00 | 5,100.00 | | 2,509.20 | 7,609.20 |

### 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 9,416.73 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 | 融资偿债本息 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2025 年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 2026 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | |
| 2027 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 182.17 |
| 2028 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 305.25 |
| 2029 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 384.64 |
| 2030 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 483.63 |
| 2031 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 483.63 |
| 2032 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 483.63 |
| 2033 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 513.03 |
| 2034 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 513.03 |
| 2035 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 513.03 |
| 2036 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 542.42 |
| 2037 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 542.42 |
| 2038 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 542.42 |
| 2039 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 571.82 |
| 2040 年 | 0.00 | 125.46 | 125.46 | 571.82 |
| 2041 年 | | 125.46 | 125.46 | 571.82 |
| 2042 年 | | 125.46 | 125.46 | 601.22 |
| 2043 年 | | 125.46 | 125.46 | 601.22 |
| 2044 年 | | 125.46 | 125.46 | 601.22 |
| 2045 年 | 5,100.00 | 125.46 | 5,225.46 | 408.31 |

| 年度 | 融资偿债本息 | | | 项目收益 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 合计 | 5,100.00 | 2,509.20 | 7,609.20 | 9,416.73 |

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，本次评价的桑植县智慧停车项目，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·长沙　　中国注册会计师

2025 年 9 月 10 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

新建桑植县智慧停车平台，建设停车运营指挥中心，新建和更换94处停车场智能道闸及视频采集系统，加装22套120kW直流双枪充电桩，规划1500个高位视频路内停车泊位，建设6套停车诱导系统，配套建设智慧停车管理服务平台、智慧停车视频管理平台、数据中心基础设施及配套设施等。

#### （二）实施主体

桑植县大数据中心

#### （三）投向领域

交通基础设施

#### （四）融资计划

项目总投资7,976.30万元，其中：用于项目支出的资本金2,876.30万元，占投资总额的36.06%；拟申请发行政府专项债券5,100.00万元。

### 二、项目现金流入预测

#### （一）项目收入预测依据

本项目收入主要来源于充电桩服务收入、停车位收入。

1.充电桩服务收入

充电桩数量：本项目新增充电桩数量共22个，均为120kW直流充电桩。

收费单价：根据省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）明确“2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元”，本项目充电服务费参考市场价格按0.6元/kwh计算（不含基本电费）。运营期内单价保持稳定。

充电量预估：经营期第一年单个充电桩充电日时长按 2 小时/天计算，往后随着新能源汽车保有量的增加，充电日时长以每三年增加 1 小时预估。每年按 360 天计算。本项目第一年充电桩平均使用效率按 40%计算，第二年为 50%，第三年及以后按照 60%进行预测。

2.停车位收入

停车位数量：本项目规划道路停车位 1500 个。

收费标准：参考《关于进一步规范张家界市机动车停放服务收费管理的通知》，道路临时停车泊位收费标准为：一般区域自动计时收费标准为 1 元/15 分钟，停车时间不超过 30 分钟（含 30 分钟）的免收停车费，不足 15 分钟按 15 分钟计算。自动计费道路停车泊位在（22:00-7:00）时段免收机动车停放费。

ZJCR－2022－02006

张家界市发展和改革委员会文件

张发改价费〔2022〕112号

关于进一步规范张家界市机动车停放服务收费管理的通知

各区县政府，市直各机动车停放服务经营单位：

为进一步规范我市机动车停放服务收费行为，充分发挥价格杠杆调节作用，维护消费者、经营者合法权益，根据《湖南省定价目录》《湖南省机动车停放服务收费管理办法》等有关规定，严格遵照政府定价程序，我们制定了《张家界市机动车停放服务政府指导价最高收费标准》，经报市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。同时就我市机动车停放服务收费管理有关事项通知如下：

一、我市机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行政府指导价、市场调节价定价形式管理。

（一）下列停车场机动车停放服务收费实行政府指导价，由发展改革部门制定机动车停放服务收费指导标准，停车场经营者

和管理者在发展改革部门审批分格范围内自主确定具体执行收费标准。

1. 机场、车站、码头、公交枢纽站、利用公共资源建设的旅游景点配套停车场；

2. 国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位（公立医院、公立学校、博物馆、图书馆、青少年宫、体育场馆、剧院、保险、市政、供水、供电、供气等）面向公众开放的内设停车场；

3. 政府投资、城市建设投资（交通投资）公司指挥的停车场和市政工程附属停车场（含政府储备土地、桥下空间、拓宽空地等因道路改建的临时停车场）；

4. 因陈旧住房中产权为当地政府的[illegible]公共停车场；

5. 道路临时停车泊位（含城市道路[illegible]与建筑物相连通的城市公共道路临时停车泊位，并设[illegible]小型道路临时停车位）。

（二）住宅小区、商铺、酒店等[illegible]设置的收费停车场实行市场调节价管理，由停车场经营[illegible]管理者自主确定[illegible]停放服务收费标准。

二、全市机动车停放服务收费管理实行[illegible]分级管理。

市发展改革部门制定全市机动车停放服务政府指导价最高收费标准（参市政府指导价最高收费标准见附件1）；对市属、省属在张单位、市直机关企事业单位设置的政府指导价的机动车停

六、严肃查处违规收费行为。市场监督管理部门要加强停车收费的监督检查，及时受理违规收费举报投诉，对不按规定公示、超标准收费等乱收费行为予以依法查处，维护正常的停车收费秩序。对没有取得停车场经营资格实施停车收费的，由相关部门及时依法处理。

七、机动车停放服务收费的其他规定按照《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价费规〔2020〕801号）文件执行。

八、本通知自发文之日起执行。执行期间，法规规章或上级规范性文件出台新规定的，按新规定执行。

附件：1.张家界市机动车停放服务政府指导价最高收费标准
2.市中心城区停车场区域划分
3.道路临时停车泊位、各类停车场《机动车停放服务收费公示牌》

张家界市发展和改革委员会
2022年10月18日

抄送：市市场监管局、市城管局、市交警支队

张家界市发展和改革委员会办公室　2022年10月18日印发

附件1

**张家界市机动车停放服务政府指导价最高收费标准**

公布的收费标准以每辆小型汽车计费，两轮摩托车（电动车）收费标准按不超过小型汽车收费标准的四分之一收取，其他车型比照所占小型汽车车位计算，小型汽车是指车长不超过6米（不含6米），车型4座以内、9座以内（含9座）的汽车。

**1. 道路临时停车泊位最高收费标准**

单位：元/辆

| 区域等级 | 计费单位 | 机动车时收费标准（元/15分钟） | | 人工服务收费标准（元/小时） |
|---|---|---|---|---|
| | | 首小时内 | 首小时后 | |
| 核心区域 | 每车位 | 1 | 1.5 | [illegible] |
| 一般区域 | 每车位 | [illegible] | | |

说明：

1.夜间计费道路停车泊位（22:00—7:00）时段免费，[illegible]（包括法定节假日）可延长收费时间，继续免费至次日[illegible]。人工服务费按[illegible]

2.停车时间不超过30分钟（含30分钟）的免费时段，超过免费时间的计费时间从车辆进入停车场后计算，不足15分钟按15分钟计算，[illegible]

3.个别市场管理开机入场区域的小型道路停车场，[illegible]主管发展和改革部门核定收费标准。

# 道路停车场收费计量表

| 白天时段 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | 收入测算 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.5-1h | 5 | 25% | 3 | 3.75 |
| 2 | 1-2h | 8 | 30% | 2 | 4.80 |
| 3 | 2-3h | 11 | 12% | 2 | 2.64 |
| 4 | 3-4h | 14 | 12% | 1 | 1.68 |
| 5 | 4-5h | 17 | 6% | 1 | 1.02 |
| 6 | 5-6h | 20 | 6% | 1 | 1.20 |
| 7 | 6-7h | 23 | 2% | 1 | 0.46 |
| 8 | 7-8h | 26 | 2% | 0 | 0.00 |
| 9 | 8-9h | 29 | 2% | 0 | 0.00 |
| 10 | 9-10h | 30 | 1% | 0 | 0.00 |
| 11 | 10-11h | 30 | 1% | 0 | 0.00 |
| 12 | 11-12h | 30 | 1% | 0 | 0.00 |
| 夜晚时段 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | 收入测算 |
| 1 | 0.5h-1h | 5 | 50% | 2 | 5.00 |
| 2 | 1h-2h | 6 | 30% | 1 | 1.80 |
| 3 | 2h-3h | 7 | 10% | 1 | 0.70 |
| 4 | 3h-4h | 8 | 5% | 1 | 0.40 |
| 5 | 4h 以上 | 9 | 5% | 0 | 0.00 |
| | 合计 | | | | 19.7 |

结合单个停车位车辆周转率分析，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）来对本项目停车位的日收费收入进行测算。本项目停车位保守预计收费单价为 15 元/个/日，未来停车费暂不考虑上涨。每年按 360 天计。基于谨慎性原则考虑，运营期第一年停车率按照 50%，之后每年按 10%递增，递增至 80%后保持不变。

**（二）项目收入预测**

按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 14,454.53 万元，项目各年度收入详见下表。

# 项目预期收入预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027 年 3-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 充电桩充电服务收入 | 2,912.03 | 38.02 | 57.02 | 68.43 | 102.64 | 102.64 | 102.64 | 136.86 | 136.86 | 136.86 |
| 1 | 收费单价 | | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 |
| 2 | 年充电量（万 kwh） | | 63.36 | 95.04 | 114.05 | 171.07 | 171.07 | 171.07 | 228.10 | 228.10 | 228.10 |
| 3 | 充电桩数量（个） | | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 |
| 4 | 充电桩充电日时长（kwh/个·天） | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 5 | 使用率 | | 40% | 50% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 二 | 停车场收入 | 11,542.50 | 337.50 | 486.00 | 567.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 |
| 1 | 停车位（个） | | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| 2 | 收费单价（元/个·天） | | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 3 | 使用率 | | 50% | 60% | 70% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 三 | 合计 | 14,454.53 | 375.52 | 543.02 | 635.43 | 750.64 | 750.64 | 750.64 | 784.86 | 784.86 | 784.86 |

