

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）
关于湖南省怀化市
2025 年湖南省政府专项债券
的项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和泉正专字【2025】066 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

目 录

报告正文.....	1
附件.....	3
一、预测报告编制基础.....	3
二、项目收益及现金流入预测编制基础.....	3
三、项目收益及现金流入预测假设.....	3
四、项目概述.....	4
五、评估分析.....	6
1、湖南省怀化市溇水大型灌区工程.....	6
1.1 资金充足性.....	6
1.1.1 投资估算.....	6
1.1.2 资金筹措.....	7
1.1.3 收入成本预测.....	11
1.1.4 资金覆盖率.....	25
1.1.5 压力测试.....	25
1.1.6 小结.....	25
1.2 资金稳定性.....	25
2、中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目.....	26
2.1 资金充足性.....	26
2.1.1 投资估算.....	26
2.1.2 资金筹措.....	26
2.1.3 收入成本预测.....	29
2.1.4 资金覆盖率.....	37
2.1.5 压力测试.....	37
2.1.6 小结.....	37
2.2 资金稳定性.....	37
3、洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目.....	37
3.1 资金充足性.....	37
3.1.1 投资估算.....	38
3.1.2 资金筹措.....	38
3.1.3 收入成本预测.....	42
3.1.4 资金覆盖率.....	51
3.1.5 压力测试.....	51
3.1.6 小结.....	51
3.2 资金稳定性.....	51
4、洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目.....	51
4.1 资金充足性.....	51
4.1.1 投资估算.....	52
4.1.2 资金筹措.....	52
4.1.3 收入成本预测.....	56
4.1.4 资金覆盖率.....	65
4.1.5 压力测试.....	65
4.1.6 小结.....	65

4.2 资金稳定性	65
5、中国·洪江农产品交易中心建设项目	65
5.1 资金充足性	65
5.1.1 投资估算	66
5.1.2 资金筹措	66
5.1.3 收入成本预测	70
5.1.4 资金覆盖率	82
5.1.5 压力测试	82
5.1.6 小结	82
5.2 资金稳定性	82
6、溆浦县第四人民医院建设项目	82
6.1 资金充足性	82
6.1.1 投资估算	83
6.1.2 资金筹措	83
6.1.3 收入成本预测	86
6.1.4 资金覆盖率	90
6.1.5 压力测试	90
6.1.6 小结	90
6.2 资金稳定性	90
7、溆浦县城市污水收集管网提质改造工程	90
7.1 资金充足性	90
7.1.1 投资估算	91
7.1.2 资金筹措	91
7.1.3 收入成本预测	95
7.1.4 资金覆盖率	105
7.1.5 压力测试	105
7.1.6 小结	105
7.2 资金稳定性	105
8、溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目	105
8.1 资金充足性	105
8.1.1 投资估算	106
8.1.2 资金筹措	106
8.1.3 收入成本预测	109
8.1.4 资金覆盖率	116
8.1.5 压力测试	116
8.1.6 小结	116
8.2 资金稳定性	116
六、风险分析	116
七、评估结论	117
八、使用限制	117

关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致：怀化市财政局

我们接受贵局的委托，对湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券（以下简称“本次债券”）收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为，在相关主管单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

我们的报告仅为怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的申报项目提供参考，不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项计划有关，并不扩展到其他信息。

附件：关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

（本页无正文，为《湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签字盖章页）



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师:



二零二五年九月十日

关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券 项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目收益专项债券，湖南省怀化市财政局作为委托单位，此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

本次预测的湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目收益专项债券的申报项目，以相关主管单位提供的项目财务指标为基础，结合项目的建设期和运营期，对预测期间的经营环境、经营计划等推测假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目收益专项债券的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、运营期等，对预测期间经济环境等一般估计假设为前提，编制了湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目的现金流预测表及收益与融资自求平衡测算表。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

三、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(四)相关政府部门制定的投资与经营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(五)预测数据按照谨慎性原则（少估收入多估成本）进行预测，即收入预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目概述

本次申请发行的项目收益专项债券申报项目的基本情况如下：

- (一) 债券名称：2025 年湖南省政府专项债券
- (二) 债券发行规模：51,000.00 万元
- (三) 付息方式：每半年支付利息，到期一次性偿还本金。
- (四) 发行主体：湖南省人民政府
- (五) 项目明细如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限	债券名称
怀化市	湖南省怀化市澧水大型灌区工程	20,000.00	30 年	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）
洪江市	洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目	5,000.00	30 年	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）
洪江市	洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目	2,300.00	30 年	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）
洪江市	中国·洪江农产品交易中心建设项目	4,600.00	30 年	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）
溆浦县	溆浦县第四人民医院建设项目	3,300.00	20 年	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）
溆浦县	溆浦县城市污水收集管网提质改造工程	7,000.00	30 年	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）
溆浦县	溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目	4,000.00	20 年	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）
中方县	中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目	4,800.00	20 年	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）
	合计	51,000.00		

怀化市位于湖南省西南部，东经 109° 45'—110° 29'，北纬 27° 16'—29° 53'，地理特征正处云贵高原与湘桂丘陵的过渡地带。

湘黔、焦柳、渝怀铁路在市区交汇，沪昆高铁怀化段建成通车，怀邵衡铁路怀化段有序

推进，为全国 72 个铁路交通枢纽城市之一；沪昆、杭瑞、吉通、娄怀、绕城高速建成通车，高速公路通车里程达到 612 公里，居全省首位；芷江机场已开通至长沙、广州、北京、上海、昆明、深圳、成都、西安、海口等地的航线，并正在进行改扩建；水运体系通江达海，西进东出、北上南下十分便捷。

地处武陵、雪峰两大山脉之间，溪河密布，雨水充沛，全市森林覆盖率达到 68.8%，是全国 9 大生态良好区域之一，有原始次生林 30 多处，国家级、省级自然保护区、风景名胜区、地质公园、森林公园和工农业旅游示范点 27 个，处处都是“天然氧吧”，被誉为一座“会呼吸的城市”。2011 年国家环保部正式命名怀化为湖南省首个市级“国家生态示范区”。

怀化属中亚热带季风气候区，四季分明，冬无严寒，夏无酷暑，光热资源丰富，雨量充沛，且雨热同步，对农作物生长有利。但受地形影响，地域差异和垂直差异明显，气候类型多种多样，旱涝等自然灾害时有发生。

怀化物产资源丰富，素有“广木之乡”、“水果之乡”、“药材之乡”的美誉。全市有活立木蓄积量 6690 万立方米，居湖南首位。有中药材 26 万亩，1900 多个品种，其中 175 种为国家重点中药材保护品种，茯苓和天麻产量居全国第一。年产水果 90 多万吨。其中靖州的杨梅、溆浦的蜜枣、麻阳的冰糖橙久负盛名。探明矿藏 11 类 45 种，黄金、铜、磷储量分居湖南第一、三、四位，石煤、硅砂、重晶石储量居全国前列。水能理论蕴藏量 500 万千瓦，现已开发 450 万千瓦，为全国十大水电基地的主体地带之一。

怀化历史悠久，古称“荆楚之地”。早在新石器时代，这里的先民们就进入了原始农业和家畜饲养经济为主的定居生活。秦朝统一中国后，在此地设黔中郡，开始了国家的行政管理，距今已有 2200 多年的历史。1998 年撤地设地级市，现辖 12 个县（市、区），是个多民族聚居的地区，现有侗、苗、土家、瑶等 31 个少数民族。2018 年末人口为 523.52 万人。

怀化市 2022 年至 2024 年，分别实现地区生产总值 1,877.64 亿元、1,948.52 亿元和 2,093.82 亿元，一般公共预算收入 119.56 亿元、124.76 亿元和 122.21 亿元，政府性基金收入分别为 90.12 亿元、111.61 亿元和 107.04 亿元，政府性基金支出分别为 203.16 亿元、210.99 亿元和 180.06 亿元。

为保障重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知>》（厅字【2019】33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）等文件精神，怀化市政府决定通过发行专项债券实施上述项目，以满足项目的融资

需求。

五、评估分析

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2019 年中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字【2019】33 号），提出地方政府其他项目专项债券作为地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进其他项目专项债券发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入偿还融资本息的地方政府专项债券。试点发行专项债券的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金预算的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预【2017】89 号及厅字【2019】33 号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

1、湖南省怀化市溇水大型灌区工程

1.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.13 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券三十年期的预测利率为 2.44%。本项目静态总投资为 665,297.21 万元，详见表 1-1。

表 1-1 项目总投资额估算表

项目	金额
一、静态总投资	
工程部分投资	531,771.10
移民补偿投资	42,396.54

环境保护投资	14,097.64
水土保持投资	24,919.60
涉铁段专项投资	20,458.84
工程建设其他费用	5,064.93
基本预备费	26,588.56
静态总投资合计	665,297.21
二、其他专项费用	
建设期利息	110,480.00
其他专项费用合计	110,480.00
估算总额	775,777.21

单位：人民币万元

注：融资利息含银行融资资金成本

1.1.2 资金筹措

湖南省怀化市澧水大型灌区工程静态总投资为 665,297.21 万元，由怀化市足额筹集资金 516,572.21 万元，计划于 2025 年申请本期发行三十年期收益专项债券 20,000.00 万元，期后拟发行专项债券 105,000.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。湖南省怀化市澧水大型灌区工程的市场融资主体为怀化市澧水大型灌区开发建设投资有限公司，拟进行计划市场化融资二十年的长期借款 23,725.00 万元，融资利率参考全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价 5 年期以上利率（LPR）3.50%上浮 20.00%，故本项目的融资利率拟为 4.00%。借款偿付方式为当年付息，到期还本。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 1-2。

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	
湖南省怀化市澧水大型灌区工程	665,297.21	516,572.21		20,000.00		105,000.00		23,725.00	30 年

1-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
资本金		70,000.00	79,655.12	174,344.05	130,952.37	47,217.25	14,403.42				
其他融资			23,725.00								
债券发行		30,000.00	30,000.00	20,000.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00				
原水收入、灌溉收入、灌区新开垦耕地指标交易收入								12,550.00	12,689.50	12,835.23	12,987.49
上年余额									12,550.00	25,239.50	38,074.73
合计		100,000.00	133,380.12	194,344.05	150,952.37	62,217.25	24,403.42	12,550.00	25,239.50	38,074.73	51,062.22
资金使用											
建设资金使用金额合计		100,000.00	133,380.12	194,344.05	150,952.37	62,217.25	24,403.42				
资金余额（资金筹措-资金使用）								12,550.00	25,239.50	38,074.73	51,062.22

1-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
原水收入、灌溉收入、灌区新开垦耕地指标交易收入	13,146.61	13,297.94	13,456.84	13,623.68	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86
上年余额	51,062.22	64,208.83	77,506.77	90,963.61	104,587.29	118,386.15	132,185.01	145,983.87	159,782.73	173,581.59	187,380.45
合计	64,208.83	77,506.77	90,963.61	104,587.29	118,386.15	132,185.01	145,983.87	159,782.73	173,581.59	187,380.45	201,179.31
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	64,208.83	77,506.77	90,963.61	104,587.29	118,386.15	132,185.01	145,983.87	159,782.73	173,581.59	187,380.45	201,179.31

1-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
资金筹措										
资本金										
其他融资										
债券发行										
原水收入、灌溉收入、灌区新开垦耕地指标交易收入	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	
上年余额	201,179.31	214,978.17	228,777.03	242,575.89	256,374.75	270,173.61	283,972.47	297,771.33	311,570.19	325,369.05
合计	214,978.17	228,777.03	242,575.89	256,374.75	270,173.61	283,972.47	297,771.33	311,570.19	325,369.05	325,369.05
资金使用										
建设资金使用金额合计										
资金余额（资金筹措-资金使用）	214,978.17	228,777.03	242,575.89	256,374.75	270,173.61	283,972.47	297,771.33	311,570.19	325,369.05	325,369.05

1.1.3 收入成本预测

（一）收入预测

湖南省怀化市澧水大型灌区工程收益主要来源原水收入、灌溉收入、灌区新开垦耕地指标交易收入。

根据本项目的工程初步设计报告显示，澧水大型灌区所在的中部六区县多年平均地表水资源量为 70.64 亿 m³，平均地表水资源量 70.15 亿 m³，接近多年平均水平，其中麻阳县、鹤城区、辰溪县、芷江县平均地表水资源量距平偏大 1.5%~13.4%；中方县和洪江市平均地表水资源量距平分别偏少 3.9%和 15.8%。平均澧水大型灌区所在的中部六区县地下水资源量为 19.36 亿 m³，地下水径流模数 19.09 万 m³/K m²·年。

水资源总量：根据《湖南省水资源调查评价报告》，怀化地区为山丘区，山丘区浅层地下水资源量可与河川基流量相互转化。河川基流量近似等于地下水资源量，又是地表和地下水资源量的重复量。因此，灌区范围内水资源总量等于地表水资源量。

灌区所在的中部六区县的近 2 年供用水概况：灌区所在的中部六区县近 2 年供水量 9.17 亿 m³，其中地表水源供水量 8.97 亿 m³，地下水及其他水源供水量 0.2 亿 m³，六区县供水量占全市供水总量的 52%。近 2 年六区县用水量与供水量平衡，为 9.17 亿 m³，占怀化市总用水量的 52%。灌区所在的中部六区县农业用水占比平均约 71%，其中洪江市、芷江县、辰溪县、麻阳县农业供水占比均超过 80%；六区县居民生活用水平均占比 12.6%，生态用水平均占比 6.04%，工业用水平均占比 5.36%。

灌区所在中部六区县的实际用水量如下图所示：

行政区	农业用水	工业用水	居民生活用水	城镇公共用水	生态用水	总用水量
鹤城	4936	1519	5451	3451	1969	17326
中方	9967	1728	1140	291	1202	14328
洪江（含区）	16753	612	1615	373	499	19851
芷江	11112	281	974	79	759	13205
辰溪	13443	465	993	440	762	16103
麻阳	8744	307	1369	105	343	10868
合计	64955	4912	11542	4739	5534	91681

现状水资源开发利用程度：根据调查显示：2022 年全市水资源总量 195.2 亿立方米，比多年平均偏少 3.9%，比 2021 年偏少 24.2%。总用水量为 17.78 亿 m³，较上年有所上升。全市水资源利用率为 8.6%，为较低水平。全市 12 个县市区中，鹤城区开发利用程度最高，中方县次之，沅陵县开发利用程度最低。怀化市属亚热带季风性湿润气候区，雨水丰沛，水资源量总体较丰富，怀化市境内的澧水、辰水、沅江干流等主要河流水资源开发利用程度偏低。

由于当地河流分布较为分散，部分人口较为集中的河流水资源开发利用程度较高，如太平溪流域的鹤城，水资源开发利用率达 39%。2022 年灌区所在中部六区县水资源开发利用情况见下图。中部六区县水资源开发利用率在 10%~39%之间，水资源平均开发利用率为 13%。

项目	多年平均水资源量（亿 m ³ ）	用水量（亿 m ³ ）	开发利用率（%）
鹤城区	4.4	1.73	39%
中方县	10.7	1.43	13%
洪江市	15.5	1.99	13%
芷江县	13.01	1.32	10%
辰溪县	15.8	1.61	10%
麻阳县	10.8	1.09	10%
合计	70.2	9.17	13%

根据可研报告可知，可供水量分析灌区不同水平年基础水利设施长系列供水汇总、供水工程规模，如下图所示： 单位：万 m³。

年份	现状水平年					规划水平年				
	蓄水工程	引提水工程	地下水工程	再生水	小计	蓄水工程	引提水工程	地下水工程	再生水	小计
1981	4830	10470	508	0	15808	6878	8194	1	1719	16792
1982	2882	10379	495	0	13756	3942	8120	0	1719	13781
1983	4258	10450	496	0	15204	5931	8171	0	1719	15822
1984	3582	10413	495	0	14490	4970	8145	0	1719	14834
1985	4778	10454	509	0	15740	6555	8208	1	1719	16483
1986	4545	10471	496	0	15513	6298	8211	1	1719	16229
1987	4261	10456	496	0	15214	5935	8184	0	1719	15838
1988	3617	10419	496	0	14532	5092	8129	0	1719	14940
1989	5130	10513	511	0	16154	7286	8236	1	1719	17242
1990	3615	10415	495	0	14525	5031	8142	0	1719	14892
1991	2817	10376	495	0	13688	3839	8133	0	1719	13691
1992	2940	10382	495	0	13817	4051	8119	0	1719	13889
1993	3544	10409	495	0	14448	4884	8170	0	1719	14773
1994	2810	10376	495	0	13680	3830	8131	0	1719	13680
1995	2791	10375	495	0	13661	3811	8127	0	1719	13657
1996	2525	10364	495	0	13383	3444	8123	0	1719	13286
1997	2462	10361	495	0	13317	3352	8114	0	1719	13185
1998	3399	10400	495	0	14294	4648	8173	0	1719	14540
1999	2969	10383	495	0	13846	4043	8141	0	1719	13903
2000	2966	10382	495	0	13843	4058	8133	0	1719	13911
2001	4531	10467	497	0	15495	6292	8213	1	1719	16225
2002	3297	10360	495	0	14152	4508	8169	0	1719	14396
2003	3432	10404	495	0	14331	4718	8154	0	1719	14591
2004	4442	10461	496	0	15399	6163	8233	0	1719	16116
2005	5063	10494	428	0	15985	7142	8240	1	1719	17102
2006	4791	10432	450	0	15673	6591	8213	1	1719	16524
2007	4684	10491	510	0	15685	6514	8261	1	1719	16496
2008	4404	10453	503	0	15360	6198	8227	1	1719	16145
2009	3648	10331	495	0	14475	5009	8179	0	1719	14907
2010	4423	10367	497	0	15287	6184	8183	1	1719	16086
2011	4826	10394	490	0	15710	6512	8228	2	1719	16461
2012	3248	10394	495	0	14137	4472	8156	0	1719	14347
2013	3634	10412	495	0	14541	5055	8148	0	1719	14922
2014	2684	10368	495	0	13546	3678	8129	0	1719	13526
2015	3222	10394	495	0	14111	4409	8154	0	1719	14282
2016	3183	10392	495	0	14070	4412	8156	0	1719	14287
2017	3997	10436	495	0	14928	5428	8169	0	1719	15316
2018	4754	10391	517	0	15662	6527	8206	2	1719	16454
2019	2951	10380	495	0	13826	4024	8150	0	1719	13893
2020	2825	10376	495	0	13696	3865	8146	0	1719	13730
2021	3551	10410	495	0	14456	4862	8185	0	1719	14767
2022	3811	10425	495	0	14732	5336	8155	0	1719	15211
平均	3717	10412	495	0	14623	5137	8170	0	1719	15027

序号	区县	供水工程数量				供水水源比例	
		集中供水工程		分散供水工程	合计	地下水	山溪水、河流水
		重力自流式工程	加压提水工程				
1	辰溪县	411	256	1233	1900	39.5%	60.5%
2	麻阳县	171	143	7907	8221	54.0%	46.0%
3	芷江县	691	74	16844	17609	10.2%	89.8%
4	鹤城区	123	142	3046	3311	46.5%	53.5%
5	中方县	678	67	6487	7232	3.4%	96.6%
6	洪江市	435	90	3487	4012	23.9%	76.1%
合计		2509	772	39004	42285	23.6%	76.4%

1、原水收入

原水收入=供原水水量×供原水水价

根据可研报告可知，现状水平年间的平均可供水量为 1.4623 亿 m³，规划水平年间的平均可供水量为 1.5027 亿 m³。考虑输水线路损失后，工程末端多年平均供水量 0.83 亿 m³。在工程运行初期，按效益发挥过程供水，各项任务于工程建成后第 6 年全部达到设计供水效益，按照 50.00%计算，每年增长 5.00%，在 2039 年时，增长至 100.00%，将不再增长。供水水价根据湖南省发改委、省住建厅、省水利厅发布的《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》（湘发改价服〔2014〕1044 号）及《湖南省城市供水价格管理办法》等相关规定文件。

基于谨慎性原则，综合考虑到建成损耗、水价波动及供水成本等因素，本项目拟定供原水水价为供水的居民用水的 60.00%，故原水水价为 0.6 元/m³。

因此，预计债券存续期内居民原水收入为 82,639.05 万元。

2、灌溉收入

怀化市土地肥沃，生态资源富集，优质农产品众多，如中国长寿之乡麻阳县境内土地富含锌、硒、钙等多种微量元素，麻阳锌硒米富含锌、硒、钙等十余种对人体有益的元素，氨基酸含量也非常丰富，被评为“湖南省名牌农产品”“中央电视台上榜品牌”等荣誉称号；怀化市也是粤港澳大湾区“菜篮子”的重要生产基地；截至 2020 年底全市累计有效认证“二品一标”农产品 240 个。根据《湖南省“十四五”农业农村现代化规划》，灌区受水范围涉及的芷江县、麻阳县、中方县、洪江市、辰溪县是重要农产品、特色农产品优势县，范围内岩垅乡、沅河镇、黔城镇、高村镇、中方镇、桐木镇、罗卜田乡、禾梨坳乡等乡镇均建设有柑橘品质提升技术示范园。

根据可研报告，灌区初拟范围现状年原设计灌溉面积（70.49 万亩）多年平均水资源供需分析成果如下图所示：单位：万 m³。

表 2.4.3.1-4 灌区初拟范围现状年原设计灌溉面积（70.49 万亩）多年平均水资源供需分析成果

分片	城乡生活和工业				农业用水				合计			
	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率
东溪片	0	0	0	0.00%	199	159	40	20.09%	199	159	40	20.09%
洪江市	1176	1159	17	1.45%	0	0	0	0.00%	1176	1159	17	1.45%
舞水右岸岩桥片	0	0	0	0.00%	83	65	18	21.60%	83	65	18	21.60%
小路冲片	0	0	0	0.00%	373	267	107	28.55%	373	267	107	28.55%
长田湾以上片	100	98	2	2.00%	265	209	56	21.15%	365	307	58	15.90%
三脚岩片	88	88	0	0.00%	700	493	207	29.61%	788	581	207	26.30%
板木溪片	0	0	0	0.00%	92	60	32	34.62%	92	60	32	34.62%
船溪片	0	0	0	0.00%	321	248	73	22.71%	321	248	73	22.71%
关岩溪片	130	130	0	0.00%	839	671	168	20.02%	969	801	168	17.33%
革命溪前进屯古元片	0	0	0	0.00%	124	85	39	31.45%	124	85	39	31.45%
金厂坪以上片	0	0	0	0.00%	256	205	51	20.00%	256	205	51	20.00%
蟒塘溪右岸片	0	0	0	0.00%	556	393	162	29.19%	556	393	162	29.19%
蟒塘溪左岸片	70	69	1	1.43%	285	225	60	21.09%	355	294	61	17.21%
潘家溪片	0	0	0	0.00%	199	147	51	25.92%	199	147	51	25.92%
太平溪左岸片	186	185	1	0.54%	264	184	79	30.12%	450	369	80	17.89%
沅江托口以上片	0	0	0	0.00%	1544	1145	398	25.79%	1544	1145	398	25.79%
周家山片	0	0	0	0.00%	119	95	24	20.20%	119	95	24	20.20%
舞水左岸黄坡片	0	0	0	0.00%	16	13	3	19.08%	16	13	3	19.08%
金龙片	0	0	0	0.00%	64	51	13	20.38%	64	51	13	20.38%
青叶树溪牛牯坪片	63	62	1	1.59%	201	161	40	19.97%	264	223	41	15.58%
扶柱片	0	0	0	0.00%	58	50	8	13.78%	58	50	8	13.78%

续表2.4.3.1-4 灌区初拟范围现状年原设计灌溉面积（70.49 万亩）多年平均水资源供需分析成果

分片	城乡生活和工业				农业用水				合计			
	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率
芷江县	1477	1460	17	1.15%	0	0	0	0.00%	1477	1460	17	1.15%
房溪石溪牛脑冲灌片	68	68	0	0.00%	123	70	53	43.27%	191	138	53	27.83%
舞水左岸公坪镇片	74	74	0	0.00%	118	80	38	32.20%	192	154	38	19.79%
两江口灌片	99	99	0	0.00%	434	230	204	46.98%	533	329	204	38.25%
三角滩片	0	0	0	0.00%	298	180	118	39.61%	298	180	118	39.61%
乌溪灌片	0	0	0	0.00%	150	98	52	34.47%	150	98	52	34.47%
五龙溪灌片	140	140	0	0.00%	687	458	229	33.38%	827	598	229	27.73%
小阳灌片	0	0	0	0.00%	502	290	212	42.29%	502	290	212	42.29%
红星灌片	161	161	0	0.00%	316	175	141	44.58%	477	336	141	29.54%
红岩灌片	0	0	0	0.00%	655	112	543	82.95%	655	112	543	82.95%
梨溪口灌片	278	278	0	0.00%	1177	584	593	50.41%	1455	862	593	40.78%
堰塘冲灌片	39	39	0	0.00%	149	121	28	18.80%	188	160	28	14.89%
金厂坪右干渠片	0	0	0	0.00%	232	75	157	67.69%	232	75	157	67.69%
金厂坪左干渠片	110	110	0	0.00%	482	158	324	67.20%	592	268	324	54.71%
白羊溪灌片	0	0	0	0.00%	333	256	78	23.31%	333	256	78	23.31%
板桥片	48	47	1	2.48%	40	30	10	24.89%	88	77	11	12.68%
洪江市沅江左岸片	52	52	0	0.00%	288	195	93	32.27%	340	247	93	27.36%
洪江浙溪右岸片	0	0	0	0.00%	72	35	37	51.76%	72	35	37	51.76%
老堰塘灌片	0	0	0	0.00%	149	149	0	0.00%	149	149	0	0.00%
苗圃洞灌片	0	0	0	0.00%	105	85	20	19.29%	105	85	20	19.29%
长冲垅灌片	159	158	1	0.74%	301	228	73	24.15%	460	386	74	16.04%

续表2.4.3.1-4 灌区初拟范围现状年原设计灌溉面积（70.49 万亩）多年平均水资源供需分析成果

分片	城乡生活和工业				农业用水				合计			
	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率	需水量	供水量	缺水量	缺水率
长田湾灌片	295	289	6	2.06%	785	657	128	16.26%	1079	946	134	12.38%
云山灌片	131	126	5	3.73%	575	486	89	15.54%	706	611	94	13.36%
和平溪片	108	106	2	1.64%	195	153	42	21.77%	303	259	44	14.60%
三垅田灌片	0	0	0	0.00%	226	198	28	12.34%	226	198	28	12.34%
江口墟片	83	80	3	3.67%	152	113	39	25.85%	235	193	42	18.00%
文昌阁灌片	166	166	0	0.10%	564	496	68	11.98%	730	662	68	9.28%
桥头溪灌片	83	83	0	0.00%	63	62	2	2.58%	146	144	2	1.12%
三渡溪灌片	0	0	0	0.00%	279	234	45	16.21%	279	234	45	16.21%
狮子岩灌片	0	0	0	0.00%	198	139	59	29.74%	198	139	59	29.74%
四十湾灌片	201	198	3	1.41%	256	172	84	32.95%	457	370	87	19.09%
桃水灌片	0	0	0	0.00%	81	16	65	79.89%	81	16	65	79.89%
鹤城区	7179	7173	6	0.08%	0	0	0	0.00%	7179	7173	6	0.08%
中方县	2445	2445	0	0.00%	0	0	0	0.00%	2445	2445	0	0.00%
合计	15208	15142	66	0.43%	16541	11258	5283	31.94%	31749	26400	5349	16.85%

灌溉收入=灌溉供水水量×灌溉水价

根据灌区初拟范围现状年原设计灌溉面积（70.49 万亩）多年平均水资源供需分析成果中的农业用水的需求量为 1.6541 亿 m³ 和供水量 1.1258 亿 m³。考虑输水线路损失后，工程末端多年平均供水量 1 亿 m³。在工程运行初期，按效益发挥过程供水，各项任务于工程建成后第 7 年全部达到设计供水效益。

按照湖南省《水利工程供水价格管理办法》和鹤城区、中方县、麻阳县、辰溪县、芷江县、洪江市等六个地区的水利局文件规定。农业用水价格按补偿供水生产成本、费用的原则核定，考虑到现状灌溉水价较低，基于谨慎性原则，本次暂按农业水价总体达到运行维护成本水平为原则，拟定灌溉水价 0.03 元/m³，起始供水量为 8,000.00m³，每年增长 5.00%，即每年增加 500.00m³ 的供水量计算，在 2035 年时，供水量达到 1 亿 m³，将不再增长。

中方县发展和改革局 中方县水利局文件

中县发改联〔2023〕17 号

关于核定农业灌溉用水价格的通知

各乡镇水管站、用水协会：

农业水价综合改革是落实农业节水和保障国家水安全的重要举措，为促进水资源合理配置、高效利用，保障农田水利工程良好运行，稳步推进我市农业水价综合改革工作，根据国家发展改革委 财政部 水利部 农业农村部《关于深入推进农业水价综合改革的通知》（发改价格〔2021〕1017 号）、湖南省发展改革委等四部门印发的《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）、怀化市发改委等四部门印发的《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的实施方案的通知》（怀发改价商〔2021〕10 号）等文件精神和要求，依据中方县农业灌溉用水成本监审结论，结合农田水利工程施工

建设与用水管理等情况，并充分听取和吸收各方面意见，经县人民政府同意，现将我县农业灌溉用水水价标准相关事项通知如下：

一、基本原则

1、补偿成本。以运行维护成本为基本依据，在总体不增加农民负担的前提下，并综合考虑水资源稀缺程度、水利工程正常运行维护和节水增效等因素，制定农业灌溉用水价格，在供水价格中不计工程建设费用、骨干水源工程维修费、利润和税金、骨干渠的固定资产折旧等费用，由政府财政补贴的抵扣供水总成本。

2、因地制宜。鉴于我县水利工程的建设年代、供水成本、水库容量、沟渠大小、灌溉面积不尽相同，为便于全县统一管理，避免各灌区之间产生矛盾，采取分区域制定农业用水价格。

3、稳步推进。我县中小型灌区农业灌溉用水实行政府定价，末级渠系配水价格实行政府指导价，其他农业灌溉用水实行市场调节价。

二、价格标准

我县农业灌溉用水价格实行分类管理，区别粮食作物、经济作物、养殖业和其他用水类型，统筹考虑用水量、生产效益和区域农业发展等，分别制定粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水三类用水价格，以粮食作物用水价格为基准，经济作物用水价格上浮 10%，高附加值经济作物用水价格上浮 20%。

1、已经具备供水计量条件的农业灌溉用水价格按立方米计量收费。五龙溪灌区和三角滩灌区：粮食作物 0.03 元、经济作物 0.035 元、高附加值经济作物用水价格为 0.04 元/立方米。

