

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02163 号



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02163 号

我们接受委托，对 2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）以下简称（“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行益阳市公共卫生防控救治中心建设项目专项债券申报项目的基本情况如下：

（一）债券发行规模：总规模 100,000.00 万元，2020 年 10 月已发行 25,600.00 万元，2021 年 10 月已发行 40,000 万元，本次发行 5,500.00 万元，2025 年 10 月预计发行 28,900 万元。

（二）付息方式：每半年计息，到期偿还本金。

（三）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025



年 8 月份 20 年期国债收益率上浮 20%，即 2.46%进行测算。

(四) 本次益阳市公共卫生防控救治中心建设项目专项债券包含 1 个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	益阳市公共卫生防控救治中心建设项目	50,000.00	100,000.00	-	5,500.00	2025 年湖南省政府专项债券(二十九期)	20 年
	合计	50,000.00	100,000.00	-	5,500.00		20 年

1、应付本息情况

(1) 本期益阳市公共卫生防控救治中心建设项目专项债券计划融资金额 100,000.00 万元。本期拟发行 5,500.00 万元，假设融资利率 2.46%，期限 20 年，每半年计息。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	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
益阳市公共卫生防控救治中心建设项目	2020 年 10 月	0.00	25,600.00	0.00	25,600.00	0.00	0.00
	2021 年 4 月	25,600.00	0.00	0.00	25,600.00	567.76	567.76
	2021 年 10 月	25,600.00	40,000.00	0.00	65,600.00	567.76	567.76
	2022 年	65,600.00	0.00	0.00	65,600.00	2,707.52	2,707.52
	2023 年	65,600.00	0.00	0.00	65,600.00	2,707.52	2,707.52
	2024 年	65,600.00	0.00	0.00	65,600.00	2,707.52	2,707.52
	2025 年 4 月	65,600.00	0.00	0.00	65,600.00	1,353.73	1,353.73
	2025 年 9 月	65,600.00	5,500.00	0.00	71,100.00	0.00	0.00
	2025 年 10 月	71,100.00	28,900.00	0.00	100,000.00	1,353.73	1,353.73
	2026 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2027 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76



项目	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
	2028 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2029 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2030 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2031 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2032 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2033 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2034 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2035 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2036 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2037 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2038 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2039 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,553.76	3,553.76
	2040 年 3 月	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	67.65	67.65
	2040 年 4 月	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	1,709.23	1,709.23
	2040 年 9 月	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	67.65	67.65
	2040 年 10 月	100,000.00	0.00	25,600.00	74,400.00	1,709.23	1,709.23
	2041 年 3 月	74,400.00	0.00	0.00	74,400.00	67.65	67.65
	2041 年 4 月	74,400.00	0.00	0.00	74,400.00	1,143.47	1,143.47
	2041 年 9 月	74,400.00	0.00	0.00	74,400.00	67.65	67.65
	2041 年 10 月	74,400.00	0.00	40,000.00	34,400.00	1,143.47	1,143.47
	2042 年	34,400.00	0.00	0.00	34,400.00	846.24	846.24
	2043 年	34,400.00	0.00	0.00	34,400.00	846.24	846.24
	2044 年	34,400.00	0.00	0.00	34,400.00	846.24	846.24
	2045 年 3 月	34,400.00	0.00	0.00	34,400.00	67.65	67.65
	2045 年 4 月	34,400.00	0.00	0.00	34,400.00	355.47	355.47
	2045 年 9 月	34,400.00	0.00	5,500.00	28,900.00	67.65	5,567.65
	2045 年 10	28,900.00	0.00	28,900.00	0.00	355.53	29,255.53



项目	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
	月						
	合计		100,000.00	100,000.00		71,075.20	171,075.20

2、项目融资期间产生的现金净流入

益阳市公共卫生防控救治中心建设项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
益阳市公共卫生防控救治中心建设项目	504,968.87

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 2.95。具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

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	项目预计	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
		融资本金	融资本息	
益阳市公共卫生防控救治中心建设项目	504,968.87	100,000.00	171,075.20	2.95

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

附件：项目收益及现金流预测说明

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2025 年 09 月 11 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

益阳市公共卫生防控救治中心建设项目,本项目建设内容为益阳市第四人民医院新院区建设项目,建项目总用地面积约 100000 m² (合 150 亩),总建筑面积约 196749.01 m²。床位设置按照“平急结合、灵活转换”的总体建设思路,“平时状态”按照三级医院最低床位 800 床标准(传染病三级医院 300 床、综合三级医院 500 床)配置,“紧急状态”按照 1500 床进行设计配置。公共卫生综合大楼:包括地上 13 层,地下 1 层(含在地下工程内)。一至四层为门诊医技,五层为设备用房,六层为产科及新生儿病房,七至十三层为标准病房单元。该部分估算投资 63924.19 万元。感染康复楼和发热门诊:感染康复楼地上 7 层,地下 1 层(含在地下工程内)。一至二层为门诊、医技,三至六层为病房,七层为屋顶设备用房,该分部估算投资 25184.18 万元。发热门诊地上 2 层,一层设置门诊、检验室、PCR 实验室,二层设置留观病房,估算投资 2353.52 万元。公共卫生检验检测大楼:公共卫生检验检测大楼,即原市公共卫生检验检测中心和市公共卫生物资储备基地建设项目。包括地上 7 层,地下 1 层(含在地下工程内)。一层设置门厅、仓库、预防接种等功能,二层设置职工餐厅及体检中心,三层设置业务用房及慢性病防治中心,四层至七层东侧设置实验室、西侧设置业务用房,该部分估算投资 15157.43 万元。其他配套设施建设:包含高压氧舱及连廊、开闭所、医用气体用房、门卫、地下工程等,该部分估算投资 43380.59 万元(其中公共卫生检验检测大楼地下工程投资为 4189.91 万元)。

(二) 实施主体

机构名称: 益阳市卫生健康委员会

机构地址: 湖南省益阳市桃花仑西路 746 号

(三) 融资计划

此次项目拟融资金额 100,000.00 万元,2020 年 10 月已发行 25,600.00 万元,2021 年 10 月已发行 40,000 万元,本次发行 5,500.00 万元,2025 年 10 月预计发行 28,900 万元。融资期限 20 年,每半年付息,到期还本。



二、项目收入预测

1、益阳市公共卫生防控救治中心建设项目

单位：万元

收入类别	2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
门急诊收入	304.42	4,143.78	4,705.03	5,341.13	6,056.81	6,869.99
住院收入	1,529.19	20,403.76	22,754.94	25,329.43	28,233.89	31,471.40
合计	1,833.61	24,547.54	27,459.97	30,670.56	34,290.70	38,341.39
收入类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
门急诊收入	7,786.45	8,826.45	10,011.52	11,350.59	12,867.90	14,589.69
住院收入	35,045.07	39,063.62	43,531.20	48,558.27	54,150.06	60,311.83
合计	42,831.52	47,890.07	53,542.72	59,908.86	67,017.96	74,901.52
收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
门急诊收入	16,543.87	18,760.81	21,273.21	24,132.29	27,359.86	31,031.15
住院收入	67,263.46	75,012.33	83,565.89	93,148.26	103,769.03	115,655.92
合计	83,807.33	93,773.14	104,839.10	117,280.55	131,128.89	146,687.07
收入类别	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月		金额合计	
门急诊收入	35,191.28	39,907.38	33,256.15		340,309.76	
住院收入	128,930.09	143,714.20	119,761.83		1,341,203.67	
合计	164,121.37	183,621.58	153,017.98		1,681,513.43	

①依上表预测，债券存续期 20 年期间，益阳市公共卫生防控救治中心建设项目取得运营收入 1,681,513.43 万元。

②益阳市公共卫生防控救治中心建设项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要为门急诊收入、住院收入。

1、门急诊收入

门诊需求：益阳市高新区企业员工、居民对常见病、多发病的便捷、高质量门诊服务存在巨大缺口，当前基层服务能力有限，迫使居民赴远就医。尤其是与公卫相关的呼吸科、感染科、发热门诊、儿科等需求旺盛，现有医疗机构这些科室空间狭小、流程不规范，易造成交叉感染，患者体验差、就医信心不足。对高



血压、糖尿病、慢阻肺等患者的长期随访、用药指导需求也未被充分满足。

根据益阳市卫计委最新数据统计，2022 年-2024 年益阳市第四人民医院每年日均门诊 288 人次，平均年涨幅 10.63%；人均门诊费用 306.06 元，平均年涨幅 2.51%。详见下表。

2022 年-2024 年益阳市第四人民医院门诊及住院数据统计表

年份	日均门诊人次（人）	人均门诊费用（元/人）	日均住院人次（人）	人均住院费用（元/人）
2022 年	259	298.51	143	2,810.53
2023 年	287	306.00	159	2,819.52
2024 年	318	313.68	177	2,828.54
三年均值	288	306.06	160	2819.53
平均年涨幅	10.63%	2.51%	11.09%	0.32%

2025 年日均门诊人次取 2022 年-2024 年三年平均值 288 人次，2026 年-2029 年日均门诊人次年涨幅取 2022 年-2024 年平均年涨幅 10.63%，则 2029 年日均门诊为 479 人次。同理可知，2027 年人均门诊费用 329.68 元/人；详见下表。

2025 年-2029 年益阳市第四人民医院门诊及住院数据预测表

年份	日均门诊人次（人）	人均门诊费用（元/人）	日均住院人次（人）	人均住院费用（元/人）
2025 年	319	313.74	178	2,828.55
2026 年	353	321.61	197	2837.6
2027 年	391	329.68	219	2,846.68
2028 年	433	337.95	243	2855.79
2029 年	479	346.43	270	2864.93

2、住院收入

住院需求：高新区亟需能提供内科（尤其是呼吸、心血管）、外科、儿科、产科等综合住院服务的医疗资源，以缓解老城区医院的床位压力。对重症医学科（ICU）床位也需求迫切，突发心梗、脑卒中、严重创伤等患者需要就近得到最



及时的ICU支持，这是保障生命安全的关键。

根据益阳市卫计委最新数据统计，2022年-2024年益阳市第四人民医院每年日均住院160人次，平均年涨幅11.09%；人均住院费用2,819.53万元，平均年涨幅0.32%。详见下表。

2022年-2024年益阳市第四人民医院门诊及住院数据统计表

年份	日均门诊人次（人）	人均门诊费用（元/人）	日均住院人次（人）	人均住院费用（元/人）
2022年	259	298.51	143	2,810.53
2023年	287	306.00	159	2,819.52
2024年	318	313.68	177	2,828.54
三年均值	288	306.06	160	2819.53
平均年涨幅	10.63%	2.51%	11.09%	0.32%

日均住院219人次，人均住院费用2,846.68元/人。详见下表。

2025年-2029年益阳市第四人民医院门诊及住院数据预测表

年份	日均门诊人次（人）	人均门诊费用（元/人）	日均住院人次（人）	人均住院费用（元/人）
2025年	319	313.74	178	2,828.55
2026年	353	321.61	197	2837.6
2027年	391	329.68	219	2,846.68
2028年	433	337.95	243	2855.79
2029年	479	346.43	270	2864.93

三、项目资金支出预测

- 1、益阳市公共卫生防控救治中心建设项目预计总投资为150,000.00万元。
- 2、益阳市公共卫生防控救治中心建设项目运营期间项目支出1,176,544.56万元。

单位：万元

成本类别	2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
------	----------	-------	-------	-------	-------	-------