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 1-8 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 充电桩充电服务收入 | 171.07 | 171.07 | 171.07 | 205.29 | 205.29 | 205.29 | 239.50 | 239.50 | 239.50 | 182.48 |
| 1 | 收费单价 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 |
| 2 | 年充电量（万 kwh） | 285.12 | 285.12 | 285.12 | 342.14 | 342.14 | 342.14 | 399.17 | 399.17 | 399.17 | 304.13 |
| 3 | 充电桩数量（个） | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 |
| 4 | 充电桩充电日时长（kwh/个·天） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 8.00 |
| 5 | 使用率 | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 二 | 停车场收入 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 648.00 | 432.00 |
| 1 | 停车位（个） | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| 2 | 收费单价（元/个·天） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 3 | 使用率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 三 | 合计 | 819.07 | 819.07 | 819.07 | 853.29 | 853.29 | 853.29 | 887.50 | 887.50 | 887.50 | 614.48 |

## 三、项目现金流出预测

### （一）项目成本测算依据

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

1.经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、设备检修维护费及相关管理费。具体分析如下：

（1）工资及福利费

本项目建成后计划安排运营人员等共计25人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定："企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额14%的部分，予以扣除"，因此，本项目人员福利费按工资的14%计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按5万元/年计算。

| 岗位 | 平均工资 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 2023年湖南省城镇私营单位就业人员（交通运输、仓储和邮政业）年人均工资 | 50786元/年 | 来自湖南省统计局 |
| 2023年湖南省城镇私营单位就业人员（居民 服务、修理和其他服务业）年人均工资 | 50333元/年 | 来自湖南省统计局 |

（2）设备检修维护费

本项目建筑物及设备每年修理费用根据《企业会计准则—固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），按项目工程费用的0.5%估算。

（3）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，管理费用包括营业费用、其他管理费用等，参考同类型项目同类费用的取值标准，谨慎考虑按年营业收入的5%估算。

2.相关税费

（1）增值税：本项目收入按照 9%计取增值税。

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

**（二）项目成本预测**

经预测，债券存续期内运营成本及税金为 5,037.79 万元，预测情况如下表所示。

# 项目成本预测表

单位：万元

| 项目类型 | 合计 | 2027 年 3-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、运营成本 | 3,724.95 | 159.24 | 188.45 | 193.07 | 198.83 | 198.83 | 198.83 | 200.54 | 200.54 | 200.54 |
| 工资及福利 | 2,312.50 | 104.17 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 |
| 设备检修维护费 | 689.72 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 |
| 管理费 | 722.73 | 18.78 | 27.15 | 31.77 | 37.53 | 37.53 | 37.53 | 39.24 | 39.24 | 39.24 |
| 二、增值税税金及附加 | 1,312.84 | 34.11 | 49.32 | 57.71 | 68.18 | 68.18 | 68.18 | 71.29 | 71.29 | 71.29 |
| 增值税 | 1,193.49 | 31.01 | 44.84 | 52.47 | 61.98 | 61.98 | 61.98 | 64.80 | 64.80 | 64.80 |
| 税金及附加 | 119.35 | 3.10 | 4.48 | 5.25 | 6.20 | 6.20 | 6.20 | 6.48 | 6.48 | 6.48 |
| 合计 | 5,037.79 | 193.35 | 237.77 | 250.79 | 267.01 | 267.01 | 267.01 | 271.83 | 271.83 | 271.83 |

续上表:

| 项目类型 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 1-8 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、运营成本 | 202.25 | 202.25 | 202.25 | 203.97 | 203.97 | 203.97 | 205.68 | 205.68 | 205.68 | 150.36 |
| 工资及福利 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 125.00 | 83.33 |
| 设备检修维护费 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 |
| 管理费 | 40.95 | 40.95 | 40.95 | 42.66 | 42.66 | 42.66 | 44.38 | 44.38 | 44.38 | 30.72 |
| 二、增值税税金及附加 | 74.39 | 74.39 | 74.39 | 77.50 | 77.50 | 77.50 | 80.61 | 80.61 | 80.61 | 55.81 |
| 增值税 | 67.63 | 67.63 | 67.63 | 70.45 | 70.45 | 70.45 | 73.28 | 73.28 | 73.28 | 50.74 |
| 税金及附加 | 6.76 | 6.76 | 6.76 | 7.05 | 7.05 | 7.05 | 7.33 | 7.33 | 7.33 | 5.07 |
| 合计 | 276.65 | 276.65 | 276.65 | 281.47 | 281.47 | 281.47 | 286.28 | 286.28 | 286.28 | 206.17 |

## 四、项目净现金流预测

桑植县智慧停车项目预期总收入 14,454.53 万元，预期总支出合计 5,037.79 万元，项目净收益为 9,416.73 万元。

## 五、还本付息的测算

桑植县智慧停车项目拟发行政府专项债券 5,100.00 万元，发行期限为 20 年。根据 2025 年 8 月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 2.46%，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 9,416.73 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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，桑植县智慧停车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 | 1.05 | 1.24 | 1.43 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.30 | 1.24 | 1.17 |

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.05，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.17，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。

**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，本次评价的桑植县智慧停车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。

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

# 营业执照

（副 本）

副本编号：1-1

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

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈英

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：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；信息技术咨询服务；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）。

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

登记机关

2025年7月2日

此复印件与原件一致

再复印无效

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会 计 师 事 务 所

# 执业证书

名　　称：湖南诚悦达会计师事务所（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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 Full name 覃莉

性 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-23

工作单位 Work unit 湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

身份证号 Identity card No. 430104197810233067

430101100456644

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07月25日

2018年3月换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号 430200180008

年 月 日

/y /m /d

信息与原件一致
再复印无效

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 04 日
Date of Issuance /y /m /d

4

姓名 Full name 李小雪
性别 Sex 女
出生日期 Date of Birth 1990-10-30
工作单位 Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 430321199010304526

湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日变更为湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

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（特殊普通合伙） 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
2021年7月29日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南铭悦达会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年7月29日 /y /m /d

12

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.

李小雪 430300010151

年 月 日
/y /m /d

7

此复印件与原件一致
再复印无效

# 桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目

# 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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘259PX9HMHD

湘诚悦达专审〔2025〕165号

# 桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设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号一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，本次评价的桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（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**

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目，已发行政府专项债券48,000.00万元，本次拟发行专项债券17,000.00万元，未来计划发行政府专项债券15,000.00万元发行期限30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2.44%。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。

# 桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目

## 还本付息情况表

单位：万元

| 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 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 年 3 月 | 0.00 | 8,300.00 | | 8,300.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2022 年 6 月 | 8,300.00 | 8,000.00 | | 16,300.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2022 年 9 月 | 16,300.00 | | | 16,300.00 | 139.86 | 139.86 |
| 2022 年 12 月 | 16,300.00 | | | 16,300.00 | 130.76 | 130.76 |
| 2023 年 3 月 | 16,300.00 | | | 16,300.00 | 139.86 | 139.86 |
| 2023 年 6 月 | 16,300.00 | | | 16,300.00 | 130.76 | 130.76 |
| 2023 年 8 月 | 16,300.00 | 13,000.00 | | 29,300.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2023 年 9 月 | 29,300.00 | 3,000.00 | | 32,300.00 | 139.86 | 139.86 |
| 2023 年 10 月 | 32,300.00 | 1,300.00 | | 33,600.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2023 年 12 月 | 33,600.00 | | | 33,600.00 | 130.76 | 130.76 |
| 2024 年 | 33,600.00 | 14,400.00 | | 48,000.00 | 1,167.18 | 1,167.18 |
| 2025 年 2 月 | 48,000.00 | | | 48,000.00 | 196.30 | 196.30 |
| 2025 年 3 月 | 48,000.00 | | | 48,000.00 | 286.18 | 286.18 |
| 2025 年 4 月 | 48,000.00 | | | 48,000.00 | 110.46 | 110.46 |
| 2025 年 6 月 | 48,000.00 | | | 48,000.00 | 130.76 | 130.76 |
| 2025 年 7 月 | 48,000.00 | | | 48,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2025 年 8 月 | 48,000.00 | | | 48,000.00 | 196.30 | 196.30 |
| 2025 年 9 月 | 48,000.00 | 17,000.00 | | 65,000.00 | 286.18 | 286.18 |
| 2025 年 10 月 | 65,000.00 | | | 65,000.00 | 110.46 | 110.46 |
| 2025 年 12 月 | 65,000.00 | | | 65,000.00 | 130.76 | 130.76 |
| 2026 年 | 65,000.00 | 15,000.00 | | 80,000.00 | 2,045.19 | 2,045.19 |
| 2027 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2028 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2029 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2030 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |

| 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 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2031 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2032 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2033 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2034 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2035 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2036 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2037 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2038 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2039 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2040 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2041 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 2,228.19 | 2,228.19 |
| 2042 年 | 80,000.00 | | 16,300.00 | 63,700.00 | 1,957.58 | 18,257.58 |
| 2043 年 | 63,700.00 | | 13,000.00 | 50,700.00 | 1,686.96 | 14,686.96 |
| 2044 年 | 50,700.00 | | | 50,700.00 | 1,294.36 | 1,294.36 |
| 2045 年 | 50,700.00 | | | 50,700.00 | 1,294.36 | 1,294.36 |
| 2046 年 | 50,700.00 | | | 50,700.00 | 1,294.36 | 1,294.36 |
| 2047 年 | 50,700.00 | | | 50,700.00 | 1,294.36 | 1,294.36 |
| 2048 年 | 50,700.00 | | | 50,700.00 | 1,294.36 | 1,294.36 |
| 2049 年 | 50,700.00 | | | 50,700.00 | 1,294.36 | 1,294.36 |
| 2050 年 | 50,700.00 | | | 50,700.00 | 1,294.36 | 1,294.36 |
| 2051 年 | 50,700.00 | | | 50,700.00 | 1,294.36 | 1,294.36 |
| 2052 年 | 50,700.00 | | | 50,700.00 | 1,294.36 | 1,294.36 |
| 2053 年 | 50,700.00 | | 4,300.00 | 46,400.00 | 1,294.36 | 5,594.36 |
| 2054 年 | 46,400.00 | | 14,400.00 | 32,000.00 | 1,061.02 | 15,461.02 |
| 2055 年 3 月 | 32,000.00 | | | 32,000.00 | 390.40 | 390.40 |
| 2055 年 9 月 | 32,000.00 | | 17,000.00 | 15,000.00 | 390.40 | 17,390.40 |
| 2056 年 | 15,000.00 | | 15,000.00 | 0.00 | 183.00 | 15,183.00 |
| 合计 | | 80,000.00 | 80,000.00 | | 57,507.40 | 137,507.40 |