2、尚不具备供水计量条件的农业灌溉用水价格暂按年亩收费。五龙溪灌区和三角滩灌区：粮食作物 8 元、经济作物 10 元、

麻阳苗族自治县发展和改革局文件

麻发改价〔2023〕1号

关于调整麻阳苗族自治县黄土溪水库管理所灌区农业用水价格的通知

麻阳苗族自治县黄土溪水库管理所、各乡镇人民政府：

根据国家发展改革委等四部委《关于深入推进农业水价综合改革工作的通知》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门《印发〈关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案〉的通知》（湘发改价调〔2021〕685号）、怀化市发改委等四部门《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的实施方案的通知》（怀发改价商〔2021〕10号）文件精神和要求，为加快推进农业水价综合改革，依据成本监审报告，经县人民政府同意，决定调整黄土溪水库管理所灌区农业供水价格。现将有关事项通知如下：

一、调整后的黄土溪水库管理所灌区农业供水终端价格和分类标准

（一）粮油作物（水稻、小麦、玉米、油菜等）和一般经济作物用水价格为 0.042 元/立方米；未安装计量设施的按全年用水量 400 立方米/亩计算，每年按照 16.8 元/亩收取。

（二）高附加值经济作物、养殖业及其他用水用水价格为 0.046 元/立方米；未安装计量设施的按全年用水量 400 立方米/亩计算，每年按照 18.4 元/亩收取。

二、实行超定额超计划累进加价制度

为鼓励节水、遏制浪费水资源行为，我县农业用水实行超定额超计划累进加价制度，按照“多用水多付费”的原则，推行分档水价。超定额 20%（含）以内的水量加价 50%；超定额超过 20%不足 40%（含）的水量加价 100%；超定额 40%以上的水量加价 150%。超定额超计划累进加价所收费用全额用于节水和水污染防治。

三、用水定额标准

各类用水定额标准按照《湖南省用水定额》标准（DB43/T388-2020）执行。

四、切实加强节水管理

为保障农田水利工程正常运行，促进节约用水，由农民用水合作组织或水资源管理单位定期将用水户使用水量、水价、水费进行公示，接受灌区内其他用水户监督。

芷江侗族自治县发展和改革委员会 芷江侗族自治县水利局 文件

芷发改联发〔2023〕8号

关于核定农业灌溉用水价格的通知

芷江侗族自治县红星电灌站、梨溪口水库管理所、两江口水库管理所、金厂坪水库管理所、各乡镇农业综合服务中心、用水协会：

农业水价综合改革是落实农业节水 and 保障国家水安全的重要举措，为促进水资源合理配置、高效利用，保障农田水利工程良好运行，稳步推进我县农业水价综合改革工作，根据国家发展改革委 财政部 水利部 农业农村部《关于深入推进农业水价综合改革的通知》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门印发的《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

二、价格标准

我县农业灌溉用水价格实行分类管理，区别粮食作物

、经济作物、养殖业和其他用水类型，统筹考虑用水量、生产效益和区域农业发展等，分别制定粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水三类用水价格，以粮食作物用水价格为基准，经济作物用水价格上浮10%，高附加值经济作物用水价格上浮20%。

1、已经具备供水计量条件的农业灌溉用水价格按立方米计量收费。红星电灌站灌区、梨溪口灌区、两江口灌区和金厂坪灌区：粮食作物0.04元/立方米、经济作物0.044元、高附加值经济作物用水价格为0.048元/立方米。

2、尚不具备供水计量条件的农业灌溉用水价格暂按年亩收费。红星电灌站灌区、梨溪口灌区、两江口灌区和金厂坪灌区：粮食作物16元、经济作物17.6元、高附加值经济作物19.2元。

3、末级渠系和小型灌区农业灌溉用水实行政府指导价管理，不分粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水类型，末端供水价格执行全县统一价，定额内末端用水价格为0.04元/立方米。为提高水资源利用效率，强化节水灌溉意识，定额水量基数以内部分执行规定的末端供水价格

辰溪县发展和改革委员会 辰溪县水利局 文件

辰发改价商〔2022〕8号

关于核定农业灌溉用水价格的通知

各乡镇水管站、用水协会：

农业水价综合改革是落实农业节水 and 保障国家水安全的重要举措，为促进水资源合理配置、高效利用，保障农田水利工程良好运行，稳步推进我县农业水价综合改革工作，根据国家发展改革委、财政部、水利部、农业农村部《关于深入推进农业水价综合改革的通知》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门印发的《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）、怀化市发改委等四部门印发的《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的

二、价格标准

我县农业灌溉用水价格实行分类管理，区别粮食作物、经济作物、养殖业和其他用水类型，统筹考虑用水量、生产效益和区域农业发展等，分别制定粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水三类用水价格，以粮食作物用水价格为基准，经济作物用

- 2 -

水价格上浮10%，高附加值经济作物用水价格上浮20%。

1、已经具备供水计量条件的农业灌溉用水价格按立方米计量收费。长田湾灌区和罗子山灌区：粮食作物0.047元、经济作物0.052元、高附加值经济作物用水价格为0.056元/立方米。

2、尚不具备供水计量条件的按全年用水量400立方米/亩计算，长田湾灌区和罗子山灌区：粮食作物每年按照18.8元/亩收取；经济作物每年按照20.8元/亩收取；高附加值经济作物每年按照22.4元/亩收取。

3、末端渠系的农业灌溉供水实行政府指导价管理，不分粮食作物、经济作物、高附加值经济作物用水类型，末端供水价格执行全县统一价，定额内末端用水价格为0.047元/立方米。为提高水资源利用效率，强化节水灌溉意识，定额水量基数以内部分执

怀化市鹤城区发展和改革局文件

怀鹤发改价商〔2022〕150号

关于调整鹤城区红岩灌区农业用水价格的通知

各镇人民政府，区直属有关单位：

根据国家发展改革委等四部委《关于深入推进农业水价综合改革工作的通知》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门《印发〈关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革的实施方案〉的通知》（湘发改价调〔2021〕685号）、怀化市发改委等四部门《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的实施方案的通知》（怀发改价商〔2021〕10号）文件精神和要求，为加快推进农业水价综合改革，依据成本监审报告，经区人民政府同意，决定调整鹤城区红岩灌区农业供水价格。现将有关事项通知如下：

一、调整后的红岩灌区农业供水终端价格和分类标准

一、调整后的红岩灌区农业供水终端价格和分类标准

（一）粮油作物（水稻、小麦、玉米、油菜等）和一般经济作物用水价格为0.042元/立方米；未安装计量设施的按全年用水量400立方米/亩计算，每亩每年付费16.8元。

（二）高附加值经济作物、养殖业及其他用水用水价格为0.046元/立方米；未安装计量设施的按全年用水量400立方米/亩计算，每亩每年付费18.4元。

洪江市发展和改革局 洪江市水利局文件

洪发改价〔2022〕14号

关于调整我市农业灌溉末级渠系用水 指导价格的通知

各乡镇水管站、用水协会：

农业水价综合改革是落实农业节水和保障国家水安全的重要举措，为促进水资源合理配置、高效利用，保障农田水利工程良好运行，稳步推进我市农业水价综合改革工作，根据国家发展改革委 财政部 水利部 农业农村部《关于深入推进农业水价综合改革的通知》（发改价格〔2021〕1017号）、湖南省发展改革委等四部门印发的《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）、怀化市发改委等四部门印发的《关于分类有序推进怀化市农业水价综合改革的实施方案的通知》（怀发改价商〔2021〕10号）等文件精神和要求，

一、调整后的农业供水终端价格和分类标准

根据各乡镇、村、组水资源禀赋，水管单位（或用水协会）运行情况及用水户的承受能力等因素，综合考虑农业种养结构、用水量、灌区用水运营模式等实际，中型灌区农业供水执行政府指导价；其他供水农业水价，可实行协商定价，由水管单位与用水者协商并以签订合同或协议的形式确定用水价格。

（一）粮油作物（水稻、小麦、玉米、油菜等）和一般经济作物用水价格为0.03元/立方米；

（二）高附加值经济作物、养殖业及其他用水价格在粮油作物用水价格的基础上上浮，上浮幅度控制在20%以内；

第二章 水价核定原则及办法

第六条 水利工程供水价格按照补偿成本、合理收益、优质优价、公平负担的原则制定，并根据供水成本、费用及市场供求的变化情况适时调整。

第七条 同一供水区域内工程状况、地理环境和水资源条件相近的水利工程，供水价格按区域统一核定。供水区域的具体范围由省级水行政主管部门商价格主管部门确定。其它水利工程供水价格按单个工程核定。

第八条 水利工程的资产和成本、费用，应在供水、发电、防洪等各项用途中合理分摊、分类补偿。水利工程供水所分摊的成本、费用由供水价格补偿。具体分摊和核算办法，按国务院财政、价格和水利行政主管部门的有关规定执行。

第九条 利用贷款、债券建设的水利供水工程，供水价格应使供水经营者在经营期内具备补偿成本、费用和偿还贷款、债券本息的能力并获得合理的利润。经营期是指供水工程的经济寿命周期，按照国家财政主管部门规定的分类折旧年限加权平均确定。

第十条 根据国家经济政策以及用水户的承受能力，水利工程供水实行分类定价。水利工程供水价格按供水对象分为农业用水价格和非农业用水价格。农业用水是指由水利工程直接供应的粮食作物、经济作物用水和水产养殖用水；非农业用水是指由水利工程直接供应的工业、自来水厂、水力发电和其它用水。

农业用水价格按补偿供水生产成本、费用的原则核定，不计利润和税金。非农业用水价格在补偿供水生产成本、费用和依法计税的基础上，按供水净资产计提利润，利润率按国内商业银行长期贷款利率加2至3个百分点确定。

第十一条 水利工程用于水力发电并在发电后还用于其它兴利目的的用水，发电用水价格（元/立方米）按照用水水电站所在电网销售电价（元/千瓦时）的0.8%核定，发电后其它用水价格按照低于本办法第十条规定的标准核定。水利工程仅用于水力发电的用水价格（元/立方米），按照用水水电站所在电网销售电价（元/千瓦时）的1.6%~2.4%核定。

利用同一水利工程供水发电的梯级电站，第一级用水价格按上述原则核定，第二级及以下各级用水价格应逐级递减。

第十二条 在特殊情况下动用水利工程死库容的供水价格，可按正常供水价格的2至3倍核定。

因此，预计债券存续期内灌溉收入为 7,050.00 万元。

3、灌区新开垦耕地指标交易收入

本项目计划新增耕地 12,765.00 亩，参考《湖南省国土资源厅、湖南省财政厅关于印发<湖南省补充耕地指标交易转让管理暂行办法>的通知》（湘国土资发〔2015〕38号）、《关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知》（湘自然资办发〔2021〕128号）及湖南省2023年省公共资源交易中心进场交易信息挂网公式显示，补充耕地指标转让价格最低价格为10万/亩，最高价格为15万/亩。

湖南省2023年第十一批补充耕地指标转让交易公告

【发稿时间：2023-09-01】 【阅读次数：2877】

湖南省2023年第十一批补充耕地指标转让交易公告

湘资耕指告字〔2023〕11号

受转让人委托，我中心决定使用湖南省公共资源交易中心补充耕地指标交易系统（<http://222.240.80.75/tpbidder/memberLogin?Type=7>，以下简称交易系统），采取网上挂牌方式，组织公开转让湖南省2023年第十一批补充耕地指标共计新增耕地数量指标130公顷、新增水田指标90公顷、新增粮食产能指标800,000公斤，共设置30个标的。现将有关事项公告如下：

一、挂牌转让标的情况表

交易编号	标的编号	指标数量			起始价(交易价格) (万元)	加价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	最高限价 (万元)	挂牌交易开始时间	
		数量指标(公顷)	水田指标(公顷)	产能指标(公斤)					2023年09月16日08时00分	挂牌截止时间
竞001	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分	
竞002	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分	
竞003	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分	
竞004	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分	
竞005	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分	
竞006	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分	
竞007	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分	
竞008	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分	
竞009	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分	
竞010	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分	
竞011	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分	
竞012	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分	
竞013	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分	
竞014	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分	
竞015	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分	
竞016	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日10时00分	
竞017	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日10时00分	
竞018	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日10时00分	

竞019	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日 10时00分
竞020	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日 10时00分
竞021	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日 10时00分
竞022	****	0	0	100,000	300	/	60	/	2023年09月22日 10时00分
竞023	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日 10时00分
竞024	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日 10时00分
竞025	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日 10时00分
竞026	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日 10时00分
竞027	****	0	10	0	900	45	180	1,500	2023年09月22日 10时00分
竞028	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日 10时00分
竞029	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日 10时00分
竞030	****	10	0	0	1,500	75	300	2,250	2023年09月22日 10时00分
申请时间		2023年09月01日 10时00分至2023年09月21日 16时30分							
保证金到账截止时间		2023年09月01日 10时00分至2023年09月21日 16时30分							

二、起始价（交易价格）、最高限价、加价幅度、竞买保证金

1、含新增耕地数量指标、新增水田指标的起始价、最高限价、加价幅度、竞买保证金的确定标准

（1）起始价：新增耕地数量指标按10.0万元/亩标准确定，新增水田指标按照6.0万元/亩标准确定，新增粮食产能指标按照0.3万元/百公斤确定（去掉小数后进1）。

（2）加价幅度：仅含有新增耕地数量指标或新增水田指标的，按照不高于指标数量与起始价标准的乘积的5%确定（取整）；既含有新增耕地数量指标又含有新增水田指标的，按照不高于对应项乘积的和的5%确定（取整）。

（3）竞买保证金：按照不高于起始价的20%确定（取整）。

（4）最高限价：新增耕地数量指标按15.0万元/亩标准确定，新增水田指标按照10.0万元/亩标准确定，新增粮食产能指标按照

基于谨慎性原则，本项目每亩耕地占补平衡指标交易收入暂按 10.00 万元计。根据 2023 年起的耕地占补指标交易情况，预计每年交易 982.00 亩，预计年收入 9,820.00 万元。

因此，预计债券存续期内灌区新开垦耕地指标交易收入为 235,680.00 万元。

综上，预计债券存续期内总收入为 325,369.05 万元，收入预测具体如表 1-3。

（二）成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、水资源税费、管理费用、维修费用、发电影响补偿费用等。

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 30.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（水利、环境和公共设施管理业）就业人员年平均工资为 53,100.00 元，考虑到福利等各项费用人均工资福利暂按 5.50 万元/年/人计算，以后逐年递增 2.00%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

来源：湖南省统计局

发布：2025-07-01

2、水资源税费：根据《湖南省水资源费征收标准》（湘价费〔2013〕104号），城镇生活和工业供水按照渠首引水量 0.83 亿 m³ 和水资源费 0.1 元/m³ 计，每年以 1.00% 增长，灌溉和农村生活供水不计水资源费；

3、管理费用：拟按经营性收入的 1.00% 计算；

4、维修费用：拟按经营性收入的 2.00% 计算；

5、发电影响补偿费用：拟按经营性收入的 2.00% 计算；

综上，预计债券存续期内总成本为 31,916.80 万元，详见表 1-3。

表 1-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		70,000.00	79,655.12	174,344.05	130,952.37	47,217.25	14,403.42				
其他融资流入			23,725.00								
债券资金流入		30,000.00	30,000.00	20,000.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00				
原水收入								2,490.00	2,614.50	2,745.23	2,882.49
灌溉收入								240.00	255.00	270.00	285.00
灌区新开垦耕地指标交易收入								9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00
现金流入总额	-	100,000.00	133,380.12	194,344.05	150,952.37	62,217.25	24,403.42	12,550.00	12,689.50	12,835.23	12,987.49
现金流出											
建设资金流出		100,000.00	133,380.12	194,344.05	150,952.37	62,217.25	24,403.42				
职工薪酬								165.00	168.30	171.67	175.10
水资源税费								415.00	419.15	423.34	427.57
管理费用								125.50	126.90	128.35	129.87
维修费用								251.00	253.79	256.70	259.75
发电影响补偿费用								251.00	253.79	256.70	259.75
债券还本付息			732.00	1,464.00	1,952.00	2,440.00	2,806.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00
其他融资还本付息			474.50	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00
现金流出总额		100,000.00	134,586.62	196,757.05	153,853.37	65,606.25	28,158.42	5,206.50	5,220.93	5,235.76	5,251.04
当年项目现金净流入			-1,206.50	-2,413.00	-2,901.00	-3,389.00	-3,755.00	7,343.50	7,468.57	7,599.47	7,736.45
期末项目累计现金结存额			-1,206.50	-3,619.50	-6,520.50	-9,909.50	-13,664.50	-6,321.00	1,147.57	8,747.04	16,483.49

表 1-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
原水收入	3,026.61	3,177.94	3,336.84	3,503.68	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86
灌溉收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
灌区新开垦耕地指标交易收入	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00
现金流入总额	13,146.61	13,297.94	13,456.84	13,623.68	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	178.60	182.17	185.81	189.53	193.32	197.19	201.13	205.15	209.25	213.44	217.71
水资源税费	431.85	436.17	440.53	444.94	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39
管理费用	131.47	132.98	134.57	136.24	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99
维修费用	262.93	265.96	269.14	272.47	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98
发电影响补偿费用	262.93	265.96	269.14	272.47	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98
债券还本付息	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00
其他融资还本付息	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00	949.00
现金流出总额	5,266.78	5,282.24	5,298.19	5,314.65	5,331.66	5,335.53	5,339.47	5,343.49	5,347.59	5,351.78	5,356.05
当年项目现金净流入	7,879.83	8,015.70	8,158.65	8,309.03	8,467.20	8,463.33	8,459.39	8,455.37	8,451.27	8,447.08	8,442.81
期末项目累计现金结存额	24,363.32	32,379.02	40,537.67	48,846.70	57,313.90	65,777.23	74,236.62	82,691.99	91,143.26	99,590.34	108,033.15

表 1-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
原水收入	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	3,678.86	
灌溉收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
灌区新开垦耕地指标交易收入	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	9,820.00	
现金流入总额	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	13,798.86	-
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	222.06	226.50	231.03	235.65	240.36	245.17	250.07	255.07	260.17	
水资源税费	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	449.39	
管理费用	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	
维修费用	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	
发电影响补偿费用	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	275.98	
债券还本付息	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	133,906.00
其他融资还本付息	24,199.50									
现金流出总额	28,610.90	4,415.84	4,420.37	4,424.99	4,429.70	4,434.51	4,439.41	4,444.41	4,449.51	133,906.00
当年项目现金净流入	-14,812.04	9,383.02	9,378.49	9,373.87	9,369.16	9,364.35	9,359.45	9,354.45	9,349.35	-133,906.00
期末项目累计现金结存额	93,221.11	102,604.13	111,982.62	121,356.49	130,725.65	140,090.00	149,449.45	158,803.90	168,153.25	34,247.25

1.1.4 资金覆盖率

项目发行地方政府专项债的还款来源为《债券存续期间项目收入预测表》中的原水收入的 10.00%、灌溉收入和灌区新开垦耕地指标交易收入，预计发债期内总收入为 250,993.91 万元，占总收入的 77.14%。所需经营成本为 8,078.14 万元，占总成本的 25.31%；用于地方政府专项债还款的净收益为 242,915.77 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.12。

项目用于银行还款的资金来源为《债券存续期间项目收入预测表》中：原水收入的 90.00%，预计还款期内总收入为 74,375.15 万元，占总收入的 22.86%。所需经营成本为 23,838.66 万元，占总成本的 74.69%；用于银行还款的净收益为 50,536.49 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

1.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.13	1.26
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.13	1.12

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。

1.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

1.2 资金稳定性

湖南省怀化市澧水大型灌区工程专项债券还本付息以原水收入、灌溉收入、灌区新开垦耕地指标交易收入为基础，按照预估的运营成本，本期湖南省怀化市澧水大型灌区工程专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2055 年及以后本息偿还后仍有 34,247.25 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 1-3 所示。

综上，针对湖南省怀化市澧水大型灌区工程在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

2、中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目

2.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.20 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

2.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券二十年期的预测利率为 2.46%。本项目静态总投资为 9,387.75 万元，详见表 2-1。

表 2-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	7,520.89
工程建设其他费用	1,031.10
预备费	835.76
静态总投资合计	9,387.75
二、其他专项费用	
融资利息	2,460.00
其他专项费用合计	2,460.00
估算总额	11,847.75

注：融资利息含银行融资资金成本

2.1.2 资金筹措

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目资金筹措总额 9,387.75 万元。由中方县足额筹集资金 4,587.75 万元，计划于 2025 年 9 月申请本期发行专项债券 4,800.00 万元，期后拟发行专项债 200.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2-2。

表 2-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
资本金		2,200.00	2,187.75								
其他融资											
债券发行		4,800.00	200.00								
景区门票收入、停车场出租收入、充电桩服务收入				666.83	676.83	686.98	697.28	707.74	718.35	729.12	740.05
上年余额					666.83	1,343.66	2,030.64	2,727.92	3,435.66	4,154.01	4,883.13
合计		7,000.00	2,387.75	666.83	1,343.66	2,030.64	2,727.92	3,435.66	4,154.01	4,883.13	5,623.18
资金使用											
建设资金使用金额合计		7,000.00	2,387.75								
资金余额（资金筹措-资金使用）				666.83	1,343.66	2,030.64	2,727.92	3,435.66	4,154.01	4,883.13	5,623.18

表 2-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
景区门票收入、停车场出租收入、充电桩服务收入	751.15	762.42	773.86	785.46	797.25	799.55	801.89	804.26	806.67	809.11	-
上年余额	5,623.18	6,374.33	7,136.75	7,910.61	8,696.07	9,493.32	10,292.87	11,094.76	11,899.02	12,705.69	13,514.80
合计	6,374.33	7,136.75	7,910.61	8,696.07	9,493.32	10,292.87	11,094.76	11,899.02	12,705.69	13,514.80	13,514.80
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	6,374.33	7,136.75	7,910.61	8,696.07	9,493.32	10,292.87	11,094.76	11,899.02	12,705.69	13,514.80	13,514.80

2.1.3 收入成本预测

(一) 收入预测

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目收益主要来源景区门票收入、停车场收入、充电桩服务收入。

1、景区门票收入

根据中方县近 5 年的国民经济与社会发展公报的数据显示，2024 年，中方县全年实现旅游总收入 16.28 亿元，同比增长 5.71%，共接待国内游客 177.6 万人次，同比增长 5.78%。根据中方县 2020 年-2024 年 5 年的旅游数据显示，近 5 年中方县的平均接待人数为 151.33 万人，全县创建 3A 级景区 10 个，平均每个景区的接待人数为 15.13 万人。根据谨慎性原则，本项目的运营期第一年接待人数按照本县平均每个景区的接待人数的 80.00%，因此，本项目预测年均接待人数为 12.1064 万人。根据调查显示，中方县及周边市县的旅游景点门票价格在 45.00-78.00 元/人。

根据本项目的特色、定位等，保守估计，本项目的门票价格为 45.00 元/人，运营期的第一年的人数为 12.1064 万人。根据谨慎性原则，起始接待率拟按 75.00%计算，后逐年递增 1.50%，当项目运营在 2039 年时，接待率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内景区门票收入为 8,259.41 万元。

中方县 2020 年-2024 年 5 年的旅游数据，如下表所示：

年份	接待人数（万人）	同比增长	旅游总收入（亿元）	同比增长
2020 年	120	16.50%	6.36	17.80%
2021 年	152	26.70%	8.10	26.70%
2022 年	139.13	5.19%	12.39	5.19%
2023 年	167.9	37.70%	15.40	24.29%
2024 年	177.6	5.78%	16.28	5.71%
平均	151.33	18.37%	11.71	15.94%

同类型项目可比案例如下：

序号	名称	地址	价格 (元/ 人)	来源
----	----	----	-----------------	----

1	黄岩白马风景区	湖南省怀化市中方县白马村	47.4	
2	怀化大峡谷	怀化市鹤城区中方县黄岩乡大坪村	78	
3	皇都侗文化村	怀化市通道侗族自治县	45	

2、停车场收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调【2017】1237号）、《湖南省机动车停放服务收

费管理办法》（湘发改价调【2019】217号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15.00 元/个/天测算，每年按 330.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 350.00 个，谨慎估计，起始周转率为 75.00%，后逐年递增 1.50%，当项目运营在 2039 年时，周转率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内停车场收入为 2,626.86 万元。

</

3、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《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）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407号文件《关于我省

电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《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，每千瓦时标准为 0.80 元，按用电度数收取。”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。本项目建成后可供使用的充电桩有 90.00 个，每个充电桩平均每天可服务次数为 1.5 次，单次充电量约为 60.00KW·h，充电服务费为 0.8 元/KW·h。谨慎性估计，每年按 330.00 天运营，保守估计，起始周转率拟按 60.00% 计算，后逐年递增 1.50%。

可比案例如下：

序号	项目	案例图片	价格（元/度）
1	富城国际充电站		1.799 元/度（含电费 0.999 元/度，服务费 0.8 元/度）
2	黄茅园路政便民充电站		1.8 元/度（含电费 1 元/度，服务费 0.8 元/度）

3	怀化湖天桥充电桩		1.6880 元/度（含电费 0.888 元/度，服务费 0.8 元/度）
---	----------	--	---------------------------------------

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 2,628.53 万元。

综上，预计债券存续期内总收入为 13,514.80 万元，详见表 2-3。

（二）成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、其他运营成本、维修费用等。同行业参考标准如下：

序号	运营成本占经营性收入比例	皇都侗文化村	怀化大峡谷
1	管理费用	1.67%	1.85%
2	其他运营成本	4.56%	4.67%
4	维修费用	2.47%	2.93%

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 14.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算，逐年递增 1.50%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

来源：湖南省统计局

发布：2025-07-01

2、管理费用：拟按经营性收入的 2.00% 计算；

3、其他运营成本：拟按经营性收入的 5.00% 计算；

4、维修费用：拟按经营性收入的 3.00% 计算；

5、税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，旅游服务业缴纳增值税增值税率按营业收入的 6.00% 计算，停车位收入增值税税率 9.00%，充电桩收入增值税税率 13.00%，城建税按增值税 5.00% 征收，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税 5.00% 征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 10.00% 计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 4,563.64 万元，详见表 2-3。

表 2-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		2,200.00	2,187.75								
其他融资流入											
债券资金流入		4,800.00	200.00								
景区门票收入				408.59	414.72	420.94	427.25	433.66	440.16	446.76	453.46
停车场收入				129.94	131.89	133.87	135.88	137.92	139.99	142.09	144.22
充电桩服务收入				128.30	130.22	132.17	134.15	136.16	138.20	140.27	142.37
现金流入总额		7,000.00	2,387.75	666.83	676.83	686.98	697.28	707.74	718.35	729.12	740.05
现金流出											
建设资金流出		7,000.00	2,387.75								
职工薪酬				91.00	92.37	93.76	95.17	96.60	98.05	99.52	101.01
管理费用				13.34	13.54	13.74	13.95	14.15	14.37	14.58	14.80
其他运营成本				33.34	33.84	34.35	34.87	35.39	35.92	36.46	37.01
维修费用				20.00	20.30	20.61	20.92	21.23	21.55	21.87	22.20
税金及附加				66.68	67.68	68.70	69.73	70.77	71.84	72.91	74.01
债券还本付息			118.08	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00
其他融资还本付息											
现金流出总额		7,000.00	2,505.83	347.36	350.73	354.16	357.64	361.14	364.73	368.34	372.03
当年项目现金净流入			-118.08	319.47	326.10	332.82	339.64	346.60	353.62	360.78	368.02
期末项目累计现金结存额			-118.08	201.39	527.49	860.31	1,199.95	1,546.55	1,900.17	2,260.95	2,628.97

表 2-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
景区门票收入	460.26	467.16	474.17	481.28	488.50	488.50	488.50	488.50	488.50	488.50	
停车场收入	146.38	148.58	150.81	153.07	155.37	155.37	155.37	155.37	155.37	155.37	
充电桩服务收入	144.51	146.68	148.88	151.11	153.38	155.68	158.02	160.39	162.80	165.24	
现金流入总额	751.15	762.42	773.86	785.46	797.25	799.55	801.89	804.26	806.67	809.11	
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	102.53	104.07	105.63	107.21	108.82	110.45	112.11	113.79	115.50	117.23	
管理费用	15.02	15.25	15.48	15.71	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	
其他运营成本	37.57	38.12	38.69	39.27	39.86	39.98	40.09	40.21	40.33	40.46	
维修费用	22.53	22.87	23.22	23.56	23.92	23.99	24.06	24.13	24.20	24.27	
税金及附加	75.12	76.24	77.39	78.55	79.73	79.73	79.73	79.73	79.73	79.73	
债券还本付息	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	123.00	5,127.92
其他融资还本付息											
现金流出总额	375.77	379.55	383.41	387.30	391.28	393.10	394.94	396.81	398.71	400.64	5,127.92
当年项目现金净流入	375.38	382.87	390.45	398.16	405.97	406.45	406.95	407.45	407.96	408.47	-5,127.92
期末项目累计现金结存额	3,004.35	3,387.22	3,777.67	4,175.83	4,581.80	4,988.25	5,395.20	5,802.65	6,210.61	6,619.08	1,491.16

2.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.20 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 2-3。

2.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.20	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.20	1.14

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 1.02，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。

2.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2.2 资金稳定性

中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目专项债券还本付息以景区门票收入、停车场收入、充电桩服务收入为基础，按照预测的收入及成本情况，本期中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2045 年及以后项目本金偿还后仍有 1,491.16 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 2-3 所示。

综上，针对中方舞水文化旅游区配套基础设施建设项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

3、洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目

3.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

3.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券三十年期的预测利率为 2.44%。本项目静态总投资为 6,691.24 万元，详见表 3-1。

表 3-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	5,433.81
工程建设其他费用	671.86
预备费	585.57
静态总投资合计	6,691.24
二、其他专项费用	
建设期利息	3,660.00
其他专项费用合计	3,660.00
估算总额	10,351.24

注：融资利息含银行融资资金成本

3.1.2 资金筹措

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目资金筹措总额 6,691.24 万元。由洪江市足额筹集资金 1,691.24 万元，计划于 2025 年申请本期发行专项债券 5,000.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3-2。

表 3-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
资本金		1,000.00	691.24								
其他融资											
债券发行		5,000.00									
门票收入、充电桩服务收入、停车场收入、 不动产出租收入				598.97	604.96	611.00	617.10	623.28	629.51	635.81	642.16
上年余额					598.97	1,203.93	1,814.93	2,432.03	3,055.31	3,684.82	4,320.63
合计		6,000.00	691.24	598.97	1,203.93	1,814.93	2,432.03	3,055.31	3,684.82	4,320.63	4,962.79
资金使用											
建设资金使用金额合计		6,000.00	691.24								
资金余额（资金筹措-资金使用）				598.97	1,203.93	1,814.93	2,432.03	3,055.31	3,684.82	4,320.63	4,962.79

表 3-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
门票收入、充电桩服务收入、停车场收入、 不动产出租收入	648.59	655.07	661.63	668.25	674.93	681.67	688.48	695.37	702.31	709.33	716.43
上年余额	4,962.79	5,611.38	6,266.45	6,928.08	7,596.33	8,271.26	8,952.93	9,641.41	10,336.78	11,039.09	11,748.42
合计	5,611.38	6,266.45	6,928.08	7,596.33	8,271.26	8,952.93	9,641.41	10,336.78	11,039.09	11,748.42	12,464.85
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	5,611.38	6,266.45	6,928.08	7,596.33	8,271.26	8,952.93	9,641.41	10,336.78	11,039.09	11,748.42	12,464.85