营业成本	874.01	11,396.55	12,668.86	14,110.94	15,746.97	17,604.73
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他支出	415.97	5,475.87	6,009.59	6,597.92	7,246.55	7,961.74
合计	1,289.98	16,872.42	18,678.45	20,708.86	22,993.52	25,566.47
成本类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业成本	26,469.91	28,665.51	31,154.69	33,982.24	37,200.09	40,868.44
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他支出	8,750.39	9,620.17	10,579.50	11,637.69	12,805.04	14,092.92
合计	35,220.30	38,285.68	41,734.19	45,619.93	50,005.13	54,961.36
成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业成本	45,057.12	49,847.07	55,332.15	61,621.20	68,853.20	77,161.68
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他支出	15,513.88	17,081.78	18,811.92	20,721.21	21,342.85	21,983.14
合计	60,571.00	66,928.85	74,144.07	82,342.41	90,196.05	99,144.82
成本类别	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月		金额合计	
营业成本	86,716.29	97,726.54	81,438.78		894,496.97	
税费	0.00	0.00	0.00		0.00	
其他支出	22,642.63	23,321.91	19,434.92		282,047.59	
合计	109,358.92	121,048.45	100,873.70		1,176,544.56	

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为燃料和动力费、工资及福利费、药品及卫生材料费、修理费，预测如下：

单位：万元

成本类别	2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
燃料和动力费	63.12	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38
工资及福利费	412.86	5,353.43	5,785.78	6,253.93	6,760.69	7,309.06
药品及卫生材料	378.48	5,266.19	6,106.15	7,080.08	8,209.35	9,518.74
修理费	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55
合计	874.01	11,396.55	12,668.86	14,110.94	15,746.97	17,604.73



成本类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
燃料和动力费	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38
工资及福利费	14,656.00	15,091.20	15,539.20	16,000.00	16,473.60	16,960.00
药品及卫生材料	11,036.98	12,797.38	14,838.56	17,205.31	19,949.56	23,131.51
修理费	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55
合计	26,469.91	28,665.51	31,154.69	33,982.24	37,200.09	40,868.44
成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
燃料和动力费	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38	757.38
工资及福利费	17,459.20	17,971.20	18,496.00	19,033.60	19,596.80	20,172.80
药品及卫生材料	26,820.99	31,098.94	36,059.22	41,810.67	48,479.47	56,211.95
修理费	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55	19.55
合计	45,057.12	49,847.07	55,332.15	61,621.20	68,853.20	77,161.68
成本类别	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月		金额合计	
燃料和动力费	757.38	757.38	631.15		15,084.49	
工资及福利费	20,761.60	21,376.00	17,813.33		299,276.28	
药品及卫生材料	65,177.76	75,573.61	62,978.01		579,728.91	
修理费	19.55	19.55	16.29		407.29	
合计	86,716.29	97,726.54	81,438.78		894,496.97	

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 894,496.97 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本、不考虑折旧摊销等非付现成本，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为燃料和动力费、工资及福利费、药品及卫生材料费、修理费。益阳市公共卫生防控救治中心建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。



4、项目期间支付的其他直接费用

单位：万元

成本类别	2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公务费	41.82	516.91	532.42	548.39	564.84	581.79
其它成本支出	374.15	4,958.96	5,477.17	6,049.53	6,681.71	7,379.95
合计	415.97	5,475.87	6,009.59	6,597.92	7,246.55	7,961.74
成本类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
公务费	599.24	617.22	635.74	654.81	674.45	694.68
其它成本支出	8,151.15	9,002.95	9,943.76	10,982.88	12,130.59	13,398.24
合计	8,750.39	9,620.17	10,579.50	11,637.69	12,805.04	14,092.92
成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
公务费	715.52	736.99	759.10	781.87	805.33	829.49
其它成本支出	14,798.36	16,344.79	18,052.82	19,939.34	20,537.52	21,153.65
合计	15,513.88	17,081.78	18,811.92	20,721.21	21,342.85	21,983.14
成本类别	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	金额合计		
公务费	854.37	880.00	733.33	13,758.31		
其它成本支出	21,788.26	22,441.91	18,701.59	268,289.28		
合计	22,642.63	23,321.91	19,434.92	282,047.59		

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市公共卫生防控救治中心建设项目其他直接费用的预测支出金额为 282,047.59 万元。

① 其他直接费用预测评价

本项目必须支付的其他直接费用主要为公务费和其它成本支出，主要是在经营过程中发行的与管理，经营有关的费用，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 2.95，债券存续期内共需偿还本资融资的本金 100,000.00 万元，2020 年 10 月已发行 25,600.00 万元，2021 年 10 月已发行 40,000 万元，本次发行 5,500.00 万元，2025 年 10 月预计发行 28,900 万元，利息 71,075.20 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 2.95，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：



项目整体本息覆盖倍数计算表:

单位: 万元

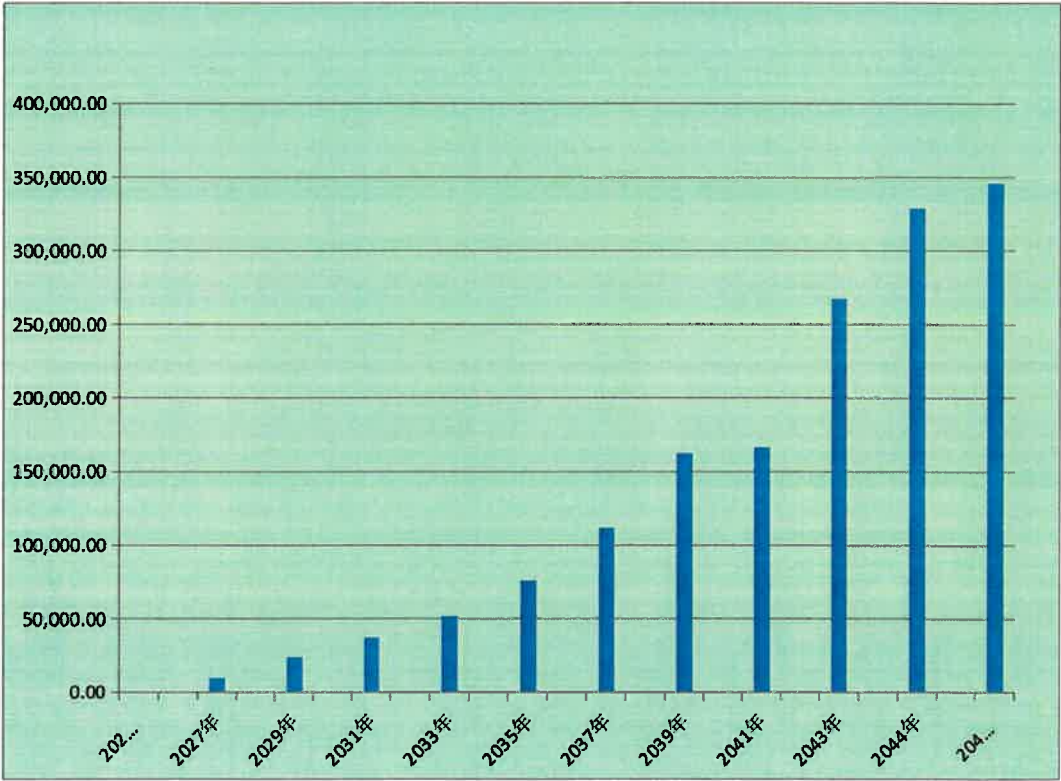
年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	项目经营支出	收益小计
2020 年 10 月		0.00	0.00			
2021 年 4 月		565.76	565.76			
2021 年 10 月		565.76	565.76			
2022 年		2,707.52	2,707.52			
2023 年		2,707.52	2,707.52			
2024 年		2,707.52	2,707.52			
2025 年 4 月		1,353.73	1,353.73	1,833.61	1,289.98	543.63
2025 年 9 月						
2025 年 10 月		1,353.73	1,353.73			
2026 年		3,553.76	3,553.76	24,547.54	16,872.42	7,675.12
2027 年		3,553.76	3,553.76	27,459.97	18,678.45	8,781.52
2028 年		3,553.76	3,553.76	30,670.56	20,708.86	9,961.70
2029 年		3,553.76	3,553.76	34,290.70	22,993.52	11,297.18
2030 年		3,553.76	3,553.76	38,341.39	25,566.47	12,774.92
2031 年		3,553.76	3,553.76	42,831.52	35,220.30	7,611.22
2032 年		3,553.76	3,553.76	47,890.07	38,285.68	9,604.39
2033 年		3,553.76	3,553.76	53,542.72	41,734.19	11,808.53
2034 年		3,553.76	3,553.76	59,908.86	45,619.93	14,288.93
2035 年		3,553.76	3,553.76	67,017.96	50,005.13	17,012.83
2036 年		3,553.76	3,553.76	74,901.52	54,961.36	19,940.16
2037 年		3,553.76	3,553.76	83,807.33	60,571.00	23,236.33
2038 年		3,553.76	3,553.76	93,773.14	66,928.85	26,844.29
2039 年		3,553.76	3,553.76	104,839.10	74,144.07	30,695.03
2040 年 3 月		67.65	67.65	117,280.55	82,342.41	34,938.14
2040 年 4 月		1,709.23	1,709.23			
2040 年 9 月		67.65	67.65			
2040 年 10 月	25,600.00	1,709.23	27,309.23	131,128.89	90,196.05	40,932.84
2041 年 3 月		67.65	67.65			
2041 年 4 月		1,143.47	1,143.47			



年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	项目经营支出	收益小计
2041年9月		67.65	67.65			
2041年10月	40,000.00	1,143.47	41,143.47			
2042年		846.24	846.24	146,687.07	99,144.82	47,542.25
2043年		846.24	846.24	164,121.37	109,358.92	54,762.45
2044年		846.24	846.24	183,621.58	121,048.45	62,573.13
2045年3月		67.65	67.65	153,017.98	100,873.70	52,144.28
2045年4月		355.47	355.47			
2045年9月	5,500.00	67.65	5,567.65			
2045年10月	28,900.00	355.53	29,255.53			
合计	100,000.00	71,075.20	171,075.20	1,681,513.43	1,176,544.56	504,968.87
本息覆盖倍数						2.95

五、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动 10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.97	2.95	3.93
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	3.64	2.95	2.26

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.97，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，益阳市公共卫生防控救治中心建设项目专项债券资金覆盖率可以达到 2.95 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比，各年度现金流分析测算表见下表：