## 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178,990.37万元。

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 | | | 项目净收益 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | 净收益小计 |
| 2022年 | | 270.615 | 270.615 | | | |
| 2023年 | | 541.23 | 541.23 | | | |
| 2024年 | | 1,167.18 | 1167.175 | | | |
| 2025年 | | 1,447.39 | 1447.39 | | | |
| 2026年 | | 2,045.19 | 2045.19 | | | |
| 2027年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 5,384.81 | 919.87 | 4,464.93 |
| 2028年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 6,102.78 | 1,016.80 | 5,085.98 |
| 2029年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 6,655.62 | 1,091.43 | 5,564.19 |
| 2030年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 6,655.62 | 1,091.43 | 5,564.19 |
| 2031年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 6,855.29 | 1,118.39 | 5,736.90 |
| 2032年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 6,855.29 | 1,118.39 | 5,736.90 |
| 2033年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 7,060.95 | 1,146.15 | 5,914.80 |
| 2034年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 7,060.95 | 1,146.15 | 5,914.80 |

| 年度 | 融资偿付本息 | | | 项目净收益 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | 净收益小计 |
| 2035 年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 7,272.78 | 1,174.75 | 6,098.03 |
| 2036 年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 7,272.78 | 1,174.75 | 6,098.03 |
| 2037 年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 7,490.96 | 1,204.21 | 6,286.76 |
| 2038 年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 7,490.96 | 1,204.21 | 6,286.76 |
| 2039 年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 7,715.69 | 1,234.54 | 6,481.15 |
| 2040 年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 7,715.69 | 1,234.54 | 6,481.15 |
| 2041 年 | | 2,228.19 | 2228.19 | 7,947.16 | 1,265.79 | 6,681.37 |
| 2042 年 | 16,300.00 | 1,957.58 | 18257.575 | 7,947.16 | 1,265.79 | 6,681.37 |
| 2043 年 | 13,000.00 | 1,686.96 | 14686.96 | 8,185.58 | 1,297.98 | 6,887.60 |
| 2044 年 | | 1,294.36 | 1294.36 | 8,185.58 | 1,694.60 | 6,490.97 |
| 2045 年 | | 1,294.36 | 1294.36 | 8,431.14 | 2,096.89 | 6,334.25 |
| 2046 年 | | 1,294.36 | 1294.36 | 8,431.14 | 2,096.89 | 6,334.25 |
| 2047 年 | | 1,294.36 | 1294.36 | 8,684.08 | 2,154.01 | 6,530.06 |
| 2048 年 | | 1,294.36 | 1294.36 | 8,684.08 | 2,154.01 | 6,530.06 |
| 2049 年 | | 1,294.36 | 1294.36 | 8,944.60 | 2,212.85 | 6,731.75 |
| 2050 年 | | 1,294.36 | 1294.36 | 8,499.87 | 1,188.52 | 7,311.35 |
| 2051 年 | | 1,294.36 | 1294.36 | 8,677.88 | 1,210.24 | 7,467.64 |
| 2052 年 | | 1,294.36 | 1294.36 | 8,834.94 | 1,226.86 | 7,608.08 |
| 2053 年 | 4,300.00 | 1,294.36 | 5594.36 | 9,019.88 | 1,249.40 | 7,770.48 |
| 2054 年 | 14,400.00 | 1,061.02 | 15,461.02 | 9,183.29 | 1,266.69 | 7,916.60 |
| 2055 年 | 17,000.00 | 780.80 | 17,780.80 | | | |
| 2056 年 | 15,000.00 | 183.00 | 15,183.00 | | | |
| 合计 | 80,000.00 | 57,507.40 | 137,507.40 | 217,246.54 | 38,256.17 | 178,990.37 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.30 | | |

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，本次评价的桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目，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·长沙　　中国注册会计师

2025 年 9 月 10 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

本项目包括建设内容包括三大块：桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(一期、二期)、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(三、四期)、桑植县城至高铁站公路工程两阶段。具体如下:

1.桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(一期、二期)初步设计建设内容如下:

（1）本项目主要建设内容为新建标准厂房、综合楼、宿舍楼、配套用房(大门)和地下车库等其他配套设施。

1）规划建设用地面积(一期、二期)70352.51m²,总建筑面积123955.22m²,包括1#-10#栋、大门及地下车库。

2）配套完善室外给排水、绿化、道路、电气、消防、挡土墙、边坡及基坑支护、土石方工程、室外停车位、充电桩等附属工程。

（2）本项目单栋建筑规模核准如下:

1）1#独栋厂房，总建筑面积：7704.22m²,建筑占地面积：1969.66m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=19.45m(规划高度),H=17.65m(消防高度)。

2）2#标准厂房，总建筑面积：8557.13m²,建筑占地面积：2210.16m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=21.55m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。

3）3#标准厂房，总建筑面积：7703.69m²,建筑占地面积：1996.80m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=21.70m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。

4）4#综合楼，总建筑面积(地上)：12716.32m²，建筑占地面积：1822.81m²。地上10层，地下1层，本栋为多层公共建筑，建筑功能主要为门厅、展示空间、接待室、办公室、报告厅等；结构形式为框架结构，建筑高度：H=39.75m(规划高度)，H=39.30m(消防高度)。

5）5#标准厂房，总建筑面积：16391.02m²，建筑占地面积：4141.88m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度)，H=22.10m(消防高度)。

6）6#标准厂房，总建筑面积：7879.68m²，建筑占地面积：1932.94m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度)，H=22.10m(消防高度)。

7）7#独栋厂房，总建筑面积(地上)：5727.93m²，建筑占地面积：1476.19m²。地上4层，地下1层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=19.45m(规划高度)，H=17.65m(消防高度)。

8）8#标准厂房，总建筑面积(地上)：16391.02m²，建筑占地面积：4141.88m²。地上4层，地下1层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度)，H=22.10m(消防高度)。

9）9#标准厂房，总建筑面积(地上)：7911.60m²，建筑占地面积：1964.86m²。地上4层，地下1层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度)，H=22.10m(消防高度)。

10）10#宿舍楼，总建筑面积(地上)：10606.30m²，建筑占地面积：2280.70m²。地上1+6层，地下1层，本栋为多层公共建筑，建筑功能主要为门厅、宿舍、厨房、餐厅等；结构形式为框架结构，建筑高度：H=25.30m(规划高度)，H=20.90m(消防高度)。

11）大门总建筑面积：32m²，建筑占地面积：32m²。地上1层，本栋为单层公共建筑，结构形式为框架结构，建筑高度：H=4.05m(规划高度)，H=3.75m(消防高度)。

12）地下室总建筑面积：22334.31m²，地下1层，结构形式为框架结构，建筑高度：3.70m。

（3）本项目挡土墙、边坡支护

采用重力式毛石挡土墙，格构式锚杆挡墙及坡率法三种支护方式；其中采用坡率法的长度约133米，高度2~7.5米，格构式锚杆挡墙的长度470米，高度8~30米，重力式毛石挡土墙长度约780米，高度2~12米。

（4）一期、二期主要经济技术指标：

1）一期规划总用地面积：36620.64m²；总建筑面积75719.48m²，建筑占地面积：11718.44m²，建筑密度：32.00%；容积率：1.46；绿地率：13.96%；机动车总停车位：835个（其中：地下停车位730个，地面停车位101个，临时装卸车位4个）；非机动车总停车位：69个。

2）二期规划总用地面积：33731.87m²；总建筑面积48235.74m²，建筑占地面积：12251.44m²，建筑密度：36.32%；容积率：1.43；绿地率：14.87%；机动车总停车位：108个（其中：货车停车位3个，地面停车位101个，临时装卸车位4个）；非机动车总停车位：185个。

2.桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）初步设计建设内容：

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施（三、四期）（以下简称本项目），位于湖南省桑植县西部桑植产业开发区，总用地面积为80121.14平方米，总建筑面积133556.82平方米，主要建设内容包括：服务用房、标准厂房、员工宿舍、生活服务用房；机动车停车位480个，货车停车位50个；配套建设道路、室外综合管网等附属设施。

3.桑植县城至高铁站公路工程两阶段初步设计建设内容：

桑植县城至高铁站公路起自桑植县城西郊朱家台，与省道S306对接（K135+400），经张家冲、弯子口，沿澧水河右岸布线至赤溪、大岭

岗、望乡台、杨仕坪、黄家院子，终于桑植县利福（二）路线平纵面设计基本合理。下阶段应按照部《关于在公路建设中实行最严格的耕地保护制度的若干意见》的要求，根据详测详勘资料，对路线平纵面设计进行优化，合理控制填挖高度，更好地保护环境，节约用地。做好线路起终点及顺接项目的设计衔接。

**（二）实施主体**

桑植产业开发区管理委员会

**（三）项目类型**

园区建设

**（四）融资计划**

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目资金来源主要为资本金/自有资金 95,850.75 万元、政府专项债券资金 80,000.00 万元。项目总投资 175,850.75 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 95,850.75 万元，占投资总额的 54.51%；拟申请发行政府专项债券资金 80,000.00 万元。截止目前已申请发行政府专项债券资金 48,000.00 万元，本次拟发行政府专项债券 17,000.00 万元，未来计划发行政府专项债券 15,000.00 万元。

**二、项目现金流入预测**

**（一）出租收入**

出租收入分为标准厂房出租收入、综合服务用房出租收入以及建筑物出售收入。具体每类收入如下：

1.标准厂房出租收入

本项目建成后，厂房出租面积为 181,583.11 $m^2$，根据张家界地区厂房出租价格分析，考虑本项目 2027 年进入运营期，项目建成后运营第一年标准厂房收入保守按 1 元/平米·天，根据 2021 年-2023 年桑植县 GDP 平均增速约 5.7%，本项目保守估计按每三年递增 3%进行调价，