表 3-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
资金筹措										
资本金										
其他融资										
债券发行										
门票收入、充电桩服务收入、停车场收入、 不动产出租收入	723.60	730.84	738.15	745.53	752.99	760.52	768.13	775.81	783.57	
上年余额	12,464.85	13,188.45	13,919.29	14,657.44	15,402.97	16,155.96	16,916.48	17,684.61	18,460.42	19,243.99
合计	13,188.45	13,919.29	14,657.44	15,402.97	16,155.96	16,916.48	17,684.61	18,460.42	19,243.99	19,243.99
资金使用										
建设资金使用金额合计										
资金余额（资金筹措-资金使用）	13,188.45	13,919.29	14,657.44	15,402.97	16,155.96	16,916.48	17,684.61	18,460.42	19,243.99	19,243.99

3.1.3 收入成本预测

（一）收入预测

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目收益主要来源门票收入、充电桩服务收入、停车位收入、不动产出租收入。

1、门票收入

本项目门票收入为雪峰山国家森林公园门票收入，根据洪江市人民政府门户网站提供的信息可以确定目前门票为 60.00 元/人次，本项目考虑到对学生、老年人及特殊人群优惠政策，平均门票收入按 45.00 元/人收取。根据 2022 年-2024 年近三年雪峰山国家森林公园年接待游客人数分别为 72,199.00 人、74,472.00 人、76,852.00 人，近三年平均接待人数和平均增长率为 74,507.00 人和 3.10%。出于谨慎性原则，本项目建成后预计第一年接待游客人数按 74,507.00 万人次计算。保守估计，起始接待率拟按 70.00% 计算，后逐年递增 1.00%。

因此，预计债券存续期内门票收入为 7,540.66 万元。

雪峰山国家森林公园

发布时间：2023-01-07 17:06

信息来源：洪江市人民政府门户网站

雪峰山国家森林公园位于洪江市东部，总面积4025.9公顷。公园地处雪峰山主脉，为侵蚀剥蚀构造中山地貌，平均海拔1150米，海拔1500米以上的山峰12座，森林覆盖率达90%，平均每立方厘米含负氧离子1-2万个，被誉为“雪峰第一避暑胜地”、“天然生态氧吧”。公园交通便捷，距沪昆高速江口出口仅24公里，320国道穿境而过。公园一期开发景区游览线路全长7.5公里，共设立栗子坪旅游服务、美人谷溯溪、森林静养、原始次森林、雪峰天池、坪山塘湿地、高山气象站、高山草甸、帽子岭观日出等9大景观。公园四季分明，景色宜人，有花海、日出、雾凇、冰雕四大自然景象，从公园大门到山顶一路观赏到高山植物的垂直变化，一路享受一山有四季十里不同天的美景，一路享受森林氧吧带来的愉悦与清新。春季到雪峰山来赏花，夏季到雪峰山来避暑，秋季到雪峰山来养生，冬季到雪峰山来玩雪吧！

景区门票：60元/人次 电话：0745-2522386

2、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《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）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407 号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《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，每千瓦时标准为 0.80 元，按用电度数收取。”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。本项目建成后可供使用的充电桩有 60.00 个，每个充电桩每天可服务次数为 2 次，单次充电量约为 60.00KW·h，充电服务费为 0.8 元/KW·h。谨慎性估计，每年按 350.00 天运营，保守估计，起始使用率拟按 60.00%计算，后逐年递增 1.00%。

可比案例如下：

序号	项目	案例图片	价格（元/度）
1	富城国际充电站		1.799 元/度（含电费 0.999 元/度，服务费 0.8 元/度）
2	黄茅园路政便民充电站		1.8 元/度（含电费 1 元/度，服务费 0.8 元/度）

3	怀化湖天桥充电桩		1.6880 元/度（含电费 0.888 元/度，服务费 0.8 元/度）
---	----------	--	---------------------------------------

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 3,886.31 万元。

3、停车场收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调【2017】1237 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调【2019】217 号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9 号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15.00 元/个/天测算，每年按 350.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 300.00 个，谨慎估计，起始使用率为 70.00%，后逐年递增 1.00%。

因此，预计债券存续期内停车位停车收入为 3,542.12 万元。

</

4、不动产出租收入

本项目可供出租的不动产出租面积为 3,960.00 平方米。根据对洪江市及周边类似项目市场调研，出于谨慎性原则，考虑到本项的定位、特色及区位因素，本项目按 40.00 元/m²/月进行计算，保守估计，起始出租率拟 70.00%计算，后逐年递增 1.00%。

因此，预计债券存续期内不动产出租收入为 4,274.90 万元。

(出租) 大黔门商业广场铺出租

商业街店铺

新街

临街

可餐饮

上水

下水

380V

更新于2022-06-28

45人已浏览

2700元/月

1.61元/m²/天

56m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

区 域：洪江区 - 洪江城区

地 址：大黔门商业广场

地图

钟先生
个人
已在58注册6年
已实名认证

电话联系TA

新店试营业买一赠一

开业时间:4月19号

鲜卤捞

现捞

30m²

建筑面积

临街门面

物业类型

区 域：洪江区 - 洪江城区

地 址：黔城牛湾集贸市场

地图

暂无昵称
个人
已在58注册5年
已实名认证

电话联系TA

(出租) 2个旺铺门面出租, 袁隆平稻都广场边上 有意向可面谈, 非诚勿扰

☆ 收藏
0人气 举报

临街门面 上水 下水 更新于2024-08-21



4000 元/月 2.22元/m²/天

60m²

建筑面积

临街门面

物业类型

12个月

起租期

区域: 洪江区 - 洪江城区

地址: 安江镇 地图



李松梅

个人 已在58注册1年

已实名认证



微信扫码联系

点击查看电话

在线沟通

综上, 预计债券存续期内总收入为 19,243.99 万元, 详见表 3-3。

(二) 成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、其他运营成本、维修费用等。同行业参考标准如下:

序号	运营成本占经营性收入比例	洪江古商城	芙蓉楼
1	管理费用	1.97%	1.85%
2	其他运营成本	9.95%	9.67%
4	维修费用	4.97%	4.93%

3、职工薪酬: 项目建成后预计需要 15.00 人, 根据 2024 年湖南省城镇私营单位(租赁和商务服务业)就业人员年平均工资为 59,609.00 元, 考虑到福利等各项费用, 本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算, 逐年递增 1.00%;

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

行 业	单位：元、%	
	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

- 2、管理费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；
- 3、其他运营成本：拟按经营性收入的 8.00%计算；
- 4、维修费用：拟按经营性收入的 5.00%计算；
- 5、税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，旅游服务业缴纳增值税增值税率按营业收入的 6.00%计算，停车位收入增值税税率 9.00%，充电桩收入增值税税率 13.00%，城建税按增值税 5.00%征收，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税 5.00%征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 10.00%计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 7,943.37 万元，详见表 3-3。

表 3-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		1,000.00	691.24								
其他融资流入											
债券资金流入		5,000.00									
门票收入				234.70	237.05	239.42	241.81	244.23	246.67	249.14	251.63
充电桩服务收入				120.96	122.17	123.39	124.62	125.87	127.13	128.40	129.68
停车位收入				110.25	111.35	112.46	113.58	114.72	115.87	117.03	118.20
不动产出租收入				133.06	134.39	135.73	137.09	138.46	139.84	141.24	142.65
现金流入总额		6,000.00	691.24	598.97	604.96	611.00	617.10	623.28	629.51	635.81	642.16
现金流出											
建设资金流出		6,000.00	691.24								
职工薪酬				97.50	98.48	99.46	100.45	101.45	102.46	103.48	104.51
管理费用				11.98	12.10	12.22	12.34	12.47	12.59	12.72	12.84
其他运营成本				47.92	48.40	48.88	49.37	49.86	50.36	50.86	51.37
维修费用				29.95	30.25	30.55	30.86	31.16	31.48	31.79	32.11
税金及附加				59.90	60.50	61.10	61.71	62.33	62.95	63.58	64.22
债券还本付息			122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00
其他融资还本付息											
现金流出总额		6,000.00	813.24	369.25	371.73	374.21	376.73	379.27	381.84	384.43	387.05
当年项目现金净流入			-122.00	229.72	233.23	236.79	240.37	244.01	247.67	251.38	255.11
期末项目累计现金结存额			-122.00	107.72	340.95	577.74	818.11	1,062.12	1,309.79	1,561.17	1,816.28

表 3-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
门票收入	254.15	256.69	259.26	261.85	264.47	267.11	269.78	272.48	275.20	277.95	280.73
充电桩服务收入	130.98	132.29	133.61	134.95	136.30	137.66	139.04	140.43	141.83	143.25	144.68
停车位收入	119.38	120.57	121.78	123.00	124.23	125.47	126.72	127.99	129.27	130.56	131.87
不动产出租收入	144.08	145.52	146.98	148.45	149.93	151.43	152.94	154.47	156.01	157.57	159.15
现金流入总额	648.59	655.07	661.63	668.25	674.93	681.67	688.48	695.37	702.31	709.33	716.43
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	105.56	106.62	107.69	108.77	109.86	110.96	112.07	113.19	114.32	115.46	116.61
管理费用	12.97	13.10	13.23	13.37	13.50	13.63	13.77	13.91	14.05	14.19	14.33
其他运营成本	51.89	52.41	52.93	53.46	53.99	54.53	55.08	55.63	56.18	56.75	57.31
维修费用	32.43	32.75	33.08	33.41	33.75	34.08	34.42	34.77	35.12	35.47	35.82
税金及附加	64.86	65.51	66.16	66.83	67.49	68.17	68.85	69.54	70.23	70.93	71.64
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
其他融资还本付息											
现金流出总额	389.71	392.39	395.09	397.84	400.59	403.37	406.19	409.04	411.90	414.80	417.71
当年项目现金净流入	258.88	262.68	266.54	270.41	274.34	278.30	282.29	286.33	290.41	294.53	298.72
期末项目累计现金结存额	2,075.16	2,337.84	2,604.38	2,874.79	3,149.13	3,427.43	3,709.72	3,996.05	4,286.46	4,580.99	4,879.71

表 3-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
门票收入	283.54	286.38	289.24	292.13	295.05	298.00	300.98	303.99	307.03	
充电桩服务收入	146.13	147.59	149.07	150.56	152.07	153.59	155.13	156.68	158.25	
停车位收入	133.19	134.52	135.87	137.23	138.60	139.99	141.39	142.80	144.23	
不动产出租收入	160.74	162.35	163.97	165.61	167.27	168.94	170.63	172.34	174.06	
现金流入总额	723.60	730.84	738.15	745.53	752.99	760.52	768.13	775.81	783.57	-
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	117.78	118.96	120.15	121.35	122.56	123.79	125.03	126.28	127.54	
管理费用	14.47	14.62	14.76	14.91	15.06	15.21	15.36	15.52	15.67	
其他运营成本	57.89	58.47	59.05	59.64	60.24	60.84	61.45	62.06	62.69	
维修费用	36.18	36.54	36.91	37.28	37.65	38.03	38.41	38.79	39.18	
税金及附加	72.36	73.08	73.82	74.55	75.30	76.05	76.81	77.58	78.36	
债券还本付息	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	5,122.00
其他融资还本付息										
现金流出总额	420.68	423.67	426.69	429.73	432.81	435.92	439.06	442.23	445.44	5,122.00
当年项目现金净流入	302.92	307.17	311.46	315.80	320.18	324.60	329.07	333.58	338.13	-5,122.00
期末项目累计现金结存额	5,182.63	5,489.80	5,801.26	6,117.06	6,437.24	6,761.84	7,090.91	7,424.49	7,762.62	2,640.62

3.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 3-3。

3.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.30	1.53
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.30	1.21

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 1.08，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 1.21，仍然能通过压力测试。

3.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

3.2 资金稳定性

洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目专项债券还本付息以门票收入、充电桩服务收入、停车位收入、不动产出租收入为基础，按照预测的收入及成本情况，本期洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2055 年项目本金偿还后仍有 2,640.62 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 3-3 所示。

综上，针对洪江市雪峰山国家森林公园旅游基础设施建设项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

4、洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目

4.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.24 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

4.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券三十年期的预测利率为 2.44%。本项目静态总投资为 9,757.00 万元，详见表 4-1。

表 4-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	8,406.52
工程建设其他费用	890.79
预备费	459.69
静态总投资合计	9,757.00
二、其他专项费用	
建设期利息	4,884.00
其他专项费用合计	4,884.00
估算总额	14,641.00

注：融资利息含银行融资资金成本

4.1.2 资金筹措

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目静态总投资为 9,757.00 万元，由洪江市足额筹集资金 2,757.00 万元，2025 年 4 月通过 2024 年 2025 年湖南省政府专项债券（九期）已发行 30 年期专项债券 2,500.00 万元，发行利率为 2.12%，计划于 2025 年 9 月申请本期发行项目收益专项债券 2,300.00 万元，期后拟申请发行项目收益专项债券 2,200.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 4-2。

4-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
资本金		2,400.00	357.00								
其他融资											
债券发行		4,800.00	2,200.00								
不动产出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入				614.39	626.67	639.20	651.98	665.01	678.32	691.89	705.73
上年余额					614.39	1,241.06	1,880.26	2,532.24	3,197.25	3,875.57	4,567.46
合计		7,200.00	2,557.00	614.39	1,241.06	1,880.26	2,532.24	3,197.25	3,875.57	4,567.46	5,273.19
资金使用											
建设资金使用金额合计		7,200.00	2,557.00								
资金余额（资金筹措-资金使用）				614.39	1,241.06	1,880.26	2,532.24	3,197.25	3,875.57	4,567.46	5,273.19

4-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
不动产出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入	719.84	734.23	748.91	763.89	779.17	794.75	810.65	826.86	843.40	860.27	877.48
上年余额	5,273.19	5,993.03	6,727.26	7,476.17	8,240.06	9,019.23	9,813.98	10,624.63	11,451.49	12,294.89	13,155.16
合计	5,993.03	6,727.26	7,476.17	8,240.06	9,019.23	9,813.98	10,624.63	11,451.49	12,294.89	13,155.16	14,032.64
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	5,993.03	6,727.26	7,476.17	8,240.06	9,019.23	9,813.98	10,624.63	11,451.49	12,294.89	13,155.16	14,032.64

4-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
资金筹措										
资本金										
其他融资										
债券发行										
不动产出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入	895.03	912.93	931.19	949.81	968.81	988.19	1,007.96	1,008.79	1,009.63	
上年余额	14,032.64	14,927.67	15,840.60	16,771.79	17,721.60	18,690.41	19,678.60	20,686.56	21,695.35	22,704.98
合计	14,927.67	15,840.60	16,771.79	17,721.60	18,690.41	19,678.60	20,686.56	21,695.35	22,704.98	22,704.98
资金使用										
建设资金使用金额合计										
资金余额（资金筹措-资金使用）	14,927.67	15,840.60	16,771.79	17,721.60	18,690.41	19,678.60	20,686.56	21,695.35	22,704.98	22,704.98


4.1.3 收入成本预测

(一) 收入预测

本项目收益主要来源于不动产出租收入、停车场收入、充电桩服务收入等。

1、不动产出租收入

本项目可供出租的不动产出租的厂房面积为 34,279.57 平方米。本项目可供出租的不动产建筑面积为 34,279.57 平方米，项目周边的不动产出租面积为 30.00 元/m²/月-32.10 元/m²/月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目不动产出租价格为 24.00 元/m²/月，谨慎估计，起始出租率为 55.00%，后逐年递增 2.00%，在 2052 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。



百姓搜索

首页

厂房租售

仓库租赁

工业土地


园区招商

求租市场



任务大厅

IT增值服务

百姓厂房网 > 厂房租售 > 151151鹤城标准厂房出租 交通便利59566



百姓厂房网



该厂房共有图片 2 张, [查看更多>>](#)

151151鹤城标准厂房出租 交通便利59566 收藏

发布时间: 2023-02-22 06:13:00

房源状态: **出租中**

所在区域: 怀化 /

建筑面积: **4000** m²

出租价格: **1 元/平米/天**

办公面积: m²

空地面积: m²

所在楼层: 层高:

具体位置:

建筑结构:

车辆出入:

配电容量: KV/A

可否分租:

是否连排:

有无货梯:

58同城·房产


怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化厂房出租 > 中方厂房出租

(出租) 交通方便, 三箱电, 远离村庄。

食堂

宿舍

更新于2024-12-13



58同城


8万/月 1.07元/m²/天


2500m²
建筑面积


暂无数据
厂房类型


暂无数据
起租面积

区域: 中方区

地址: 泸阳村 



邱先生
个人
已在58注册7年
 已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通



该厂房共有图片 5 张, 查看更多>>

D9I8607488625广告创意园仓库出租有货梯 收藏

发布时间:	2021-09-04 14:57:00	房源状态:	出租中
所在区域:	怀化 / 怀化	建筑结构:	
厂房面积:	135 m ²	车辆出入:	
出租价格:	1 元/月	配电容量:	KVA
办公面积:	m ²	可否分租:	
空地面积:	m ²	是否独院:	
所在楼层:	层高:	有无货梯:	
具体位置:	怀化-鹤城-广告创意园-公交车站		

因此，预计债券存续期内不动产出租收入为 20,064.75 万元。

2、停车场收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调【2017】1237 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调【2019】217 号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9 号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 10.00 元/个/天测算，每年按 350.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 240.00 个，谨慎估计，起始出租率为 55.00%，后逐年递增 2.00%，在 2052 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内停车位出租收入为 1,706.90 万元。

怀化市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、城市道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每 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，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间 \ 方式	每小时
白天	5 元
夜间	2 元
备注：不足 1 小时按 1 小时计算。	

3、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《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）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407 号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《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，每千瓦时标准为 0.80 元，按用电度数收取。”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。本项目建成后可供使用的充电桩有 30.00 个，每个充电桩每天可服务次数为 1 次，单次充电量约为 60.00KW·h，充电服务费为 0.8 元/KW·h。谨慎性估计，每年按 350.00 天运营，保守估计，起始使用率拟按 50.00%计算，后逐年递增 2.00%。

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 933.33 万元。

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

湖南省发展和改革委员会办公室

2018年5月25日印发



综上，预计债券存续期内总收入为 22,704.98 万元，详见表 4-3。

（二）成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、燃料及动力费用、维修费用、税金及附加等。

4、职工薪酬：项目建成后预计需要 15.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商业服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用人均工资福利暂按 8.00 万元/年/人计算，以后逐年递增 2.00%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

2、管理费用：拟按经营性收入的 5.00%计算；

3、燃料及动力费用：拟按经营性收入的 3.00%计算；

4、维修费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；

5、税金及附加：税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，不动产租赁服务缴纳增值税增值税率按营业收入的 5.00%计算，城建税按流转税的 7.00%计算，教育费及附加按流转税的 5.00%计算，包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 8.00%计算。

综上，预计债券存续期内总成本为 7,966.11 万元，详见表 4-3。

表 4-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		2,400.00	357.00								
其他融资流入											
债券资金流入		4,800.00	2,200.00								
不动产出租收入				542.99	553.85	564.93	576.23	587.75	599.51	611.50	623.73
停车场收入				46.20	47.12	48.06	49.02	50.00	51.00	52.02	53.06
充电桩服务收入				25.20	25.70	26.21	26.73	27.26	27.81	28.37	28.94
现金流入总额		7,200.00	2,557.00	614.39	626.67	639.20	651.98	665.01	678.32	691.89	705.73
现金流出											
建设资金流出		7,200.00	2,557.00								
职工薪酬				105.00	107.10	109.24	111.42	113.65	115.92	118.24	120.60
管理费用				30.72	31.33	31.96	32.60	33.25	33.92	34.59	35.29
燃料及动力费用				18.43	18.80	19.18	19.56	19.95	20.35	20.76	21.17
维修费用				12.29	12.53	12.78	13.04	13.30	13.57	13.84	14.11
税金及附加				49.15	50.13	51.14	52.16	53.20	54.27	55.35	56.46
债券还本付息		26.50	109.12	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80
其他融资还本付息											
现金流出总额		7,226.50	2,666.12	378.39	382.69	387.10	391.58	396.15	400.83	405.58	410.43
当年项目现金净流入		-26.50	-109.12	236.00	243.98	252.10	260.40	268.86	277.49	286.31	295.30
期末项目累计现金结存额		-26.50	-135.62	100.38	344.36	596.46	856.86	1,125.72	1,403.21	1,689.52	1,984.82

表 4-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
不动产出租收入	636.20	648.92	661.90	675.14	688.64	702.41	716.46	730.79	745.41	760.32	775.53
停车场收入	54.12	55.20	56.30	57.43	58.58	59.75	60.95	62.17	63.41	64.68	65.97
充电桩服务收入	29.52	30.11	30.71	31.32	31.95	32.59	33.24	33.90	34.58	35.27	35.98
现金流入总额	719.84	734.23	748.91	763.89	779.17	794.75	810.65	826.86	843.40	860.27	877.48
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	123.01	125.47	127.98	130.54	133.15	135.81	138.53	141.30	144.13	147.01	149.95
管理费用	35.99	36.71	37.45	38.19	38.96	39.74	40.53	41.34	42.17	43.01	43.87
燃料及动力费用	21.60	22.03	22.47	22.92	23.38	23.84	24.32	24.81	25.30	25.81	26.32
维修费用	14.40	14.68	14.98	15.28	15.58	15.90	16.21	16.54	16.87	17.21	17.55
税金及附加	57.59	58.74	59.91	61.11	62.33	63.58	64.85	66.15	67.47	68.82	70.20
债券还本付息	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80
其他融资还本付息											
现金流出总额	415.39	420.43	425.59	430.84	436.20	441.67	447.24	452.94	458.74	464.66	470.69
当年项目现金净流入	304.45	313.80	323.32	333.05	342.97	353.08	363.41	373.92	384.66	395.61	406.79
期末项目累计现金结存额	2,289.27	2,603.07	2,926.39	3,259.44	3,602.41	3,955.49	4,318.90	4,692.82	5,077.48	5,473.09	5,879.88

表 4-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
不动产出租收入	791.04	806.86	823.00	839.46	856.25	873.38	890.85	890.85	890.85	
停车场收入	67.29	68.64	70.01	71.41	72.84	74.30	75.79	75.79	75.79	
充电桩服务收入	36.70	37.43	38.18	38.94	39.72	40.51	41.32	42.15	42.99	
现金流入总额	895.03	912.93	931.19	949.81	968.81	988.19	1,007.96	1,008.79	1,009.63	-
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	152.95	156.01	159.13	162.31	165.56	168.87	172.25	172.25	172.25	
管理费用	44.75	45.65	46.56	47.49	48.44	49.41	50.40	50.40	50.40	
燃料及动力费用	26.85	27.39	27.94	28.49	29.06	29.65	30.24	30.24	30.24	
维修费用	17.90	18.26	18.62	19.00	19.38	19.76	20.16	20.16	20.16	
税金及附加	71.60	73.03	74.50	75.98	77.50	79.06	80.64	80.64	80.64	
债券还本付息	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	162.80	7,189.98
其他融资还本付息										
现金流出总额	476.85	483.14	489.55	496.07	502.74	509.55	516.49	516.49	516.49	7,189.98
当年项目现金净流入	418.18	429.79	441.64	453.74	466.07	478.64	491.47	492.30	493.14	-7,189.98
期末项目累计现金结存额	6,298.06	6,727.85	7,169.49	7,623.23	8,089.30	8,567.94	9,059.41	9,551.71	10,044.85	2,854.87

4.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.24 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 4-3。

4.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	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	1.31	1.24	1.17

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 1.05，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 1.17，仍然能通过压力测试。

4.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

4.2 资金稳定性

洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目专项债券还本付息以不动产出租收入、停车场收入、充电桩服务收入为基础，按照预估的运营成本，本期洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2055 年及以后本息偿还后仍有 2,854.87 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 4-3 所示。

综上，针对洪江市生物科技产业园及基础设施建设项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

5、中国·洪江农产品交易中心建设项目

5.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.47 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

5.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券三十年期的预测利率为 2.44%。本项目静态总投资为 28,717.24 万元，详见表 5-1。

表 5-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	20,572.35
工程建设其他费用	6,029.22
预备费	2,115.67
静态总投资合计	28,717.24
二、其他专项费用	
建设期利息	14,274.30
其他专项费用合计	14,274.30
估算总额	42,991.54

注：融资利息含银行融资资金成本

5.1.2 资金筹措

中国·洪江农产品交易中心建设项目资金筹措总额 28,717.24 万元。由洪江市足额筹集资金 8,717.24 万元,2024 年 5 月通过 2024 年湖南省政府专项债券(九期)已发行 30 年期专项债券 4,900.00 万元，发行利率为 2.68%，2024 年 8 月通过 2024 年湖南省政府专项债券(十七期)已发行 30 年期专项债券 4,000.00 万元，发行利率为 2.41%，2025 年 4 月通过 2025 年湖南省政府专项债券（四期）已发行 30 年期专项债券 6,500.00 万元，发行利率为 2.09%，计划于 2025 年 9 月申请本期发行项目收益专项债 4,600.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 5-2。

表 5-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
资本金	2,313.88	6,403.36									
其他融资											
债券发行	8,900.00	11,100.00									
供销中心不动产出租收入、服务性用房出租收入、冷冻仓库出租收入、充电桩服务收入、停车位收入			1,791.80	1,845.55	1,900.90	1,957.92	2,016.65	2,077.14	2,139.46	2,203.64	2,269.75
上年余额				1,791.80	3,637.35	5,538.25	7,496.17	9,512.82	11,589.96	13,729.42	15,933.06
合计	11,213.88	17,503.36	1,791.80	3,637.35	5,538.25	7,496.17	9,512.82	11,589.96	13,729.42	15,933.06	18,202.81
资金使用											
建设资金使用金额合计	11,213.88	17,503.36									
资金余额（资金筹措-资金使用）			1,791.80	3,637.35	5,538.25	7,496.17	9,512.82	11,589.96	13,729.42	15,933.06	18,202.81

表 5-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
供销中心不动产出租收入、服务性用房出租收入、冷冻仓库出租收入、充电桩服务收入、停车位收入	2,337.84	2,407.98	2,480.21	2,554.61	2,631.25	2,710.18	2,791.48	2,875.23	2,961.49	3,050.35	3,141.87
上年余额	18,202.81	20,540.65	22,948.63	25,428.84	27,983.45	30,614.70	33,324.88	36,116.36	38,991.59	41,953.08	45,003.43
合计	20,540.65	22,948.63	25,428.84	27,983.45	30,614.70	33,324.88	36,116.36	38,991.59	41,953.08	45,003.43	48,145.30
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	20,540.65	22,948.63	25,428.84	27,983.45	30,614.70	33,324.88	36,116.36	38,991.59	41,953.08	45,003.43	48,145.30

表 5-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
资金筹措										
资本金										
其他融资										
债券发行										
供销中心不动产出租收入、服务性用房出租收入、冷冻仓库出租收入、充电桩服务收入、停车位收入	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	
上年余额	48,145.30	51,381.42	54,617.54	57,853.66	61,089.78	64,325.90	67,562.02	70,798.14	74,034.26	77,270.38
合计	51,381.42	54,617.54	57,853.66	61,089.78	64,325.90	67,562.02	70,798.14	74,034.26	77,270.38	77,270.38
资金使用										
建设资金使用金额合计										
资金余额（资金筹措-资金使用）	51,381.42	54,617.54	57,853.66	61,089.78	64,325.90	67,562.02	70,798.14	74,034.26	77,270.38	77,270.38

5.1.3 收入成本预测

(一) 收入预测

中国·洪江农产品交易中心建设项目收益主要来源于供销中心不动产出租收入、服务性用房出租收入、冷冻仓库出租收入、充电桩服务收入、停车位收入。本项目依托洪江市特色种养业资源和良好的生态环境条件以及地处西部陆海新通道节点城市的战略区位优势，建设面向全国的集仓储、运输、检测、城市配送服务等功能于一体的特色农产品交易中心。结合洪江市地价增长速度及 GDP 增长速度，根据项目周边的基础设施信息，选取项目周边相同性质的历史成交情况进行参照测评，得出可合理的对照价格。

1、供销中心不动产出租收入

本项目供销交易中心不动产出租面积为 60,000.00 平方米，全部可用来出租，参考洪江市同类型商铺出租价格在 45.60-48.00 元/m²/月，考虑到本项目为洪江市唯一一个农产品交易中心，谨慎性估计本项目按 35.00 元/m²/月进行计算，保守估计，起始出租率拟按 50.00%计算，后逐年递增 3.00%，当项目在 2046 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 洪江商铺出租 > 洪江城区商铺出租

(出租) 出租洪江市农贸市场档口摊位


档口摊位 临街 上水 下水 外摆区 更新于2024-05-10

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

☆ 收藏 0人气 举报



1600元/月 1.52元/m²/天

35m² 档口摊位 3个月

建筑面积 物业类型 起租期

区域: 洪江区 - 洪江城区

地址: 托口农贸市场 地图




刘快新 个人 已在58注册2年 已实名认证

微信扫码联系

点击查看电话

在线沟通

58同城



70

安居客 | 商铺写字楼 怀化

请输入房源相关信息 搜房源

怀化房产网 > 怀化商铺出租 > 洪江商铺出租 > 洪江城区商铺出租

新商铺直租，地理位置佳

临街门面 新房 临街 可餐饮 更新于2024-05-09



58同城

3500元/月 1.8元/m²/天

65m² 临街门面 3个月

建筑面积 物业类型 起租期

区域: 洪江洪江城区
地址: 洪江一中·东北1门

舒生 个人房东 已实名认证

微信扫码查看详情

电话联系TA

基础信息 配套设施 详细信息 图片 位置 房源问答 相似房源


58同城·房产

请输入房源相关信息 搜房源 免费发布

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 洪江商铺出租 > 洪江城区商铺出租

(出租) 新商铺直租，地理位置佳

临街门面 新房 临街 可餐饮 更新于2024-05-09



58同城

3500元/月 1.8元/m²/天

65m² 临街门面 3个月

建筑面积 物业类型 起租期

区域: 洪江区 - 洪江城区
地址: 洪江一中·东北1门

舒生 个人 已在58注册8年 已实名认证

微信扫码联系

点击查看电话 在线沟通

因此，预计债券存续期内供销中心不动产出租收入为 54,337.16 万元。

2、服务性用房出租收入

本项目服务性用房出租收入不动产出租面积为 18,000.00 平方米，全部可用来出租，参考洪江市及周边办公楼出租价格在 10.60-14.92 元/m²/月，考虑到本项的定位、特色及区位优势，谨慎性估计本项目按 10.00 元/m²/月进行计算，保守估计，起始出租率拟按 50.00%计算，后逐年递增 3.00%，当项目在 2046 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内服务性用房出租收入为 13,972.24 万元。

洪江 3室2厅2卫

06-24



2000 元/月 年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 140 平

朝向楼层: 北 中层 / 11层

所在小区: 洪江

所属区域: 洪江

详细地址: 洪江 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

芙蓉春天 3室2厅2卫

06-21



1200 元/月 押一付三 [费用明细](#)