项目现金流预测表

金额单位:万元

序号	项目	合计	建设期					运营期																					
			2020年12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年1-11月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年1-10月	
1	现金流量	1,831,513.43	30,000.00	45,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	45,000.00	1,833.61	24,547.34	27,459.37	30,670.56	34,290.70	38,341.39	42,831.52	47,890.07	53,540.72	59,908.86	67,017.96	74,901.52	83,807.33	93,773.14	104,839.10	117,280.55	131,128.89	146,687.67	164,121.37	183,621.53	195,107.98
1.1	资金流入	50,000.00	4,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00																					
1.2	债券资金流入	100,000.00	25,000.00	40,000.00				34,000.00																					
1.3	营业收入	1,681,513.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,833.61	24,547.34	27,459.37	30,670.56	34,290.70	38,341.39	42,831.52	47,890.07	53,540.72	59,908.86	67,017.96	74,901.52	83,807.33	93,773.14	104,839.10	117,280.55	131,128.89	146,687.67	164,121.37	183,621.53	
1.4	回收流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.5	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	现金流量	1,485,639.22	30,000.00	45,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	45,000.00	1,289.98	20,426.18	22,322.21	24,252.62	26,547.28	29,120.23	30,774.06	41,829.44	45,287.95	49,173.69	53,538.89	58,515.12	64,124.76	70,482.61	77,697.83	111,046.17	132,618.29	99,991.06	110,205.16	121,984.69	136,120.60
2.1	建设投资	150,000.00	30,000.00	43,000.00	7,292.48	7,292.48	7,292.48	42,292.54																					
2.2	运营成本	1,135,544.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,289.98	16,672.42	18,678.45	20,708.86	22,903.53	25,566.47	35,220.30	38,285.63	41,734.19	45,609.93	50,005.13	54,901.36	60,571.00	66,928.85	74,144.07	83,342.41	90,196.05	91,144.82	109,358.92	121,608.45	100,823.70
2.3	营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.5	利息支出	71,075.20	0.00	1,131.52	2,707.52	2,707.52	2,707.52	2,707.46	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	3,553.76	
2.6	债券本金	100,000.00																											
3	所得税前净现金流量	345,855.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	543.63	4,121.16	5,227.76	6,407.94	7,743.42	9,221.16	4,007.46	6,080.63	8,254.77	10,735.17	13,559.07	16,386.40	19,603.57	23,200.53	27,141.27	31,784.58	-1,489.40	46,606.01	53,945.21	61,726.89	
4	所得税后净现金流量	345,855.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	543.63	4,064.99	5,092.25	6,300.69	7,604.11	9,336.27	37,522.73	43,573.36	51,620.13	62,303.30	75,822.37	92,200.77	111,891.34	133,181.87	162,323.14	198,107.52	166,618.12	213,314.13	267,250.34	329,957.23	345,355.21

如上表，益阳市公共卫生防控救治中心建设项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有345,855.21万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。



统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 企业应于每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送公示上一年度年度报告, 未按规定报送公示的企业将被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单。



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
1、2、3栋2017房

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



原件一致



登记机关

2022年1月14日

企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号:5003043



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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一三年 二月 十一日

中华人民共和国财政部制





姓名: 李强
 Full name: Li Qiang
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1985-06-28
 Date of birth: 1985-06-28
 工作单位: 湖南湘信会计师事务所
 Work unit: Hunan Xiangxin Accounting Firm
 身份证号: 430101198506280011
 Identity card No.: 430101198506280011



年度检验合格
Annual Renewal合格

本证书有效期一年，自颁发之日起计算。
 This certificate is valid for one year from the date of issuance.



证书编号: 110102050001
 No. of Certificate: 110102050001

批准注册协会: 湖南湘信会计师事务所
 Authorized Institute of CPA: Hunan Xiangxin Accounting Firm

发证日期: 2016年10月26日
 Date of Issuance: 2016-10-26

2016年10月26日

与原件一致



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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



编号: 110102050017

年 月 日
年 月 日

与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名	郭启宏
Sex	女
出生日期	1987-05-17
工作单位	湖南中鑫和盛会计师事务所有限公司
身份证号	421023198705176243



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



郭启宏 430100410005

与原件一致

证书编号: 430100410005
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: 2022 年 02 月 10 日
Date of Issuance

年 月 日
Year Month Day



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Workunit for CPAs

变更登记
Registration of the Change of Workunit

湖南中鑫和会计师事务所
HUNAN ZHONGXINHE ACCOUNTING FIRM (CPA)

转出协会盖章
Stamp of the Transferor or Institute of CPAs
2013 年 2 月 2 日

同意调入
Agree the Follower to be transferred to

年 月 日
)))

与原件一致
HUNAN ZHONGXINHE ACCOUNTING FIRM (CPA)



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02161 号

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25L65HZ2R6



**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券(二十九期)
项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02161号

我们接受委托,对2025年湖南省政府专项债券(二十九期)以下简称(“本期债券”)相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的2025年湖南省政府专项债券(二十九期)建设项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行桃江高新区公共创新中心建设项目专项债券申报项目的基本情况如下:

- (一)项目名称:桃江高新区公共创新中心建设项目。
- (二)债券发行规模:总规模5,000.00万元,本次发行5,000.00万元。
- (三)付息方式:每半年支付利息,到期偿还本金。
- (四)本次桃江高新区公共创新中心建设项目专项债券包含1个项目,明细如下:



单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	桃江高新区公共创新中心建设项目	4,824.06	5,000.00		5,000.00	2025年湖南省政府专项债券(二十九期)	20年
	合计	4,824.06	5,000.00		5,000.00		

1、应付本息情况

(1) 本期桃江高新区公共创新中心建设项目专项债券计划总融资金额 5,000.00 万元，本次申请 5,000.00 万元。假设融资利率 2.30%，期限 20 年，每半年支付利息，第 20 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	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
桃江高新区公共创新中心建设项目	2025.9	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-
	2026	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2027	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2028	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2029	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2030	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2031	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2032	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2033	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2034	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2035	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2036	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2037	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00



项目	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
	2038	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2039	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2040	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2041	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2042	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2043	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2044	5,000.00	-	-	5,000.00	115.00	115.00
	2045.3	5,000.00			5,000.00	57.50	57.50
	2045.9	5,000.00	-	5,000.00	-	57.50	5,057.50
	合计	-	5,000.00	5,000.00	-	2,300.00	7,300.00

2、项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
桃江高新区公共创新中心建设项目	11,372.50

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.56。具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
桃江高新区公共创新中心建设项目	11,372.50	5,000.00	7,300.00	1.56

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



附件：项目收益及现金流预测说明



中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年9月11日



附件:

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

本项目总投资为 9824.06 万元，位于桃江县桃花江镇牛潭河经济开发区。建设期为 2025 年 9 月-2026 年 9 月。本项目主要建设内容包括：

项目建设桃江县公共创新中心，并配备相应设施设备。改造项目分两期建设，项目一期对园区人才服务中心 880m²、新型产业发展基地 4327.76m²和公共检验检测服务平台 4327.76m²进行提质改造，购置多媒体系统、教学软件、职业实训教学设备（含数控机床等）、检验检测和实验室仪器等配套设施设备 83 台（套），并建设公共停车位 180 个及其他配套基础设施。项目二期改造公共实验室 2163.87m²、工业设计技能培训中心 13366.73m²和配套用房 3575.57m²等。

(二) 实施主体

机构名称：桃江高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码：11430922MB1M803213

机构地址：湖南省益阳市桃江县高新技术产业开发区牛潭河工业园

(三) 融资计划

此项目计划总融资 5,000.00 万元，本期拟融资金额 5,000.00 万元，融资期限 20 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、桃江高新区公共创新中心建设项目

单位：万元

项目	2026 年 10-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
人才服务中心出租收入	7.75	13.95	16.28	18.60	20.93	20.93	20.93
新型产业发展基地出租收入	45.74	80.04	91.48	102.91	102.91	102.91	102.91
公共检验检测服务平台出租收入	38.12	68.61	80.04	91.48	102.91	102.91	102.91



公共实验室出租收入	19.06	34.30	40.02	45.74	51.46	51.46	51.46
配套用房出租收入	47.24	85.03	99.20	113.37	127.54	127.54	127.54
工业技能培训收入	157.23	283.02	330.19	377.36	424.53	424.53	424.53
合计	315.14	564.95	657.21	749.46	830.28	830.28	830.28
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
人才服务中心出租收入	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93
新型产业发展基地出租收入	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91
公共检验检测服务平台出租收入	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91
公共实验室出租收入	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46
配套用房出租收入	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54
工业技能培训收入	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53
合计	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
人才服务中心出租收入	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	12.21	382.74
新型产业发展基地出租收入	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	60.03	1,923.85
公共检验检测服务平台出租收入	102.91	102.91	102.91	102.91	102.91	60.03	1,881.93
公共实验室出租收入	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46	30.02	941.04
配套用房出租收入	127.54	127.54	127.54	127.54	127.54	74.40	2,332.34
工业技能培训收入	424.53	424.53	424.53	424.53	424.53	247.64	7,763.39
合计	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	484.33	15,225.29

①依上表预测，债券存续期 20 年期间，桃江高新区公共创新中心建设项目取得运营收入 15,225.29 万元。



②桃江高新区公共创新中心建设项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括：非经营性收入：人才服务中心出租收入、新型产业发展基地出租收入、公共检验检测服务平台出租收入、公共实验室出租收入、配套用房出租收入；经营性收入：工业技能培训收入。

根据本项目经营能力，正常经营年各收入板块运营规模为：

人才服务中心出租面积为 880m²/年，运营期第一年出租率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%；

新型产业发展基地出租面积为 4327.76m²/年，运营期第一年出租率 60%，逐年上涨，满负荷为 90%；

公共检验检测服务平台出租面积为 4327.76m²/年，运营期第一年出租率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%；

公共实验室出租面积为 2163.87m²/年，运营期第一年出租率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%；

配套用房出租面积为 3575.57m²/年，运营期第一年出租率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%。

工业设计技能培训中心预计每年培训人次为 5000 人，运营期第一年培训入座率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%。

培训人次预测依据为：

根据桃江县职业技能培训的历史数据、政策导向及产业发展需求，结合搜索结果中的相关信息，2025 年职业技能培训人数预测需求可从以下几个角度进行分析：

（1）历史数据与增长趋势

1) 历年培训规模

根据益阳市人社部门数据，2020 年以来，桃江县开展技能培训共计 2.55 万人，其中 2020 年 4000 人，2021 年 5100 人，2022 年 7800 人，2023 年 8600 人。

2) 特殊群体需求

2024 年桃江县针对残疾人群体开展“阳光增收培训”，新增就业 145 人，培训覆盖 260 人。随着政策对弱势群体就业的持续倾斜，预计 2025 年此类培训需求将进一步提升，可能新增 300-400 人。



3) 特色劳务品牌扩容

家政服务业：桃江县“桃花江保姆”品牌已培训 8000 余人，带动 3.5 万人就业，2023 年劳务收益 6.5 亿元。随着市场需求高端化（如“家塾师”新职业的推广），预计 2025 年相关培训需求将新增 1000-1500 人。

制造业与新兴产业：围绕“世界电容器之都”“PCB 第三极”战略，桃江县计划打造“电容湘军”“电路板制造工”等新劳务品牌。结合人社部 2025 年重点推进先进制造业培训的规划，预计相关技能培训需求约 2000-3000 人。

（2）政策与资金支持

1) 政府补贴与项目化培训

人社部 2025 年将推行“岗位需要+技能培训+技能评价+就业服务”四位一体模式，重点针对农民工、高校毕业生等群体开展项目化培训。桃江县作为湖南省劳务输出重点县，此类政策将推动培训规模扩大，预计覆盖 5000-7000 人。

2) 资金监管优化

2024 年人社部强化培训补贴资金统筹使用，明确差异化补贴标准（如按职业紧缺程度和培训成本分级）。此举可能提升培训参与率，吸引更多劳动者报名，预计带动新增培训 2000-3000 人。

（3）市场需求与技术升级

1) 数字技能与新兴职业

桃江县已开展信息安全测试员、电子商务师等数字技能培训，2022 年以来累计培训 8891 人次。随着数字经济加速渗透，2025 年相关培训需求预计新增 1500-2000 人。

2) 企业定制化培训

2023 年以来，桃江县认定 8 家企业培训中心（如艾华集团），累计培训企业职工 3780 人次。结合人社部“技能强企”政策，预计 2025 年企业定向培训需求将增至 5000-6000 人。

（4）综合预测与建议

综合上述因素，桃江县 2025 年职业技能培训预计增加 1.3 万人至 1.5 万人左右，为了谨慎原则，本次按 5000 人计算。



领域	预测人数 (人)	主要驱动因素
家政服务与 劳务品牌	1500-2000	品牌高端 化、市场需 求扩大 ¹
制造业与新 兴产业	3000-4000	政策支持、 产业升级 ¹ ⁷
农业与乡村 振兴	800-1200	稻虾种养工 需求、实用 技术推广 ¹
数字技能与 新兴职业	2000-2500	数字经济渗 透、职业转 型需求 ¹
企业定向培 训	5000-6000	企业技能提 升、政策补 贴 ¹ ⁷
特殊群体(残 疾人等)	300-500	政策倾斜、 社会公益需 求 ²
合计	12600-162 00	—