出租率第一年为 75%，第二年为 85%，第以后按 90%进行测算。参考项目周边类似产业出租价格，如下所示：

张家界房产网 > 张家界厂房出租 > 永定厂房出租 > 大庸桥厂房出租

## 仓库自带办公区域精装修，另一半可以用于食品茶叶包装。

更新于2025-07-04

16.5 万/月 1元/m²/天

| 5500m² | 暂无数据 | 暂无 |
| --- | --- | --- |
| 建筑面积 | 厂房类型 | 起租面积 |

区域：永定大庸桥
地址：林农小区 地图

张嘉牧
个人房东
已实名认证

电话联系TA

张家界 切换城市

99cfw.com 99厂房网 首页 > 张家界厂房出租信息 > 桑植厂房出租

## 出租了

信息编号 2067848

租　　金：1元/m²·天（450,000元/月）
面　　积：15000m²
区　　域：张家界-桑植
地　　址：上河溪乡
类　　型：厂房出租
联 系 人：熊先生 [个人]
联系方式：电话联系TA

2. 综合服务用房（员工宿舍、其他服务用房）出租收入

本项目建成后，综合服务用房面积为 53,562.62 m²（其中：员工宿舍 16,966.30 m²、其他服务用房 36,596.32 m²），根据桑植县当地同类型出租价格分析，综合服务用房（员工宿舍、其他服务用房）出租按 10 元/m².月进行测算，根据 2021 年-2023 年桑植县 GDP 平均增速约 5.7%，本项目保守估计按每三年递增 3%进行调价，出租率第一年为

75%，第二年为 85%，第以后按 90%进行测算。参考项目周边类似产业出租价格，如下图所示：

**员工宿舍参考案例如下：**

张家界安居客 > 张家界租房 > 桑植租房 > 桑植 > 桑植租房

## 桑植 3室2厅1卫 安选

1500元/月　3室2厅　150.00平方米　整租　南北

室内图(7)

户型图(0)

环境图(0)

周边地图

### 房屋信息

房屋编码：3132234232684546，更新时间：2025年09月07日

1500元/月 年付

户型：3室2厅1卫　面积：150.00平方米　朝向：南北

楼层：共3层　装修：简单装修　小区：桑植（桑植）

## 其他服务用房参考案例如下：

慈利58同城 > 慈利房产信息 > 慈利写字楼出租 > 零阳中路写字楼出租 > 慈利城区写字楼出租

### （出租）临街面，前后光线强，环境优，有停车位

商业综合楼　新房　可注册　更新于2023-05-18　96人已浏览

0.46元/m²/天　2200元/月

160m²　建筑面积

24~48个　约工位数

楼盘：湖南省张家界市慈利县笔架中路77号

地址：零阳中路区 - 慈利城区 湖南省张家界市慈

黄松炎

已实名认证

电话联系TA

## （二）出售收入

项目厂房在债券存续期后 5 年出售 80%，即 145,266.49 m²。根据桑植县工业园及张家界高新技术产业开发区周边地区同类标准厂房出售价格情况分析，出售价格约在 3600 元/m²左右，出售价格鉴于本项目预计出售时间为 2050-2054 年，项目建成后，至 2050 年保守按目前价格的 75%折扣出售均价约 2,650.00 元/m²。

参考市场价格如下:

慈利厂房网

中国厂房网 张家界厂房网 慈利厂房出售

张家界慈利 353国道旁7300㎡厂房出售层高12.5米 跨度40米 柱距20米 配电110KVA 独院天车

编号：CC075592

结构类型：厂房　厂房层数：单层

厂房面积：7300平米　厂房高度：12.5米

天车行吊：10吨　配电容量：110KVA

厂房价格：2700万元

厂房位置：慈利 金荣慈利科创产业园 353国道旁

查看联系方式

收藏 打印

【厂房参数】

| | | |
|---|---|---|
| 厂房结构：厂房 | 厂房层数：单层 | 消防等级：丙类 |
| 厂房面积：7300平米 | 办公面积：400平米 | 单层面积：3650平米 |
| 空地面积：350平米 | 占地面积：4000亩 | 宿舍面积：255平米 |
| 厂房高度：12.5米 | 厂房檐高：10.5米 | 配电容量：110千伏安 |
| 厂房跨度：40米 | 厂房柱距：20米 | 消防等级：丙类 |
| 天车承重：10吨 | 货梯承重：4吨 | 地面承重：10吨 |

慈利厂房网

中国厂房网 张家界厂房网 慈利厂房租售

张家界慈利 慈利县工业园5400㎡厂房租售层高11.8米 独院 可环评

编号：CC079249

结构类型：厂房　厂房层数：单层

厂房面积：5400平米　厂房高度：11.8米

天车行吊：无　配电容量：待完善

厂房租金：面议　厂房价格：23000万元

厂房位置：慈利 金荣慈利科创产业园 慈利县工业园

查看联系方式

收藏 打印

【厂房参数】

| | | |
|---|---|---|
| 厂房结构：厂房 | 厂房层数：单层 | 消防等级：丙类 |
| 厂房面积：5400平米 | 办公面积：1400平米 | 单层面积：4000平米 |
| 空地面积：待完善 | 占地面积：8亩 | 宿舍面积：待完善 |
| 厂房高度：11.8米 | 厂房檐高：待完善 | 配电容量：待完善 |
| 厂房跨度：待完善 | 厂房柱距：待完善 | 消防等级：丙类 |
| 天车承重：待完善 | 货梯承重：待完善 | 地面承重：待完善 |

网站首页 | 张家界厂房 | 张家界仓库 | 张家界土地 | 张家界求租求购 | 园区招商 | 地图选址 | 张家界经纪人 | 地产资讯 | 地

张家界厂房网 > 张家界厂房 > 张家界永定区厂房 > 永定区迎宾路紫园巷220方厂房出售

## 永定区迎宾路紫园巷220方厂房出售

【编号：ATW110092】 08月10日 541次浏览

价格：190.00万元 租金计算 举报

| 厂房出售 | 220平方米 | 是否分租 | 未知 |
|---|---|---|---|
| 类型 | 出售面积 | | 最短租期 |

区域：湖南张家界永定区敷勒川镇

地址：迎宾路紫园巷

覃先生：13367449309

基本信息 厂房地图

### 建筑信息

## 出售丨出售桑植县长征路馨怡园

本信息更新时长已超过6个月，若房源已租售，请查看下一条。

编号：411371 浏览次数：441次

| | | | |
|---|---|---|---|
| 详细地址： | 湖南 张家界 桑植 文明路 | | |
| 信息类型： | 出售 | 建筑类型： | 厂房 仓库 场地 |
| 厂区占地面积： | m² | 建筑面积： | 185 m² |
| 车间面积： | | 办公面积： | |
| 空地面积： | | 价格： | 64.75万元 |
| 楼层： | 层 | 层高： | 米 |
| 房产证： | 有 | 土地证： | 有 |
| 有无电梯： | 有 | 是否转租： | 否 |
| 装修程度： | | 建筑结构： | |

联系方式

联系人：覃女士

固定电话：

手机号码：1897441****

回拨反馈 付费查看

| | | | |
|---|---|---|---|
| 详细地址： | 湖南-张家界-永定-解放路 张家界新佳成商贸物流中心 | | |
| 信息类型： | 出售 | 建筑类型： | 仓库 场地 |
| 厂区占地面积： | ㎡ | 建筑面积： | 1100 ㎡ |
| 车间面积： | | 办公面积： | |
| 空地面积： | | 价格： | 660.00万元 |
| 楼层： | 层 | 层高： | 米 |
| 房产证： | 有 | 土地证： | 有 |
| 有无电梯： | 有 | 是否独院： | 是 |
| 配电容量： | | 建筑结构： | |

联系方式

联系人：覃女士

固定电话：

手机号码：1897441****

问题反馈　付费查看

债券存续期内，桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目预期总收入为 217,246.54 万元。具体收益如下表：

# 项目预期收入预测表

单位：万元

| 项目 | 单位 | 合计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. 出租收入 | 万元 | 177, 179. 99 | 5, 384. 81 | 6, 102. 78 | 6, 655. 62 | 6, 655. 62 | 6, 855. 29 | 6, 855. 29 | 7, 060. 95 | 7, 060. 95 | 7, 272. 78 |
| 1. 1 标准厂房出租收入 | 万元 | 157, 540. 48 | 4, 902. 74 | 5, 556. 44 | 6, 059. 79 | 6, 059. 79 | 6, 241. 59 | 6, 241. 59 | 6, 428. 83 | 6, 428. 83 | 6, 621. 70 |
| 出租面积 | m² | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 |
| 出租单价 | 元/m²/月 | | 30. 00 | 30. 00 | 30. 90 | 30. 90 | 31. 83 | 31. 83 | 32. 78 | 32. 78 | 33. 77 |
| 出租率 | | | 0. 75 | 0. 85 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 |
| 1. 2 综合服务用房 | 万元 | 19, 639. 52 | 482. 06 | 546. 34 | 595. 83 | 595. 83 | 613. 71 | 613. 71 | 632. 12 | 632. 12 | 651. 08 |
| 出租面积 | m² | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 |

| 项目 | 单位 | 合计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出租单价 | 元/㎡/月 | | 10.00 | 10.00 | 10.30 | 10.30 | 10.61 | 10.61 | 10.93 | 10.93 | 11.26 |
| 出租率 | | | 0.75 | 0.85 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 |
| 2.标准厂房出售收入 | 万元 | 40,066.55 | | | | | | | | | |
| 出售面积 | ㎡ | 145,266.49 | | | | | | | | | |
| 出售单价 | 元/㎡ | | | | | | | | | | |
| 合计 | 万元 | 217,246.54 | 5,384.81 | 6,102.78 | 6,655.62 | 6,655.62 | 6,855.29 | 6,855.29 | 7,060.95 | 7,060.95 | 7,272.78 |