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 113.53 平 精装修

朝向楼层: 北 高层 / 7层

所在小区: 芙蓉春天(在租 2 套)

所属区域: 洪江 洪江城区

详细地址: 玉壶路,近龙标大道 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

洪江城区 1室0厅1卫

06-11



450 元/月 年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室0厅1卫 35 平 精装修

朝向楼层: 南 共5层

所在小区: 洪江城区

所属区域: 洪江 洪江城区

详细地址: 洪江城区 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

3、冷冻仓库出租收入

本项目冷冻仓库出租收入不动产出租面积为 4,000.00 平方米，全部可用来出租，参考案例一：株洲市芦淞区冻库 120 元/m²/月，参考案例二：常德市武陵区冻库 90 元/m²/月，案例三：邵阳邵东 60 元/m²/月，考虑到本项的定位、特色及区位因素，谨慎性估计本项目按 30.00 元/m²/月进行计算，保守估计，起始周转率拟按 50.00%计算，后逐年递增 3.00%，当项目在 2046 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。


因此，预计债券存续期内服务性用房出租收入为 3,105.05 万元。

58同城·房产

株洲58同城 > 株洲房产信息 > 株洲仓库出租 > 芦淞区仓库出租 > 芦淞区政府仓库出租

(出租) 株洲大型冷库出租 (冷库租赁)

更新于2023-02-10 | 5人已浏览



58同城

60万/月 4元/m²/天

5000m² 建筑面积

暂无数据 仓库类型

暂无数据 起租面积

区域: 芦淞区 - 芦淞区政府


地址: 康大路999号 [地图](#)

刘先生

个人

已在58注册12年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

常德 [切换城市 长沙] | 58APP | 58首页


登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服 网站导航

58同城·房产

常德58同城 > 常德房产信息 > 常德仓库出租 > 武陵区仓库出租 > 火车站仓库出租

(出租) 铁皮瓦房，聚氨酯库板

更新于2023-01-11 | 8人已浏览



58同城

1.8万/月 3元/m²/天

200m² 建筑面积

平库 仓库类型

暂无数据 起租面积

区域: 武陵区 - 火车站


地址: 常德市武陵区朗州路 [地图](#)

郭先生

个人

已在58注册11年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

73

廉桥四楼200~2400平,冷库出租,层高5.0米,丙二类消防,可分租,周转场地20米

邵阳-邵东-廉桥 靠近001县道与012县道
查看地图

200~2400平
可租面积

2.00 元/平/天
租金(不含物业和税费)

原房东

7天前维护 近30天共17人浏览

4、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《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）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407 号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《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，每千瓦时标准为 0.80 元，按用电度数收取。”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。本项目建成后可供使用的充电桩有 60.00 个，每个充电桩每天可服务次数为 2 次，单次充电量约为 60.00KW·h，充电服务费为 0.8 元/KW·h。谨慎性估计，每年按 350.00 天运营，保守估计，起始周转率拟按 50.00%计算，后逐年递增 3.00%，当项目在 2046 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

可比案例如下：

序号	项目	案例图片	价格（元/度）
----	----	------	---------

1	富城国际充电站		1.799 元/度 (含电费 0.999 元/度, 服务费 0.8 元/度)
2	黄茅园路政便民充电站		1.8 元/度 (含电费 1 元/度, 服务费 0.8 元/度)
3	怀化湖天桥充电桩		1.6880 元/度 (含电费 0.888 元/度, 服务费 0.8 元/度)

因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 4,346.69 万元。

5、停车场收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调【2017】1237 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调【2019】217 号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9 号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 10.00 元/个/天测算，每年按 350.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 200.00 个，谨慎估计，起始周转率为 50.00%，后逐年递增 3.00%，

当项目在 2046 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内停车位停车收入为 1,509.24 万元。

怀化市机动车停放服务政府定价
和政府指导价最高收费标准

</

综上，预计债券存续期内总收入 77,270.38 万元，详见表 5-3。

（二）成本预测

本项目的主要运营成本包括职工薪酬、管理费用、燃料及动力费用、维修费用、税金及附加等。根据该地区同行业经营现状、成本核算情况和可行性研究报告列示，估算如下：

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 30.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 7.00 万元/年计算，逐年递增 3.00%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

2、管理费用：管理费用主要包括办公费、差旅费和维修费等，根据同行业经营标准，按经营性收入的 5.00%计算；

管理费用的可比案例如下：

序号	项目	管理费用占经营性收入的比值
1	洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园	4.50%
2	新化县农产品冷链物流基地	4.65%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区	4.82%

3、燃料及动力费：拟按经营性收入的 3.00%计算；

燃料及动力费的可案例如下：

序号	项目	燃料及动力费占经营性收入的比值
1	洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园	2.84%
2	新化县农产品冷链物流基地	2.81%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区	2.92%

4、维修费用：拟按经营性收入的 5.00%计算；

维修费用的可比案例如下：

序号	项目	维修费用占经营性收入的比值
1	洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园	4.78%
2	新化县农产品冷链物流基地	4.84%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区	4.92%

5、税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，不动产租赁服务缴纳增值税增值税率按营业收入的 5.00%计算，城建税按流转税的 7.00%计算，教育费及附加按流转税的 5.00%计算，包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 10.00%计算。

综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 26,828.13 万元，详见表 5-3。

表 5-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入	2,313.88	6,403.36									
其他融资流入											
债券资金流入	8,900.00	11,100.00									
供销中心不动产出租收入			1,260.00	1,297.80	1,336.73	1,376.83	1,418.13	1,460.67	1,504.49	1,549.62	1,596.11
服务性用房出租收入			324.00	333.72	343.73	354.04	364.66	375.60	386.87	398.48	410.43
冷冻仓库出租收入			72.00	74.16	76.38	78.67	81.03	83.46	85.96	88.54	91.20
充电桩服务收入			100.80	103.82	106.93	110.14	113.44	116.84	120.35	123.96	127.68
停车位收入			35.00	36.05	37.13	38.24	39.39	40.57	41.79	43.04	44.33
现金流入总额	11,213.88	17,503.36	1,791.80	1,845.55	1,900.90	1,957.92	2,016.65	2,077.14	2,139.46	2,203.64	2,269.75
现金流出											
建设资金流出	11,213.88	17,503.36									
职工薪酬			210.00	216.30	222.79	229.47	236.35	243.44	250.74	258.26	266.01
管理费用			89.59	92.28	95.05	97.90	100.83	103.86	106.97	110.18	113.49
燃料及动力费用			53.75	55.37	57.03	58.74	60.50	62.31	64.18	66.11	68.09
维修费用			89.59	92.28	95.05	97.90	100.83	103.86	106.97	110.18	113.49
税金及附加			179.18	184.56	190.09	195.79	201.67	207.71	213.95	220.36	226.98
债券还本付息	65.66	295.65	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81
其他融资还本付息											
现金流出总额	11,279.54	17,799.01	1,097.92	1,116.60	1,135.82	1,155.61	1,175.99	1,196.99	1,218.62	1,240.90	1,263.87
当年项目现金净流入	-65.66	-295.65	693.88	728.95	765.08	802.31	840.66	880.15	920.84	962.74	1,005.88
期末项目累计现金结存额	-65.66	-361.31	332.57	1,061.52	1,826.60	2,628.91	3,469.57	4,349.72	5,270.56	6,233.30	7,239.18

表 5-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
供销中心不动产出租收入	1,643.99	1,693.31	1,744.11	1,796.43	1,850.32	1,905.83	1,963.00	2,021.89	2,082.55	2,145.03	2,209.38
服务性用房出租收入	422.74	435.42	448.48	461.93	475.79	490.06	504.76	519.90	535.50	551.57	568.12
冷冻仓库出租收入	93.94	96.76	99.66	102.65	105.73	108.90	112.17	115.54	119.01	122.58	126.26
充电桩服务收入	131.51	135.46	139.52	143.71	148.02	152.46	157.03	161.74	166.59	171.59	176.74
停车位收入	45.66	47.03	48.44	49.89	51.39	52.93	54.52	56.16	57.84	59.58	61.37
现金流入总额	2,337.84	2,407.98	2,480.21	2,554.61	2,631.25	2,710.18	2,791.48	2,875.23	2,961.49	3,050.35	3,141.87
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	273.99	282.21	290.68	299.40	308.38	317.63	327.16	336.97	347.08	357.49	368.21
管理费用	116.89	120.40	124.01	127.73	131.56	135.51	139.57	143.76	148.07	152.52	157.09
燃料及动力费用	70.14	72.24	74.41	76.64	78.94	81.31	83.74	86.26	88.84	91.51	94.26
维修费用	116.89	120.40	124.01	127.73	131.56	135.51	139.57	143.76	148.07	152.52	157.09
税金及附加	233.78	240.80	248.02	255.46	263.13	271.02	279.15	287.52	296.15	305.04	314.19
债券还本付息	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81
其他融资还本付息											
现金流出总额	1,287.50	1,311.86	1,336.94	1,362.77	1,389.38	1,416.79	1,445.00	1,474.08	1,504.02	1,534.89	1,566.65
当年项目现金净流入	1,050.34	1,096.12	1,143.27	1,191.84	1,241.87	1,293.39	1,346.48	1,401.15	1,457.47	1,515.46	1,575.22
期末项目累计现金结存额	8,289.52	9,385.64	10,528.91	11,720.75	12,962.62	14,256.01	15,602.49	17,003.64	18,461.11	19,976.57	21,551.79

表 5-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入										
资本金流入										
其他融资流入										
债券资金流入										
供销中心不动产出租收入	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	2,275.66	
服务性用房出租收入	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	585.16	
冷冻仓库出租收入	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	
充电桩服务收入	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	182.04	
停车位收入	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	
现金流入总额	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	3,236.12	-
现金流出										
建设资金流出										
职工薪酬	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	379.26	
管理费用	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	
燃料及动力费用	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	97.08	
维修费用	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	161.81	
税金及附加	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	323.61	
债券还本付息	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	475.81	9,310.15	11,280.16
其他融资还本付息										
现金流出总额	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	1,599.38	10,433.72	11,280.16
当年项目现金净流入	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	1,636.74	-7,197.60	-11,280.16
期末项目累计现金结存额	23,188.53	24,825.27	26,462.01	28,098.75	29,735.49	31,372.23	33,008.97	34,645.71	27,448.11	16,167.95

5.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，中国·洪江农产品交易中心建设项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.47 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 5-3。

5.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.47	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.55	1.47	1.39

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 1.25，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 1.39，仍然能通过压力测试。

5.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

5.2 资金稳定性

中国·洪江农产品交易中心建设项目专项债券还本付息以供销中心不动产出租收入、服务性用房出租收入、冷冻仓库出租收入、充电桩服务收入、停车位收入为基础，按照预测的收入及成本情况，本期中国·洪江农产品交易中心建设项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，不可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2055 年项目本金偿还后仍有 16,167.95 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 5-3 所示。

综上，针对中国·洪江农产品交易中心建设项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

6、溆浦县第四人民医院建设项目

6.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.43 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

6.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券二十年期的预测利率为 2.46%。本项目静态总投资为 19,101.66 万元，详见表 6-1。

表 6-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	16,001.01
工程建设其他费用	2,450.53
预备费	650.12
静态总投资合计	19,101.66
二、其他专项费用	
融资利息	7,261.20
其他专项费用合计	7,261.20
估算总额	26,362.86

注：融资利息含银行融资资金成本

6.1.2 资金筹措

溆浦县第四人民医院建设项目静态总投资为 19,101.66 万元，由溆浦县足额筹集资金 3,801.66 万元，2025 年 4 月已通过 2025 年湖南省政府专项债券（三期）发行 3,700.00 万元，发行利率为 2.10%；计划于 2025 年 9 月申请本期发行二十年期收益专项债券 3,300.00 万元，期后拟发行专项债券 8,300.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 6-2。

6-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
资本金		3,000.00	801.66								
其他融资											
债券发行		7,000.00	8,300.00								
门诊收入、住院收入				4,666.71	4,713.38	4,760.51	4,808.12	4,856.20	4,904.76	4,953.81	5,003.35
上年余额					4,666.71	9,380.09	14,140.60	18,948.72	23,804.92	28,709.68	33,663.49
合计		10,000.00	9,101.66	4,666.71	9,380.09	14,140.60	18,948.72	23,804.92	28,709.68	33,663.49	38,666.84
资金使用											
建设资金使用金额合计		10,000.00	9,101.66								
资金余额（资金筹措-资金使用）				4,666.71	9,380.09	14,140.60	18,948.72	23,804.92	28,709.68	33,663.49	38,666.84

6-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
门诊收入、住院收入	5,053.38	5,103.92	5,154.96	5,206.50	5,258.56	5,311.15	5,364.26	5,417.90	5,472.08	5,526.80	
上年余额	38,666.84	43,720.22	48,824.14	53,979.10	59,185.60	64,444.16	69,755.31	75,119.57	80,537.47	86,009.55	91,536.35
合计	43,720.22	48,824.14	53,979.10	59,185.60	64,444.16	69,755.31	75,119.57	80,537.47	86,009.55	91,536.35	91,536.35
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	43,720.22	48,824.14	53,979.10	59,185.60	64,444.16	69,755.31	75,119.57	80,537.47	86,009.55	91,536.35	91,536.35

6.1.3 收入成本预测

(一) 收入预测

本项目收益主要来源于门诊收入和住院收入。

溆浦县第四人民医院 2022-2024 年业务发展情况

单位：万元

年度	业务总收入	门诊收入	门诊人次	住院收入	住院人次
2022	6,391.46	1,723.23	7.3525	4,668.23	0.8825
2023	6,682.97	1,787.32	7.5554	4,895.65	0.9150
2024	6,931.03	1,794.75	7.7123	5,136.28	0.9338
平均	6,668.49	1,768.43	7.5401	4,900.05	0.9104

4、门诊收入

结合溆浦县第四人民医院建设项目的业务发展情况，根据可研报告显示，根低庄镇现有常住人口约 5 万人，同时辐射到深子湖镇、观音阁镇及安化县周边乡镇约 13 万人，则服务人口约为 18 万人。根据溆浦县第四人民医院 2022-2024 年业务发展情况显示，近 3 年来，医院门诊病人每人每次花费 234.55 元。本项目建成后，全县医疗环境得到大幅提升。谨慎性估计，拟按照门诊收费 234.55 元/人次，运营首年按 75,401.00 人次估算，起始接诊率为 70.00%。考虑到物价上涨因素和就诊人数的增幅情况，结合怀化市 2022 年至 2024 年的 GDP 的平均增速 3.47%，本项目拟按 1.00%的收入增幅比例测算。

因此，预计债券存续期内的门诊总收入为 24,282.29 万元。

5、住院收入

结合溆浦县第四人民医院建设项目的业务发展情况，根据可研报告显示，根低庄镇现有常住人口约 5 万人，同时辐射到深子湖镇、观音阁镇及安化县周边乡镇约 13 万人，则服务人口约为 18 万人。根据溆浦县第四人民医院 2022-2024 年业务发展情况显示，近 3 年来，医院住院病人每人次花费 5,380.27 元。本项目建成后，医疗环境得到大幅提升。谨慎性估计，拟按照住院收费 5,380.27 元/人次，运营首年按 9,104.00 人次估算，起始病床使用率为 70.00%。考虑到物价上涨因素和住院人数的增幅情况，结合怀化市 2022 年至 2024 年的 GDP 的平均增速 3.47%，本项目拟按 1.00%的收入增幅比例测算。

因此，预计债券存续期内的住院总收入为 67,254.06 万元。

综上，预计债券存续期内总收入为 91,536.35 万元，详见表 6-3。

（二）成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、外购药品费、外购医用耗材、管理费用、医疗器材维护费等。

溆浦县人民医院 2022-2024 年业务发展情况

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	6,391.46	6,682.97	6,931.03
外购药品费	1,832.81	1,918.14	2,001.41
外购医用耗材	862.18	907.32	982.12
管理费用	290.23	321.25	333.74
医疗器材维护费	120.54	131.25	132.89
职工薪酬	559.35	563.56	578.26

1、职工薪酬：项目建成后估算需在职人员 60.00 人，依据溆浦县人民医院出具的《关于提供 2024 年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的人均经费情况，拟按平均每人 10.00 万元/年进行估算，以后逐年递增 1.00%；

2、外购药品费：依据溆浦县人民医院出具的《关于提供 2024 年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的外购药品费占年度营业收入平均比例，平均拟按营业收入的 30.00%进行估算；

3、外购医用耗材：依据溆浦县人民医院出具的《关于提供 2024 年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的外购医用耗材费占年度营业收入平均比例，医用耗材成本拟按营业收入的 15.00%进行估算；

4、管理费用：依据溆浦县人民医院出具的《关于提供 2024 年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的管理费用占年度营业收入平均比例，拟按营业收入的 5.00%进行估算；

5、医疗器材维护费：依据溆浦县人民医院出具的《关于提供 2024 年溆浦县人民医院历史数据的汇报》的医疗器材维护费占年度营业收入平均比例，拟按营业收入的 2.00%进行估算。

综上，预计债券存续期内总成本为 59,367.78 万元，详见表 6-3。

表 6-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		3,000.00	801.66								
其他融资流入											
债券资金流入		7,000.00	8,300.00								
门诊收入				1,237.97	1,250.35	1,262.85	1,275.48	1,288.23	1,301.11	1,314.12	1,327.26
住院收入				3,428.74	3,463.03	3,497.66	3,532.64	3,567.97	3,603.65	3,639.69	3,676.09
现金流入总额		10,000.00	9,101.66	4,666.71	4,713.38	4,760.51	4,808.12	4,856.20	4,904.76	4,953.81	5,003.35
现金流出											
建设资金流出		10,000.00	9,101.66								
职工薪酬				600.00	606.00	612.06	618.18	624.36	630.60	636.91	643.28
外购药品费				1,400.01	1,414.01	1,428.15	1,442.44	1,456.86	1,471.43	1,486.14	1,501.01
外购医用材料				700.01	707.01	714.08	721.22	728.43	735.71	743.07	750.50
管理费用				233.34	235.67	238.03	240.41	242.81	245.24	247.69	250.17
医疗器材维护费				93.33	94.27	95.21	96.16	97.12	98.10	99.08	100.07
债券还本付息		38.85	158.88	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06
其他融资还本付息											
现金流出总额		10,038.85	9,260.54	3,389.75	3,420.02	3,450.59	3,481.47	3,512.64	3,544.14	3,575.95	3,608.09
当年项目现金净流入		-38.85	-158.88	1,276.96	1,293.36	1,309.92	1,326.65	1,343.56	1,360.62	1,377.86	1,395.26
期末项目累计现金结存额		-38.85	-197.73	1,079.23	2,372.59	3,682.51	5,009.16	6,352.72	7,713.34	9,091.20	10,486.46

表 6-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
门诊收入	1,340.53	1,353.94	1,367.48	1,381.15	1,394.96	1,408.91	1,423.00	1,437.23	1,451.60	1,466.12	
住院收入	3,712.85	3,749.98	3,787.48	3,825.35	3,863.60	3,902.24	3,941.26	3,980.67	4,020.48	4,060.68	
现金流入总额	5,053.38	5,103.92	5,154.96	5,206.50	5,258.56	5,311.15	5,364.26	5,417.90	5,472.08	5,526.80	-
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	649.71	656.21	662.77	669.40	676.09	682.85	689.68	696.58	703.55	710.59	
外购药品费	1,516.01	1,531.18	1,546.49	1,561.95	1,577.57	1,593.35	1,609.28	1,625.37	1,641.62	1,658.04	
外购医用材料	758.01	765.59	773.24	780.98	788.78	796.67	804.64	812.69	820.81	829.02	
管理费用	252.67	255.20	257.75	260.33	262.93	265.56	268.21	270.90	273.60	276.34	
医疗器材维护费	101.07	102.08	103.10	104.13	105.17	106.22	107.29	108.36	109.44	110.54	
债券还本付息	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	363.06	15,828.39
其他融资还本付息											
现金流出总额	3,640.53	3,673.32	3,706.41	3,739.85	3,773.60	3,807.71	3,842.16	3,876.96	3,912.08	3,947.59	15,828.39
当年项目现金净流入	1,412.85	1,430.60	1,448.55	1,466.65	1,484.96	1,503.44	1,522.10	1,540.94	1,560.00	1,579.21	-15,828.39
期末项目累计现金结存额	11,899.31	13,329.91	14,778.46	16,245.11	17,730.07	19,233.51	20,755.61	22,296.55	23,856.55	25,435.76	9,607.37

6.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，溆浦县第四人民医院建设项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.43 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 6-3。

6.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.43	1.83
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.43	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 1.02，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 1.16，仍然能通过压力测试。

6.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

6.2 资金稳定性

溆浦县第四人民医院建设项目专项债券还本付息以门诊收入、住院收入为基础，按照预估的运营成本，本期溆浦县第四人民医院建设项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2045 年及以后项目本息偿还后仍有 9,607.37 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 6-3 所示。

综上，针对溆浦县第四人民医院建设项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

7、溆浦县城市污水收集管网提质改造工程

7.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.18 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

7.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券三十年期的预测利率为 2.44%。本项目静态总投资为 10,421.29 万元，详见表 7-1。

表 7-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	8,900.05
工程建设其他费用	1,024.99
预备费	496.25
静态总投资合计	10,421.29
二、其他专项费用	
建设期利息	5,270.40
其他专项费用合计	5,270.40
估算总额	15,691.69

注：融资利息含银行融资资金成本

7.1.2 资金筹措

溆浦县城市污水收集管网提质改造工程静态总投资为 10,421.29 万元，由溆浦县足额筹集资金 3,221.29 万元，计划于 2025 年申请本期发行三十年期收益专项债券 7,000.00 万元，期后拟申请发行专项债券 200.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。溆浦县城市污水收集管网提质改造工程的各年度投资计划及改造后、改造前的资金筹措方案详见表 7-2。

7-2 投资计划及改造后、改造前的净资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
①资本金		1,800.00	1,421.29								
②其他融资											
③债券发行		7,000.00	200.00								
④改造后污水处理收入				1,247.40	1,266.11	1,285.10	1,304.38	1,323.95	1,343.81	1,363.97	1,384.43
⑤改造前污水处理收入				630.00	639.45	649.04	658.78	668.66	678.69	688.87	699.20
⑥净增加污水处理收入=④-⑤				617.40	626.66	636.06	645.60	655.29	665.12	675.10	685.23
⑦上年余额					617.40	1,244.06	1,880.12	2,525.72	3,181.01	3,846.13	4,521.23
⑧合计=①+②+③+⑥+⑦		8,800.00	1,621.29	617.40	1,244.06	1,880.12	2,525.72	3,181.01	3,846.13	4,521.23	5,206.46
资金使用											
⑨建设资金使用金额合计		8,800.00	1,621.29								
⑩资金余额（资金筹措-资金使用）				617.40	1,244.06	1,880.12	2,525.72	3,181.01	3,846.13	4,521.23	5,206.46

7-2 投资计划及及改造后、改造前的净资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
资金筹措											
①资本金											
②其他融资											
③债券发行											
④改造后污水处理收入	1,405.20	1,426.28	1,447.67	1,469.39	1,491.43	1,513.80	1,536.51	1,559.56	1,582.95	1,606.69	1,606.69
⑤改造前污水处理收入	709.69	720.34	731.15	742.12	753.25	764.55	776.02	787.66	799.47	811.46	811.46
⑥净增加污水处理收入=④-⑤	695.51	705.94	716.52	727.27	738.18	749.25	760.49	771.90	783.48	795.23	795.23
⑦上年余额	5,206.46	5,901.97	6,607.91	7,324.43	8,051.70	8,789.88	9,539.13	10,299.62	11,071.52	11,855.00	12,650.23
⑧合计=①+②+③+⑥+⑦	5,901.97	6,607.91	7,324.43	8,051.70	8,789.88	9,539.13	10,299.62	11,071.52	11,855.00	12,650.23	13,445.46
资金使用											
⑨建设资金使用金额合计											
⑩资金余额（资金筹措-资金使用）	5,901.97	6,607.91	7,324.43	8,051.70	8,789.88	9,539.13	10,299.62	11,071.52	11,855.00	12,650.23	13,445.46

7-2 投资计划及改造后、改造前的净资金筹措表（续）

单位：人民币万元

	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
资金筹措										
①资本金										
②其他融资										
③债券发行										
④改造后污水处理收入	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	
⑤改造前污水处理收入	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	
⑥净增加污水处理收入=④-⑤	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	
⑦上年余额	13,445.46	14,240.69	15,035.92	15,831.15	16,626.38	17,421.61	18,216.84	19,012.07	19,807.30	20,602.53
⑧合计=①+②+③+⑥+⑦	14,240.69	15,035.92	15,831.15	16,626.38	17,421.61	18,216.84	19,012.07	19,807.30	20,602.53	20,602.53
资金使用										
⑨建设资金使用金额合计										
⑩资金余额（资金筹措-资金使用）	14,240.69	15,035.92	15,831.15	16,626.38	17,421.61	18,216.84	19,012.07	19,807.30	20,602.53	20,602.53

7.1.3 收入成本预测

（一）收入预测

本项目收益主要来源于污水处理收入，结合本项目的建设周期、运营周期，根据本项目的处理能力、收费依据及水源状况，得出合理的可对照价格。

根据 2024 年溆浦县国民经济和社会发展统计公报显示，2024 年末溆浦县总户数 29.45 万户，户籍人口为 93.04 万人，其中：男性人口 49.04 万人，女性人口 44.0 万人，分别占总人口的 52.7%和 47.3 %。2024 年度全县出生人口 5527 人，出生率为 5.94‰；死亡人口 4999 人，死亡率为 5.37‰；全年净增人口 528 人，按户籍登记计算的自然增长率为 0.57‰。按人口年龄段分：18 岁以下 19.70 万人、18—60 岁 52.64 万人、60 岁以上 20.7 万人。根据国家环保局的统一规定，每人日均污水排放量约为 100-150L。谨慎性测测算，本项目周边日均污水排放量约为 5.264 万吨（52.64 万人*100L/人/日）。

由于溆浦县老城区域大部分排水管网尚未进行雨污分流，且错搭混接点较多、老旧管道结构性损坏、堵塞状况严重，新建城区尚未完成污水管网敷设等，污水处理厂运行负荷率仅 50%，污水处理厂日处理规模远达不到设计规模，且按国际通行标准，负荷率一般控制在 65-90%之间比较合理。因此，为着力解决污水收集设施不能满足要求、污水处理厂没有充分发挥治理作用、生活污水未经处理直接排放、多头管理、难点堵点突出等问题，实施管网排查提速行动、污水处理厂进水浓度提升行动、体制机制创新提效行动，加快建立有利于城镇生活污水治理的管理体制，系统推进污水处理设施建设改造和长效管理，全面提升城镇污水收集处理能力和水平，实施溆浦县城市污水收集管网提质改造工程迫在眉睫。

当项目建成后，可大大提升溆浦城区污水收集率、污水处理厂运行负荷率以及收集范围，日处理能力由原来 2.50 万吨可达到 4.95 万吨，可以提升 2.45 万吨。根据溆浦县政府定价的经营服务性收费目录清单可知，溆浦县居民污水处理费为 1.00 元/m³，非居民污水处理费为 1.2 元/m³。

预计项目改造前后变动明细以及收入和成本明细如下表所示：

项目类型	改造前	改造后	提升能力/率
污水日处理能力（万吨）	2.50	4.95	2.45
污水收集率（%）	35.00%	69.30%	34.30%
收入和成本	改造前	改造后	净增加额
总收入（万元）	21,023.00	41,625.53	20,602.53
总成本（万元）	7,417.89	13,346.15	5,928.26
净收益（万元）	13,605.11	28,279.38	14,674.27

本项目运营期污水日处理能力为 4.95 万吨，污水处理费按 1.00 元/m³ 估算。根据谨慎性原则，考虑物价上涨因素且污水处理随着城镇化率和居民生活水平的提高，人均综合用水指标也不断提升，起始运营年份拟按照 4.95 万吨的 70.00% 计算，后逐年递增 1.50%，在 2044 年时，项目的污水处理率达到 90.00%，将不再递增。

综上，预计债券存续期内改造前收入 21,023.00 万元，改造后收入为 41,625.53 万元，净增加收入为 20,602.53 万元。预计债券存续期内改造前成本 7,417.89 万元，改造后成本为 13,346.15 万元，净增加成本为 5,928.26 万元。本期溆浦县城市污水收集管网提质改造工程存续期间净增加的收益为 14,674.27 万元。详见表 7-3。

因此，预计用于融资平衡的相关收益为 14,674.27 万元，且在 2055 年及以后项目本息偿还后仍有 2,203.87 万元的期末结余。

[中国政府网](#)
[湖南省政府网](#)
[怀化市政府网](#)
[网站支持IPv6](#)

[无障碍浏览](#)
[长者专区](#)
[繁](#)
[登录](#)
[注册](#)



溆浦县人民政府

People's Government of Xupu County

[首页](#)
[县政府](#)
[新闻中心](#)
[政务公开](#)
[解读回应](#)
[政府数据](#)
[政务服务](#)
[互动交流](#)
[走进溆浦](#)

[88](#)
[首页](#) > [政务公开](#) > [其他法定信息](#) > [行政事业性收费](#)

溆浦县政府定价的经营服务性收费目录清单

发布时间：2022-07-13 16:32

信息来源：溆浦县发改局

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出环节	定价方法	备注
	一、车辆通行费	（一）渡口通行费	单车每次10-40元。	湘发改价调规〔2021〕131号	市、县人民政府	县交通运输局	是	否	否	准许成本加合理收益	
		（二）国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位（医院、学校、博物馆、图书馆、青少年宫、体育场馆、	以每辆小型汽车计费，其他车型比照所占小型汽车车位计费，摩托车（电动车）按不超过小型汽车收费标准四	湘发改价调规〔2021〕131号、湘发改价费规	省发展改革委、部分授权市、县	县公安交警部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

公用事业服务收费	六、污水处理费（按经营管理的）	(一) 居民污水处理费	随水计征,每立方米1.0元。	湘发改价服〔2017〕474号、湘发改价服〔2018〕1080号、湘发改价调规〔2021〕131号等	市、县人民政府	县城市管理和执法部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 非居民污水处理费	随水计征,每立方米1.2元。	1080号、湘发改价调规〔2021〕131号等	市、县人民政府	县城市管理和执法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	七、生活垃圾处理收费（按经营服务性收费管理的）	(一) 居民生活垃圾处理收费	按按照补偿垃圾收集、运输和处理成本、保本微利的原则定价。	湘发改价服〔2017〕474号、湘发改价服〔2018〕1080号、湘发改价调规〔2021〕131号等	市、县人民政府	县城市管理和执法部门	否	否	否	准许成本加合理收益	
		(二) 非居民生活垃圾处理收费	按按照补偿垃圾收集、运输和处理成本、保本微利的原则定价。	湘发改价服〔2017〕474号、湘发改价服〔2018〕1080号、湘发改价调规〔2021〕131号等	市、县人民政府	县城市管理和执法部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

(二) 成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、燃料动力费、外购原材料、维修费用、其他管理费用等。根据水厂改扩建前的生产经营情况，得出相关参考数据。近 3 年的经营数据如下（单位：万元）：