项目配套停车位 180 个，预计每年可提供停车位次数 180 个×365 天=65700 次，运营期第一年停车位利用率 60%，逐年上涨，满负荷为 90%。

(3) 价格依据

①非经营性收入价格依据:

根据非经营性收入各运营板块中的功能分类，其中人才服务中心、新型产业发展基地、公共检验检测服务平台、公共实验室归类为办公/研发类用房，配套用房归类为商业商铺用房。

办公/研发类用房出租价格：经调研市场现状，并结合项目实际情况，综合考虑，其办公类用房出租单价参考了 58 同城桃江县及相邻安化县同类型用房出租价格，其区间大致在 0.8 元/m²/天-0.83 元/m²/天，根据谨慎原则，本项目办公类用房出租价格拟定 0.8 元/m²/天对外出租。



	房东直租 益阳大汉华美达酒店九楼906房，清晰视野...	桃江-桃江城区 益阳大汉华美达酒店(桃江路店) 可容纳6-13工位	商务酒店 中区(共20层)	54 m ² 建筑面积	0.8元/m²/天 1300元/月
	免租1个月 商务酒店 新楼 可注册 免费车位				
	可长租可短租，办公安静	安化 后溪商贸城 华萃城小区 可容纳4-9工位	商务公寓 高层(共30层)	30 m ² 可分割 建筑面积	0.83元/m²/天 750元/月
	商务公寓 新楼 可注册 办公家具				

商业商铺用房出租价格：项目配套用房拟发展商业业态对外商铺出租，根据安居客 APP 询价可知，桃江同类型用房出租价格大约在 1.25 元/m²/天-1.37 元/m²/天，根据谨慎原则，该项目配套用房出租价格拟定 1.20 元/m²/天对外出租。

	张家码头旺铺招租	桃江-桃江城区-张家码头农贸市场 空置中	商业街店铺 第1层	原 胡明春 个人房东	30m ²	1188元/月 1.32元/m ² /天
	商业街店铺 新房 临街 外摆区					
	两层，东西齐全临街人流量大	桃江-桃江城区-东辰王牌汽车美容专业店	临街门面	个人房东	65m ²	2666元/月 1.37元/m ² /天
	临街门面					
	桃江翡翠湾正门口(大汉餐饮商圈)	桃江-桃江城区-大汉龙城翡翠湾	临街门面	个人房东	200m ²	7500元/月 1.25元/m ² /天
	临街门面 可餐饮 可明火 380V 外摆区					

②经营性收入价格依据：

工业技能培训中心培训价格：

根据《关于实施职业技能提升行动创业培训“马兰花计划”的通知》（湘人社函[2021]12号）、《关于全面推行企业新型学徒制的实施意见》（湘人社函[2019]29号）、《关于调整技工院校实训补贴政策的通知》（湘人社函[2018]292号）、《湖南省职业技能培训补贴实施办法》（湘人社发[2018]78号）、《关于进一步加强大中专教育收费管理有关事项的通知》（湘发改价费[2016]668号）及益阳市教育



局发布的《关于教育收费项目的公示》等相关文件综合考虑，同时参考桃江县鸿兴职业技能培训学校有限公司、桃江杨帆职校、安化县技工学校收费标准，根据谨慎性原则，按 1000 元/生/次计算。

培训机构：桃江县鸿兴职业技能培训学校有限公司					(2024年稳岗就业类第7批，共29人)				填报日期：2024年12月9日			
序号	姓名	性别	居民身份证号	文化程度	培训职业(等级)	职业资格(培训)证书编号	培训时间	费用标准	补贴类型	家庭住址	联系电话	备注
1	俞芳云	女	432325*****2722	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县修山镇	1823057****	2024275
2	陈宏	女	430922*****0081	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县桃花江镇花桥路100号附76号	1519779****	2024276
3	文红	女	430922*****762X	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县新山港镇民组	1816927****	2024277
4	谢迎春	女	430922*****2048	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县浮邱山乡	1511675****	2024278
5	尹立兵	女	432325*****4185	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县沾溪乡	1587370****	2024279
6	莫非凡	女	430922*****0549	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县桃花江镇1号	1367016****	2024280
7	唐尧	女	430922*****2047	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县浮邱山乡	1346941****	2024281
8	曹玉纯	女	430922*****2323	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县修山镇	1368234****	2024282
9	吴旭	女	430922*****1328	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县三义街镇	1475918****	2024283
10	刘艳华	女	430922*****1722	通高	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县高枞乡	1777374****	2024284
11	陈洁	女	430922*****2328	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县修山镇	1871179****	2024285
12	文青	女	430922*****7627	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县松木塘镇	1919616****	2024286
13	莫吉青	女	430922*****6841	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县石牛口镇	1587373****	2024287
14	周静雅	女	430922*****6827	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县石牛口镇	1511678****	2024288
15	胡凤姣	女	430922*****282X	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县沾溪乡	1567622****	2024289
16	李莎	女	430963*****008X	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	益阳市赫山区赫山街道大丰村	1871170****	2024290
17	何香新	男	310115*****6911	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	广州市海珠区滨江中路288号	1367474****	2024291
18	曹海燕	女	430922*****0522	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县桃花江镇	1387538****	2024292
19	刘芳珍	女	432325*****2229	中专	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县牛田镇	1627476****	2024293
20	周晓燕	女	430922*****7244	初中	茶艺师(中级)	S000043080117244*****	9.12-9.22	1560	就业技能培训	桃江县牛田镇	1338737****	2024294

项目培训价格情况表

学校名称	培训天数(天)	收费(元/人)	培训对象
桃江县鸿兴职业技能培训学校有限公司	15	1560	养老、茶艺
桃江杨帆职校	12	1200	机修
安化县技工学校	20	2500	家政服务

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、桃江高新区公共创新中心建设项目预计总投资为 9,824.06 万元。

2、桃江高新区公共创新中心建设项目运营期间项目支出 3,852.79 万元。

单位：万元

成本类别	2026年 10-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营业成本	95.55	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33
其他直接费用	3.15	5.65	6.57	7.49	8.30	8.30	8.30
税费	18.95	33.83	39.24	44.65	48.69	48.69	48.69
合计	117.65	182.81	189.14	195.47	200.32	200.32	200.32
成本类别	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
营业成本	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33
其他直接费用	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
税费	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	53.22
合计	200.32	200.32	200.32	200.32	200.32	200.32	204.85
成本类别	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年 1-9月	合计



营业成本	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33	83.61	2,759.10
其他直接费用	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	4.84	152.20
税费	56.13	56.13	56.13	56.13	56.13	32.74	941.49
合计	207.76	207.76	207.76	207.76	207.76	121.19	3,852.79

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费，预测如下：

单位：万元

成本类别	2026年 10-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
职工薪酬	69.60	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40
修理费	5.89	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84
耗材及燃料动力成本	20.06	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09
合计	95.55	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33
成本类别	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
职工薪酬	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40
修理费	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84
耗材及燃料动力成本	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09
合计	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33
成本类别	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年 1-9月	合计
职工薪酬	104.40	104.40	104.40	104.40	104.40	60.90	2,009.70
修理费	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	5.16	170.17
耗材及燃料动力成本	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	17.55	579.23
合计	143.33	143.33	143.33	143.33	143.33	83.61	2,759.10

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 2,759.10 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本、不考虑折旧摊销等非付现成本，也不考虑发行债券利息所对应的财



务费用等成本。本项目营业成本主要为耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费。桃江高新区公共创新中心建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

项目	2026年 10-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营业收入	315.14	564.95	657.21	749.46	830.28	830.28	830.28
销项税额	23.65	42.35	49.24	56.13	61.99	61.99	61.99
进项税额	23.65	42.35	49.24	56.13	61.99	61.99	61.99
应纳增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
房产税	18.95	33.83	39.24	44.65	48.69	48.69	48.69
合计	18.95	33.83	39.24	44.65	48.69	48.69	48.69
项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
营业收入	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28
销项税额	61.99	61.99	61.99	61.99	61.99	61.99	61.99
进项税额	61.99	61.99	61.99	61.99	61.99	61.99	24.22
应纳增值税	-	-	-	-	-	-	37.77
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	2.64
教育费附加	-	-	-	-	-	-	1.89
房产税	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69
合计	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	53.22



项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
营业收入	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28	484.33	15,225.29
销项税额	61.99	61.99	61.99	61.99	61.99	36.16	1,137.37
进项税额	-	-	-	-	-	-	753.50
应纳增值税	61.99	61.99	61.99	61.99	61.99	36.16	383.88
城市维护建设税	4.34	4.34	4.34	4.34	4.34	2.53	26.87
教育费附加	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	1.81	19.19
房产税	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	28.40	895.43
合计	56.13	56.13	56.13	56.13	56.13	32.74	941.49

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江高新区公共创新中心建设项目相关税费的预测支出金额为 941.49 万元。

(1) 相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2019）第 39 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2019）第 39 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：
增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)x 增值税税率

②城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

③教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

④房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税



施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他直接费用

单位：万元

项目	2026 年 10-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
其他营业费用	3.15	5.65	6.57	7.49	8.30	8.30	8.30
合计	3.15	5.65	6.57	7.49	8.30	8.30	8.30
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
其他营业费用	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
合计	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
其他营业费用	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	4.84	152.20
合计	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	4.84	152.20

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江高新区公共创新中心建设项目其他直接费用的预测支出金额为 152.20 万元。

① 其他直接费用预测评价

本项目必须支付的其他直接费用主要为其他营业费用，主要是在经营过程中发生的有关费用，包括办公费、差旅费、及其他管理费等支出，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.56，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金 5,000.00 万元，利息 2,300.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.56，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：