续上表:

| 项目 | 单位 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.出租收入 | 万元 | 7,272.78 | 7,490.96 | 7,490.96 | 7,715.69 | 7,715.69 | 7,947.16 | 7,947.16 | 8,185.58 | 8,185.58 | 8,431.14 |
| 1.1 标准厂房出租收入 | 万元 | 6,621.70 | 6,820.35 | 6,820.35 | 7,024.96 | 7,024.96 | 7,235.71 | 7,235.71 | 7,452.78 | 7,452.78 | 7,676.36 |
| 出租面积 | ㎡ | 181,583.11 | 181,583.11 | 181,583.11 | 181,583.11 | 181,583.11 | 181,583.11 | 181,583.11 | 181,583.11 | 181,583.11 | 181,583.11 |

| 项目 | 单位 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出租单价 | 元/㎡/月 | 33.77 | 34.78 | 34.78 | 35.82 | 35.82 | 36.90 | 36.90 | 38.00 | 38.00 | 39.14 |
| 出租率 | | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 |
| 1.2 综合服务用房 | 万元 | 651.08 | 670.61 | 670.61 | 690.73 | 690.73 | 711.45 | 711.45 | 732.80 | 732.80 | 754.78 |
| 出租面积 | ㎡ | 53,562.62 | 53,562.62 | 53,562.62 | 53,562.62 | 53,562.62 | 53,562.62 | 53,562.62 | 53,562.62 | 53,562.62 | 53,562.62 |
| 出租单价 | 元/㎡/月 | 11.26 | 11.59 | 11.59 | 11.94 | 11.94 | 12.30 | 12.30 | 12.67 | 12.67 | 13.05 |
| 出租率 | | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 |
| 2.标准厂房出售收入 | 万元 | | | | | | | | | | |
| 出售面积 | ㎡ | | | | | | | | | | |
| 出售单价 | 元/㎡ | | | | | | | | | | |
| 合计 | 万元 | 7,272.78 | 7,490.96 | 7,490.96 | 7,715.69 | 7,715.69 | 7,947.16 | 7,947.16 | 8,185.58 | 8,185.58 | 8,431.14 |

续上表:

| 项目 | 单位 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. 出租收入 | 万元 | 8, 431. 14 | 8, 684. 08 | 8, 684. 08 | 8, 944. 60 | 800. 75 | 824. 77 | 824. 77 | 849. 51 | 849. 51 |
| 1. 1 标准厂房出租收入 | 万元 | 7, 676. 36 | 7, 906. 65 | 7, 906. 65 | 8, 143. 85 | | | | | |
| 出租面积 | m² | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | 181, 583. 11 | | | | | |
| 出租单价 | 元/m²/月 | 39. 14 | 40. 32 | 40. 32 | 41. 53 | | | | | |
| 出租率 | | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | | | | | |
| 1. 2 综合服务用房 | 万元 | 754. 78 | 777. 42 | 777. 42 | 800. 75 | 800. 75 | 824. 77 | 824. 77 | 849. 51 | 849. 51 |
| 出租面积 | m² | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 | 53, 562. 62 |
| 出租单价 | 元/m²/月 | 13. 05 | 13. 44 | 13. 44 | 13. 84 | 13. 84 | 14. 26 | 14. 26 | 14. 69 | 14. 69 |
| 出租率 | | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 | 0. 90 |
| 2. 标准厂房出售收入 | 万元 | | | | | 7, 699. 12 | 7, 853. 11 | 8, 010. 17 | 8, 170. 37 | 8, 333. 78 |
| 出售面积 | m² | | | | | 29, 053. 30 | 29, 053. 30 | 29, 053. 30 | 29, 053. 30 | 29, 053. 30 |
| 出售单价 | 元/m² | | | | | 2, 650. 00 | 2, 703. 00 | 2, 757. 06 | 2, 812. 20 | 2, 868. 45 |
| 合计 | 万元 | **8, 431. 14** | **8, 684. 08** | **8, 684. 08** | **8, 944. 60** | **8, 499. 87** | **8, 677. 88** | **8, 834. 94** | **9, 019. 88** | **9, 183. 29** |

## 三、项目现金流出预测

本项目总成本费用包括：外购原辅材料费、工资及福利费、修理费用、其他费用等。

### （一）运营成本

1.外购原辅材料费

项目原辅材料主要是办公耗材等，按运营收入的 0.5%进行测算。

| 序号 | 项目 | 外购原辅材料费占比 |
|---|---|---|
| 1 | 资兴江北工业园标准厂房 | 0.3%-0.5% |
| 2 | 安仁灵官工业区标准厂房 | 0.2%-0.4% |
| 3 | 郴州科技工业园标准厂房 | 0.1%-0.3% |

2.工资及福利费

项目运营后，预计需新招安保管理人员 15 人，根据《桑植县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，全年城镇居民人均可支配收入 22729 元/年，同时根据桑植县工业园区实际运营职工工资约为 7 万元/年，本项目按 7 万元测算。

**十、人民生活与民生建设**

全年城乡居民人均可支配收入16640元，同比增长6.8%。其中城镇居民人均可支配收入22729元，同比增长5.3%，农村居民人均可支配收入12906元，同比增长7.1%。

全年全县新增城镇就业2827人，新增农村劳动力转移就业3115人，创业带动城乡就业人数1755人。获得政府最低生活保障的城镇居民人数1.79万人，发放城镇居民最低生活保障经费979.7万元，获得政府最低生活保障的农村居民人数1.6万人，发放农村居民最低生活保障经费5296.2万元。提供住宿民政机构床位0.38万张，其中养老机构床位0.22万张，社区服务机构和设施152个。全年销售社会福利彩票2041.2万元，筹集福彩公益金326.万元。

全年完成造林面积10147公顷，年末实有国家级自然保护区2个，国家地质公园1个，自然保护区面积24197公顷。

3.修理维护费

参照周边相关园区项目修理费以及《建设经济评价方法与参数第三版》，本项目按固定资产的0.05%计算。

| 序号 | 项目 | 修理费占比 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 益阳高新区数字经济产业园 | 0.05% |
| 2 | 安化经济开发区江南工业园标准化厂房 | 0.04% |

4.管理费用

管理费用按照收入的1%进行测算。

| 序号 | 项目 | 管理费占比 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 益阳高新区数字经济产业园 | 0.5%-0.8% |
| 2 | 安化经济开发区江南工业园标准化厂房 | 0.6%-0.8% |
| 3 | 资兴江北工业园标准厂房 | 0.4%-0.6% |

**（二）相关税费**

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

2.税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会2016[22]号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税5%缴纳城市维护建设税，按增值税5%缴纳教育费附加费（包含地方教育费附加），按出租收入12%缴纳房产税。

项目收入和成本具体测算情况如下：

# 项目预期成本测算表

单位：万元

| 项目 | 单位 | 合计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工资及福利费 | 万元 | 2,940.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 |
| 修理费 | 万元 | 2,461.91 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 |
| 外购原辅材料费 | 万元 | 1,086.23 | 26.92 | 30.51 | 33.28 | 33.28 | 34.28 | 34.28 | 35.30 | 35.30 | 36.36 |
| 管理费用 | 万元 | 2,172.47 | 53.85 | 61.03 | 66.56 | 66.56 | 68.55 | 68.55 | 70.61 | 70.61 | 72.73 |
| 经营成本合计 | 万元 | 8,660.61 | 273.70 | 284.47 | 292.76 | 292.76 | 295.75 | 295.75 | 298.84 | 298.84 | 302.02 |
| 增值税及附加 | 万元 | 8,333.96 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 房产税 | 万元 | 21,261.60 | 646.18 | 732.33 | 798.67 | 798.67 | 822.63 | 822.63 | 847.31 | 847.31 | 872.73 |
| 合计 | 万元 | 38,256.17 | 919.87 | 1,016.80 | 1,091.43 | 1,091.43 | 1,118.39 | 1,118.39 | 1,146.15 | 1,146.15 | 1,174.75 |

续上表:

| 项目 | 单位 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工资及福利费 | 万元 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 |
| 修理费 | 万元 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 |
| 外购原辅材料费 | 万元 | 36.36 | 37.45 | 37.45 | 38.58 | 38.58 | 39.74 | 39.74 | 40.93 | 40.93 | 42.16 |
| 管理费用 | 万元 | 72.73 | 74.91 | 74.91 | 77.16 | 77.16 | 79.47 | 79.47 | 81.86 | 81.86 | 84.31 |
| 经营成本合计 | 万元 | **302.02** | **305.29** | **305.29** | **308.66** | **308.66** | **312.13** | **312.13** | **315.71** | **315.71** | **319.39** |
| 增值税及附加 | 万元 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 396.62 | 765.76 |
| 房产税 | 万元 | 872.73 | 898.92 | 898.92 | 925.88 | 925.88 | 953.66 | 953.66 | 982.27 | 982.27 | 1,011.74 |
| 合计 | 万元 | **1,174.75** | **1,204.21** | **1,204.21** | **1,234.54** | **1,234.54** | **1,265.79** | **1,265.79** | **1,297.98** | **1,694.60** | **2,096.89** |

续上表:

| 项目 | 单位 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工资及福利费 | 万元 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 |
| 修理费 | 万元 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 | 87.93 |
| 外购原辅材料费 | 万元 | 42.16 | 43.42 | 43.42 | 44.72 | 42.50 | 43.39 | 44.17 | 45.10 | 45.92 |
| 管理费用 | 万元 | 84.31 | 86.84 | 86.84 | 89.45 | 85.00 | 86.78 | 88.35 | 90.20 | 91.83 |
| 经营成本合计 | 万元 | **319.39** | **323.19** | **323.19** | **327.09** | **320.42** | **323.09** | **325.45** | **328.22** | **330.67** |
| 增值税及附加 | 万元 | 765.76 | 788.74 | 788.74 | 812.40 | 772.01 | 788.17 | 802.44 | 819.24 | 834.08 |
| 房产税 | 万元 | 1,011.74 | 1,042.09 | 1,042.09 | 1,073.35 | 96.09 | 98.97 | 98.97 | 101.94 | 101.94 |
| 合计 | 万元 | **2,096.89** | **2,154.01** | **2,154.01** | **2,212.85** | **1,188.52** | **1,210.24** | **1,226.86** | **1,249.40** | **1,266.69** |

## 四、项目净现金流入预测

债券存续期内，桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目预期总收入 217,246.54 万元，预期总成本 38,256.17 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 178,990.37 万元。

## 五、还本付息的测算

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目，已发行政府专项债券 48,000.00 元，本次拟发行专项债券 17,000.00 万元，未来计划发行政府专项债券 15,000.00 万元发行期限 30 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 2.44%。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。预计同于融资平衡的相关收益为 178,990.37 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

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，桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设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 | 1.14 | 1.30 | 1.46 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.33 | 1.30 | 1.27 |

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1.14，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1.27，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，本次评价的桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设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。

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

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

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

# 营业执照

（副 本）

副本编号：1-1

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈英

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：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；信息技术咨询服务；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）。

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

登记机关

2025年7月2日

此复印件与原件一致

再复印无效

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会 计 师 事 务 所

# 执业证书

名　　称：湖南诚悦达会计师事务所（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

此复印件与原件一致
再复印无效

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

## 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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 Full name 谭[illegible]

性 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-23

工作单位 Work unit 湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

身份证号 Identity card No. 430104197810233067

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 07月 25日

2018年3月换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号 430200180008

年 月 日

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 04 日
Date of Issuance /y /m /d

4

姓名 Full name 李小雪
性别 Sex 女
出生日期 Date of Birth 1990-10-30
工作单位 Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 430321199010304526

湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日变更为湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

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（特殊普通合伙） 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
2021年 7 月 29 日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南铭悦达会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 7 月 29 日 /y /m /d

12

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.