项目明细	2022 年	2023 年	2024 年
污水处理收入	658.71	653.64	660.24
职工薪酬	77.36	80.65	83.71
燃料动力费	36.52	36.22	36.61
外购原材料	47.70	47.29	47.82
维修费用	12.17	12.07	12.20
其他管理费	29.94	29.68	30.01

1、职工薪酬：本项目建成前的职工人数为 15.00 人，当项目建成后预计需要 30.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（电力、热力、燃气及水生产和供应业）就业人员年平均工资为 56,026.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.00 万元/年计算，逐年递增 1.50%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

行 业	单位：元、%	
	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

2、燃料及动力费：根据近 3 年的经营数据，可得燃料及动力费占据年均经营收入的比例为 5.54%，谨慎性估计，本次测算拟按经营性收入的 6.00%计算；

3、外购原材料：根据近 3 年的经营数据，可得外购原材料占据年均经营收入的比例为 7.24%，谨慎性估计，本次测算拟按经营性收入的 8.00%计算；

4、维修费用：根据近 3 年的经营数据，可得维修费用占据年均经营收入的比例为 1.85%，谨慎性估计，本次测算拟按经营性收入的 2.00%计算；

5、其他管理费：根据近 3 年的经营数据，可得其他管理费占据年均经营收入的比例为 4.54%，谨慎性估计，本次测算拟按经营性收入的 5.00%计算；

综上，预计债券存续期内改造前成本 7,417.89 万元，改造后成本为 13,346.15 万元，净增加成本为 5,928.26 万元，详见表 7-3。

表 7-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
① 资本金流入		1,800.00	1,421.29	-							
② 其他融资流入		-	-	-							
③ 债券资金流入		7,000.00	200.00	-							
④ 改造后污水处理收入				1,247.40	1,266.11	1,285.10	1,304.38	1,323.95	1,343.81	1,363.97	1,384.43
⑤ 改造前污水处理收入				630.00	639.45	649.04	658.78	668.66	678.69	688.87	699.20
⑥ 净增加污水处理收入=④-⑤				617.40	626.66	636.06	645.60	655.29	665.12	675.10	685.23
⑦ 现金流入总额=①+②+③+⑥		8,800.00	1,621.29	617.40	626.66	636.06	645.60	655.29	665.12	675.10	685.23
现金流出											
⑧ 建设资金流出		8,800.00	1,621.29	-							
⑨ 改造后职工薪酬				138.00	140.07	142.17	144.30	146.46	148.66	150.89	153.15
⑩ 改造后燃料动力费				74.84	75.97	77.11	78.26	79.44	80.63	81.84	83.07
⑪ 改造后外购原材料				99.79	101.29	102.81	104.35	105.92	107.50	109.12	110.75
⑫ 改造后维修费用				24.95	25.32	25.70	26.09	26.48	26.88	27.28	27.69
⑬ 改造后其他管理费				62.37	63.31	64.26	65.22	66.20	67.19	68.20	69.22
⑭ 改造后总成本=⑨+⑩+⑪+⑫+⑬				399.95	405.96	412.05	418.22	424.50	430.86	437.33	443.88
⑮ 改造前总成本				222.30	225.64	229.01	232.46	235.93	239.47	243.06	246.71
⑯ 净总成本=⑭-⑮				177.65	180.32	183.04	185.76	188.57	191.39	194.27	197.17
⑰ 债券还本付息			170.80	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68

⑮ 其他融资还本付息											
⑯ 现金流出总额=⑧+⑮+⑰+⑱		8,800.00	1,792.09	353.33	356.00	358.72	361.44	364.25	367.07	369.95	372.85
⑳ 当年项目现金净流入=⑦-⑱		-	-170.80	264.07	270.66	277.34	284.16	291.04	298.05	305.15	312.38
㉑ 期末项目累计现金结存额		-	-170.80	93.27	363.93	641.27	925.43	1,216.47	1,514.52	1,819.67	2,132.05

表 7-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入											
① 资本金流入											
② 其他融资流入											
③ 债券资金流入											
④ 改造后污水处理收入	1,405.20	1,426.28	1,447.67	1,469.39	1,491.43	1,513.80	1,536.51	1,559.56	1,582.95	1,606.69	1,606.69
⑤ 改造前污水处理收入	709.69	720.34	731.15	742.12	753.25	764.55	776.02	787.66	799.47	811.46	811.46
⑥ 净增加污水处理收入=④-⑤	695.51	705.94	716.52	727.27	738.18	749.25	760.49	771.90	783.48	795.23	795.23
⑦ 现金流入总额=①+②+③+⑥	695.51	705.94	716.52	727.27	738.18	749.25	760.49	771.90	783.48	795.23	795.23
现金流出											
⑧ 建设资金流出											
⑨ 改造后职工薪酬	155.45	157.78	160.15	162.55	164.99	167.46	169.97	172.52	175.11	177.74	177.74
⑩ 改造后燃料动力费	84.31	85.58	86.86	88.16	89.49	90.83	92.19	93.57	94.98	96.40	96.40
⑪ 改造后外购原材料	112.42	114.10	115.81	117.55	119.31	121.10	122.92	124.76	126.64	128.54	128.54
⑫ 改造后维修费用	28.10	28.53	28.95	29.39	29.83	30.28	30.73	31.19	31.66	32.13	32.13
⑬ 改造后其他管理费	70.26	71.31	72.38	73.47	74.57	75.69	76.83	77.98	79.15	80.33	80.33
⑭ 改造后总成本=⑨+⑩+⑪+⑫+⑬	450.54	457.30	464.15	471.12	478.19	485.36	492.64	500.02	507.54	515.14	515.14
⑮ 改造前总成本	250.41	254.18	257.98	261.86	265.79	269.76	273.81	277.91	282.09	286.32	286.32
⑯ 净总成本=⑭-⑮	200.13	203.12	206.17	209.26	212.40	215.60	218.83	222.11	225.45	228.82	228.82
⑰ 债券还本付息	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68

⑮ 其他融资还本付息											
⑯ 现金流出总额=⑧+⑮+⑰+⑱	375.81	378.80	381.85	384.94	388.08	391.28	394.51	397.79	401.13	404.50	404.50
⑳ 当年项目现金净流入=⑦-⑱	319.70	327.14	334.67	342.33	350.10	357.97	365.98	374.11	382.35	390.73	390.73
㉑ 期末项目累计现金结存额	2,451.75	2,778.89	3,113.56	3,455.89	3,805.99	4,163.96	4,529.94	4,904.05	5,286.40	5,677.13	6,067.86

表 7-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年及以后
现金流入										
① 资本金流入										
② 其他融资流入										
③ 债券资金流入										
④ 改造后污水处理收入	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	1,606.69	
⑤ 改造前污水处理收入	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	811.46	
⑥ 净增加污水处理收入=④-⑤	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	
⑦ 现金流入总额=①+②+③+⑥	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	795.23	-
现金流出										
⑧ 建设资金流出										
⑨ 改造后职工薪酬	177.74	177.74	177.74	177.74	177.74	177.74	177.74	177.74	177.74	
⑩ 改造后燃料动力费	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40	
⑪ 改造后外购原材料	128.54	128.54	128.54	128.54	128.54	128.54	128.54	128.54	128.54	
⑫ 改造后维修费用	32.13	32.13	32.13	32.13	32.13	32.13	32.13	32.13	32.13	
⑬ 改造后其他管理费	80.33	80.33	80.33	80.33	80.33	80.33	80.33	80.33	80.33	
⑭ 改造后总成本=⑨+⑩+⑪+⑫+⑬	515.14	515.14	515.14	515.14	515.14	515.14	515.14	515.14	515.14	
⑮ 改造前总成本	286.32	286.32	286.32	286.32	286.32	286.32	286.32	286.32	286.32	
⑯ 净总成本=⑭-⑮	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	
⑰ 债券还本付息	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	175.68	7,380.56

⑮ 其他融资还本付息										
⑯ 现金流出总额=⑧+⑮+⑰+⑱	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	404.50	7,380.56
⑳ 当年项目现金净流入=⑦-⑱	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	390.73	-7,380.56
㉑ 期末项目累计现金结存额	6,458.59	6,849.32	7,240.05	7,630.78	8,021.51	8,412.24	8,802.97	9,193.70	9,584.43	2,203.87

7.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，溆浦县城市污水收集管网提质改造工程全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.18 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 7-3。

7.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.18	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.18	1.13

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，仍然能通过压力测试。

7.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

7.2 资金稳定性

溆浦县城市污水收集管网提质改造工程专项债券还本付息以污水处理收入为基础，按照预估的运营成本，本期溆浦县城市污水收集管网提质改造工程专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2055 年及以后项目本息偿还后仍有 2,203.87 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 7-3 所示。

综上，针对溆浦县城市污水收集管网提质改造工程在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

8、溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目

8.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.16 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

8.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券二十年期的预测利率为 2.46%。本项目静态总投资为 25,357.01 万元，详见表 8-1。

表 8-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	21,087.24
工程建设其他费用	2,220.66
预备费	2,049.11
静态总投资合计	25,357.01
二、其他专项费用	
融资利息	6,888.00
其他专项费用合计	6,888.00
估算总额	32,245.01

注：融资利息含银行融资资金成本

8.1.2 资金筹措

溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目资金筹措总额 25,357.01 万元。由溆浦县足额筹集资金 7,357.01 万元，计划于 2025 年 9 月申请本期发行专项债券 4,000.00 万元，期后拟发行专项债券 14,000.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 8-2。

表 8-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资金筹措											
资本金		6,103.91	1,253.10								
其他融资											
债券发行		4,000.00	14,000.00								
停车位出租收入、充电桩服务收入、站场业务用房出租收入				1,907.22	1,945.37	1,984.28	2,023.97	2,064.46	2,105.75	2,147.87	2,190.83
上年余额					1,907.22	3,852.59	5,836.87	7,860.84	9,925.30	12,031.05	14,178.92
合计		10,103.91	15,253.10	1,907.22	3,852.59	5,836.87	7,860.84	9,925.30	12,031.05	14,178.92	16,369.75
资金使用											
建设资金使用金额合计		10,103.91	15,253.10								
资金余额（资金筹措-资金使用）				1,907.22	3,852.59	5,836.87	7,860.84	9,925.30	12,031.05	14,178.92	16,369.75

表 8-2 投资计划及资金筹措表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
资金筹措											
资本金											
其他融资											
债券发行											
停车位出租收入、充电桩服务收入、站场业务用房出租收入	2,234.65	2,279.35	2,324.94	2,359.81	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	
上年余额	16,369.75	18,604.40	20,883.75	23,208.69	25,568.50	27,963.71	30,358.92	32,754.13	35,149.34	37,544.55	39,939.76
合计	18,604.40	20,883.75	23,208.69	25,568.50	27,963.71	30,358.92	32,754.13	35,149.34	37,544.55	39,939.76	39,939.76
资金使用											
建设资金使用金额合计											
资金余额（资金筹措-资金使用）	18,604.40	20,883.75	23,208.69	25,568.50	27,963.71	30,358.92	32,754.13	35,149.34	37,544.55	39,939.76	39,939.76

8.1.3 收入成本预测

(一) 收入预测

溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目收益主要来源停车位出租收入、充电桩服务收入、站场业务用房出租收入。

1、停车位出租收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调【2017】1237号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调【2019】217号）、怀化市发展和改革委员会《关于转发<湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知>的通知》（怀发改价服【2019】9号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目日均停车小时按 8.00 小时测算，且暂按每小时 4 元进行估算停车场收费收入，即每日的停车位收入为 32.00 元/个/日，每年按 350.00 天运营。根据可行性研究报告列示，本项目建成后可出租的车位共计 400.00 个，谨慎估计，起始周转率为 70.00%，后逐年递增 2.00%，当项目运营在 2039 年时，周转率达到 90.00%，将不再递增。

因此，预计债券存续期内停车位出租收入为 6,567.25 万元。

怀化市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、城市道路临时停车泊位最高收费标准		
计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 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，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		
2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准		
方式		每小时
时间		
白天		5 元
夜间		2 元
备注：不足 1 小时按 1 小时计算。		


收费时段		收费方式	单日单次最高限价
工作日	8:00-19:00	单次停放不超过4小时（含4小时）的免费，超过4小时的从车辆进入停车场起以2元/小时计费	10元
	19:00-次日8:00	单次停放不超过5小时（含5小时）内免费，超过5小时的从车辆进入停车场起以1元/小时计费	8元
非工作日	0:00-24:00	2元 /小时（停车不超过30分钟的免费）	15元

2、充电桩服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发〔2016〕59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由省发改委核定。

同时根据《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）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407 号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《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，每千瓦时标准为 0.80 元，按用电度数收取。”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。本项目建成后可供使用的充电桩有 100.00 个，每个充电桩平均每天可服务次数为 1 次，单次充电量约为 120.00KW·h，充电服务费为 0.8 元/KW·h。谨慎性估计，每年按 350.00 天运营，保守估计，起始周转率拟按 70.00% 计算，后逐年递增 2.00%，当项目运营在 2039 年时，周转率达到 90.00%，将不再递增。

可比案例如下：

序号	项目	案例图片	价格（元/度）
1	富城国际充电站		1.799 元/度（含电费 0.999 元/度，服务费 0.8 元/度）

2	黄茅园路政便民充电站	<div><div>黄茅园路政便民充电站</div><div>湖南省怀化市溆浦县黄茅园路政270.79 km</div><div>费用信息<div>当前计费时段 00:00~24:00</div>1.8000 元/度<div>停车收费</div>无</div><div>价格详情 ></div></div>	1.8 元/度（含电费 1 元/度，服务费 0.8 元/度）
3	怀化湖天桥充电桩	<div><div>怀化湖天桥充电站</div><div>免费WiFi 空调休息室 饮用水 厕所</div><div>湖南省怀化市鹤城区迎丰中路195号物资大厦后面新湖天桥下充电站312.52 km</div><div>费用信息<div>当前计费时段 18:00~22:00</div>1.6880 元/度<div>停车收费</div>两小时免费</div><div>价格详情 ></div></div>	1.6880 元/度（含电费 0.888 元/度，服务费 0.8 元/度）


因此，预计债券存续期内充电桩服务收入为 4,925.07 万元。

3、站场业务用房出租收入

本项目站场业务用房出租收入不动产出租面积为 32,826.00 平方米，全部可用来出租，参考溆浦县及周边办公楼出租价格在 50.10-70.00 元/m²/月，考虑到本项的定位、特色及区位因素，谨慎性估计本项目按 45.00 元/m²/月进行计算，保守估计，起始出租率拟按 70.00%计算，后逐年递增 2.00%，当项目在 2039 年时，出租率达到 90.00%，将不再递增。

(出租) 旺铺直租、长期租用房租可以谈、

临街门面 新房 临街 更新于2025-08-22




3000 元/月 2.5元/m²/天

40m² 临街门面 24个月

建筑面积 物业类型 起租期

区域: 溆浦 地址: 溆浦县生态环境局 地图

李先生 个人 已在58注册6年 已实名认证



微信扫一扫

(转让) 人民医院下面大碗饭，年收入15-20左右，有意国外发展，转让

☆ 收藏
4人气

餐饮美食 临街门面 可餐饮 可明火 外摆区 更新于2025-08-21



2600元/月 转让费: 5.8万元 询问具体转让内容?

60m²
建筑面积

临街门面
物业类型

暂无数据
商铺属性

区域: 溆浦 - 溆浦城区
地址: 溆浦县人民医院 地图

暂无昵称
个人 已在58注册8年
已实名认证



微信扫描

(出租) 位于城南玉潭学校对面，各项可详谈

☆ 收藏
1人气 聊

临街门面 新房 临街 更新于2025-07-10



1万/月 1.67元/m²/天

200m²
建筑面积

临街门面
物业类型

24个月
起租期

区域: 溆浦 - 溆浦城区
地址: 溆浦县玉潭高级中学 地图

黄琨
个人 已在58注册1年
已实名认证



微信扫码拨号

因此，预计债券存续期内站场业务用房出租收入为 25,984.26 万元。

综上，预计债券存续期内总收入为 39,939.76 万元因此，预计债券存续期内站场业务用房出租收入为 25,984.26 万元。

综上，预计债券存续期内总收入为 39,939.76 万元，详见表 8-3。

(二) 成本预测

本项目的主要成本包括职工薪酬、管理费用、其他运营成本、维修费用及税金及附加等。同行业参考标准如下：

5、职工薪酬：项目建成后预计需要 15.00 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59,609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算，逐年递增 2.00%；

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

来源：湖南省统计局
发布：2025-07-01

- 2、管理费用：拟按经营性收入的 3.00%计算；
 - 3、其他运营成本：拟按经营性收入的 2.00%计算；
 - 4、维修费用：拟按经营性收入的 2.00%计算；
 - 5、税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，旅游服务业缴纳增值税增值税率按营业收入的 6.00%计算，停车位收入增值税税率 9.00%，充电桩收入增值税税率 13.00%，城建税按增值税 5.00%征收，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税 5.00%征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 10.00%计算。
- 综上，本项目预计债券存续期总成本费用为 8,808.02 万元，详见表 8-3。

表 8-3 现金流量分析预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		6,103.91	1,253.10								
其他融资流入											
债券资金流入		4,000.00	14,000.00								
停车位出租收入				313.60	319.87	326.27	332.80	339.46	346.25	353.18	360.24
充电桩服务收入				352.80	359.86	367.06	374.40	381.89	389.53	397.32	405.27
站场业务用房出租收入				1,240.82	1,265.64	1,290.95	1,316.77	1,343.11	1,369.97	1,397.37	1,425.32
现金流入总额		10,103.91	15,253.10	1,907.22	1,945.37	1,984.28	2,023.97	2,064.46	2,105.75	2,147.87	2,190.83
现金流出											
建设资金流出		10,103.91	15,253.10								
职工薪酬				97.50	99.45	101.44	103.47	105.54	107.65	109.80	112.00
管理费用				57.22	58.36	59.53	60.72	61.93	63.17	64.44	65.72
其他运营成本				38.14	38.71	39.29	39.88	40.48	41.09	41.71	42.34
维修费用				38.14	38.91	39.69	40.48	41.29	42.12	42.96	43.82
税金及附加				190.72	194.54	198.43	202.40	206.45	210.58	214.79	219.08
债券还本付息			98.40	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80
其他融资还本付息											
现金流出总额		10,103.91	15,351.50	864.52	872.77	881.18	889.75	898.49	907.41	916.50	925.76
当年项目现金净流入			-98.40	1,042.70	1,072.60	1,103.10	1,134.22	1,165.97	1,198.34	1,231.37	1,265.07
期末项目累计现金结存额			-98.40	944.30	2,016.90	3,120.00	4,254.22	5,420.19	6,618.53	7,849.90	9,114.97

表 8-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
停车位出租收入	367.44	374.79	382.29	388.02	393.84	393.84	393.84	393.84	393.84	393.84	
充电桩服务收入	413.38	421.65	430.08	436.53	443.08	443.08	443.08	443.08	443.08	443.08	
站场业务用房出租收入	1,453.83	1,482.91	1,512.57	1,535.26	1,558.29	1,558.29	1,558.29	1,558.29	1,558.29	1,558.29	
现金流入总额	2,234.65	2,279.35	2,324.94	2,359.81	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	2,395.21	-
现金流出											
建设资金流出											
职工薪酬	114.24	116.52	118.85	121.23	123.05	123.05	123.05	123.05	123.05	123.05	
管理费用	67.04	68.38	69.75	70.79	71.86	71.86	71.86	71.86	71.86	71.86	
其他运营成本	42.98	43.62	44.27	44.93	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	
维修费用	44.69	45.59	46.50	47.20	47.90	47.90	47.90	47.90	47.90	47.90	
税金及附加	223.47	227.94	232.49	235.98	239.52	239.52	239.52	239.52	239.52	239.52	
债券还本付息	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	18,787.20
其他融资还本付息											
现金流出总额	935.22	944.85	954.66	962.93	970.73	970.73	970.73	970.73	970.73	970.73	18,787.20
当年项目现金净流入	1,299.43	1,334.50	1,370.28	1,396.88	1,424.48	1,424.48	1,424.48	1,424.48	1,424.48	1,424.48	-18,787.20
期末项目累计现金结存额	10,414.40	11,748.90	13,119.18	14,516.06	15,940.54	17,365.02	18,789.50	20,213.98	21,638.46	23,062.94	4,275.74

8.1.4 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.16 倍，系项目正常运行预计收入（包含政府性基金收入、项目运营收入等），与银行融资本息及拟累计发行政府专项债券本息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 8-3。

8.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.16	1.31
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.16	1.13

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，仍然能通过压力测试。

8.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

8.2 资金稳定性

溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目专项债券还本付息以停车位出租收入、充电桩服务收入、站场业务用房出租收入为基础，按照预测的收入及成本情况，本期溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2045 年及以后项目本金偿还后仍有 4,275.74 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 8-3 所示。

综上，针对溆浦县城乡客运一体化及配套基础设施建设项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

六、风险分析

根据上述项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当非税收入、经营性收入、成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖

率仍然大于 1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言,上述项目预的收入等其他稳定的政府性基金收入及专项收入对其拟使用的募集资金保障程度较高;但未来募投项目的建设期、运营期、处理能力及收费依据受宏观经济市场影响较大。若专项收入等暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还,进而在项目收入最终实现后予以归还,或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

七、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据相关主管单位对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价,认为上述项目在发债周期内,一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要;另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要,总体实现项目收益和融资的自求平衡。

八、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有,因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



统一社会信用代码
91430111MABQ82GL38

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送公示上一年度年度报告。2. 企业信用信息公示系统管理(条例)第1条规定的企业有义务信用信息报送(20)个工作日内向企业公示。



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



名称 湖南和利会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈新荣

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 资产评估; 财政资产评估; 项目预算绩效评价服务; 房地产评估; 不动产评估; 不动产登记代理服务; 企业信用调查和评估; 证券财务顾问服务; 市场主体登记注册代理; 社会经济咨询服务; 价格鉴证评估; 二手车鉴定评估; 土地调查评估服务; 土地使用权租赁; 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 招投标代理服务; 市场营销策划; 政府采购代理服务; 技术推广服务; 技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

出资额 贰佰万元整

成立日期 2022年06月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎尚大厦2901-2



登记机关

2025年06月08日



会计师事务所

名称：湖南和正会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈新荣
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010166
批准执业文号：湘财会[2022]8号
批准执业日期：2022年7月8日



说明

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

出租、出借、转让



2024年 12月 18日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 4302000500016
注册地: 湖南省注册会计师协会
注册日期: 2003 年 08 月 08 日
有效期至: 2014 年 08 月 08 日



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

2015.3.20

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

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

同意调入
After the holder to be transferred to

同意调入
After the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
2014年6月30日

湖南省注册会计师协会
2014年6月20日

姓名: 王...
性别: 女
出生日期: 1967-11-07
工作单位: 湖南...
身份证号: 430102431107152



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

2016.3.18

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2018.3.27

通道县播阳镇农贸市场改扩建项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 94 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)



湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

通道县播阳镇农贸市场改扩建项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 94 号

怀化市通道侗族自治县财政局：

我们接受委托，对通道县播阳镇农贸市场改扩建项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告

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

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的通道县播阳镇农贸市场改扩建项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评论结果如下：



一、项目基本情况

本次融资的专项债券项目总投资详见下表:

地域名称	项目名称	总投资
怀化市通道侗族自治县	通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	4,897.10

二、项目融资情况

项目融资情况详见下表:

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	银行贷款	拟发行政府专项债券金额	
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	1,897.10		3,000.00	3,000.00

三、项目还本付息情况

(一) 地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下:

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金额	
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	1,897.10	3,000.00	3,000.00

项目共计划申请政府专项债券资金 3,000.00 万元,本次拟申请政府专项债券 3,000.00 万元,根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测,预测利率为 2.44%。

(二) 地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下:

项目还本付息情况表

单位: 万元



年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2025 年 9 月	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00
2026 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2027 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2028 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2029 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2030 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2031 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2032 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2033 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2034 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2035 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2036 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2037 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2038 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2039 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2040 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2042 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2042 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2043 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2044 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2045 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2047 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2047 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2048 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2049 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2050 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2051 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2052 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2053 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2054 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2055 年 3 月	3,000.00		0.00	3,000.00	36.60	36.60
2055 年 9 月	3,000.00		3,000.00	0.00	36.60	3,036.60
合计		3,000.00	3,000.00		2,196.00	5,196.00

四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表:



项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	6,346.60	3,000.00	5,196.00	1.22

五、专项债券发行计划

通道县播阳镇农贸市场改扩建项目拟发行地方政府专项债券融资 3,000.00 万元，其中：本次发行金额 3,000.00 万元本次发行预测利率为 2.44%，发行期限为 30 年，还款方式为半年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。

附件：项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



二零二五年九月十一日



附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的通道县播阳镇农贸市场改扩建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,相关的摊位出租收入、经营用房出租收入、停车位收入、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流量编制说明

(一)投资估算

项目投资估算详见下表:



项目投资概算表



序号	工程项目名称	估算金额(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购置及安装工 程费	其他费 用	合计(万元)	单 位	数量	指标(元/单位)	
一	工程费用	3616.38	128.70	0.00	3745.08				
1	提质改造	1052.22			1071.00	m ²	4500.00		
1.1	装饰工程	420.00			427.50	m ²	4500.00	933.34	
1.2	消防工程	101.68			103.50	m ²	4500.00	225.97	
1.3	排水排污工程	221.05			225.00	m ²	4500.00	491.23	
1.4	供配电工程	176.84			180.00	m ²	4500.00	392.98	
1.5	通风工程	132.63			135.00	m ²	4500.00	294.74	
2	市场扩建	909.76			926.00			0.00	
2.1	建筑工程	392.98			400.00	m ²	2000.00	1964.92	
2.2	装饰工程	235.79			240.00	m ²	2000.00	1178.95	
2.3	供配电工程	78.60			80.00	m ²	2000.00	392.98	
2.4	给排水工程	98.25			100.00	m ²	2000.00	491.23	
2.5	消防工程	45.19			46.00	m ²	2000.00	225.97	
2.6	通风工程	58.95			60.00	m ²	2000.00	294.74	
3	市场道路提质升	392.83			399.84	m ²	7140.00	550.18	





序号	工程项目名称	估算金额(万元)				技术经济指标		
		建安工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	指标(元/单位)
	级							
4	配套停车场	264.77	34.39		304.50	m ²	5500.00	0.00
4.1	地面硬化及涂装	264.77			269.50	m ²	5500.00	481.41
4.2	停车收费系统		34.39		35.00	套	1.00	343861.10
5	路灯更新		94.32		96.00	盏	80.00	11789.52
6	管网更新	996.80	0.00	0.00	1014.60			0.00
6.1	排水管网更新	88.42			90.00	m	3000.00	294.74
6.2	供水管道更新	117.90			120.00	m	3000.00	392.98
6.3	土石方工程	790.49			804.60	m ³	27000.00	292.77
二	工程建设其他费用			620.21	620.21			
1	建设单位管理费			74.08	74.08	项	1.00	财建[2016]504号, 结合市场情况
2	工程建设监理费			110.48	110.48	项	1.00	湘监协[2016]2号
3	可行性研究编制费			12.26	12.26	项	1.00	根据根据计价格[1999]1283号文, 结合市场情况
4	工程设计费			169.21	169.21	项	1.00	计价格[2002]10号
5	工程勘察费			30.43	30.43	项	1.00	计价格[2002]10号文, 取设计费*1%
6	造价咨询费			55.54	55.54	项	1.00	湘建价协[2016]25号
7	工程保险费			10.44	10.44	项	1.00	建标[2007]164号, 工程费用*0.3%





序号	工程项目名称	估算金额(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	指标(元/单位)	
8	建设工程交易服务费			1.46	1.46	项	1.00		湘发改价费规〔2024〕292号，由招标方支付40%
9	场地准备及临时设施费			69.56	69.56	项	1.00		工程费用*1%，
10	工程质量检测费			52.17	52.17	项	1.00		湘价服[2009]186号，结合市场情况
11	招标代理服务费用			21.85	21.85	项	1.00		
12	水土保持补偿费			0.59	0.59	项	1.00		财综〔2014〕8号，湘发改价费规〔2021〕473号
13	人防易地建设费			12.14	12.14	m²	260.00	512.00	湘发改价费规〔2022〕843号
三	预备费用			430.55	430.55				按工程费及其他费的10%
四	建设期利息			101.22	101.22				
五	总投资	3616.38	128.70	1152.02	4897.10				

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



(二) 资金筹措方案

资金筹措方案详见下表：

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	4,897.10	1,897.10	0.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年



(三) 建设期资金使用计划

【通道县播阳镇农贸市场改扩建项目】总投资概算【4,897.10】万元，【2025 年】投入金额【3,897.10】万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年及以后	总投资
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	3,897.10	1,000.00	4,897.10

2025 年度，通道县播阳镇农贸市场改扩建项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	投资金额	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00	50.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总合计	



通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	投资金额	50.00	3097.10	50.00	50.00	50.00	3,897.10
	其中：专项债券金额	0.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	3000.00

(四) 项目经营性收入预测说明

1.项目收入预测依据

(一) 收入预测依据

本项目的收入主要为摊位出租收入、经营用房出租收入、停车位收入。

1、摊位出租收入

出租面积：本项目新增摊位 1450 m²，全部用于出租。
项目运营期第 1~3 年，出租率分别为 70%、80%、90%，考虑到闲置率，运营期第 4 年及以后按 90%考虑。

出租单价：通过查询项目周边地区同类型摊位单价，摊位出租单价为 26.70-35.10 元/m²/月，按照谨慎性原则，预测本项目摊位的出租价格暂按 25 元/m²/月。相关案例如下：

	在怀化开无人微超 可边上班边开店 省心省力 通道-通道城区 湖南省怀化市通道侗族自治县城西街1号 空置中 社区底商 1层 免租2个月 社区底商 临街 可明火 上水 下水 外摆区	20 m ² 建筑面积	700元/月 1.17元/m ² /天
	3厢电有厨房厕所包间等整体100多平方，价格实惠才3... 通道-通道城区 双江镇 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 下水 380V	100 m ² 建筑面积	3500元/月 1.17元/m ² /天
	门面转让二楼人楼下有厨卫基本家电齐全可直接拎包入住 通道-通道城区 湖南省怀化市通道侗族自治县城西街1号 空置中 临街门面 1-2层 临街门面 临街 可明火 上水 下水 外摆区	300 m ² 建筑面积	8000元/月 0.89元/m ² /天

2、经营用房出租收入



出租面积：本项目新增经营用房 4533 m²，全部用于出租。项目运营第 1~3 年，出租率分别为 70%、80%、90%，考虑到闲置率，运营期第 4 年及以后均按 90%考虑。

出租单价：通过网络查询，经营用房出租单价为 33.00-77.70 元/m²/月，按照谨慎性原则，预测本项目经营用房的出租价格暂按 30 元/m²/月。相关案例如下：