单位：万元

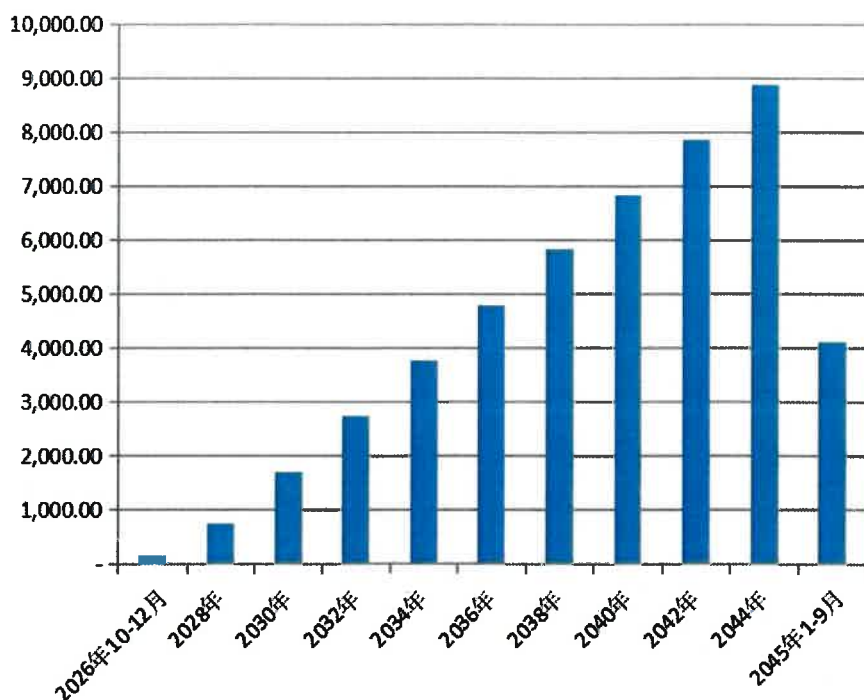
年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2025.9	-		-	-	-	-
2026	-	115.00	115.00	315.14	117.65	197.49
2027	-	115.00	115.00	564.95	182.81	382.14
2028	-	115.00	115.00	657.21	189.14	468.07
2029	-	115.00	115.00	749.46	195.47	553.99
2030	-	115.00	115.00	830.28	200.32	629.96
2031	-	115.00	115.00	830.28	200.32	629.96
2032	-	115.00	115.00	830.28	200.32	629.96
2033	-	115.00	115.00	830.28	200.32	629.96
2034	-	115.00	115.00	830.28	200.32	629.96
2035	-	115.00	115.00	830.28	200.32	629.96
2036	-	115.00	115.00	830.28	200.32	629.96
2037	-	115.00	115.00	830.28	200.32	629.96
2038	-	115.00	115.00	830.28	200.32	629.96
2039	-	115.00	115.00	830.28	204.85	625.43
2040	-	115.00	115.00	830.28	207.76	622.52
2041	-	115.00	115.00	830.28	207.76	622.52
2042	-	115.00	115.00	830.28	207.76	622.52
2043	-	115.00	115.00	830.28	207.76	622.52
2044	-	115.00	115.00	830.28	207.76	622.52
2045.3		57.50	57.50	484.33	121.19	363.14
2045.9	5,000.00	57.50	5,057.50			
合计	5,000.00	2,300.00	7,300.00	15,225.29	3,852.79	11,372.50
本息覆盖倍数						1.56

五、项目期间资金留存分析



单位:万元

留存资金



结合上述各资金收入和资金支出预测分析,从本次融资存续期间考虑,各年度均产生资金留存,不存在资金缺口,保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动 10%的情况下,资金保障倍数变化情况如下表:

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.56	1.77
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本	1.61	1.56	1.51



息覆盖倍数			
-------	--	--	--

如上表所示，当项目收入、成本等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为 1.35，项目还本付息资金具有较强的抗风险能力。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，桃江高新区公共创新中心建设项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.56 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比，各年度现金流分析测算表见下表：





项目现金流预测表

序号	项目	合计	运营期																				金额单位:万元		
			2025年	2025年1-9月	2025年10-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年		2044年	2045年10月
1	现金流入	25,049.35	7,000.00	2,824.06	315.14	594.95	657.21	749.46	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	494.33
1.1	资本金	4,824.06	2,000.00	2,824.06																					
1.2	债券资金流入	5,000.00	5,000.00																						
1.3	运营收入	15,225.29			315.14	594.95	657.21	749.46	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	832.28	494.33
1.4	回收固定资产投资净值	0.00																							
1.5	流动资金回收	0.00																							
2	现金流出	20,919.35	7,000.00	2,824.06	175.15	287.81	304.14	310.47	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	315.32	5,238.19
2.1	建设投资	9,824.06	7,000.00	2,765.56																					
2.2	运营成本	2,911.30			98.70	149.98	149.99	150.02	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	151.63	89.45
2.3	税金及附加	941.49			18.95	33.93	39.24	44.85	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	32.74
2.4	运营期利息	2,300.00		57.50	57.50	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
2.5	债券本金	5,000.00	-																						5,000.00
3	净现金流量	4,130.00	-	-	139.99	267.14	353.07	438.99	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	514.96	-4,751.88
4	累计净现金流量	4,130.00	-	-	139.99	407.13	760.20	1,199.19	1,714.14	2,229.10	2,744.06	3,259.02	3,773.98	4,288.94	4,803.90	5,318.86	5,833.82	6,348.78	6,863.74	7,378.69	7,893.65	8,408.61	8,923.57	9,438.53	4,130.00

如上表，桃江高新区公共创新中心续建项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 4,130.00 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。



统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

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

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
1、2、3栋2017房

登记机关



原件一致



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



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

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

企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号:5003043



说明

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

会计师事务所分所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

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

分所执业证书编号：110102054301
批准执业文号：湘财会函[2013]2号
批准执业日期：2013年02月01日



发证机关：

二〇一三年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名	张
Sex	男
出生日期	1975-06-26
工作单位	湖南长沙
身份证号	43010619750626XXXX



年度检验合格
Annual Renewal Examination Passed

本证书继续有效
This certificate is valid for another year after



证书编号 110102050003
Serial 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 2016年05月26日
Date of Issuance

2016年年度检验合格
29日

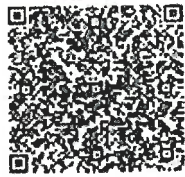
与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



110102050051

年 月 日

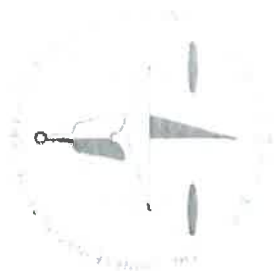
与原件一致

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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





姓名	郭超东
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1987-05-13
Date of birth	
工作单位	湖南中鑫和野会计师事务所有限公司
Workplace	
身份证号	421023198705130248
Identificand No	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



注册号 430100410005

与原件一致

证书编号 430100410005
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 年 02 月 10 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期限满后，继续有效。
(This certificate is valid for another year after this renewal)

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

转出机构
Agree the Transfer Institution

湖南中程和信会计师 事务所
(CPA)

转出机构盖章
Stamp at the transfer out Institute of CPAs.
2013 年 2 月 2 日
年 月 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

年 月 日
y m d

与原件一致
CPAs



中程和信会计师事务所



资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审〔2025〕第 93 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审〔2025〕第 93 号

益阳资阳区财政局：

我们接受委托，对资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评论结果如下：

一、项目基本情况

本次融资的专项债券项目总投资详见下表：

地域名称	项目名称	总投资
益阳市资阳区	资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	7,190.00

二、项目融资情况

项目融资情况详见下表：

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	银行贷款	拟发行政府专项债券金额	
资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2,690.00		4,500.00	2,500.00

三、项目还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金额	
资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2,690.00	4,500.00	2,500.00

本项目共计划申请政府专项债券资金 4,500.00 万元，本次申请发行政府专项债券 2,500.00 万元，发行年限为 20 年，后续在 2026 年 1 月继续发行政府专项债券 2,000.00 万元。本次发行根据 2025 年 8 月

相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.46%，还款方式为半年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 9 月		2,500.00	-	2,500.00	-	-
2026 年 1 月	2,500.00	2,000.00	-	4,500.00	-	-
2026 年 3 月	4,500.00	-	-	4,500.00	30.75	30.75
2026 年 7 月	4,500.00	-	-	4,500.00	24.60	24.60
2026 年 9 月	4,500.00	-	-	4,500.00	30.75	30.75
2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2028 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2031 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2032 年	4,500.00	-		4,500.00	110.70	110.70
2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2034 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2035 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2036 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2037 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2038 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2039 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2040 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2041 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2042 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2043 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2044 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2045 年 1 月	4,500.00			4,500.00	24.60	24.60
2045 年 3 月	4,500.00			4,500.00	30.75	30.75
2045 年 7 月	4,500.00			4,500.00	24.60	24.60
2045 年 9 月	4,500.00		2,500.00	2,000.00	30.75	2,530.75
2046 年 1 月	2,000.00		2,000.00	-	24.60	2,024.60

合计	-	4,500.00	4,500.00		2,214.00	6,714.00
----	---	----------	----------	--	----------	----------

四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表:

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	8,670.25	4,500.00	6,714.00	1.29

五、专项债券发行计划

资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目本项目共计划申请政府专项债券资金 4,500.00 万元,本次申请发行政府专项债券 2,500.00 万元,发行年限为 20 年,后续在 2026 年 1 月继续发行政府专项债券 2,000.00 万元。本次发行根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测,预测利率为 2.46%,还款方式为半年付息一次,到期一次还本并支付最后一次利息。

附件:项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



二零二五年 九 月 十 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的,相关的培训收入、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流量编制说明

(一)投资概算

本项目总投资 7,190.00 万元。其中:工程费用 5736.00 万元,工程建设其他费用 619.00 万元,预备费 605.00 万元,建设期利息 230.00 万元。具体如下:



总投资概算表

总概算表



工程名称: 资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目

序号	项目名称	建筑装饰工程费 (万元)	设备购置费 (万元)	安装工程费 (万元)	金额(万元)	取费依据
一	工程费用	4696	1040		5736	
1	基础设施改造类	2246			2246	
2	完善类改造	377	936		1313	
3	配套服务设施	2073	104		2177	
二	工程建设其他费用				619	
1	建设单位管理费				89	财建〔2016〕504号
2	可行性研究费				11	计价格〔1999〕1283号 (含编制、评估费用)
3	建设工程交易服务费				2	湘发改价服〔2019〕366号
4	工程勘察费				36	计价格〔2002〕10号
5	工程设计费				120	计价格〔2002〕10号
6	监理服务费				133	湘监协〔2016〕2号
7	工程质量监督费				11	湘价费〔2008〕122号 根据文件按2%计入
8	环境影响评价费				10	计价格〔2002〕125号 发改价格〔2015〕299号
9	劳动安全卫生评价费				29	建标〔2007〕164号 按第一部分工程费用的0.5%计
10	场地准备及临时设施费				29	建标〔2007〕164号 按第一部分工程费用的0.5%计
11	工程保险费				17	建标〔2007〕164号 按第一部分工程费用的0.3%计
12	招标代理费				18	湘招协〔2015〕6号文
13	工程造价咨询服务费				44	湘建价协〔2016〕25号
14	工程质量检测费				20	按第一部分工程费用的0.35%计
15	水保方案编制费				50	保监〔2005〕22号
三	预备费				605	
1	基本预备费				318	(一+二)*5%
2	涨价预备费				287	一 * 5%
四	建设期利息				230	
五	建设项目概算总投资				7190	一+二+三+四

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

(二) 资金筹措方案

资金筹措方案详见下表:



项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	7,190.00	2,690.00	0.00	2,500.00	0.00	2,000.00	0.00	0.00	20 年

(三) 建设期资金使用计划

【资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目】总投资概算【7,190.00】万元，【2025 年】投入金额【4,000.00】万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	7,190.00	4,000.00	3,000.00	190.00

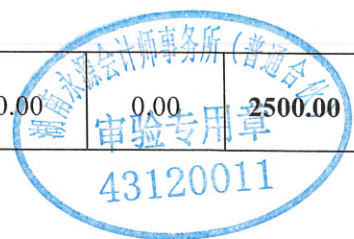
其中，2025 年月度投资计划表见下表。

项目 2025 年月度投资进度计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	投资金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	月度	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	2000.00	1000.00	500.00	500.00	4000.00

	其中：专项债 券金额	2000.00	500.00	0.00	0.00	2500.00
--	---------------	---------	--------	------	------	---------



(四) 项目经营性收入预测说明

1.项目收入预测依据

本项目的收入主要是充电桩服务费收入、停车位出租收入。

(1) 充电桩服务费收入

充电服务价格湖南省发改委发布的《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》每千瓦时上限标准为 0.8 元/千瓦时。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，建议每千瓦时的服务收费上限标准为 0.8~1 元/千瓦时。结合资阳区当地的情况，保守测算本项目充电桩服务费价格按 0.6 元/千瓦时进行计算。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目汽车充电功率平均按照 60 千瓦估算，保守测算汽车快速充电桩每日充电时长 4 小时，第一年按 40%，后续每年上涨 5%，增至 55%后不再设增长，价格每五年上涨 5%。