李小雪 430300010151

年 月 日 /y /m /d

7

此复印件与原件一致
再复印无效

# 桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目
# 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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘25RHERA6WU

湘诚悦达专审〔2025〕170号

# 桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对桑植县汪家坪片区老旧小区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号一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，本次评价的桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目（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**

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目，已发行政府专项债券 0.00 元，本次申请发行专项债券 500.00 万元，未来拟继续申请发行 4,300.00 万元，发行期限 30 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 2.44%。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。

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目还本付息情况如下表所示:

# 桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年9月 | 0.00 | 500.00 | | 500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026年3月 | 500.00 | 4,300.00 | | 4,800.00 | 6.10 | 6.10 |
| 2026年9月 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 58.56 | 58.56 |
| 2027年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2028年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2029年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2030年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2031年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2032年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2033年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2034年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2035年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2036年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2037年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2038年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2039年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2040年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2041年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2042年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2043年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2044年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2045年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2046年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2047年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2048年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2049年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2050年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2051年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |

| 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2052 年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2053 年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2054 年 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 117.12 | 117.12 |
| 2055 年 3 月 | 4,800.00 | | | 4,800.00 | 58.56 | 58.56 |
| 2055 年 9 月 | 4,800.00 | | 500.00 | 4,300.00 | 58.56 | 558.56 |
| 2056 年 | 4,300.00 | | 4,300.00 | 0.00 | 52.46 | 4,352.46 |
| 合计 | | 4,800.00 | 4,800.00 | | 3,513.60 | 8,313.60 |

## 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 10,340.70 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 | | | 项目净收益 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | 净收益小计 |
| 2025 年 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 | | 64.66 | 64.66 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2027 年 | | 117.12 | 117.12 | 269.17 | 150.15 | 119.02 |
| 2028 年 | | 117.12 | 117.12 | 509.85 | 233.57 | 276.28 |
| 2029 年 | | 117.12 | 117.12 | 596.96 | 240.88 | 356.08 |

| 年度 | 融资偿付本息 | | | 项目净收益 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | 净收益小计 |
| 2030 年 | | 117.12 | 117.12 | 596.96 | 240.88 | 356.08 |
| 2031 年 | | 117.12 | 117.12 | 596.96 | 240.88 | 356.08 |
| 2032 年 | | 117.12 | 117.12 | 605.87 | 241.78 | 364.09 |
| 2033 年 | | 117.12 | 117.12 | 605.87 | 241.78 | 364.09 |
| 2034 年 | | 117.12 | 117.12 | 605.87 | 241.78 | 364.09 |
| 2035 年 | | 117.12 | 117.12 | 605.87 | 241.78 | 364.09 |
| 2036 年 | | 117.12 | 117.12 | 605.87 | 241.78 | 364.09 |
| 2037 年 | | 117.12 | 117.12 | 615.23 | 242.73 | 372.50 |
| 2038 年 | | 117.12 | 117.12 | 615.23 | 242.73 | 372.50 |
| 2039 年 | | 117.12 | 117.12 | 615.23 | 242.73 | 372.50 |
| 2040 年 | | 117.12 | 117.12 | 615.23 | 242.73 | 372.50 |
| 2041 年 | | 117.12 | 117.12 | 615.23 | 242.73 | 372.50 |
| 2042 年 | | 117.12 | 117.12 | 625.05 | 243.72 | 381.33 |
| 2043 年 | | 117.12 | 117.12 | 625.05 | 243.72 | 381.33 |
| 2044 年 | | 117.12 | 117.12 | 625.05 | 243.72 | 381.33 |
| 2045 年 | | 117.12 | 117.12 | 625.05 | 243.72 | 381.33 |
| 2046 年 | | 117.12 | 117.12 | 625.05 | 243.72 | 381.33 |
| 2047 年 | | 117.12 | 117.12 | 635.37 | 244.76 | 390.61 |
| 2048 年 | | 117.12 | 117.12 | 635.37 | 244.76 | 390.61 |
| 2049 年 | | 117.12 | 117.12 | 635.37 | 244.76 | 390.61 |
| 2050 年 | | 117.12 | 117.12 | 635.37 | 244.76 | 390.61 |
| 2051 年 | | 117.12 | 117.12 | 635.37 | 244.76 | 390.61 |
| 2052 年 | | 117.12 | 117.12 | 646.20 | 245.85 | 400.35 |
| 2053 年 | | 117.12 | 117.12 | 646.20 | 245.85 | 400.35 |
| 2054 年 | | 117.12 | 117.12 | 646.20 | 245.85 | 400.35 |
| 2055 年 | 500.00 | 117.12 | 617.12 | 215.40 | 81.95 | 133.45 |
| 2056 年 | 4,300.00 | 52.46 | 4,352.46 | | | |
| 合计 | 4,800.00 | 3,513.60 | 8,313.60 | 17,131.46 | 6,790.76 | 10,340.70 |

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，本次评价的桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目，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·长沙　　中国注册会计师

2025 年 9 月 10 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

本项目共涉及老旧小区30个，房屋51栋，居民1084户，总建筑面积134520㎡。主要建设内容包括：外墙维修66535㎡，屋面维修及防水23422㎡，道路提质改造28934㎡，改造给水管网5624m，雨水管网3918m，污水管网3843m，燃气管网3748m，弱电管网16866m，增设室外消火栓202个，室内灭火器676具，路灯138座，停车位434个，充电桩150个，配套完成环卫、安防等设施。

### （二）实施主体

桑植县市政工程建设中心

### （三）项目类型

保障性安居工程

### （四）融资计划

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资8,496.67万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金3,696.67万元，占总投资金额比例43.51%；拟申请发行政府专项债券资金4,800.00万元。桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目已发行政府专项债券0.00万元，本次申请发行专项债券500.00万元，未来拟继续申请发行4,300.00万元。

## 二、项目现金流入预测

本项目主要收入为停车位收入、物业管理费收入以及充电桩服务费收入等。

**（一）充电桩服务费收入**

电动车在自家之外充电，2015 年 6 月 1 日起，除电费，电动车主在公用充电设施充电将缴纳充电服务费，每千瓦时收费标准为当日北京 92 号汽油每升最高零售价的 10%~15%。经营单位可在不超过上限标准情况下，制定具体收费标准。自 2020 年 1 月 1 日起，充电服务收费实行市场调节价。本项目充电桩服务费根据市场行情 92 号汽油价格波动 6.5 元/L~7.5 元/L 之间，则充电桩服务费取费为 0.65 元~1.125 元之间。同时，充截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、湖南等 18 个省市出台充电服务费标准。江西充电服务费最高，达到 2.36 元/千瓦时含电费。

同时，根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商【2018】407 号），本项目充电桩服务费保守按每度电 0.8 元。根据《桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目按照 150 个充电桩位，每年运营期按 365 天计算，通过新能源汽车交强险口径数据统计显示，2022 年我国新能源汽车累计销售 554.5 万辆，动力电池装机量约 260.94GWh，平均每台车电池容量约为 47KWh。根据 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，以 2022 和 2023 年国庆假日及工作日为例，选取长三角沪、苏、锡、常地区的的 66 个充电站为研究对象，对充电站车辆充电及等待时长特征进行剖析，日周转率均值为 9、10 辆/桩.天。

| 序号 | 省市 | 乘用车充电服务费 | 公交车充电服务费 | 发布时间 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 江西 | 2.36元/千瓦时（含电费） | 1.36元/千瓦时（含电费） | 2014年12月8日 |
| 2 | 湖南 | 1.80元/千瓦时（含电费） | 1.26元/千瓦时（含电费） | 2015年5月18日 |
| 3 | 湖南 | 1.44元/千瓦时 | 1.23元/千瓦时 | 2015年4月20日 |
| 4 | 河北 | 1.6元/千瓦时 | 0.6元/千瓦时 | 2014年11月7日 |
| 5 | 沧州 | 1.6元/千瓦时 | 0.6元/千瓦时 | 2015年5月25日 |
| 6 | 上海 | 1.6元/千瓦时 | | 2015年6月8日 |
| 7 | 扬州 | 1.60元/千瓦时 | 按扬府办发〔2014〕116号文件规定支付公交客车充电电费 | 2014年10月13日 |
| 8 | 济南 | 1.45元/千瓦时 | | 2015年2月7日 |
| 9 | 佛山 | 1.2元/千瓦时 | 0.7元/千瓦时 | 2014年12月29日 |
| 10 | 武汉 | 0.95元/千瓦时 | | 2015年7月 |
| 11 | 北京 | 0.8元/千瓦时 | | 2015年7月 |
| 12 | 湖南 | 0.8元/千瓦时 | | 2015年5月18日 |
| 13 | 惠州 | 0.75元/千瓦时（不含电费） | | 2015年1月26日 |
| 14 | 青岛 | 0.65元/千瓦时 | 0.60元/千瓦时 | 2015年5月15日 |
| 15 | 大连 | 0.65元/千瓦时 | 0.40元/千瓦时 | 2015年7月22日 |
| 16 | 深圳 | 1元/千瓦时 | 1元/千瓦时 | 2015年12月28日 |
| 17 | 合肥 | 电动汽车充电服务价格按同车型燃油汽车百公里平均油耗成本的55%+燃气（CNG）汽车百公里平均气耗成本的65%加权平均值制定 | 电动公交车充电站充电服务费按充电电度收取。充换电服务费0.63元/kwh；充电电费执行大工业用电价格，免收基本电费。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行使里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并计价制定，即：1.50元/公里 | 2015年3月11日 |
| 18 | 运城 | 运城市充电服务费（不含电费）与成品油价挂钩，按充电电度收取。每千瓦时收费标准为运城市93号汽油每升最高零售价的15% | | 2015年7月17日 |