	在怀化做什么生意好 开自助店 生意稳定 不耽误日常生活 通道-通道城区 湖南省怀化市通道侗族自治县城西街1号 空置中 社区底商 1层 整租1个月 社区底商 临街 可明火 上水 下水 外摆区	20 m ² 建筑面积 660元/月 1.1元/m ² /天
	三年租期一拖二房型80平拖200平 通道-通道城区 双江镇 经营中 商业街店铺 1-2层 商业店铺 临街 380V	290 m ² 建筑面积 2.25万/月 2.59元/m ² /天
	临街靠校门口新装修 怀化-通道 通道二完小 经营中 商业街店铺 1层 整租1个月 商业店铺 临街 可明火 下水 外摆区	50 m ² 建筑面积 1800元/月 1.2元/m ² /天

3、停车位收入

本项目建设配套停车位 355 个。根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801 号）、关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》的通知（怀发改价费〔2022〕119 号）相关规定，保守估计，预计本项目停车收费单价按 15 元/个/日估算，运营期第一年出租率按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后出租率按 90%计算。



关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

湖南省发展和改革委员会 湘发改价费〔2020〕801号

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〔2020〕801号

各市州发展和改革委员会：

为贯彻落实《优化营商环境条例》（国务院令第七22号）的有关规定，深化“放管服”改革，按照《湖南省定价目录》授权市、县发展改革委的定价权限，便于各地根据实际情况发挥价格杠杆作用、合理调控停车需求，我委对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订，现印发如下，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

怀发改价费〔2022〕19号

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理
实施细则（试行）》的通知

各县市区发改局、公安局（分局）、市场监管局、城管执法局：
为规范机动车停放服务收费行为，充分发挥价格杠杆作

怀化市机动车停放服务政府指导价
最高收费标准

因停车资源供需矛盾突出，确有必要突破该最高收费标准的停车场所，须向市发改委另行申报。在政府指导价范围内制定具体执行价格，应在执行前10个工作日将制定情况报我委备案。

1、城市道路临时停车泊位机动车停放服务最高收费标准

收费时段							免费时段
免 费 时 间 (分钟)	一级路段			二级路段			20: 00 — 8: 00
	收费标准		24 小时限 价 (元)	收费标准		24 小时限 价 (元)	
	首小时内 (元/辆)	首小时后 (元/辆/ 30 分钟)		首小时内 (元/辆)	首小时后 (元/辆/ 30 分钟)		
30	2.5	2.5	30	2	1.8	20	



(二) 项目收入预测

按照前述收入测算依据，通道县播阳镇农贸市场改扩建项目在债券存续期内预计总收入为 10,387.21 万元。具体收入测算情况如下：



项目预期收入测算表

项目名称	合计	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
营业收入	10,387.21	140.37	320.84	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
摊位出租收入	1,126.65	15.23	34.80	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15
出租单价 (元/㎡·月)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积 (㎡)		1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00
经营用房出租收入	4,226.57	57.12	130.55	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87
出租单价 (元/㎡·月)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积 (㎡)		4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00
停车位收入	5,033.99	68.03	155.49	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93
停车位数量 (个)		355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
停车收费 (元/个·天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
停车率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%





续上表:

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	2020年	21
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
营业收入	10,387.21	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
摊位出租收入	1,126.65	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15
出租单价 (元/m²·月)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积 (m²)		1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00
经营用房出租收入	4,226.57	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87
出租单价 (元/m²·月)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积 (m²)		4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00
停车位收入	5,033.99	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93
停车位数量 (个)		355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
停车收费 (元/个·天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
停车率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%





续上表:

项目名称	合计	22	23	24	25	26	27	28	29	43302001131
		2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
营业收入	10,387.21	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	180.47
摊位出租收入	1,126.65	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	19.58
出租单价（元/㎡·月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积（㎡）		1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00	1450.00
经营用房出租收入	4,226.57	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	73.43
出租单价（元/㎡·月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租面积（㎡）		4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00	4533.00
停车位收入	5,033.99	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	174.93	87.46
停车位数量（个）		355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
停车收费（元/个·天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
停车率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%



(三) 项目预期成本预测

本项目的主要成本包括、人员工资及福利、维护维修费、管理费用、税费。

1、人员工资及福利

人员工资主要包括本项目工作人员工资，为项目日常运转，暂定工作人员 10 名，参考 2023 年湖南省城镇非私营单位在岗职工平均薪资标准，按谨慎性原则预测，暂定本项目工作人员平均年工资为 7.5 万元/年。

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

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

截图来源：湖南省统计局

3、维护维修费用



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，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。

4、管理费用

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

5、税费

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。



项目预期成本测算表

单位：万元
43120011
会计师事务所(普通合伙)
审计专用章

项目名称	合计	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营成本	4,040.61	51.51	104.98	106.94	107.70	108.47	109.25	110.04	110.84	111.64	112.45
人员工资及福利	2,521.32	37.50	75.75	76.51	77.27	78.05	78.83	79.61	80.41	81.21	82.03
维护维修费用	568.40	9.80	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
管理费用	311.62	4.21	9.63	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83
税费	639.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
运营成本	4,040.61	146.06	146.89	147.72	148.57	149.42	150.28	151.15	152.03	152.92	153.82
人员工资及福利	2,521.32	82.85	83.68	84.51	85.36	86.21	87.07	87.94	88.82	89.71	90.61
维护维修费用	568.40	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
管理费用	311.62	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83
税费	639.27	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78

续上表:

项目名称	合计	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
		2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
运营成本	4,040.61	154.73	155.64	156.57	157.50	158.44	159.39	160.36	161.33	162.31	163.28
人员工资及福利	2,521.32	91.51	92.43	93.35	94.29	95.23	96.18	97.14	98.12	99.10	100.04
维护维修费用	568.40	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
管理费用	311.62	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83	10.83
税费	639.27	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78



项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

项目现金流预测表

审验单位：万元

项目名称	合计	建设期		运营期							
		2025 年	2026 年 1 月	2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	15,284.31	3,897.10	1,000.00	140.37	320.84	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
资本金	1,897.10	897.10	1,000.00	0.00	0.00	0.00					
债券资金	3,000.00	3,000.00	0.00								
营业收入	10,387.21	0.00	0.00	140.37	320.84	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
回收固定资产 余 值	0.00										
流动资金回收	0.00										
现金流出	14,060.51	3,897.10	1,000.00	124.71	178.18	180.14	180.90	181.67	182.45	183.24	184.04
建设投资	4,823.90	3,823.90	1,000.00	0.00	0.00	0.00					
运营成本	4,040.61	0.00	0.00	51.51	104.98	106.94	107.70	108.47	109.25	110.04	110.84
债券利息支出	2,196.00	73.20	0.00	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20
债券本金偿还	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	1,223.80	0.00	0.00	15.66	142.67	180.81	180.04	179.27	178.49	177.70	176.91
累计净现金流 量		0.00	0.00	15.66	158.32	339.13	519.18	698.45	876.94	1,054.64	1,231.55

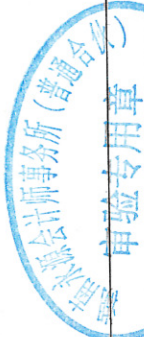


续上表:

项目名称	合计	运营期									
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
现金流入	15,284.31	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
资本金	1,897.10										
债券资金	3,000.00										
营业收入	10,387.21	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95
回收固定资产余 值	0.00										
流动资金回收	0.00										
现金流出	14,060.51	184.84	185.65	219.26	220.09	220.92	221.77	222.62	223.48	224.35	225.23
建设投资	4,823.90										
运营成本	4,040.61	111.64	112.45	146.06	146.89	147.72	148.57	149.42	150.28	151.15	152.03
债券利息支出	2,196.00	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20
债券本金偿还	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	1,223.80	176.10	175.29	141.69	140.86	140.02	139.18	138.32	137.46	136.59	135.71
累计净现金流量		1,407.65	1,582.94	1,724.63	1,865.49	2,005.51	2,144.69	2,283.01	2,420.47	2,557.06	2,692.77



续上表:



项目名称	合计	运营期											
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入	15,284.31	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	180.47
资本金	1,897.10												
债券资金	3,000.00												
营业收入	10,387.21	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	180.47
回收固定资产 余值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	14,060.51	226.12	227.02	227.93	228.84	229.77	230.70	231.64	232.59	233.56	234.53	198.91	3,118.25
建设投资	4,823.90												
运营成本	4,040.61	152.92	153.82	154.73	155.64	156.57	157.50	158.44	159.39	160.36	161.33	162.31	81.65
债券利息支出	2,196.00	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	36.60	36.60
债券本金偿还	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000.00
净现金流量	1,223.80	134.82	133.93	133.02	132.10	131.18	130.25	129.30	128.35	127.39	126.42	162.04	-2,937.78
累计净现金流量 量		2,827.60	2,961.52	3,094.54	3,226.65	3,357.83	3,488.07	3,617.38	3,745.73	3,873.12	3,999.54	4,161.57	1,223.80

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 3,000.00 万元，其中：本次债券发行金额 3,000.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	3,000.00	3,000.00	30 年	2.44%

2.地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况预测如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00
2026 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2027 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2028 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2029 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2030 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2031 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2032 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2033 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2034 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2035 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2036 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2037 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2038 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2039 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2040 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2042 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2042 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2043 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20



2044 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2045 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2047 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2047 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2048 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2049 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2050 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2051 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2052 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2053 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2054 年	3,000.00		0.00	3,000.00	73.20	73.20
2055 年 3 月	3,000.00		0.00	3,000.00	36.60	36.60
2055 年 9 月	3,000.00		3,000.00	0.00	36.60	3,036.60
合计		3,000.00	3,000.00		2,196.00	5,196.00

(八) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于摊位出租收入、经营用房出租收入、停车位收入，其项目融资平衡情况如下表：

单位：万

元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县播阳镇农贸市场改扩建项目	6,346.60	3,000.00	5,196.00	1.22

(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：

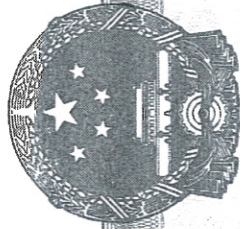




单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.22	1.34
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.22	1.11

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





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5



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

副本编号: 1-1

名称 湖南永源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 向同书

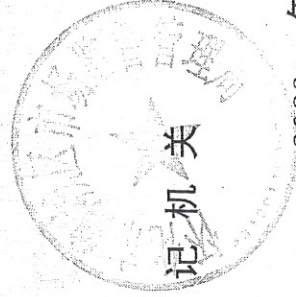
经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 税务服务; 财务咨询; 资产评估; 工程造价咨询业务; 财政资金项目预算绩效评价服务; 价格鉴证评估(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年12月28日(原印无效)

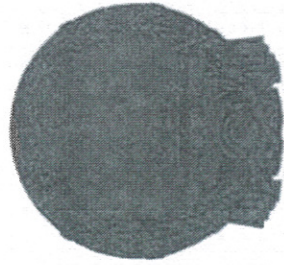
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

主要经营场所 湖南省长沙市雨花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，应当向财政部门申请注销。

附件：湖南永源会计师事务所（普通合伙）
执业证书



发证机关：湖南省财政厅
2023年9月14日

中华人民共和国财政部制



向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1995 年 11 月 01 日
2011 年 5 月 25 日 换发

复印件与原件一致, 再次复印无效
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号
Identity card No.

男
1962-01-15

湖南鼎新会计师事务所
有限责任公司

433021196201150016



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖南龙向岭会计师事务所 事务所
CPAs

(普通合伙)

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

2020 年 12 月 18 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所 事务所
CPAs

(普通合伙)

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

2020 年 12 月 18 日

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

注册会计师协会
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 Full name 欧道文
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1986-03-04
工作单位 Working unit 湖南方兴会计师事务所有限公司
身份证号 Identity card No. 433001198603041212



欣



欧道文 431500010054

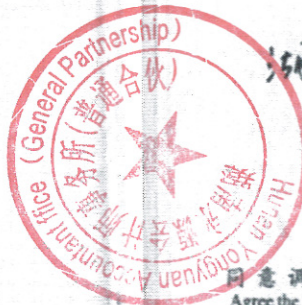
证书编号: 431500010054
No. of Certificate

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

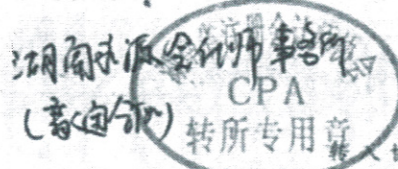
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

CPA
转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 6 月 1 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

CPA
转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 6 月 1 日



通道县林业综合开发（一期）建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 95 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

第 1 页 共 23 页

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25RW3YPPV1



湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

通道县林业综合开发（一期）建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 95 号

怀化市通道侗族自治县财政局：

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的通道县林业综合开发（一期）建设项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评论结果如下：



一、项目基本情况

本次融资的专项债券项目总投资详见下表：

地域名称	项目名称	总投资
怀化市通道侗族自治县	通道县林业综合开发（一期）建设项目	19,120.60

二、项目融资情况

项目融资情况详见下表：

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	银行贷款	拟发行政府专项债券金额	
通道县林业综合开发（一期）建设项目	6,120.60		13,000.00	8,200.00

三、项目还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金额	
通道县林业综合开发（一期）建设项目	6,120.60	13,000.00	8,200.00

项目共计划申请政府专项债券资金 13,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 8,200.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.46%。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	8,200.00	0.00	8,200.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	8,200.00	4,800.00	0.00	13,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	100.86	100.86
2026 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	59.04	59.04
2026 年 9 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	100.86	100.86
2027 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2028 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2029 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2030 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2031 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2032 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2033 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2034 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2035 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2036 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2037 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2038 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2039 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2040 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2041 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2042 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80



2043 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2044 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2045 年 1 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	59.04	59.04
2045 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	100.86	100.86
2045 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	59.04	59.04
2045 年 9 月	13,000.00	0.00	8,200.00	4,800.00	100.86	8,300.86
2046 年 1 月	4,800.00	0.00	4,800.00	0.00	59.04	4,859.04
合计		13,000.00	13,000.00	0	6,396.00	19,396.00

四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见

下表:

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县林业综合开发（一期）建设项目	25,855.80	13,000.00	19,396.00	1.33

五、专项债券发行计划

通道县林业综合开发（一期）建设项目拟发行地方政府专项债券融资 13,000.00 万元，其中:本次发行金额 8,200.00 万元本次发行预测利率为 2.46%，发行期限为 20 年，还款方式为半年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。

附件:项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二零二五年九月十一日



附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的通道县林业综合开发（一期）建设项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关的林地出租收入、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流量编制说明

(一)投资估算

项目投资估算详见下表：



项目投资概算表



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





序号	工程或费用名称	概算造价 (万元)			单位	工程量	单位造价 (元)	
		建筑工程费	设备购置 费及安装 工程费	其他费用				
2	综合防治病虫害设施设备		92.00		亩	20000.00	46.00	
3	看护房	14.00			座	20.00	7000.00	
(四)	支撑体系建设	2050.00	315.20	0.00				
1	智慧林业信息管理系统		20.00		套	1.00	200000.00	
2	森林资源管护设施	2050.00	34.00	0.00				
	管护房	270.00			m²	3000.00	900.00	
	瞭望塔	100.00			座	4.00	250000.00	钢结构
	保护标示牌		22.40		块	280.00	800.00	
	宣传碑牌		11.60		块	58.00	2000.00	
	防火林带	504.00			m	56000.00	90.00	
	林道	1176.00			m	147000.00	80.00	硬化道路
3	森林经营设备	0.00	261.20	0.00				
	办公设备		48.00		套	12	40000.00	
	生产工具		208.00		套	52	40000.00	
	集材工具		5.20		套	26	2000.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	2702.31				
1	林地流转费			1600.00	亩	80000.00	100.00	
2	项目建设管理费			153.74				参考财建[2016]504号





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

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



(二) 资金筹措方案

资金筹措方案详见下表:



项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	其他融资	
通道县林业综合开发(一期)建设项目	19,120.60	6,120.60	0.00	8,200.00	0.00	4,800.00	0.00	0.00	20 年

(三) 建设期资金使用计划

【通道县林业综合开发(一期)建设项目】总投资概算【19,120.60】万元, 【2025 年】投入金额【10,000.00】万元, 分年度投资金额, 具体如下表所示:

项目分年度投资估算表

单位: 万元

项目名称	2025 年	2026 年及以后	总投资
通道县林业综合开发(一期)建设项目	10,200.00	8,920.6	19,120.60

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

项目投资分月计划表

单位: 万元

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



通道县林业综合开发(一期)建设项目	投资金额	200.00	8300.00	100.00	100.00	100.00	10200.00
	其中:专项债券金额	0.00	8200.00	0.00	0.00	0.00	8200.00


(四) 项目经营性收入预测说明

1.项目收入预测依据

(一) 收入预测依据

本项目主要收入来源为林地出租收入。

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



怀化通道县 141.51亩 灌木林地 经营权出租

土地编号: T777733 更新时间: 2025-05-26 15:23:49 29 次浏览

价格
500 元/亩/年

成交后,需支付交易服务费 查看详情

土地地点: 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型: 林地|灌木林地

流转类型: 经营权出租

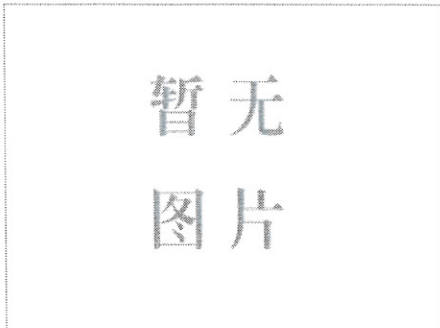
经营权出租包含林权

流转年限: 18 年

土地面积: 141.51 亩

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看



怀化通道县400亩山地经营权合作

土地编号: T285338 更新时间: 2014-11-21 10:43:22 1458 次浏览

价格
500 元/亩/年

已交易

土地地点: 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型: 林地|灌木林地

流转类型: 经营权合作

流转年限: 60 年

土地面积: 1500 亩

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看





怀化通道200亩有林地经营权转让

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

价格
260 万元

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地类型 林地乔木林地

流转类型 经营权转让

产权、转让 互流仅限于同一村集体内部成员之间

流转年限 20 年

土地面积 200 亩

土地地点 湖南/怀化/通道侗族自治县

金牌会员 一对一匹配地源

安全交易 资金担保

溯源存证 土地链溯源存证



扫一扫, 微信咨询

咨询的号码 在线签约

百万亿级大市场, 百万富翁的机会

这个项目, 很多人跟不上! 却暗藏... 点击了解

(二) 项目收入预测

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



项目预期收入测算表



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

续上表：

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



(三) 项目预期成本预测

本项目的成本包括燃料与动力费、人员工资及福利、维护维修费、管理费用、税费。

1、人员工资及福利

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

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

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

截图来源：湖南省统计局

2、维护维修费





根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》^①，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。

3、土地流转费

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

怀化通道县1300亩其它林地经营权出租

土地编号: T706682 更新时间: 2023-02-17 09:31:06 3425 次查看

价格: 100 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点: 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型: 林地|其它林地

流转类型: 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限: 20 年

土地面积: 1300 亩

李涛 土地投资顾问 159****6197

扫一扫, 微信咨询

超万亿级市场, 刚需致富的机会>>

这个项目, 很多人瞧不上! 别错过... 点击了解>

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土地链溯源存证 立即查看

怀化通道960.6亩山林地经营权出租

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

价格: 100 元/亩/年 带看费: 800 元

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地类型: 林地|其它林地

流转类型: 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限: 20 年

土地面积: 960.6 亩

土地地点: 湖南/怀化/通道侗族自治县

湖南永州土地流转服务中心 >

赵先生 152****1111

扫一扫, 微信咨询

超万亿级市场, 刚需致富的机会>>


这个项目, 很多人瞧不上! 别错过... 点击了解>

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土地链溯源存证 立即查看





怀化通道县 908亩 竹林地 经营权出租

土地编码: T747203 更新时间: 2024-06-09 09:34:39 1438天置顶

价格
100 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/怀化/通道侗族自治县

土地类型 林地/竹林地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 20 年

土地面积 908 亩

金牌会员 一对一匹配地源

安全交易 资金担保

立即充值

立即查看

信息来源 地主

预约看房 在线签约

扫一扫, 微信咨询

超万亿规模市场, 把握致富机会 >>

这个项目, 很多人抢不上! 赶紧看, 点击了解 >

4、管理费用

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

5、税费

根据《财政部税务总局关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2020 年第 2 号) 第一条: 纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产, 免征增值税, 故本项目无需缴纳增值税; 城市维护建设税按 5% 计; 教育费附加按增值税的 5% (含 2% 的地方教育费附加) 计算; 印花税按 1% 计, 所得税按 25% 计。



项目预期成本测算表



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

续上表:

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



项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

项目现金流预测表



项目名称	合计	建设期			运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年 1-4 月	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	65,112.54	10,200.00	7,920.60	1,000.00	1,890.00	2,025.00	2,160.00	2,295.00	2,295.00	2,409.75	2,409.75	2,409.75
资本金	6,120.60	2,000.00	3,120.60	1,000.00	0.00	0.00						
债券资金	13,000.00	8,200.00	4,800.00									
营业收入	45,991.94	0.00	0.00	0.00	1,890.00	2,025.00	2,160.00	2,295.00	2,295.00	2,409.75	2,409.75	2,409.75
回收固定资产余 值	0.00											
流动资金回收	0.00											
现金流出	56,836.32	10,200.00	7,920.60	1,000.00	1,195.20	1,360.05	1,365.01	1,369.98	1,370.90	1,375.28	1,376.23	1,377.18
建设投资	18,380.14	9,880.20	7,659.84	840.10	0.00	0.00						
运营成本	19,060.18	0.00	0.00	0.00	1,035.30	1,040.25	1,045.21	1,050.18	1,051.10	1,055.48	1,056.43	1,057.38
债券利息支出	6,396.00	319.80	260.76	159.90	159.90	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80
债券本金偿还	13,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	8,276.21	0.00	0.00	0.00	694.80	664.95	794.99	925.02	924.10	1,034.47	1,033.52	1,032.57
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	694.80	1,359.75	2,154.74	3,079.76	4,003.86	5,038.33	6,071.85	7,104.41





续上表:

项目名称	合计	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	65,112.54	2,409.75	2,409.75	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,656.75	2,656.75	2,656.75	2,656.75	0.00
资本金	6,120.60												
债券资金	13,000.00												
营业收入	45,991.94	2,409.75	2,409.75	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,530.24	2,656.75	2,656.75	2,656.75	2,656.75	0.00
回收固定资产余 值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	56,836.32	1,378.15	1,379.12	1,383.72	1,384.72	1,385.72	1,386.74	1,387.76	1,392.59	1,393.63	1,234.79	8,359.90	4,859.04
建设投资	18,380.14												
运营成本	19,060.18	1,058.35	1,059.32	1,063.92	1,064.92	1,065.92	1,066.94	1,067.96	1,072.79	1,073.83	1,074.89	0.00	0.00
债券利息支出	6,396.00	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	319.80	159.90	159.90	59.04
债券本金偿还	13,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,200.00	4,800.00
净现金流量	8,276.21	1,031.60	1,030.63	1,146.51	1,145.52	1,144.52	1,143.50	1,142.48	1,264.16	1,263.11	1,421.96	-5,703.15	-4,859.04
累计净现金流量		8,136.01	9,166.64	10,313.15	11,458.67	12,603.19	13,746.69	14,889.17	16,153.33	17,416.44	18,838.40	13,135.25	8,276.21

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



（七）还本付息的测算

1.拟发行地方政府专项债券情况

项目拟发行专项债券融资 13,000.00 万元，其中：本次债券发行金额 8,200.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
通道县林业综合开发（一期）建设项目	13,000.00	8,200.00	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：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	8,200.00	0.00	8,200.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	8,200.00	4,800.00	0.00	13,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	100.86	100.86
2026 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	59.04	59.04
2026 年 9 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	100.86	100.86
2027 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2028 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2029 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2030 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2031 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2032 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80



				0		
2033 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2034 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2035 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2036 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2037 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2038 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2039 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2040 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2041 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2042 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2043 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2044 年	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	319.80	319.80
2045 年 1 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	59.04	59.04
2045 年 3 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	100.86	100.86
2045 年 7 月	13,000.00	0.00	0.00	13,000.00	59.04	59.04
2045 年 9 月	13,000.00	0.00	8,200.00	4,800.00	100.86	8,300.86
2046 年 1 月	4,800.00	0.00	4,800.00	0.00	59.04	4,859.04
合计		13,000.00	13,000.00	0	6,396.00	19,396.00

(八) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于林地出租收入，其项目融资平衡情况如下表：

单位：万元



项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县林业综合开发（一期）建设项目	25,855.80	13,000.00	19,396.00	1.33

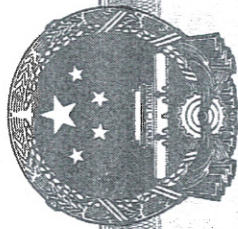
（九）敏感性分析

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	1.20	1.33	1.47
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.33	1.21

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





营业执照

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5

(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 湖南永源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 向同书

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

出资额

成立日期

主要经营场所

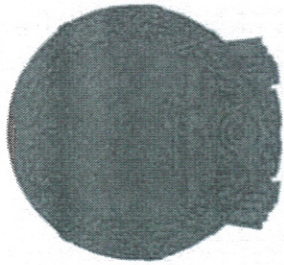
湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15
栋1202号

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



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

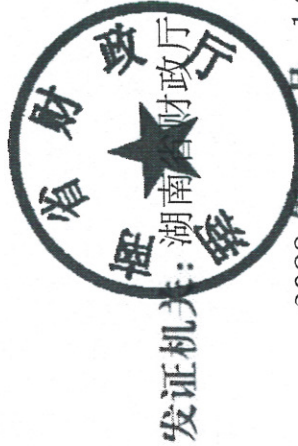
批准执业文号：湘财会[2021]11号

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》。



2023年9月14日

中华人民共和国财政部制





向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1995年11月01日
2011年5月25日换发

复印件与原件一致, 再次复印无效
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

姓名 向同书
Full name 男
Sex 男
出生日期 1962-01-15
Date of birth
工作单位 湖南鼎新会计师事务所
Working unit 有限责任
身份证号 433021196201150016
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南龙向岭会计师事务所 事务所
(普通合伙) CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所 事务所
(普通合伙) CPAs
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

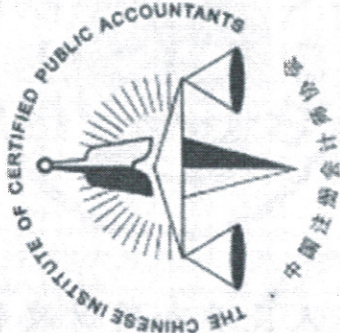
注意
CPA

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

NOTES

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





复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

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



欧



欧道文 431500010054

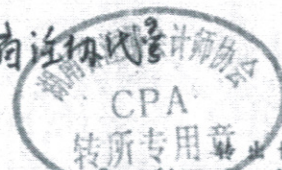
证书编号: 431500010054
No. of Certificate

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

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

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

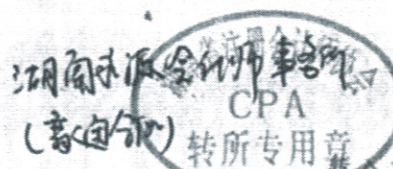
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

2015 年 6 月 1 日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

2015 年 6 月 1 日
/m /d



靖州县客运综合交通枢纽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25GYX4GY82





湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

HUNAN CHENGYUEDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS GP

湘诚悦达专审〔2025〕163号

靖州县客运综合交通枢纽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，对靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州县客运综合交通枢纽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

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目总投资金额为 9,737.80 万元,拟申请政府专项债券 6,000.00 万元,截至目前,本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元;本次拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元,发行期限 30 年,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%。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,债券发行期内,本息共计 10,392.00 万元。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	应计利息	当年还本付息合计
2025年9月		6,000.00		6,000.00	0.00	0.00
2026年3月	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2027年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2028年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2029年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2030年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2031年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2032年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2033年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2034年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2035年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2036年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2037年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2038年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2039年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2040年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2041年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2042年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2043年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2044年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2045年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2046年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2047年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2048年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2049年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2050年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2051年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40



年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	应计利息	当年还本付息合计
2052 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2053 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2054 年	6,000.00			6,000.00	146.40	146.40
2055 年 9 月	6,000.00		6,000.00	0.00	146.40	6,146.40
合计		6,000.00	6,000.00		4,392.00	10,392.00

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 12,306.07 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	6,000.00	-		
2026 年 3 月	-	146.40	146.40	
2027 年	-	146.40	146.40	187.98
2028 年	-	146.40	146.40	324.50
2029 年	-	146.40	146.40	367.05
2030 年	-	146.40	146.40	416.34
2031 年	-	146.40	146.40	416.34
2032 年	-	146.40	146.40	416.34
2033 年	-	146.40	146.40	423.22



年度	融资偿债本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2034 年	-	146.40	146.40	423.22
2035 年	-	146.40	146.40	423.22
2036 年	-	146.40	146.40	430.25
2037 年	-	146.40	146.40	430.25
2038 年	-	146.40	146.40	430.25
2039 年	-	146.40	146.40	437.42
2040 年	-	146.40	146.40	437.42
2041 年	-	146.40	146.40	437.42
2042 年	-	146.40	146.40	444.73
2043 年	-	146.40	146.40	444.73
2044 年	-	146.40	146.40	444.73
2045 年	-	146.40	146.40	452.19
2046 年	-	146.40	146.40	452.19
2047 年	-	146.40	146.40	452.19
2048 年	-	146.40	146.40	459.79
2049 年	-	146.40	146.40	459.79
2050 年	-	146.40	146.40	459.79
2051 年	-	146.40	146.40	467.55
2052 年	-	146.40	146.40	467.55
2053 年	-	146.40	146.40	467.55
2054 年	-	146.40	146.40	475.46
2055 年 9 月	6,000.00	146.40	6,146.40	356.60
合计	6,000.00	4,392.00	10,392.00	12,306.07

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州县客运综合交通枢纽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

项目总投资额为 9,737.80 万元;项目地点位于湖南靖州县域内;建设期 2 年,自 2025 年 5 月-2027 年 4 月;建设内容为:项目总用地面积 36,057 m²,总建筑面积 9,195.54 m²,其中:站前区(站房) 1,648.28 m²,客运服务 2,225.18 m²,维修及洗车车间 592.56 m²,停车库 3,399.58 m²,配套用房 1,328.93 m²;配套建设连接道路 1,5600 m²,双向四车道,路幅宽 26m,道路长 400m;连接桥梁 5,720 m²,双向四车道,路幅宽 26m,桥梁长 220m。

(二) 实施主体

靖州苗族侗族自治县交通运输局

(三) 投向领域

交通基础设施

(四) 融资计划

项目总投资 9,737.80 万元,其中,自有资金 3,737.80 万元,占投资总额的 38.38%;拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元,债券资金占总投资的 61.62%。