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

截图来源：《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）



益阳市资阳区主城区新能源充电桩使用情况的说明

依据我单位 2023 年对资阳区主城区范围内使用情况监测显示，截至 2023 年 12 月，资阳区主城区共有充电桩 635 个，2023 年充电桩日均充电次数为 4.73 次，日均出租率为 87.16%，充电桩服务费为 0.8 元/千瓦时。

特此说明。



（2）停车位出租收入

本项目建成后可提供 481 个停车位。

1) 停车位类型划分

根据建设部颁布的《城市用地分类与建设用地标准》的规定，不考虑对社会停车影响不大的工业用地、仓储用地、道路广场用地、市政公用设施用地、军事用地、水域与其他用地，将余下的居住用地、公共设施用地与绿地统筹考虑，结合项目的实际情况，将其归纳选取以下 2 种建筑物使用类型的停车特性加以分析：住宅类、办公类。详见“地段划分停车位类型表”。

2) 停车时段分析

根据上述分类，再结合资阳区实际停车供求情况，对停车时段进行具体分析，住宅类、办公类有明显的高峰时段，高峰期和非高峰期的停车数

量和停车时长不同，根据高峰期和非高峰期的平均每车次的收费价格和车位的周转次数，计算出一个停车位平均一天的收费价格作为每个停车位一天的收费标准进行测算。根据高峰期和非高峰期的停车位使用频率计算出车位的平均使用率，作为停车位的使用率进行测算。详情见停车位时段分析及收费依据测算。

3) 收费依据

根据《益阳市物价局关于印发《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》的通知》（益价服〔2014〕102号），停车不超过30分钟按不收费，超过30分钟按1小时5元收费，再结合每一类停车位在不同时段的需求，收费价格受车辆停留时长和停留时长所占比例影响，收费价格作相应调整，计算一天内每车次的平均收费价格，详情见停车位收费标准；据表可知办公类收费为27.6元/位·天，住宅类收费标准19.15元/位·天，本着惠民原则，本项目停车位统一按10.00元/位·天计算，每五年上涨5%。使用率第一年按60%，后续每年上涨5%，增至75%后不再设增长。

益阳市城区机动车停放服务政府定价和

政府指导价最高收费标准

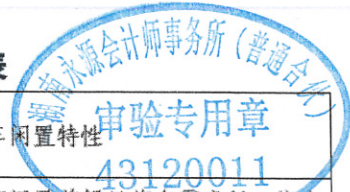
（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准的四分之一收取）

1、道路临时停车泊位收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	每10分钟计时收费，每10分钟1元，不足10分钟，按10分钟计费。	按小时计时收费，每小时5元，不足1小时的按1小时计费。
备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费和人工值守的停车泊位在规定的夜间（夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00）免收机动车停放服务费。		

地段划分停车位类型表

建筑物类型		泊位利用形式	数量	停车闲置特性
办公类	行政类	临时租用	400	上班时有停车需求, 夜间及节假日停车需求低, 停车高峰时间明显, 在非上班时有明显且固定的闲置时间。
	商务类			
住宅类		临时租用	2,000	夜间使用率高, 工作日白天因住户开车, 上班停车泊位使用率低, 周末因驾车出去游玩也可能使用率低, 存在明显且固定的闲置时间。



高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费 (元)	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	25%	33%	20%	18%	4%	0%	0%	1
	调整	0	1.65	2	2.7	0.8	0	0	7.15
非高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费 (元)	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	35%	38%	22%	5%	0%	0%	0%	1
	调整	0	1.9	2.2	0.75	0	0	0	4.85
商场类									
高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费 (元)	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	20%	30%	23%	16%	10%	1%	0%	1
	调整	0	1.5	2.3	2.4	2	0.25	0	8.45
非高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费 (元)	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	30%	35%	23%	10%	2%	0%	0%	1
	调整	0	1.75	2.3	1.5	0.4	0	0	5.95



停车位时段分析及收费依据测算

建筑物类型	高峰期				非高峰期				收费标准 (元/位·天)	使用率
	停车时段	收费	使用频率	周转频率	停车时段	收费	使用频率	周转频率		
办公类	9:00-17:30	7.45	80%	3	8: 00-9:00、17:30-20:00	5.25	70%	1	27.6	77.08%
住宅类	17:00-20:00	7.15	85%	2	8:00-17:00	4.85	65%	1	19.15	70.00%
商场类	9:00-20:00	8.45	90%	3	8: 00-9:00	5.95	75%	1	31.3	88.75%

停车位收费标准

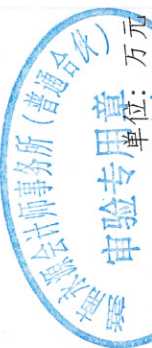
办公类									
高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费（元）	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	25%	30%	22%	17%	6%	0%	0%	1
	调整	0	1.5	2.2	2.55	1.2	0	0	7.45
非高峰期	停留时间	0-30 分钟	30 分钟-60 分钟	1 小时-2 小时	2 小时-3 小时	3 小时-4 小时	4 小时-5 小时	5 小时以上	合计
	收费（元）	0	5	10	15	20	25	30	0
	占比	35%	33%	25%	6%	1%	0%	0%	1
	调整	0	1.65	2.5	0.9	0.2	0	0	5.25
住宅类									

2.项目收入预测

综上所述，债券存续期 20 年总收入为 10,971.47 万元。具体收入测算

情况如下：





资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期收入测算表

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
充电桩服务费收入	252.29	340.59	378.43	416.28	437.09	437.09	437.09	437.09	437.09	458.94
充电桩数量（个）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
单个充电桩年收费（万元/年）	5.26	5.26	5.26	5.26	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.79
使用率	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
停车位出租收入	146.30	114.12	122.90	131.67	138.26	138.26	138.26	138.26	138.26	145.17
停车位数量（个）	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00
收费标准（元/个/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03
使用率	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
合计	398.59	454.71	501.33	547.95	575.35	575.35	575.35	575.35	575.35	604.11

续上表

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
充电桩服务费收入	458.94	458.94	458.94	458.94	481.89	481.89	481.89	481.89	481.89	8,277.20
充电桩数量（个）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	
单个充电桩年收费（万元/年）	5.79	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	
使用率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	
停车位出租收入	145.17	145.17	145.17	145.17	152.43	152.43	152.43	152.43	152.43	2,694.27

3.项目预期成本预测

(1) 人员工资及福利

本项目需工作人员 15 人，经查询益阳市资阳区保安工资水平，本项目工作人员年工资定为 5.00 万元/年。同时参考 2021-2023 年全国居民消费价格同比涨跌幅 2021 年为 0.9%、2022 年为 2%、2023 年为 0.2%，预测人员工资及福利每五年增长 3%。



数据来源：BOSS 直聘

(2) 维修费用

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

(3) 管理及其他费用

本项目管理费用包含运营时所产生的电费、水费、燃气费、广告宣传费用、办公费用等。审慎考虑，按照项目收入的 3% 进行估算。

(4) 税费

增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额。

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入×增值税税率。城市维护建设税根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》按 7% 的税率计算。教育费附加按 5% 计算。房产税税率按 12% 计算。

综上所述，债券存续期内，项目预计总成本为 2,301.22 万元。具体如下：



资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期成本测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
人员工资及福利	37.50	80.00	80.00	80.00	82.40	82.40	82.40	82.40	82.40	84.87
维修费	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98
管理费用	11.96	13.64	15.04	16.44	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	18.12
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	67.43	111.62	113.01	114.41	117.64	117.64	117.64	117.64	117.64	120.97

续上表

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
人员工资及福利	84.87	84.87	84.87	87.42	90.04	90.04	90.04	90.04	90.04	1,566.61
维修费	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	341.53
管理费用	18.12	18.12	18.12	18.12	19.03	19.03	19.03	19.03	19.03	329.14
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	63.94	63.94
合计	120.97	120.97	120.97	123.52	127.05	127.05	127.05	127.05	190.98	2,301.22

项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目可偿债收益详见下表:

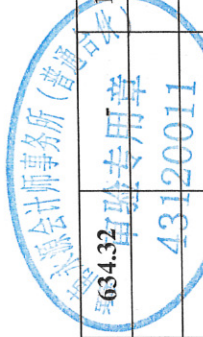


项目现金流预测表

序 号	项 目	建设期			运营期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
		2025 年	2026 年	2027 年	2027 年 3 月								
1	现金流入	4,000.00	3,000.00	190.00	398.59	454.71	501.33	547.95	575.35	575.35	575.35	575.35	575.35
1.1	资本金	1,500.00	1,000.00	190.00									
1.2	债券资金流入	2,500.00	2,000.00										
1.3	运营收入				398.59	454.71	501.33	547.95	575.35	575.35	575.35	575.35	575.35
1.4	回收固定资产余 值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	4,000.00	3,000.00	190.00	98.18	142.37	143.76	145.16	148.39	148.39	148.39	148.39	148.39
2.1	建设投资	4,000.00	2,969.25	190.00									
2.2	运营成本				67.43	111.62	113.01	114.41	117.64	117.64	117.64	117.64	117.64
2.4	运营期利息	-	30.75		30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75
2.5	债券本金												
3	净现金流量	-	-	-	300.41	312.34	357.56	402.79	426.96	426.96	426.96	426.96	426.96
4	累计净现金流量	-	-	-	300.41	612.75	970.31	1,373.10	1,800.06	2,227.02	2,653.98	3,080.94	3,507.90
5	项目净收益	-	-	-	331.16	343.09	388.31	433.54	457.71	457.71	457.71	457.71	457.71

续上表

序 号	项 目	运营期										合计
		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	604.11	604.11	604.11	604.11	604.11	604.11	604.11	634.32	634.32	634.32	634.32	634.32	18,161.47
1.1	资本金													2,690.00
1.2	债券资金流入													4,500.00
1.3	运营收入	604.11	604.11	604.11	604.11	604.11	604.11	604.11	634.32	634.32	634.32	634.32		10,971.47
1.4	回收固定资产余 值													-
1.5	流动资金回收													-
2	现金流出	151.72	151.72	151.72	151.72	151.72	151.72	154.27	157.80	157.80	157.80	157.80	2,024.60	14,624.67
2.1	建设投资													7,159.25
2.2	运营成本	120.97	120.97	120.97	120.97	120.97	120.97	123.52	127.05	127.05	127.05	127.05	190.98	2,301.22
2.4	运营期利息	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	24.60	664.20
2.5	债券本金												2,000.00	4,500.00
3	净现金流量	452.39	452.39	452.39	452.39	452.39	452.39	449.85	476.52	476.52	476.52	476.52	-2,024.60	3,536.80
4	累计净现金流量	3,960.30	4,412.69	4,865.08	5,317.48	5,767.32	6,243.85	6,720.37	7,196.90	7,673.42	8,150.00	8,626.52	9,101.12	3,536.80
5	项目净收益	483.14	483.14	483.14	483.14	480.60	507.27	507.27	507.27	507.27	507.27	507.27	0.00	8670.25

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

（七）还本付息的测算

1.拟发行地方政府专项债券情况

项目拟发行专项债券融资 4,500.00 万元，其中：本次债券发行金额 2,500.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	4,500.00	2,500.00	20 年	2.46%