**考虑本项目地理位置，保守估计为2辆/桩.天，暂不考虑未来周转次数的增加。**本项目配备150个充电桩，预计充电量=47*2约为94KWh/天。根据《2023年中国新能源充电桩行业洞察报告》预测，我国充电桩行业市场规模未来五年年均复合增长率将达到37.8%，考虑到桑植县充电桩基础设施建设及新能源汽车行业尚处于起步阶段，**使用率运营期前三年分别为30%、40%和50%，以后各年为50%。**

## （二）物业费收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制，坚持“谁受益、谁付款”，小区通过引进物业管理公司，专业服务老旧小区后期的管理。在老旧小区项目开展前期，政府相关部门对项目涉及区域内居民做了改造意愿等调查，在民意调查中，业主们

表示愿意为改造后的小区支付物业服务费，同意用物业服务净收益偿还老旧小区项目专项债券本息。

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调规〔2021〕131 号）和《湖南省物业服务收费管理实施办法》(湘发改价调价〔2017〕4 号)文件以及《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2021 年）》第十二条住房物业管理费按房屋面积每平方米每月 0.8~4 元，同时参考张定发改价函〔2020〕16 号、张定发改价函〔2020〕33 号文件，其中张家界定价的经营服务性收费目录清单明确“（二）保障性住房物业收费按房屋面积每平方米每月 1.0-1.5 元标准执行。”同时参考桑植当地小区物业费为 1.5 元/m²月，本项目老旧小区为电梯住房物业保守定价 1.00 元/m²月，项目涉及建筑面积 134,520.00 m²。

| 序号 | 小区 | 物业费 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 桑植·东城华府 | 1.5 元/m²月 |
| 2 | 桑植紫御山水·御林华府 | 1.5 元/m²月 |
| 3 | 桑植金科世家二期 | 1.5 元/m²月 |

# 紫御山水·御林华府

请输入关键字(楼盘名/地名/开发商等)

## 基本信息

参考价格：楼盘概况单价：4500元/平方米
楼盘概况总价：55-67万元/套

用户点评：4.13 [168条点评]

物业类别：普通住宅

项目特色：品牌地产 现房 低密居所 改善优选

建筑类别：塔楼

装修状况：住宅:带装修

产权年限：普通住宅产权为70年

开 发 商：湖南荣融房地产开发有限公司

楼盘地址：桑植县桑植-老观潭（COD行政新区）

## 销售信息

销售状态：售完

开盘时间：2023年7月29日 [开盘时间详情]

交房时间：2021-01-31 [交房时间详情]

售楼地址：桑植-老观潭帅乡路（县政府旁）

咨询电话：400-176-0760 转 701912

主力户型：三居(1)四居(2)

预售许可证：

| 预售许可证 | 发证时间 | 绑定楼栋 | 网上销控表 |
| --- | --- | --- | --- |
| 20230007 | 2023-06-07 | | |

展开

## 小区规划

占地面积：25489.01㎡

建筑面积：136578.83㎡

容 积 率：3.43

绿 化 率：31.5%

楼栋总数：6栋

总 户 数：875户

物业公司：湖南荣融物业服务有限公司

物 业 费：住宅1.5元/㎡·月

物业费描述：住宅:1.5元/㎡·月

停 车 位：暂无资料

停车位描述：约420个

楼层状况：御林华府分二期开发，目前开发一期1、2、3、5、6、7栋

参考价格：楼盘概况单价：3880元/平方米

用户点评：4.06 [185条点评]

物业类别：普通住宅

项目特色：景观居所 江景地产 宜居生态地产

建筑类别：板楼

装修状况：住宅:毛坯

装修标准：住宅0元/㎡

产权年限：普通住宅产权为70年

开 发 商：张家界大川房地产开发有限公司

楼盘地址：桑植县新烟草公司对面

## 销售信息

销售状态：在售

开盘时间：2020-01-12 [开盘时间详情]

交房时间：2021年8月30日 [交房时间详情]

售楼地址：桑植新烟草公司对面

咨询电话：400-176-0760 转 886895

主力户型：三居(4)四居(5)五居(2)

预售许可证：

| 预售许可证 | 发证时间 | 绑定楼栋 | 网上销控表 |
| --- | --- | --- | --- |
| 桑房售许字（2019）第0018号 | 2019-07-26 | 9# | |

展开

## 小区规划

占地面积：69805.26㎡

建筑面积：255308.97㎡

容 积 率：2.99

绿 化 率：45%

楼栋总数：25栋

总 户 数：1500户

物业公司：碧桂园服务控股有限公司

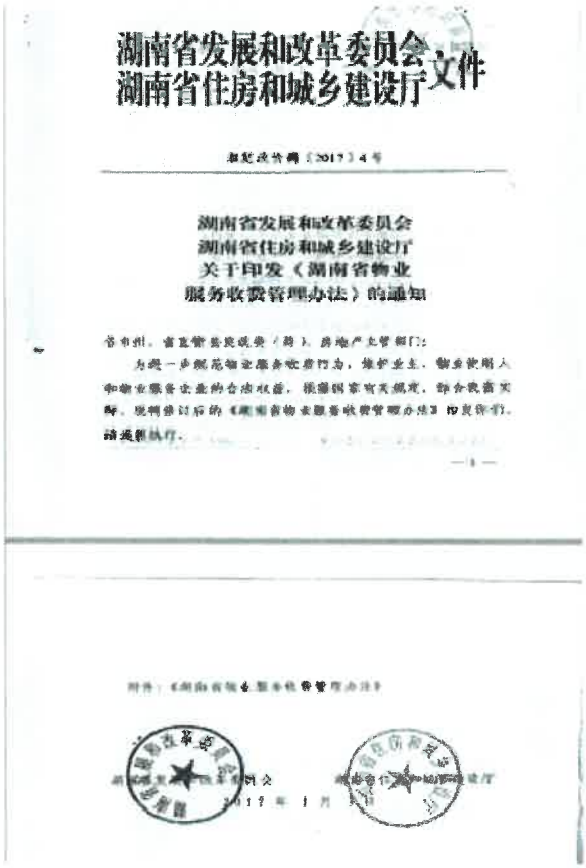
物 业 费：暂无资料

物业费描述：住宅:1.5-1.6元/㎡/月

停 车 位：暂无资料

停车位描述：地上停车位131个 地下停车位1336个

楼层状况：规划楼栋25栋



湖南省发展和改革委员会
湖南省住房和城乡建设厅文件

湘发改价稽〔2017〕4号

湖南省发展和改革委员会
湖南省住房和城乡建设厅
关于印发《湖南省物业
服务收费管理办法》的通知

各市州、省直管县（市）、房地产主管部门：

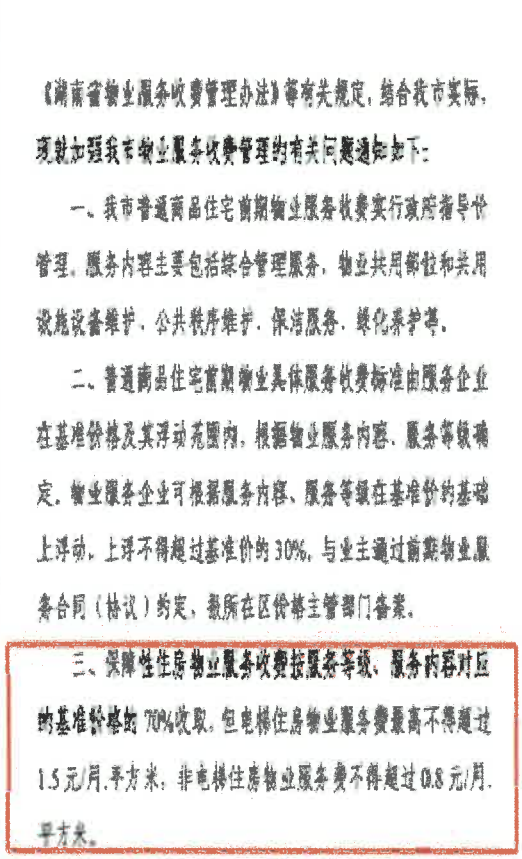
为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据国家有关规定，结合我省实际，现将修订后的《湖南省物业服务收费管理办法》印发你们，请遵照执行。

—1—

附件：《湖南省物业服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会　　湖南省住房和城乡建设厅

2017年1月



《湖南省物业服务收费管理办法》等有关规定，结合我市实际，现就加强我市物业服务收费管理的有关问题通知如下：

一、我市普通商品住宅前期物业服务收费实行政府指导价管理，服务内容主要包括综合管理服务，物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等。

二、普通商品住宅前期物业具体服务收费标准由服务企业在基准价格及其浮动范围内，根据物业服务内容、服务等级确定。物业服务企业可根据服务内容、服务等级在基准价的基础上浮动，上浮不得超过基准价的30%，与业主通过前期物业服务合同（协议）约定，报所在区价格主管部门备案。

三、保障性住房物业服务收费按服务等级、服务内容对应的基准价格的70%收取，包电梯住房物业服务费最高不得超过1.5元/月.平方米，非电梯住房物业服务费不得超过0.8元/月.平方米。

## （三）停车位收入

本项目共设置停车位434个，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算。根据项目一期调查情况，小区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：

| 白天收入测算 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | 收入测算 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.5h内 | 0 | 20% | 10 | 0 |
| 2 | 0.5—1h | 3 | 12% | 10 | 3.6 |
| 3 | 1—2h | 6 | 7% | 5 | 2.1 |
| 4 | 2—3h | 9 | 13% | 3 | 3.51 |
| 5 | 3—4h | 12 | 15% | 2 | 3.6 |
| 6 | 4—5h | 15 | 9% | 2 | 2.7 |
| 7 | 5—6h | 18 | 16% | 1 | 2.88 |
| 8 | 6—10h | 30 | 8% | 1 | 2.4 |
| 小计 | | | | | **20.79** |