二、项目现金流入预测

(一) 项目收入预测依据

项目的收入来源主要是客运代理收入、配套用房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入。

1. 客运代理收入

根据湖南省发展和改革委员会、湖南省交通运输厅《关于进一步完善汽车客运站收费管理的通知》,车辆站务基本服务中的客运代理



费、客运发班费、车辆安全例行检查费、社会车辆机动车停放服务费和旅客基本站务服务收费中的旅客站务费实行政府指导价。除此之外的其他汽车客运站服务收费实行市场调节价。根据交通部、国家计划委员会关于发布《汽车客运站收费规则》的通知，客运代理费率一级站 10%，二级站 8%，三级站和三级以下站 6%。

关于进一步完善汽车客运站收费管理的通知

湖南发改 2021年02月04日 19:12 浏览

湖南省发展和改革委员会
湖南省交通运输厅
关于进一步完善汽车客运站收费管理的通知

湘发改价费规〔2021〕107号

各市州、县发改委（局）、交通运输局：

为了贯彻落实《交通运输部 国家发展改革委关于深化道路运输价格改革的意见》（交运规〔2019〕17号）中关于完善汽车客运站收费分类管理的有关规定，进一步规范汽车客运站收费管理，保护旅客、承运人和汽车客运站的合法权益，促进道路旅客运输业和道路客运服务机构的可持续发展，经研究，现将有关问题通知如下：

一、汽车客运站收费实行分类管理。车辆站务基本服务中的客运代理费、客运发班费、车辆安全例行检查费、社会车辆机动车停放服务费和旅客基本站务服务收费中的旅客站务费实行政府指导价。除此之外的其他汽车客运站服务收费实行市场调节价。

汽车客运站客运代理费最高收费标准表

客运站站级和服务质量等级	收费标准	备注
一甲	10%	1、客运代理费和发班费以客运运费（不含通行费）为基础计算。 2、客运站只为承运人提供统一安排班次、发车车位和候车室，但不代办售票、检票服务所收取的客车发班费，不分站级和服务质量等级一律为5%。
一乙	9.5%	
一丙	9%	
二甲	8%	
二乙	7.5%	
二丙	7%	
三甲	6%	
三乙	5.5%	
三丙	5%	
四级站及以下 (含便民车站)	5%	

注：客运站站级和服务质量等级由交通运输部门根据现行有关规定核定。

根据靖州县交通局提供的数据，2024 年，靖州县日均客运量约



1.45 万人次/天，其中，中长途日均客运人次为 500 人次/天；城乡公交日均客运人次 1.4 万人次/天。参考上述数据，保守估计，本项目日均旅客量按 2500 人次设计，本项目为二级甲等站客运站，根据《汽车客运站收费规则》的通知，客运代理费率为 8%。根据客运站实际情况，保守估计，本客运站县内平均票价按 30 元计算，县内旅客占比为 60%；跨县平均票价按 45 元计算，跨县旅客占比为 40%。客运站日发量前三年按 80%计算，此后按 90%计算。根据 2019~2023 年怀化市国民与经济社会发展统计公报，近 5 年怀化市 CPI 指数增长为 7.40%，保守估计，本项目定价按每 3 年增长率按 2%测算。

客运班线票价调整公告

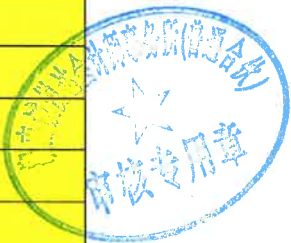
怀运集团 大湘之运 2025年01月07日 11:19 怀化

尊敬的各位旅客朋友：

根据《湖南省道路旅客运输价格管理办法》（湘交运规〔2020〕5号）等有关市场调节价文件精神，我司拟对客运班线的票价作出调整，现公示如下：

一、怀化至各县（市）客运班线调整后的执行票价为：

营运线路	线路类型	调整后执行票价
怀化⇌安江	大巴	25
怀化⇌安江	定制	35
怀化⇌洪江	大巴	26
怀化⇌洪江	定制	35
怀化⇌会同	空调	40
怀化⇌靖州	大巴	60
怀化⇌靖州	定制	65
怀化⇌通道	大巴	75
怀化⇌辰溪	大巴	30
怀化⇌辰溪	定制	38
怀化⇌沅陵	大巴	60
怀化⇌沅陵	定制	68
怀化⇌新晃	大巴	45
怀化⇌新晃	定制	52
怀化⇌芷江	大巴	15



怀化⇌芷江	定制	25
怀化⇌麻阳	大巴	25
怀化⇌溆浦	大巴	35

二、我司所属分公司属地经营的跨省、跨市、跨县班线的票价，在各地客运站场进行公示。

三、根据《湖南省道路旅客运输价格管理办法》第十五条“特殊旅客权益”规定，儿童乘坐9座及以下客车（包括班线客运和定制客运）不享受半价优待票。故我司对9座及以下定制客运班车取消儿童半价优待票。

以上票价自2025年1月14日起执行。

湖南怀化公路运输集团有限责任公司

2025年1月7日

2. 配套用房出租收入

本项目建成后可提供配套用房面积 1,328.93 m²，参照靖州县及周边同标准配套用房出租价格（数据来源 58 同城），出租价格在 41.7-50.1 元/m²/月之间。本项目为城市客运站，地理位置较好，但考虑到本项目的定位，保守估计，本项目出租价格暂按 41 元/m²/月。根据 2019~2023 年怀化市国民与经济社会发展统计公报，近 5 年怀化市 CPI 指数增长为 7.40%，保守估计，本项目市场性定价收入按每 3 年增长率按 2% 测算。运营期第一年出租率按 60% 计算，以后每年增长 10%，运营期第四年增长至 90% 保持不变。

靖州县及周边县配套用房出租价格参考

序号	位置	收费标准（元 / 平方米 / 月）	数据来源
1	靖州县梅林东路与新建中路交叉口	41.7	58 同城网
2	靖州县市二医院斜对面	58.8	58 同城网
3	鹤城区宏宇中学临街门面	50.1	58 同城网



七年老店 客源稳定，接手即可营业

靖州-靖州城区 梅林东路与新建中路交叉口 经营中

商业街店铺 1 层

商业街店铺 80㎡ 3333.33元/月 1.39元/㎡/天

80㎡

3333.33元/月

1.39元/㎡/天





市二医院斜对面旺铺转让

靖州-靖州城区 靖州苗族侗族自治县 经营中

临街门面

临街门面 300 可餐饮 可零售 上水 下水 380V

85m² 5000元/月 1.96元/m²/天



宏宇中学临街门面出租，交通方便好停车，适合各业态

鹤城-城厢 宏宇中学 空置中

临街门面 1层

周红 怀化房产经纪

临街门面 52 2600元/月 1.67元/m²/天

临街门面 上水 下水 随时可看

3. 停车位出租收入

本项目新增停车位 227 个。根据《靖州苗族侗族自治县发展和改革局关于贯彻<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的实施细则》（靖发改〔2018〕35 号），执行政府指导价公共停车位收费标准为每辆车白天时段（7:00-20:00）3 元/小时，夜间时段（20:00-次日 7:00）1 元/小时，24 小时限价 20 元/辆车。最低免费时间不得低于 30 分钟。依各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在地实际情况估算，各时段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，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 20 元。

本项目为城市客运站，地理位置较好，但考虑到本项目定位，每个车位日均收入按 12 元考虑。运营期第一年出租率按 60%计算，以后每年增长 10%，运营期第四年增长至 85%保持不变。



1. 城区执行政府指导价公共停车场 (不含政府投资兴建的智能停车场) 最高收费标准:

计时方式		计次方式		24小时限价
白天时段 (元/小时)	夜间时段 (元/小时)	白天时段 (元/次)	夜间时段 (元/次)	(元)
1	1	8	4	20

说明: (1) 城区执行政府指导价公共停车场是指占用公共资源的各类停车场, 包括旅游景点、车站配套停车场、国家机关、公用、公益企、事业单位、社会团体内设停车场、市政工程附属停车场。(2) 最低免费时间不得低于30分钟。(3) 鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放, 但每车每天最高收费不得超过20元。

本项目停车收费测算表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
1	1h 以内	3	10.00%	3	0.9
3	1-2h	6	20.00%	3	3.6
4	2-3h	9	25.00%	2	4.5
5	3-4h	12	20.00%	2	4.8
6	4-5h	15	10.00%	2	3
7	5-6h	18	5.00%	1	0.9
8	6-15h	20	10.00%	1	2
合计					20

4. 充电桩服务费收入

本项目充电桩总数量为 91 个 (60KW 直流充电桩)。根据业内收费标准, 充电桩收费为两部分组成, 即: 电价+充电服务费。电费方面, 为简化计算, 避免在收入和成本中同时核算电费, 本项目在测算收入和成本时将均不考虑电费。因此, 本项目在测算充电桩收入时仅计算充电服务费收入。

《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”。



湘发改价商〔2018〕407号

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）对电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，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用电价格。

（三）电动汽车充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、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充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督

对于执行我省电动汽车充电设施用电以及充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

根据住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室，联合中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟等单位发布的2022年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》：32座城市公用充电桩的平均周转率（每个桩每天服务的车辆数）为3.6；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。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%。

综上考虑，本项目充电服务费暂按0.8元/kWh测算，收费标准暂不考虑增长。本项目充电桩平均日充电按2小时计算。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。

（二）项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 16,246.00 万元，具体收入预测情况如下表所示。



靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

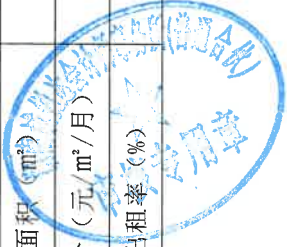
序 号	项 目	合 计（万 元）	建 设 期 2025-2027.4	运 营 期								
				2027.5	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	项目运营收入	16,246.00		268.98	451.40	499.34	554.44	554.44	554.44	561.75	561.75	561.75
1	客运代理收入	6,522.06		140.16	210.24	210.24	214.44	214.44	214.44	218.73	218.73	218.73
	设计日发量			2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
	县内平均票价（元/ 人次）			30.00	30.00	30.00	30.60	30.60	30.60	31.21	31.21	31.21
	县内旅客比例			60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	跨县平均票价（元/ 人次）			45.00	45.00	45.00	45.90	45.90	45.90	46.82	46.82	46.82
	跨县旅客比例			40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	实际日发量比例			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	配套用房出租收入	1,792.80		26.15	45.77	52.31	60.02	60.02	60.02	61.22	61.22	61.22
	面积（㎡）			1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93
	单价（元/㎡/月）			41.00	41.00	41.00	41.82	41.82	41.82	42.66	42.66	42.66
	出租率（%）			60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车位收入	2,726.24		39.77	69.60	79.54	91.27	91.27	91.27	93.10	93.10	93.10
	数量（个）			227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00
	单价（元/个·天）			12.00	12.00	12.00	12.24	12.24	12.24	12.48	12.48	12.48
	出租率（%）			60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	5,204.91		62.90	125.80	157.25	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70



序 号	项 目	合计（万 元）	建 设 期 2025-2027.4	运 营 期									
				2027.5	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	数量（个）			91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
	单价（万元/个.年）			3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
	利用率（%）			30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续上表:

序号	项目	合计(万元)	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	项目运营收入	16,246.00	569.21	569.21	569.21	576.82	576.82	576.82	584.59	584.59	584.59	592.50
1	客运代理收入	6,522.06	223.11	223.11	223.11	227.57	227.57	227.57	232.12	232.12	232.12	236.76
	设计日发量		2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
	县内平均票价(元/人次)		31.84	31.84	31.84	32.47	32.47	32.47	33.12	33.12	33.12	33.78
	县内旅客比例		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	跨县平均票价(元/人次)		47.75	47.75	47.75	48.71	48.71	48.71	49.68	49.68	49.68	50.68
	跨县旅客比例		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	实际日发量比例		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	配套用房出租收入	1,792.80	62.45	62.45	62.45	63.70	63.70	63.70	64.97	64.97	64.97	66.27
	面积(m²)		1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93
	单价(元/m²/月)		43.51	43.51	43.51	44.38	44.38	44.38	45.27	45.27	45.27	46.17
	出租率(%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%



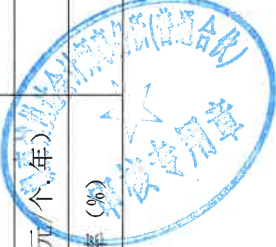
序 号	项 目	合计（万 元）	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
3	停车位收入	2,726.24	94.96	94.96	94.96	96.86	96.86	96.86	98.80	98.80	98.80	100.77
	数量（个）		227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00
	单价（元/个.天）		12.73	12.73	12.73	12.99	12.99	12.99	13.25	13.25	13.25	13.51
	出租率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	5,204.91	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70
	数量（个）		91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
	单价（万元/个.年）		3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
	利用率（%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续上表：

序 号	项 目	合计（万 元）	运营期									
			2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055.9
一	项目运营收入	16,246.00	592.50	592.50	600.58	600.58	600.58	608.82	608.82	608.82	617.22	462.92
1	客运代理收入	6,522.06	236.76	236.76	241.50	241.50	241.50	246.33	246.33	246.33	251.26	188.44
	设计日发量		2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
	县内平均票价（元/人 次）		33.78	33.78	34.46	34.46	34.46	35.15	35.15	35.15	35.85	35.85
	县内旅客比例		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	跨县平均票价（元/人 次）		50.68	50.68	51.69	51.69	51.69	52.72	52.72	52.72	53.78	53.78
	跨县旅客比例		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%



序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055.9
	实际日发量比例		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	配套用房出租收入	1,792.80	66.27	66.27	67.59	67.59	67.59	68.95	68.95	68.95	70.33	52.74
	面积（m ² ）		1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93	1,328.93
	单价（元/m ² /月）		46.17	46.17	47.10	47.10	47.10	48.04	48.04	48.04	49.00	49.00
	出租率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车位收入	2,726.24	100.77	100.77	102.79	102.79	102.79	104.84	104.84	104.84	106.94	80.21
	数量（个）		227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00	227.00
	单价（元/个.天）		13.51	13.51	13.78	13.78	13.78	14.06	14.06	14.06	14.34	14.34
	出租率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	5,204.91	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	141.52
	数量（个）		91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
	单价（万元/个.年）		3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
	利用率（%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%



三、项目现金流出预测

(一) 项目成本测算依据

项目的主要成本为人员工资及福利、维修费、管理费、相关税费。

1. 人员工资及福利：项目共需要相关工作人员 15 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。参考 2023 年湖南省同行业职工年平均薪酬情况（2024 年暂未公布），本项目人均工资福利按 6.5 万元/年计算。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

2. 维修费：参照《建设项目经济评价方法与参数》，本项目维修费按工程费 0.2% 考虑。

3. 管理费：据《建设项目经济评价方法与参数》，本项目管理费用包括广告费、经营管理、会议费、办公费、差旅费等多项费用，其他费用计取当年营业收入的 2%。



4. 增值税及附加

(1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目客运代理收入、租赁收入、停车位、充电桩按照增值税率 9%计列，维修费增值税率以 13%计列。

(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 7%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

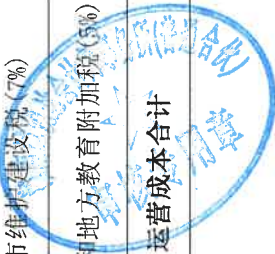
经预测，债券存续期内运营成本及税金为 3,939.93 万元，预测情况如下表所示。



靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025-2027.4	2027.5	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	运营费用	3,095.67		70.38	106.53	107.49	108.59	108.59	108.59	108.74	108.74	108.74
1	人工费用	2,344.38		55.00	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
2	维修费用	426.38		10.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3	管理费用	324.92		5.38	9.03	9.99	11.09	11.09	11.09	11.24	11.24	11.24
二	增值税及附加	844.26		10.62	20.37	24.80	29.51	29.51	29.51	29.79	29.79	29.79
1	增值税	753.84		9.49	18.19	22.14	26.35	26.35	26.35	26.60	26.60	26.60
2	税金及附加	90.46		1.14	2.18	2.66	3.16	3.16	3.16	3.19	3.19	3.19
2.1	城市维护建设税(7%)	52.77		0.66	1.27	1.55	1.84	1.84	1.84	1.86	1.86	1.86
2.2	教育费附加(3%)	37.69		0.47	0.91	1.11	1.32	1.32	1.32	1.33	1.33	1.33
三	运营成本合计	3,939.93		81.00	126.90	132.29	138.10	138.10	138.10	138.53	138.53	138.53



续上表:

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	运营费用	3,095.67	108.89	108.89	108.89	109.04	109.04	109.04	109.20	109.20	109.20	109.35
1	人工费用	2,344.38	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50
2	维修费用	426.38	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3	管理费用	324.92	11.38	11.38	11.38	11.54	11.54	11.54	11.69	11.69	11.69	11.85
二	增值税及附加	844.26	30.07	30.07	30.07	30.36	30.36	30.36	30.66	30.66	30.66	30.96
1	增值税	753.84	26.85	26.85	26.85	27.11	27.11	27.11	27.38	27.38	27.38	27.65
2	税金及附加	90.46	3.22	3.22	3.22	3.25	3.25	3.25	3.29	3.29	3.29	3.32
2.1	城市维护建设税(7%)	52.77	1.88	1.88	1.88	1.90	1.90	1.90	1.92	1.92	1.92	1.94
2.2	教育费附加和地方教育附加税(5%)	37.69	1.34	1.34	1.34	1.36	1.36	1.36	1.37	1.37	1.37	1.38
三	运营成本合计	3,939.93	138.96	138.96	138.96	139.40	139.40	139.40	139.86	139.86	139.86	140.31



续上表:

序号	项目	合计	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055.8
一	运营费用	3,095.67	109.35	109.35	109.52	109.52	109.52	109.68	109.68	109.68	109.85	82.39
1	人工费用	2,344.38	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	82.50	61.88
2	维修费用	426.38	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	11.25
3	管理费用	324.92	11.85	11.85	12.01	12.01	12.01	12.18	12.18	12.18	12.34	9.26
二	增值税及附加	844.26	30.96	30.96	31.27	31.27	31.27	31.59	31.59	31.59	31.91	23.93
1	增值税	753.84	27.65	27.65	27.92	27.92	27.92	28.20	28.20	28.20	28.49	21.37
2	税金及附加	90.46	3.32	3.32	3.35	3.35	3.35	3.38	3.38	3.38	3.42	2.56
2.1	城市维护建设税(7%)	52.77	1.94	1.94	1.95	1.95	1.95	1.97	1.97	1.97	1.99	1.50
2.2	教育费附加和地方教育附加税(5%)	37.69	1.38	1.38	1.40	1.40	1.40	1.41	1.41	1.41	1.42	1.07
三	运营成本合计	3,939.93	140.31	140.31	140.79	140.79	140.79	141.27	141.27	141.27	141.76	106.32



四、项目净现金流预测

债券存续期内，本项目预期总收入 16,246.00 万元，预期总成本 3,939.93 万元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为 12,306.07 万元。

五、还本付息的测算

靖州县客运综合交通枢纽及配套基础设施建设项目总投资金额为 9,737.80 万元，拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元；本次拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元，发行期限 30 年，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%。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，债券发行期内，本息共计 10,392.00 万元。预计用于融资平衡的相关收益为 12,306.07 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，靖州县客运综合交通枢纽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	1.34	1.18	1.03
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.18	1.22

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 1.03，



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。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州县客运综合交通枢纽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。





统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 2025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。



名称 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈英

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

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; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 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); 业务咨询(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7月2日

再复印无效

<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



会计师事务所

执业证书



名称：湖南诚屹会计师事务所（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



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





姓名 Full name: 吕萍
 性别 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)
 身份证号码 Identity card: 430204197810233067



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

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



吕萍 430200180008

年 月 日
 / /

证书编号:
 No. of Certificate 430200180008

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

发证日期:
 Date of Issuance 2005 年 10 月 25 日

2018年3月换发新证



证书编号: 430300010151
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 06 24 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 李小雷
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: 1990-10-30
Date of Birth

工作单位: 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码: 430321199010304526
Identity card no



湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日
迁为湖南建业会计师事务所(普通合伙)
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南建业会计师事务所
(普通合伙)
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

湖南德信达会计师事务所
(普通合伙)
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年7月29日
/y /m /d

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

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



李小雷 430300010151

年 月 日
/y /m /d



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2025 年湖南省政府专项债券（三十期）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 02147 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

关于 2025 年湖南省政府专项债券(三十期)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 02147 号

我们接受委托,对 2025 年湖南省政府专项债券(三十期)(以下简称“本期债券”)相关洪江市智慧旅游建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的洪江市智慧旅游建设项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

(一) 应付本息情况

本期湖南省怀化市 2025 年洪江市智慧旅游建设项目专项债券,计划融资金额 3,000.00 万元,已发行 2,000.00 万元,发行利率 2.12%,本次计划发行 900.00 万元,未来继续发行 100.00 万元,假设融资利率 2.44%(根据 2025 年 8 月相等待



偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测)，期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 4 月	-	2,000.00		2,000.00	-	-
2025 年 9 月	2,000.00	900.00		2,900.00	21.20	21.20
2026 年	2,900.00	100.00		3,000.00	66.80	66.80
2027 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2028 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2029 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2030 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2031 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2032 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2033 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2034 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2035 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2036 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2037 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2038 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2039 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2040 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2041 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2042 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2043 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2044 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2045 年	3,000.00		-	3,000.00	66.80	66.80
2046 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2047 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80



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
2048 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2049 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2050 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2051 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2052 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2053 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2054 年	3,000.00			3,000.00	66.80	66.80
2055 年	3,000.00		2,900.00	100.00	43.16	2,943.16
2056 年	100.00		100.00	-	2.44	102.44
合计		3,000.00	3,000.00		2,004.00	5,004.00

（二）项目融资期间产生的现金净流入

洪江市智慧旅游建设项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
洪江市智慧旅游建设项目	12,549.06	5,801.64	6,747.42

（三）预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.35。具体预测计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	21.20	21.20	-	-	-
2026 年	-	66.80	66.80	-	-	-
2027 年	-	66.80	66.80	190.55	82.81	107.74
2028 年	-	66.80	66.80	395.74	148.23	247.51
2029 年	-	66.80	66.80	410.41	150.80	259.61



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2030 年	-	66.80	66.80	425.08	153.37	271.71
2031 年	-	66.80	66.80	427.19	254.45	172.74
2032 年	-	66.80	66.80	429.30	155.54	273.77
2033 年	-	66.80	66.80	431.48	156.64	274.84
2034 年	-	66.80	66.80	433.66	157.75	275.91
2035 年	-	66.80	66.80	435.83	158.87	276.96
2036 年	-	66.80	66.80	438.07	260.00	178.07
2037 年	-	66.80	66.80	440.31	161.15	279.17
2038 年	-	66.80	66.80	442.55	175.76	266.79
2039 年	-	66.80	66.80	444.86	199.90	244.96
2040 年	-	66.80	66.80	447.16	201.22	245.94
2041 年	-	66.80	66.80	449.50	302.57	146.93
2042 年	-	66.80	66.80	451.83	203.93	247.91
2043 年	-	66.80	66.80	454.23	205.29	248.94
2044 年	-	66.80	66.80	456.63	206.68	249.95
2045 年	-	66.80	66.80	459.03	208.08	250.96
2046 年	-	66.80	66.80	461.50	309.50	152.00
2047 年	-	66.80	66.80	463.96	210.91	253.05
2048 年	-	66.80	66.80	466.46	212.36	254.10
2049 年	-	66.80	66.80	468.98	213.82	255.17
2050 年	-	66.80	66.80	471.54	215.29	256.26
2051 年	-	66.80	66.80	474.10	316.76	157.34
2052 年	-	66.80	66.80	476.73	218.27	258.46
2053 年	-	66.80	66.80	479.35	219.78	259.57
2054 年	-	66.80	66.80	482.01	221.32	260.69



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2055 年	2,900.00	43.16	2,943.16	241.00	120.62	120.39
2056 年	100.00	2.44	102.44			
合计	3,000.00	2,004.00	5,004.00	12,549.06	5,801.64	6,747.42
本息覆盖倍数						1.35

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2025 年 09 月 10 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

(一) 项目基本情况

洪江市智慧旅游建设项目位于洪江市，项目概算总投资为 5,257.05 万元，建设期为 2 年，实施机构为洪江市数据事务中心。本项目建设包含智慧文旅数据工程建设（包括洪江市文旅资源空间地理数据整合、视频监控数据整合、GPS 数据采集与整合、旅游基础数据采集与整合、旅游信息服务数据整合、纸质文档电子化入库、基础数据导入以及数据接口开发）、旅游票务系统建设（集电子售票、检票管理、数据实时统计分析于一体的旅游票务系统，包括一票通管理系统、票务分销系统、旅游数据系统等）、旅游接驳系统建设（包括智能监控调度指挥系统、综合管理信息系统、公共信息服务系统、终端配套系统等）、景区智慧停车系统、智慧营销平台及智慧监督管理系统等。

(二) 融资计划

洪江市智慧旅游建设项目的资金来源主要为资金来源为申请地方政府专项债券资金和自有资金。项目总投资 5,257.05 万元，拟申请地方政府专项债券资金 3,000.00 万元。

(三) 项目收入预测

1、项目主要收入来源于：停车位收入、票务系统旅游分成收入。

单位：万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
停车位收入	88.15	188.89	201.48	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07
票务系统旅游分成收入	102.40	206.85	208.93	211.01	213.12	215.23	217.41	219.58	221.76	224.00
合计	190.55	395.74	410.41	425.08	427.19	429.30	431.48	433.66	435.83	438.07

(接上表)

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
停车位收入	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07
票务系统旅游分成收入	226.24	228.48	230.78	233.09	235.42	237.76	240.16	242.56	244.96	247.42
合计	440.31	442.55	444.86	447.16	449.50	451.83	454.23	456.63	459.03	461.50



(接上表)

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
停车位收入	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	107.04	5,937.36
票务系统 旅游分成 收入	249.89	252.38	254.91	257.47	260.03	262.66	265.28	267.94	133.97	6,611.70
合计	463.96	466.46	468.98	471.54	474.10	476.73	479.35	482.01	241.00	12,549.06

依上表预测，债券存续期间，洪江市智慧旅游建设项目取得运营收入 12,549.06 万元。

2、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停车位收入、票务系统旅游分成收入。

(1) 停车位收入

本项目拟对 400 个停车位进行智慧化改造，改造后从不收费变成按标准进行收费。根据湖南省物价局《湖南省机动车停车服务收费管理办法》（湘发改价调[2019]217 号），旅游景点配套停车场机动车停放服务收费标准每车每小时 3 元（不足一小时按一小时计）。本项目景区内自驾游居多，基本为 1 日游或 2 日游，车辆停放时间，基本在 8—24 小时之间，预计停车费 15 元/车位，预计运营期使用率第 1 年至第 3 年为 70%、75%、80%，从第 4 年及以后均为 85%。

湖南省停车场收费标准

场所方式	每小时
机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场	5
旅游景点配套停车场	3
备注：1、进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放 15 分钟以内（含 15 分钟）车辆免费。	
2、进入机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场划定过夜停车区域的车辆，每车每天最高不得超过 50 元，进入临时停放区域过夜的车辆，每车每天收费不封顶。为避免过夜车辆进入临时停放区域引起收费争议，停车场管理方应当在车辆进入停车场时及时提醒车主。	
3、机场因建设投资较大，且航班波动易导致多个高峰时段，为了鼓励乘坐公共交通，	



加速车辆周转，对进入机场停车场的车辆实行计时收费的 1 小时内收费 8 元，1 小时后每增加 1 小时按低于 5 元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过 10 元。

4、旅游景点配套停车场，每车每天最高不得超过 20 元。

5、不足 1 小时按 1 小时计算。

(2) 票务系统旅游分成收入

洪江市 2024 年年接待游客数量为 640 万人，接待人数每年按 1%进行增长，按 10%的游客选择收费景区，目前洪江的景区门票单价集中在 40-60 元/人（雪峰山国家森林公园门票 60 元/人次；黔阳古城芙蓉路门票 40 元/人次），本项目按 40 元/人计算，票务系统旅游年总收入约为 2560 万元，后续年份按 1%进行增长，票务系统旅游分成按票务收入的 8%计提。

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。

(四) 项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	洪江市智慧旅游建设项目	4,286.54	588.58	233.88	148.05	5,257.05
合计		4,286.54	588.58	233.88	148.05	5,257.05

其中，拟融资期间项目投资计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	合计
1	洪江市智慧旅游建设项目	3,100.00	2,157.05	5,257.05
合计		3,100.00	2,157.05	5,257.05

2、项目期间营业成本

(1) 项目运营期间营业成本主要为燃料动力费、维修费用、管理费用、人员工资及福利、后续升级费用、税费，预测如下：

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
燃料动力费	19.05	39.57	41.04	42.51	42.72	42.93	43.15	43.37	43.58	43.81



项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
维修费用	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94
管理费用	3.81	7.91	8.21	8.50	8.54	8.59	8.63	8.67	8.72	8.76
人员工资及福利	40.00	80.80	81.61	82.42	83.25	84.08	84.92	85.77	86.63	87.49
后续升级费用	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	100.00
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	82.81	148.23	150.80	153.37	254.45	155.54	156.64	157.75	158.87	260.00

(接上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
燃料动力费	44.03	44.26	44.49	44.72	44.95	45.18	45.42	45.66	45.90	46.15
维修费用	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94
管理费用	8.81	8.85	8.90	8.94	8.99	9.04	9.08	9.13	9.18	9.23
人员工资及福利	88.37	89.25	90.15	91.05	91.96	92.88	93.81	94.74	95.69	96.65
后续升级费用	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	100.00
税费	-	13.46	36.43	36.57	36.73	36.89	37.04	37.20	37.36	37.53
合计	161.15	175.76	199.90	201.22	302.57	203.93	205.29	206.68	208.08	309.50

(接上表)

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
燃料动力费	46.40	46.65	46.90	47.15	47.41	47.67	47.94	48.20	24.10	1,254.91
维修费用	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	578.26
管理费用	9.28	9.33	9.38	9.43	9.48	9.53	9.59	9.64	4.82	250.98
人员工资及福利	97.62	98.59	99.58	100.57	101.58	102.59	103.62	104.66	52.33	2,582.66
后续升级费用	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	500.00
税费	37.68	37.85	38.02	38.19	38.35	38.53	38.70	38.88	19.43	634.84
合计	210.91	212.36	213.82	215.29	316.76	218.27	219.78	221.32	120.62	5,801.64

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 5,801.64 万元。

(2) 项目运营期间营业成本预测评价



参考同类项目成本，洪江市智慧旅游建设项目的主要成本如下：

①人员工资及福利费

项目劳动定员共 10 人，薪酬参考 2022 年湖南省各行业平均工资中信息传输、软件和信息技术服务业工资标准，本项目按照人均 8 万元测算，年增长 1%。

单位：元、%

行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2
采矿业	59566	4.4
制造业	60144	3.3
电力、热力、燃气及水生产和供应业	52208	4.5
建筑业	53928	-0.3
批发和零售业	51200	2.6
交通运输、仓储和邮政业	54339	7.0
住宿和餐饮业	43693	3.5
信息传输、软件和信息技术服务业	73646	-2.7
金融业	75050	11.0
房地产业	50624	0.8