2.地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况预测如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月		2,500.00	-	2,500.00	-	-
2026 年 1 月	2,500.00	2,000.00	-	4,500.00	-	-
2026 年 3 月	4,500.00	-	-	4,500.00	30.75	30.75
2026 年 7 月	4,500.00	-	-	4,500.00	24.60	24.60
2026 年 9 月	4,500.00	-	-	4,500.00	30.75	30.75
2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2028 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2031 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2032 年	4,500.00	-		4,500.00	110.70	110.70
2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	110.70	110.70
2034 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2035 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2036 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2037 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2038 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2039 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2040 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2041 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70

2042 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2043 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2044 年	4,500.00			4,500.00	110.70	110.70
2045 年 1 月	4,500.00			4,500.00	24.60	24.60
2045 年 3 月	4,500.00			4,500.00	30.75	30.75
2045 年 7 月	4,500.00			4,500.00	24.60	24.60
2045 年 9 月	4,500.00		2,500.00	2,000.00	30.75	2,530.75
2046 年 1 月	2,000.00		2,000.00	-	24.60	2,024.60
合计	-	4,500.00	4,500.00		2,214.00	6,714.00

（八）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于停车位出租收入和充电桩服务费收入，其项目融资平衡情况如下表：

单位：万元

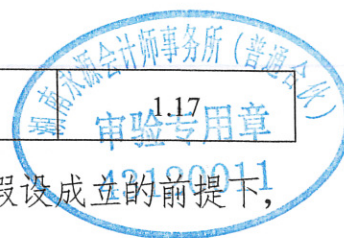
项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
资阳区三益街片区老旧小区改造及配套基础设施建设项 目	8,670.25	4,500.00	6,714.00	1.29

（九）敏感性分析

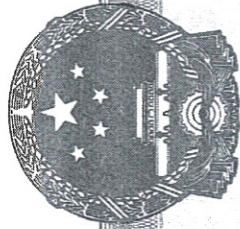
项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下或当整个项目融资成本上升 10%情况下，分析结果详见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.25	1.42
融资成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.32	1.17
---------------	------	------	------



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



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5



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

名称 湖南永源会计师事务所(普通合伙)

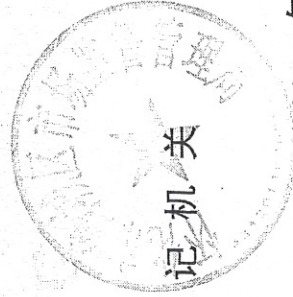
类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 向同书

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

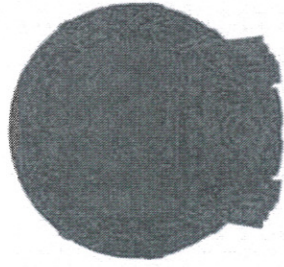
出资总额贰佰万元整
出(复印件与原件一致, 再次复印无效)
成(蓝水圈会期事第20年通自8日)

主要经营场所 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15
栋1202号



登记机关

2023 年9 月5 日



会计师事务所
执业证书

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



说明

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

应向财政部门申请换发

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。



发证机关：湖南省财政厅

2023年9月14日



中华人民共和国财政部制



向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1995 年 11 月 01 日
2011 年 5 月 25 日

复印件与原件一致, 再次复印无效
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

姓名

Full name

男

Sex

1962-01-15

Date of birth

工作单位

Working unit

湖南永源会计师事务所

有限責任公司

身份证号码

Identity card No.

433021196201150016



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖南龙向远会计师事务所
(普通合伙)

事务所
CPAs

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

2020 年 12 月 18 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所
(普通合伙)

事务所
CPAs

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

2020 年 12 月 18 日

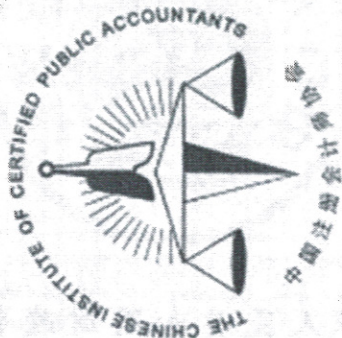
同意调出: 湖南金太会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15
同意调入: 湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15

注册事项
CPA
转所专用章

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

NOTES

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



复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名 欧道文
Full name 欧道文
性别 男
Sex 男
出生日期 1966-03-04
Date of birth 1966-03-04
工作单位 湖南方兴会计师事务所有限公司
Working unit 湖南方兴会计师事务所有限公司
身份证号码 433001196603041212
Identity card No. 433001196603041212



欣



欧道文 431500010054

证书编号: 431500010054
No. of Certificate

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

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

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

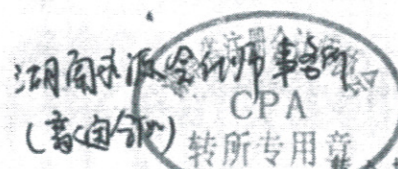
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 6 月 1 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 6 月 1 日
/y /m /d

益阳市南县2025年湖南省政府专项债券
南县经开区医美产业园（四期）建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

谨审字[2025]第120号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 120 号

益阳市南县 2025 年湖南省政府专项债券 南县经开区医美产业园（四期）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 2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年湖南省政府专项债券（二十九期），南县经开区医美产业园（四期）建设项目项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求

平衡。

一、项目概述：

本次申请发行的南县经开区医美产业园（四期）建设项目的基本情况如下：

（一）债券发行规模：总规 5,500.00 万元，2025 年 4 月份已发行 900.00 万元，本次拟申请 2,600.00 万元，未来拟申请 2,000.00 万元。

（二）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（三）融资利率：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，本次 20 年期债券的预测利率为 2.34%。

（四）本次发行南县经开区医美产业园（四期）建设项目明细如下：

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
南县经开区医美产业园（四期）建设项目	9172.00	3,672.00	900.00	2,600.00		2,000.00			20 年

1、应付本息情况：

本项目总共拟申请政府专项债券 5,500.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。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，本次 20 年期债券的预测利率为 2.34%。

2025 年 4 月份已发行 900.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.34%，每半年付息一次，每年需偿付利息 21.06 万元，债券续存期内本息共计 1,321.20 万元。

本次拟申请 2,600.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.34%，每半年付息一次，每年需偿付利息 60.84 万元，债券续存期内本息共计 3,816.80 万元。

未来拟申请 2,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.34%，每半年付息一次，每年需偿付利息 46.80 万元，债券续存期内本息共计 2,936.00 万元。

南县经开区医美产业园（四期）建设项目本期债券还本付息情况如下表所示：

南县经开区医美产业园（四期）建设项目本期债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还利息	当期还本 付息合计
南县经开区医美产业园（四期）建设项目	2025 年 4 月	0.00	900.00		900.00		
	2025 年 9 月	900.00	2,600.00		3,500.00	29.25	29.25
	2026 年	3,500.00	2,000.00		5,500.00	128.70	128.70
	2027 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2028 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2029 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2030 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2031 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2032 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2033 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2034 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2035 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2036 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2037 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2038 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2039 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2040 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2041 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2042 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2043 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2044 年	5,500.00			5,500.00	128.70	128.70
	2045 年 4 月	5,500.00		900.00	4,600.00	7.02	907.02
	2045 年 9 月	4,600.00		2,600.00	2,000.00	45.63	2,645.63
	2045 年 12 月	2,000.00		2,000.00	0.00	46.80	2,046.80

	合计	-	5,500.00	5,500.00	-	2,574.00	8,074.00
--	----	---	----------	----------	---	----------	----------

2、项目融资期间产生的现金净流入：

项目的收益以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。净收益表如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	运营收益
1	南县经开区医美产业园（四期）建设项目	13,761.07

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金及利息情况：

本次项目整体本息覆盖倍数为 1.70，具体预测计算见下表：

整体本息覆盖倍数计算表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
南县经开区医美产业园（四期）建设项目	13,761.07	5,500.00	8,074.00	1.70

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

附件：项目收益及现金流入预测说明。



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目概算总投资 9,172.00 万元，本项目位于南县经开区。建设期为 12 个月，建设时间为 2025 年 6 月至 2026 年 5 月。项目用地面积 23,420.08 平方米，总建筑面积 32,989.00 平方米，新建生产厂房 6 栋及停车位 118 个。

批复文件：1、《关于南县经开区医美产业园（四期）建设项目项目可行性研究报告的批复》（南发改审〔2024〕265 号）；

2、《关于南县经开区医美产业园（四期）建设项目项目初步设计审查的批复》（南建发〔2024〕206 号）；

3、《关于南县经开区医美产业园（四期）建设项目项目概算总投资的批复》（南发改概审〔2024〕49 号）；

4、建设用地规划许可证（地字第 4309212025YG0013511 号）；

5、建设工程规划许可证（地字第 4309212025GG0027544 号）；

6、建筑工程施工许可证（编号 430921202506020101）。

（二）实施主体

实施机构名称：湖南南县经济开发区管理委员会。

（三）融资计划

此次项目本期拟融资金额 5,500.00 万元，已发行 900.00 万元，本次拟申请发行 2,600.00 万元，未来拟申请 2,000.00 万元，融资期限 20 年，每半年度支付利息，到期偿还本金。



二、项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计 20,571.85 万元。其中生产厂房出租收入 20,571.85 万元。

1、生产厂房出租收入

项目建成后，可出租生产用房面积共计 32989 平方米，参照周边厂房出租市场价格，基于审慎性原则，本项目按 30.00 元/m²/月进行估算，租赁价格按照每三年 5% 递增。出租率和上涨率参照近期益阳市及周边县市已发行专项债券的相似项目情况，结合南县当地市场实际条件，出租率运营期第一、二年按 60%，之后逐年上涨 5%，考虑到厂房换租和维修因素，出租率增至 85% 上限后不再增长。

序号	项目位置	日单价（元/m ² /天）	折合月单价（元/m ² /月）
1	益阳市南县	1.00	30.00
2	益阳市南县	10.00	300.00
3	益阳市沅江市	9.00	270.00
4	益阳市赫山区	5.00	150.00
5	益阳市安化县	3.33	99.90

附：询价信息截图

(出租) 兴盛立交桥旁，空旷场地。

南县 更新于 2023-03-02 12:28 已浏览



58同城

4.5 万/月 1元/m²/天

1500m² 暂无数据 暂无数据

建筑面积 厂房类型 出租面积

区 域：南县城区 - 南县市区

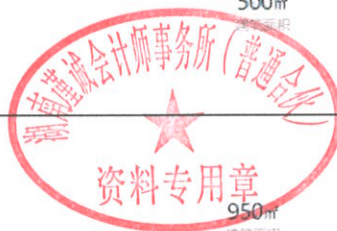
地 址：湖南省益阳市南县兴盛西路

涂老板 1人 已实名认证

电话联系TA

在线沟通

序号	项目位置	日单价 (元/m²/天)	折合月单价 (元/m²/月)
2图	1000平整栋三层楼低价出租 南县-南县城区 益阳市南县迎宾路	1000m² 建筑面积	10元/m²/天 30万/月
4图	闲置厂房，可租短期和长期，价格面谈 沅江城区-沅江市区 湖南省益阳市沅江市	900m² 建筑面积	9元/m²/天 24.1万/月
3图	赫山区龙光桥镇南阳社区 厂房出租 赫山-万达广场 益阳市赫山区南阳社区	500m² 建筑面积	5元/m²/天 1.5万/月
3图	一机厂程通物流园，内有物流。 益阳-安化 益阳市安化县东桥一机厂燕子湖农庄程通物流园下营20米路口	950m² 建筑面积	3.33元/m²/天 9.5万/月



南县经开区医美产业园（四期）建设项目预期收入测算表

单位：万元

序 号	项目	单位	合计	建设期	运营期										
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	营业收入	万元	20571.85		534.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	
1	生产厂房出租收入		20571.85		534.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	
	总面积	m²			32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	
	出租率				60%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	
	出租单价	元/ m²·月			30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	
二	销项税		20571.85		534.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	