**根据测算，停车位综合单价保守按 15 元/天估算**。考虑涨价因素，停车位单价每 5 年上涨 5%，使用率运营期前三年分别为 50%、60%和 75%，以后各年为 75%。。

债券存续期内，桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目预期总收入为 17,131.46 万元。具体收益如下表:

# 桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目收入测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 总收入 | | 17,131.46 | 269.17 | 509.85 | 596.96 | 596.96 | 596.96 | 605.87 | 605.87 | 605.87 | 605.87 | 605.87 |
| 一 | 充电桩充电服务费收入 | 7,064.43 | 82.34 | 205.86 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 |
| | 充电桩数量（个） | | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| | 充电量（140kwh/天） | | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 |
| | 出租率 | | 30% | 40% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| 二 | 物业费收入 | 4,519.87 | 107.62 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 |
| | 管理面积（平方米） | | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 |
| | 物业费单价（元/平方米） | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 三 | 停车位收入 | 5,547.16 | 79.21 | 142.57 | 178.21 | 178.21 | 178.21 | 187.12 | 187.12 | 187.12 | 187.12 | 187.12 |
| | 车位数量（个） | | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 |
| | 单价（元/车位/年） | | 5,475.00 | 5,475.00 | 5,475.00 | 5,475.00 | 5,475.00 | 5,748.75 | 5,748.75 | 5,748.75 | 5,748.75 | 5,748.75 |
| | 出租率 | | 50% | 60% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |

续上表：

| 序号 | 项目 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 总收入 | | 615.23 | 615.23 | 615.23 | 615.23 | 615.23 | 625.05 | 625.05 | 625.05 | 625.05 | 625.05 |
| 一 | 充电桩充电服务费收入 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 |
| | 充电桩数量（个） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| | 充电量（140kwh/天） | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 |
| | 出租率 | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| 二 | 物业费收入 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 |
| | 管理面积（平方米） | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 |
| | 物业费单价（元/平方米） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 三 | 停车位收入 | 196.48 | 196.48 | 196.48 | 196.48 | 196.48 | 206.30 | 206.30 | 206.30 | 206.30 | 206.30 |
| | 车位数量（个） | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 |
| | 单价（元/车位/年） | 6,036.19 | 6,036.19 | 6,036.19 | 6,036.19 | 6,036.19 | 6,338.00 | 6,338.00 | 6,338.00 | 6,338.00 | 6,338.00 |
| | 出租率 | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |

续上表：

| 序号 | 项目 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 总收入 | | 635.37 | 635.37 | 635.37 | 635.37 | 635.37 | 646.20 | 646.20 | 646.20 | 215.40 |
| 一 | 充电桩充电服务费收入 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 257.33 | 85.78 |
| | 充电桩数量（个） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| | 充电量（140kwh/天） | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 | 94.00 |
| | 出租率 | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| 二 | 物业费收入 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 161.42 | 53.81 |
| | 管理面积（平方米） | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 | 134,520.00 |
| | 物业费单价（元/平方米） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 三 | 停车位收入 | 216.62 | 216.62 | 216.62 | 216.62 | 216.62 | 227.45 | 227.45 | 227.45 | 75.82 |
| | 车位数量（个） | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 | 434.00 |
| | 单价（元/车位/年） | 6,654.90 | 6,654.90 | 6,654.90 | 6,654.90 | 6,654.90 | 6,987.64 | 6,987.64 | 6,987.64 | 6,987.64 |
| | 出租率 | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |

## 三、项目现金流出预测

根据《桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

### （一）经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、检修维护费、管理费用。具体分析如下：

1.人员工资及福利

参照桑植县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 28 人计，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。人均工资及福利费按 5.6 万元/年考虑。

| 市县名称 | Cities and Counties | 在岗职工工资总额 (万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (1 yuan) | #国有企业 State-owned Enterprises | #集体企业 Collective-owned Enterprises | 在岗职工年平均工资 (元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan) | #国有企业 State-owned Enterprises | #集体企业 Collective-owned Enterprises | 在岗职工年平均工资发展速度（上年=1） The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 岳阳市 | Yueyang | 295.22 | 15.69 | 2.28 | 63312 | 92848 | 57328 | 62245 | 102.0 |
| 常德市 | Changde | 245.21 | 9.26 | 0.12 | 63514 | 131075 | 55379 | 62259 | 102.5 |
| 张家界市 | Zhangjiajie | 23.75 | 1.45 | 0.59 | 55851 | 97327 | 53375 | 54367 | 102.4 |

2.修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本次计算参考同类项目结合项目实际情况按工程费用的 0.5%计算。

# 建设项目经济评价方法与参数

## （第三版）

国家发展改革委
建　　设　　部　　发　布

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

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

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

3.管理及其他费用

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

| 序号 | 项目名称 | 管理费用取费比例 |
|---|---|---|
| 1 | 永定区2023年西溪坪片区老旧小区改造配套基础设施建设项目 | 0.8% |
| 2 | 张家界市永定区凤湾及东门溪片区老旧小区及周边配套服务设施改造项目 | 1% |
| 3 | 张家界市崇文街道宝塔岗社区思善桥社区片区老旧小区及周边配套设施改造项目 | 0.8% |

**（二）相关税费**

1. 增值税：本项目停车位出租收入按 9%缴纳增值税，充电桩服务费收入以及物业管理费收入按 6%缴纳增值税。

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

债券存续期内，项目预计总成本为 6,790.76 万元。如下：

# 桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目成本测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 运营成本 | 5,565.65 | 131.13 | 197.75 | 198.62 | 198.62 | 198.62 | 198.71 | 198.71 | 198.71 | 198.71 | 198.71 |
| | 工资及福利费 | 4,390.40 | 104.53 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 |
| | 检修维护费 | 1,003.94 | 23.90 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 |
| | 管理费用 | 171.31 | 2.69 | 5.10 | 5.97 | 5.97 | 5.97 | 6.06 | 6.06 | 6.06 | 6.06 | 6.06 |
| 二 | 增值税金及附加 | 1,225.11 | 19.02 | 35.82 | 42.26 | 42.26 | 42.26 | 43.07 | 43.07 | 43.07 | 43.07 | 43.07 |
| | 增值税及附加 | 1,225.11 | 19.02 | 35.82 | 42.26 | 42.26 | 42.26 | 43.07 | 43.07 | 43.07 | 43.07 | 43.07 |
| | 合计 | 6,790.76 | 150.15 | 233.57 | 240.88 | 240.88 | 240.88 | 241.78 | 241.78 | 241.78 | 241.78 | 241.78 |

续上表：

| 序号 | 项目 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 运营成本 | 198.81 | 198.81 | 198.81 | 198.81 | 198.81 | 198.91 | 198.91 | 198.91 | 198.91 | 198.91 |
| | 工资及福利费 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 |
| | 检修维护费 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 |
| | 管理费用 | 6.15 | 6.15 | 6.15 | 6.15 | 6.15 | 6.25 | 6.25 | 6.25 | 6.25 | 6.25 |
| 二 | 增值税金及附加 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 44.81 | 44.81 | 44.81 | 44.81 | 44.81 |
| | 增值税及附加 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 44.81 | 44.81 | 44.81 | 44.81 | 44.81 |
| | 合计 | 242.73 | 242.73 | 242.73 | 242.73 | 242.73 | 243.72 | 243.72 | 243.72 | 243.72 | 243.72 |

续上表:

| 序号 | 项目 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 运营成本 | 199.01 | 199.01 | 199.01 | 199.01 | 199.01 | 199.12 | 199.12 | 199.12 | 66.37 |
| | 工资及福利费 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 156.80 | 52.27 |
| | 检修维护费 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 11.95 |
| | 管理费用 | 6.35 | 6.35 | 6.35 | 6.35 | 6.35 | 6.46 | 6.46 | 6.46 | 2.15 |
| 二 | 增值税金及附加 | 45.75 | 45.75 | 45.75 | 45.75 | 45.75 | 46.73 | 46.73 | 46.73 | 15.58 |
| | 增值税及附加 | 45.75 | 45.75 | 45.75 | 45.75 | 45.75 | 46.73 | 46.73 | 46.73 | 15.58 |
| | 合计 | 244.76 | 244.76 | 244.76 | 244.76 | 244.76 | 245.85 | 245.85 | 245.85 | 81.95 |

## 四、项目净现金流入预测

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目预期总收入 17,131.46 万元，预期总成本合计 6,790.76 万元，项目净收益 10,340.70 万元。

## 五、还本付息的测算

桑植县汪家坪片区老旧小区改造项目，已发行政府专项债券 0.00 元，本次申请发行专项债券 500.00 万元，未来拟继续申请发行 4,300.00 万元，发行期限 30 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 2.44%。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。预计同于融资平衡的相关收益为 10,340.70 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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，桑植县汪家坪片区老旧小区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 | 1.04 | 1.24 | 1.45 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.33 | 1.24 | 1.16 |

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 1.04，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 1.16，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，本次评价的桑植县汪家坪片区老旧小区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。

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

# 营业执照

（副 本）

副本编号： 1-1

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

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈英

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：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；信息技术咨询服务；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）。

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2025 年 7 月 2 日

此复印件与原件一致

再复印无效

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会 计 师 事 务 所

# 执业证书

名　　称：湖南诚悦达会计师事务所（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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓 Full name 谭丽

性 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-23

工作单位 Work unit 湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

身份证号 Identity card No. 430104197810233067

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 y 07 月 m 25 日 d

2018年3月换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号 430200180008

年 y 月 m 日 d

复印件与原件一致
再复印无效

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 04 日
Date of Issuance /y /m /d

4

姓名 Full name 李小雪
性别 Sex 女
出生日期 Date of Birth 1990-10-30
工作单位 Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 430321199010304526

湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日变更为湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

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（特殊普通合伙） 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
2021年7月29日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南铭悦达会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年7月29日 /y /m /d

12

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.

李小雪 430300010151

年 月 日
/y /m /d

7

此复印件与原件一致
再复印无效