续表：

序 号	项目	单位	合计	运营期										
				2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
一	营业收入	万元	20571.85	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19	
1	生产用房出租收入		20571.85	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19	
	总面积	m²		32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	32989.00	
	出租率			85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
	出租单价	元/m²·月		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	
二	销项税		20571.85	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19	

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测：

1、项目总投资额：本项目总投资概算 9172.00 万元，其中：工程费用 7990.85 万元，工程建设其他费用 744.39 万元，预备费 436.76 万元。

2、南县经开区医美产业园（四期）建设项目投入运营后，项目的主要成本支出包括经营成本、增值税、税金及附加等，经营成本主要包括：燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、管理及其他费用。项目在债券存续期内共计营业成本 6,810.78 万元。

3、项目运营期间经营成本预测评价

3.1 燃料及动力费

动力、燃料消耗由各专业提出条件为依据、计算单价均以现行市场价为基础。项目燃料动力费主要为电费（为路灯照明、LED 屏幕用电等）电费按照 0.7981 元/度，参考同类项目，运营期间按营收的 5%计算。

表 1:

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

(执行时间: 2024 年 7 月 1 日—2024 年 7 月 31 日)

用电分类	电压等级 (kV/千 瓦时)	其中					分时电价 (元/千瓦时)				容(需)量电价	
		上网电 价	上网环节 输配电价	电网输配 电价	系统运行 费用	政府性基 金及附加	尖峰时段	高峰时段	平时段	低谷时段	最大容量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
工商业	220 千伏及以上	0.62759	0.08529	0.13919	0.13919	0.00019	1.16225	0.97625	0.62759	0.27875	30.6	18.1
							1.21063	1.01663	0.62759	0.24883	30.6	18.1
							1.26631	1.06297	0.62759	0.20043	33.8	21.1
							1.32391	1.11897	0.71170	0.31243	33.8	21.1
	110 千伏	0.73125	0.08802	0.15562	0.15562	0.00019	1.17440	1.15321	0.73810	0.32299		
							1.11300	1.14521	0.73810	0.33099		
							1.15119	1.11721	0.77510	0.33899		
							1.18989	1.18921	0.79610	0.34699		
	35 千伏	0.73810	0.15562	0.21580	0.21580	0.00019						
	10 千伏	0.77610	0.25580	0.25580	0.25580	0.00019						

注: 1. 上表所列电价包含政府性基金及附加, 其中, 农网还贷资金 2 分/分, 重大水利工程建设基金 0.105 分/分, 可再生能源电价附加 0.62 分/分, 可再生能源电价附加 1.9 分/分。
2. 分时电价按照湖南省发展和改革委员会《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》(湘发改价调〔2021〕848 号)文件规定形成, 时段划分: 尖峰时段 18: 00-22: 00 (1、7、8、9、12 月); 高峰时段 11: 00-14: 00, 18: 00-23: 00 (1、7、8、9、12 月); 平时段 11: 00-14: 00, 22: 00-23: 00; 低谷时段 23: 00-次日 7: 00。浮动比例: 高峰时段与平时段上浮 60%, 低谷时段与平时段下浮 60%。尖峰时段与高峰时段基础上上浮 20%。
3. 对于已直接参与市场交易(不含已在电力交易平台注册但未参与电力市场交易)在电力市场交易情况下改由电网企业代理购电的用户, 拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户, 暂不直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户, 代理购电价格执行上表中的 1.5 倍执行, 其他标准及规则同普通用户。

3.2、员工工资薪金

本项目配备员工 10 人, 负责项目范围内的经营和维护, 该部分职工的工资及福利费参照益阳市统计局公布的《2023 年益阳市统计年鉴》, 居民服务、修理和其他服务业(非私营)的职工年平均薪资水平为 6.37 万元/人·年, 本项目以此作为计算标准。为考虑通货膨胀, 本项目按照每三年增长 5%考虑。

指标名称	平均工资 (元)				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人员	在岗劳务	其他从业 人员
(十五)居民服务、修理和其他服务业	63703	76303	44173	68975	33633
(十六)教育	78889	83295	34379	81922	30089
(十七)卫生和社会工作	98143	100444	39879	99041	71771
(十八)文化、体育和娱乐业	58256	59399	47660	58793	52286
(十九)公共管理、社会保障和社会组织	86891	93017	32840	87225	49761

3.3 修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，固定资产修理费用可直接按固定资产原值（不含建设期利息及土地费用）的一定比例进行估算。根据行业和项目特点，按折旧费用的 5%估算。

3.4 管理费用

主要为办公用品、清扫用具购置等，参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，其他费用可按前述所有成本的 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。

3.5 增值税、税金及附加

a、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，本项目出租收入的增值税率按 9%计算。

b、建筑进项税：本项目总投资中建安工程增值税率 9%，工程建设其他费用增值税率 6%。

运营成本进项税：工资与福利以外的成本记取进项税，税率按 6%。

c、税金及附加：城市建设维护税，按应交增值税的 5%计算；教育费附加，按应交增值税的 3%计算；地方教育费附加，按应交增值税的 2%计算；房产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，本项目中冷库出租、仓储用房出租收入的房产税率为 12%；。

南县经开区医美产业园（四期）建设项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	建设期	运营期										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	运营成本合计	3694.37	0.00	73.30	104.12	162.75	167.98	180.62	186.11	191.60	199.94	199.94	199.94	
1.1	燃料动力费	1608.34		26.72	35.63	61.76	66.51	74.82	79.81	84.79	89.03	89.03	89.03	
1.2	工资及福利费	1333.93		28.67	47.78	63.70	63.70	66.89	66.89	66.89	70.23	70.23	70.23	
1.3	修理及维护费	416.25		11.25	11.25	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	
1.4	其他费用	335.85		6.66	9.47	14.80	15.27	16.42	16.92	17.42	18.18	18.18	18.18	
2	税金及附加	3116.41	0.00	0.00	78.45	84.98	91.52	102.96	109.83	116.69	122.52	122.52	122.52	
2.1	应交增值税	827.69		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	进项税额	870.90	569.40	170.42	3.19	5.61	5.90	6.44	6.75	7.06	7.34	7.34	7.34	
	销项税额	1698.59		44.13	58.84	63.74	68.64	77.22	82.37	87.52	91.89	91.89	91.89	
2.2	增值税附加	82.77		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.3	房产税	2264.79		58.84	78.45	84.98	91.52	102.96	109.83	116.69	122.52	122.52	122.52	
3	合 计	6810.78	0.00	73.30	182.57	247.74	259.50	283.59	295.94	308.29	322.47	322.47	322.47	

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	运营成本合计	3694.37	208.70	208.70	208.70	217.90	217.90	217.90	227.55	227.55	227.55	65.61
1.1	燃料动力费	1608.34	93.49	93.49	93.49	98.16	98.16	98.16	103.07	103.07	103.07	27.06
1.2	工资及福利费	1333.93	73.74	73.74	73.74	77.43	77.43	77.43	81.30	81.30	81.30	21.34
1.3	修理及维护费	416.25	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	11.25
1.4	其他费用	335.85	18.97	18.97	18.97	19.81	19.81	19.81	20.69	20.69	20.69	5.96
2	税金及附加	3116.41	183.86	226.38	226.38	237.78	237.78	237.78	249.75	249.75	249.75	65.19
2.1	应交增值税	827.69	50.19	88.85	88.85	93.36	93.36	93.36	98.10	98.10	98.10	25.42
	进项税额	870.90	7.64	7.64	7.64	7.95	7.95	7.95	8.28	8.28	8.28	2.51
	销项税额	1698.59	96.49	96.49	96.49	101.31	101.31	101.31	106.38	106.38	106.38	27.92
2.2	增值税附加	82.77	5.02	8.88	8.88	9.34	9.34	9.34	9.81	9.81	9.81	2.54
2.3	房产税	2264.79	128.65	128.65	128.65	135.08	135.08	135.08	141.84	141.84	141.84	37.23
3	合计	6810.78	392.56	435.08	435.08	455.68	455.68	455.68	477.30	477.30	477.30	130.80

专项债券项目收益与自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧前净利润(EBITDA)对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本、不考虑折旧摊销等非付现成本，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目经营成本主要为燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、管理及其他费用。南县经开区医美产业园（四期）建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.70，自 2025 年 4 月到 2045 年 12 月期间共需偿还融资的本金 5,500.00 万元、利息 2,574.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
南县经开区医美产业园（四期）建设项目	13,761.07	5,500.00	8,074.00	1.70

五、项目期间资金留存

结合上述各资金收入和资金支出预测分析从本次融资存续期间考虑各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性，在诸多不确定因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动座



位本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

当收入、成本分别变动 10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.70	1.96
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.79	1.70	1.62

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，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.45，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.62，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。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，南县经开区医美产业园（四期）建设项目资金覆盖率可以达到 1.70 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算见下表：

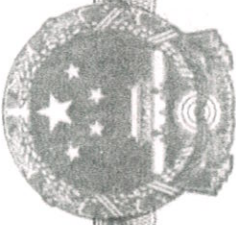


项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期																		
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	现金流入	29743.85	7000.00	2706.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19
1.1	资本金	3672.00	1500.00	2172.00																			
1.2	债券资金流入	5500.00																					
1.3	营业收入	20571.85		534.42	712.56	771.94	831.32	935.24	997.59	1059.94	1112.93	1112.93	1112.93	1168.58	1168.58	1168.58	1227.01	1227.01	1227.01	1288.36	1288.36	1288.36	338.19
2	现金流出	23831.58	7000.00	2245.30	311.27	376.44	388.20	412.29	424.64	436.99	451.17	451.17	451.17	521.26	563.78	563.78	584.38	584.38	584.38	606.00	606.00	606.00	5662.98
2.1	建设投资	8946.78	6903.48	2043.30																			
2.2	运营总成本	6810.78		73.30	182.57	247.74	259.50	283.59	295.94	308.29	322.47	322.47	322.47	392.56	435.08	435.08	455.68	455.68	455.68	477.30	477.30	477.30	130.80
2.4	融资还本付息	8074.00	96.53	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	128.70	5532.18
3	净现金流量	5912.28	0.00	461.12	401.29	395.50	443.12	522.95	572.95	622.95	661.76	661.76	661.76	647.32	604.80	604.80	642.63	642.63	642.63	682.36	682.36	682.36	-5324.78
4	累计净现金流量	0.00	0.00	461.12	862.41	1257.92	1701.04	2223.99	2796.94	3419.88	4081.65	4743.41	5405.17	6052.49	6657.29	7262.09	7904.72	8547.35	9189.98	9872.34	10554.70	11237.06	5912.28

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年04月01日

执行事务合伙人 李本军

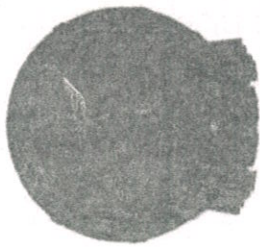
主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路
三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 工程造价咨询业务; 科技中介服务; 知识产权服务(除依法须经批准的项目外); 企业管理咨询; 资产评估; 市场调查(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 价格鉴证评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训); 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2025 年 2 月 28 日



会计师事务所 执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27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》。



2020年9月27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

2012年10月17日



同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

湖南建诚会计师

CPA

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

2012年10月24日



李本军 110001540564



姓名 李本军
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1981-07-27
Date of birth
工作单位 利安达会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 431024198107270050
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

姓名	何明
Full name	何明
性别	女
Sex	女
出生日期	1992-11-25
Date of birth	1992-11-25
工作单位	湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)
Working unit	湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	430981199211251423
Identity card No.	430981199211251423