②外购原材料和燃料动力费：参考行业经验和同类型项目，本项目外购原材料和燃料动力费主要为水电费，按照收入的 10% 计算。

③管理费：管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，本项目根据项目经营内容，管理费用按营业收入的 2% 估算。

④设备维修费用：参考行业经验和同类型项目，本项目设备维修费用按折旧费用的 10% 计算。

⑤后续升级费用：参考行业经验和同类型项目，智慧平台系统及软件每 5 年进行后续升级 1 次，单次升级约 100 万元；

⑥税金

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入×增值税税率，



其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)× 增值税税率

B、本项目停车位收入增值税税率按 9%，平台广告费收入、大型广告收入、票务系统旅游分成收入增值税税率按 6%，城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于洪江市，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

（五）项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2025 年	-	21.20	21.20
2026 年	-	66.80	66.80
2027 年	-	66.80	66.80
2028 年	-	66.80	66.80
2029 年	-	66.80	66.80
2030 年	-	66.80	66.80
2031 年	-	66.80	66.80
2032 年	-	66.80	66.80
2033 年	-	66.80	66.80
2034 年	-	66.80	66.80
2035 年	-	66.80	66.80
2036 年	-	66.80	66.80
2037 年	-	66.80	66.80



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2038 年	-	66.80	66.80
2039 年	-	66.80	66.80
2040 年	-	66.80	66.80
2041 年	-	66.80	66.80
2042 年	-	66.80	66.80
2043 年	-	66.80	66.80
2044 年	-	66.80	66.80
2045 年	-	66.80	66.80
2046 年	-	66.80	66.80
2047 年	-	66.80	66.80
2048 年	-	66.80	66.80
2049 年	-	66.80	66.80
2050 年	-	66.80	66.80
2051 年	-	66.80	66.80
2052 年	-	66.80	66.80
2053 年	-	66.80	66.80
2054 年	-	66.80	66.80
2055 年	2,900.00	43.16	2,943.16
2056 年	100.00	2.44	102.44
合计	3,000.00	2,004.00	5,004.00

2、支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

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



- (2) 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

(六) 还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.35，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	21.20	21.20	-	-	-
2026 年	-	66.80	66.80	-	-	-
2027 年	-	66.80	66.80	190.55	82.81	107.74
2028 年	-	66.80	66.80	395.74	148.23	247.51
2029 年	-	66.80	66.80	410.41	150.80	259.61
2030 年	-	66.80	66.80	425.08	153.37	271.71
2031 年	-	66.80	66.80	427.19	254.45	172.74
2032 年	-	66.80	66.80	429.30	155.54	273.77
2033 年	-	66.80	66.80	431.48	156.64	274.84
2034 年	-	66.80	66.80	433.66	157.75	275.91
2035 年	-	66.80	66.80	435.83	158.87	276.96
2036 年	-	66.80	66.80	438.07	260.00	178.07
2037 年	-	66.80	66.80	440.31	161.15	279.17
2038 年	-	66.80	66.80	442.55	175.76	266.79
2039 年	-	66.80	66.80	444.86	199.90	244.96
2040 年	-	66.80	66.80	447.16	201.22	245.94
2041 年	-	66.80	66.80	449.50	302.57	146.93



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2042 年	-	66.80	66.80	451.83	203.93	247.91
2043 年	-	66.80	66.80	454.23	205.29	248.94
2044 年	-	66.80	66.80	456.63	206.68	249.95
2045 年	-	66.80	66.80	459.03	208.08	250.96
2046 年	-	66.80	66.80	461.50	309.50	152.00
2047 年	-	66.80	66.80	463.96	210.91	253.05
2048 年	-	66.80	66.80	466.46	212.36	254.10
2049 年	-	66.80	66.80	468.98	213.82	255.17
2050 年	-	66.80	66.80	471.54	215.29	256.26
2051 年	-	66.80	66.80	474.10	316.76	157.34
2052 年	-	66.80	66.80	476.73	218.27	258.46
2053 年	-	66.80	66.80	479.35	219.78	259.57
2054 年	-	66.80	66.80	482.01	221.32	260.69
2055 年	2,900.00	43.16	2,943.16	241.00	120.62	120.39
2056 年	100.00	2.44	102.44			
合计	3,000.00	2,004.00	5,004.00	12,549.06	5,801.64	6,747.42
本息覆盖倍数						1.35

（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，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期							
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	
现金流入	17,806.11	3,100.00	2,157.05	190.55	395.74	410.41	425.08	427.19	429.30	431.48	
资本金	2,257.05	200.00	2,057.05								
债券资金流入	3,000.00	2,900.00	100.00								
运营收入	12,549.06	-	-	190.55	395.74	410.41	425.08	427.19	429.30	431.48	
现金流出	16,062.69	3,121.20	2,223.85	149.61	215.03	217.60	220.17	321.25	222.34	223.44	
建设投资	5,257.05	3,100.00	2,157.05								
运营成本	5,166.80	-	-	82.81	148.23	150.80	153.37	254.45	155.54	156.64	
税金及附加	634.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
利息	2,004.00	21.20	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	
本金	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
净现金流量	1,743.42	-21.20	-66.80	40.94	180.71	192.81	204.91	105.94	206.97	208.04	
累计净现金流量	1,743.42	-21.20	-88.00	-47.06	133.65	326.46	531.37	637.31	844.28	1,052.32	



(接上表)

项目	运营期										
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	433.66	435.83	438.07	440.31	442.55	444.86	447.16	449.50	451.83	454.23	456.63
资本金											
债券资金流入											
运营收入	433.66	435.83	438.07	440.31	442.55	444.86	447.16	449.50	451.83	454.23	456.63
现金流出	224.55	225.67	326.80	227.95	242.56	266.70	268.02	369.37	270.73	272.09	273.48
建设投资											
运营成本	157.75	158.87	260.00	161.15	162.30	163.47	164.65	265.84	167.04	168.25	169.48
税金及附加	-	-	-	-	13.46	36.43	36.57	36.73	36.89	37.04	37.20
利息	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	209.11	210.16	111.27	212.37	199.99	178.16	179.14	80.13	181.11	182.14	183.15
累计净现金流量	1,261.42	1,471.59	1,582.86	1,795.22	1,995.21	2,173.37	2,352.52	2,432.64	2,613.75	2,795.89	2,979.04



(接上表)

项目	运营期											
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
现金流入	459.03	461.50	463.96	466.46	468.98	471.54	474.10	476.73	479.35	482.01	241.00	-
资本金												
债券资金流入												
运营收入	459.03	461.50	463.96	466.46	468.98	471.54	474.10	476.73	479.35	482.01	241.00	
现金流出	274.88	376.30	277.71	279.16	280.62	282.09	383.56	285.07	286.58	288.12	3,063.78	102.44
建设投资												
运营成本	170.72	271.97	173.23	174.51	175.80	177.10	278.41	179.74	181.08	182.44	101.19	
税金及附加	37.36	37.53	37.68	37.85	38.02	38.19	38.35	38.53	38.70	38.88	19.43	
利息	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	66.80	43.16	2.44
本金						-	-	-	-	-	2,900.00	100
净现金流量	184.16	85.20	186.25	187.30	188.37	189.46	90.54	191.66	192.77	193.89	-2,822.77	-102.44
累计净现金流量	3,163.20	3,248.40	3,434.65	3,621.95	3,810.31	3,999.77	4,090.31	4,281.97	4,474.74	4,668.63	1,845.86	1,743.42



如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 1,743.42 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。

（八）风险分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.35	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	1.35	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，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 1.23，仍然能通过压力测试。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送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30个工作日内向社会公示。



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业

负责人 邹文华

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

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
1、2、3栋2017房

登记机关



2022年1月14日

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

原件一致



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

会计师事务所分所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：

湖南省财政厅

二〇二一年

五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 鄧文忠
 Full name 鄧
 Sex 男
 出生日期 1970-01-14
 Date of birth
 工作单位 众达德盛会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 432524197001144073
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.27

本证书有效合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal

注册号 43010012042
 No. 43010012042
 注册会计师 鄧文忠
 Certified Public Accountant (CPA)
 发证日期 2005 年 01 月 25 日
 Issued Date

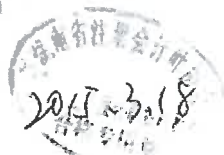


与原件一致



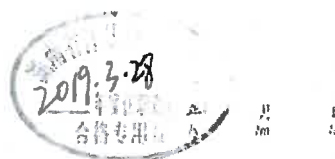
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



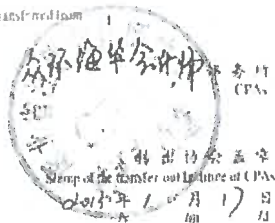
年 月 日
/m /d

与原件一致



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月17日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2014年1月7日

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
2014年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南有泽协力代宣
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
必要时应向当地中注协
备案。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执业满两年时,应持本证书向主管注册会计师协会

报告,如遗失,应立即向主管注册会计师协会
报告并声明作废,否则不予生效。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2015.12.28

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





姓名	彭煥
Full name	彭煥
性别	男
Sex	男
出生日期	1986-02-04
Date of birth	1986-02-04
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所
Working unit	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所
身份证号码	430721198602040015
Identity card No	430721198602040015



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110102050361
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

与原件一致



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券（三十期）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 02149 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25MM8VSORK



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 2025年湖南省政府专项债券（三十期）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 02149 号

我们接受委托，对 2025 年湖南省政府专项债券（三十期）（以下简称“本期债券”）相关洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

（一）应付本息情况

本期湖南省怀化市 2025 年洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目专项债券，计划融资金额 2,200.00 万元，本次计划发行 2,200.00 万元，假设融资利率 2.44%（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），期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：



单位: 万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 9 月	-	2,200.00		2,200.00	26.84	26.84
2026 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2027 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2028 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2029 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2030 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2031 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2032 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2033 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2034 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2035 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2036 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2037 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2038 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2039 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2040 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2041 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2042 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2043 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2044 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2045 年	2,200.00		-	2,200.00	53.68	53.68
2046 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2047 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2048 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2049 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2050 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68



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
2051 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2052 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2053 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2054 年	2,200.00			2,200.00	53.68	53.68
2055 年	2,200.00		2,200.00	-	26.84	2,226.84
合计		2,200.00	2,200.00		1,610.40	3,810.40

(二) 项目融资期间产生的现金净流入

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位: 万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	9,144.41	2,778.51	6,365.89

(三) 预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.67。具体预测计算见下表:

单位: 万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	26.84	26.84	-	-	-
2026 年	-	53.68	53.68	-	-	-
2027 年	-	53.68	53.68	206.99	61.07	145.92
2028 年	-	53.68	53.68	225.85	63.35	162.50
2029 年	-	53.68	53.68	244.72	65.64	179.08
2030 年	-	53.68	53.68	268.35	69.35	199.00
2031 年	-	53.68	53.68	281.77	71.59	210.18
2032 年	-	53.68	53.68	281.77	71.88	209.89
2033 年	-	53.68	53.68	293.89	73.93	219.96



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2034 年	-	53.68	53.68	293.89	74.23	219.66
2035 年	-	53.68	53.68	293.89	74.53	219.36
2036 年	-	53.68	53.68	306.54	76.67	229.88
2037 年	-	53.68	53.68	306.54	76.97	229.57
2038 年	-	53.68	53.68	306.54	77.28	229.26
2039 年	-	53.68	53.68	319.84	79.52	240.32
2040 年	-	53.68	53.68	319.84	79.84	240.01
2041 年	-	53.68	53.68	319.84	80.16	239.69
2042 年	-	53.68	53.68	333.78	112.28	221.50
2043 年	-	53.68	53.68	333.78	116.48	217.29
2044 年	-	53.68	53.68	333.78	116.81	216.96
2045 年	-	53.68	53.68	348.46	120.73	227.73
2046 年	-	53.68	53.68	348.46	121.07	227.39
2047 年	-	53.68	53.68	348.46	121.41	227.06
2048 年	-	53.68	53.68	363.92	125.52	238.40
2049 年	-	53.68	53.68	363.92	125.86	238.05
2050 年	-	53.68	53.68	363.92	126.21	237.70
2051 年	-	53.68	53.68	380.04	130.49	249.55
2052 年	-	53.68	53.68	380.04	130.85	249.19
2053 年	-	53.68	53.68	380.04	131.21	248.83
2054 年	-	53.68	53.68	397.02	135.70	261.32
2055 年	2,200.00	26.84	2,226.84	198.51	67.87	130.65
合计	2,200.00	1,610.40	3,810.40	9,144.41	2,778.51	6,365.89
本息覆盖倍数						1.67

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。

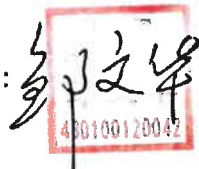
附件：项目收益及现金流预测说明

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10日



附件:

项目收益及现金流预测说明

(一) 项目基本情况

本项目结合洪江市应急物资储备现状,建设应急物资储备中心,应急指挥中心等设施,项目概算总投资为 5740.49 万元,建设期为 2 年。总建筑面积为 12576.38 m²,其中救灾物资储备中心 2215.00 m²,防火防汛物资储备中心 2110.00 m²,公共应急物资储备中心 3900.00 m²,应急指挥中心 1965.00 m²,停车库 2099.82 m²(含维修库),充电桩 12 个,其它配套用房 296.56 m²;同时完善室外水电、道路、大门围墙、环保环卫等配套服务设施。

(二) 融资计划

洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目的资金来源主要为资金来源为申请地方政府专项债券资金和自有资金。项目总投资 5740.49 万元,拟申请地方政府专项债券资金 2,200.00 万元。

(三) 项目收入预测

1、项目主要收入来源于:仓库出租收入、冷库出租收入、停车位收入、充电桩收入。

单位:万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
仓库出租收入	137.29	147.10	156.90	175.04	185.34	185.34	194.66	194.66	194.66	204.37
冷库出租收入	41.58	44.55	47.52	53.01	56.13	56.13	58.94	58.94	58.94	61.88
停车位收入	19.71	23.00	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
充电桩收入	8.41	11.21	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02
合计	206.99	225.85	244.72	268.35	281.77	281.77	293.89	293.89	293.89	306.54

(接上表)

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
仓库出租收入	204.37	204.37	214.56	214.56	214.56	225.25	225.25	225.25	236.53	236.53
冷库出租收入	61.88	61.88	64.98	64.98	64.98	68.23	68.23	68.23	71.64	71.64
停车位收入	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28



收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
充电桩收入	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02
合计	306.54	306.54	319.84	319.84	319.84	333.78	333.78	333.78	348.46	348.46

(接上表)

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
仓库出租收入	236.53	248.40	248.40	248.40	260.75	260.75	260.75	273.79	136.90	6,151.26
冷库出租收入	71.64	75.22	75.22	75.22	78.99	78.99	78.99	82.93	41.47	1,862.97
停车位收入	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	13.14	739.13
充电桩收入	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	14.02	7.01	391.05
合计	348.46	363.92	363.92	363.92	380.04	380.04	380.04	397.02	198.51	9,144.41

依上表预测,债券存续期间,洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目取得运营收入 9,144.41 万元。

2、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出仓库出租收入、冷库出租收入、停车位收入、充电桩收入。

(1) 仓库出租收入

本项目总建筑面积为 12576.38 m²,其中可作为仓库进行出租的面积约为 9080 m²。参考洪江市及周边仓库出租价格在 18-21.6 元/m²/月,本项目租金根据谨慎性原则按 18 元/m²/月计算,每 3 年考虑增长 5%。运营期前 4 年出租率分别按 70%、75%、80%、85%计算,第 5 年开始出租率保持 90%不变。



(出租) 房东直租无中介

房屋出租 更新时间: 2024-03-12



2.4 万/月 1元/㎡/天

800m²

建筑面积

区域: 鹤城区

地址: 湖南省怀化市鹤城



龙女士


已实名认证

安居客 商铺写字楼 怀化

怀化房产网 > 怀化房产出租 > 怀化房产出租 > 怀化房产出租

城南 华侨钢材市场安置房 仓库 50平米

更新时间: 2023-02-21



1000 元/月 0.67元/㎡/天

50m² 其他 暂无数据

区域: 鹤城区 华侨钢材市场

尹女士 已实名认证

电话联系TA

(出租) 这是位置很优秀的一块厂房, 有意向者可以电话联系

房屋出租 更新时间: 2023-09-07



29.11 万/月 2.2元/㎡/天

4410m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

区域: 鹤城区-城南

地址: 怀化市鹤城区



李姐

已实名认证

(2) 冷库出租收入



本项目总建筑面积为 12576.38 m²，其中公共应急物资储备中心可作为冷库进行出租的面积约为 1100 m²。参考怀化市及省内地区同类型冷库出租价格在 85.5-90 元/m²/月，本项目租金根据谨慎性原则按 45 元/m²/月计算，每 3 年考虑增长 5%。运营期前 4 年出租率分别按 70%、75%、80%/85% 计算，第 5 年开始出租率保持 90% 不变。

编号	项目名称	位置	租金 (元/m ² /月)	备注
1	冷库用房	怀化麻阳区	90.00	
2	冷库用房	衡阳蒸湘区	50.10	
3	冷库用房	长沙县	85.8	

(3) 停车位收入

本项目规划停车位 60 个。根据湖南省物价局《湖南省机动车停车服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号），旅游景点配套停车场机动车停放服务收费标准每车每小时 3 元（不足一小时按一小时计）。车辆停放时间，基本在 8—24 小时之间，预计停车费 15 元/车位，预计运营期使用率第 1 年至第 3 年为 60%、70%、80%，从第 4 年及以后均为 80%。

场所方式	每小时
机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场	5
旅游景点配套停车场	3
备注：1、进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放 15 分钟以	



内（含 15 分钟）车辆免费。

2、进入机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场划定过夜停车区域的车辆，每车每天最高不得超过 50 元，进入临时停放区域过夜的车辆，每车每天收费不封顶。为避免过夜车辆进入临时停放区域引起收费争议，停车场管理方应当在车辆进入停车场时及时提醒车主。

3、机场因建设投资较大，且航班波动易导致多个高峰时段，为了鼓励乘坐公共交通，加速车辆周转，对进入机场停车场的车辆实行计时收费的 1 小时内收费 8 元，1 小时后每增加 1 小时按低于 5 元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过 10 元。

4、旅游景点配套停车场，每车每天最高不得超过 20 元。

5、不足 1 小时按 1 小时计算。

（4）充电桩收入

①服务费说明

根据国家发改委下发的《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，充电设施经营企业可向用户收取一定的充电服务费。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》（湘发改价商〔2018〕407 号）有关问题的通知，充电服务费按 0.8 元/千瓦时，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。

②充电量说明

根据市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按标准电池常规 40kW·h 计算。

③充电次数说明

本项目充电桩全部采用快充，预计每次充电用时 1-2.5 小时，保守估计运营期每个充电桩每天可使用 2 次。

④使用率的说明

使用率前 3 年分别为 30%、40%、50%，后面保持 50%不变。

⑤充电桩数量

本项目新建充电桩 12 个。

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。



(四) 项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	4,795.31	323.32	511.86	110.00	5,740.49
合计		4,795.31	323.32	511.86	110.00	5,740.49

其中，拟融资期间项目投资计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	合计
1	洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目	2,400.00	3,340.49	5,740.49
合计		2,400.00	3,340.49	5,740.49

2、项目期间营业成本

(1) 项目运营期间营业成本主要为职工薪酬、维修费用、管理及其他费用、

税费，预测如下：

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
职工薪酬	28.00	28.28	28.56	28.85	29.14	29.43	29.72	30.02	30.32	30.62
维修费用	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
管理及其他费用	5.17	5.65	6.12	6.71	7.04	7.04	7.35	7.35	7.35	7.66
税费	21.46	23.00	24.53	27.37	28.98	28.98	30.43	30.43	30.43	31.95
合计	61.07	63.35	65.64	69.35	71.59	71.88	73.93	74.23	74.53	76.67

(接上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
职工薪酬	30.93	31.24	31.55	31.87	32.19	32.51	32.83	33.16	33.49	33.83
维修费用	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
管理及其他费用	7.66	7.66	8.00	8.00	8.00	8.34	8.34	8.34	8.71	8.71
税费	31.95	31.95	33.55	33.55	33.55	65.00	68.88	68.88	72.10	72.10
合计	76.97	77.28	79.52	79.84	80.16	112.28	116.48	116.81	120.73	121.07



(接上表)

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
职工薪酬	34.17	34.51	34.85	35.20	35.55	35.91	36.27	36.63	18.31	917.93
维修费用	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	3.22	183.26
管理及其他费用	8.71	9.10	9.10	9.10	9.50	9.50	9.50	9.93	4.96	228.61
税费	72.10	75.48	75.48	75.48	79.01	79.01	79.01	82.72	41.37	1,448.72
合计	121.41	125.52	125.86	126.21	130.49	130.85	131.21	135.70	67.87	2,778.51

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 2,778.51 万元。

(2) 项目运营期间营业成本预测评价

参考同类项目成本，洪江市综合应急物资仓储物流设施建设项目的主要成本如下：

①职工薪酬：根据项目的运营方式，需要管理和后勤人员 4 人，根据怀化市 2024 年国民经济统计公报数据以及考虑到福利等各项费用，本项目工资及福利费用按照人均 7 万元测算，年增长 1%。

②维修费用：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），并参考同类型项目维修费取值，本项目保守估计，维修费用按折旧摊销的 5%计取。

同类型项目维修费情况表

序号	项目名称	维修费取值
1	洪江市黔城农产品冷链物流项目	按折旧费用的 5%
2	郴州市嘉禾县嘉禾经开区铸造产业“整合入园”基础设施建设项目	按折旧费用的 5%
3	怀化国家农科园农副产品产业园配套基础设施建设项目	按折旧费用的 5%

③管理及其他费用：主要包括日常开销以及接待费等，参考怀化市同类型项目，本项目管理及其他费用按总收入的 2.5%计。

怀化市同类型项目管理及其他费用情况表

序号	项目名称	管理及其他费用取值
1	怀化市洪江区（省级）工业集中区标准化厂房及循环化工集中功能建设项目	按经营收入的 2%



序号	项目名称	管理及其他费用取值
2	怀化国家农科园农副产品产业园配套基础设施建设项目	按经营收入的 2%
3	洪江市黔城农产品冷链物流项目	按经营收入的 2.5%

④税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入×增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)× 增值税税率

B、本项目出租收入增值税税率按 9%，停车位收入增值税税率按 9%，充电桩收入增值税税率按 13%计，城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于洪江市，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

C、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，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12%税率计算出租房产应缴纳的房产税金。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

（五）项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2025 年	-	26.84	26.84



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2026 年	-	53.68	53.68
2027 年	-	53.68	53.68
2028 年	-	53.68	53.68
2029 年	-	53.68	53.68
2030 年	-	53.68	53.68
2031 年	-	53.68	53.68
2032 年	-	53.68	53.68
2033 年	-	53.68	53.68
2034 年	-	53.68	53.68
2035 年	-	53.68	53.68
2036 年	-	53.68	53.68
2037 年	-	53.68	53.68
2038 年	-	53.68	53.68
2039 年	-	53.68	53.68
2040 年	-	53.68	53.68
2041 年	-	53.68	53.68
2042 年	-	53.68	53.68
2043 年	-	53.68	53.68
2044 年	-	53.68	53.68
2045 年	-	53.68	53.68
2046 年	-	53.68	53.68
2047 年	-	53.68	53.68
2048 年	-	53.68	53.68
2049 年	-	53.68	53.68
2050 年	-	53.68	53.68
2051 年	-	53.68	53.68



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2052 年	-	53.68	53.68
2053 年	-	53.68	53.68
2054 年	-	53.68	53.68
2055 年	2,200.00	26.84	2,226.84
合计	2,200.00	1,610.40	3,810.40

2、支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

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

（2）国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

（六）还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.67，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	26.84	26.84	-	-	-
2026 年	-	53.68	53.68	-	-	-
2027 年	-	53.68	53.68	206.99	61.07	145.92



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2028 年	-	53.68	53.68	225.85	63.35	162.50
2029 年	-	53.68	53.68	244.72	65.64	179.08
2030 年	-	53.68	53.68	268.35	69.35	199.00
2031 年	-	53.68	53.68	281.77	71.59	210.18
2032 年	-	53.68	53.68	281.77	71.88	209.89
2033 年	-	53.68	53.68	293.89	73.93	219.96
2034 年	-	53.68	53.68	293.89	74.23	219.66
2035 年	-	53.68	53.68	293.89	74.53	219.36
2036 年	-	53.68	53.68	306.54	76.67	229.88
2037 年	-	53.68	53.68	306.54	76.97	229.57
2038 年	-	53.68	53.68	306.54	77.28	229.26
2039 年	-	53.68	53.68	319.84	79.52	240.32
2040 年	-	53.68	53.68	319.84	79.84	240.01
2041 年	-	53.68	53.68	319.84	80.16	239.69
2042 年	-	53.68	53.68	333.78	112.28	221.50
2043 年	-	53.68	53.68	333.78	116.48	217.29
2044 年	-	53.68	53.68	333.78	116.81	216.96
2045 年	-	53.68	53.68	348.46	120.73	227.73
2046 年	-	53.68	53.68	348.46	121.07	227.39
2047 年	-	53.68	53.68	348.46	121.41	227.06
2048 年	-	53.68	53.68	363.92	125.52	238.40
2049 年	-	53.68	53.68	363.92	125.86	238.05
2050 年	-	53.68	53.68	363.92	126.21	237.70
2051 年	-	53.68	53.68	380.04	130.49	249.55
2052 年	-	53.68	53.68	380.04	130.85	249.19



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2053 年	-	53.68	53.68	380.04	131.21	248.83
2054 年	-	53.68	53.68	397.02	135.70	261.32
2055 年	2,200.00	26.84	2,226.84	198.51	67.87	130.65
合计	2,200.00	1,610.40	3,810.40	9,144.41	2,778.51	6,365.89
本息覆盖倍数						1.67

（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，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期							
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	
现金流入	14,884.90	2,400.00	3,340.49	206.99	225.85	244.72	268.35	281.77	281.77	293.89	
资本金	3,540.49	200.00	3,340.49								
债券资金流入	2,200.00	2,200.00									
运营收入	9,144.41	-	-	206.99	225.85	244.72	268.35	281.77	281.77	293.89	
现金流出	12,329.40	2,426.84	3,394.17	114.75	117.03	119.32	123.03	125.27	125.56	127.61	
建设投资	5,740.49	2,400.00	3,340.49								
运营成本	1,329.79	-	-	39.60	40.36	41.11	41.99	42.61	42.90	43.50	
税金及附加	1,448.72	-	-	21.46	23.00	24.53	27.37	28.98	28.98	30.43	
利息	1,610.40	26.84	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	
本金	2,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
净现金流量	2,555.49	-26.84	-53.68	92.24	108.82	125.40	145.32	156.50	156.21	166.28	
累计净现金流量	2,555.49	-26.84	-80.52	11.72	120.54	245.94	391.26	547.76	703.97	870.25	



(接上表)

项目	运营期										
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	293.89	293.89	306.54	306.54	306.54	319.84	319.84	319.84	333.78	333.78	333.78
资本金											
债券资金流入											
运营收入	293.89	293.89	306.54	306.54	306.54	319.84	319.84	319.84	333.78	333.78	333.78
现金流出	127.91	128.21	130.35	130.65	130.96	133.20	133.52	133.84	165.96	170.16	170.49
建设投资											
运营成本	43.80	44.10	44.72	45.02	45.33	45.98	46.29	46.61	47.28	47.61	47.93
税金及附加	30.43	30.43	31.95	31.95	31.95	33.55	33.55	33.55	65.00	68.88	68.88
利息	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68
本金	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
净现金流量	165.98	165.68	176.20	175.89	175.58	186.64	186.33	186.01	167.82	163.61	163.28
累计净现金流量	1,036.23	1,201.91	1,378.11	1,554.00	1,729.58	1,916.22	2,102.55	2,288.56	2,456.37	2,619.98	2,783.27



(接上表)

项目	运营期										
	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
现金流入	348.46	348.46	348.46	363.92	363.92	363.92	380.04	380.04	380.04	397.02	198.51
资本金											
债券资金流入											
运营收入	348.46	348.46	348.46	363.92	363.92	363.92	380.04	380.04	380.04	397.02	198.51
现金流出	174.41	174.75	175.09	179.20	179.54	179.89	184.17	184.53	184.89	189.38	2,294.71
建设投资											
运营成本	48.63	48.97	49.31	50.03	50.38	50.73	51.48	51.84	52.20	52.99	26.49
税金及附加	72.10	72.10	72.10	75.48	75.48	75.48	79.01	79.01	79.01	82.72	41.37
利息	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	53.68	26.84
本金						-	-	-	-	-	2,200.00
净现金流量	174.05	173.71	173.38	184.72	184.37	184.02	195.87	195.51	195.15	207.64	-2,096.19
累计净现金流量	2,957.32	3,131.03	3,304.41	3,489.12	3,673.49	3,857.52	4,053.38	4,248.89	4,444.05	4,651.69	2,555.49



如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 2,555.49 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。

（八）风险分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.67	1.91
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.74	1.67	1.60

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.43，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 1.60，仍然能通过压力测试。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

扫描二维码
“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。



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
信息, 未按时报送的, 2. 《企业信息公示暂行条例》
第三十九条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内
向社会公示。

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

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



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

原件一致



证书序号:5003043



说明

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

会计师事务所分所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财企函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



中华人民共和国财政部制





姓名 邹文旭
Full name 邹
Sex 男
Date of birth 1970-01-14
工作单位 众联德会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 430524197001144032
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

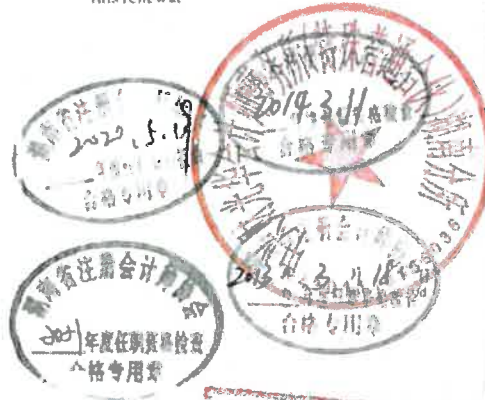
2018.3.27

本证书年检合格，继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal

证书编号 430100120142
Serial Number

注册地 湖北省武汉市
Registration City

发证日期 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance

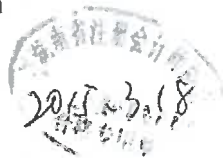


与原件一致



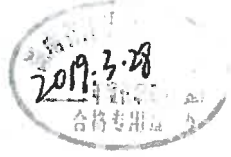
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



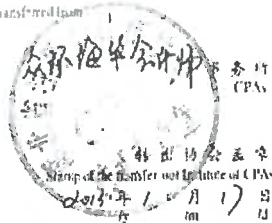
年 月 日
/m /d

与原件一致



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2014年1月7日

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
2014年1月7日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年11月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南有法律师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
必要时应向委托方出示
此证书。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应持本证书报请主管注册会计师协会。

如本证书遗失,应立即向主管注册会计师协会
报告并声明作废,否则作无效处理。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2015.12.29

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





姓名	彭焕
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1986-02-04
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所
Working unit	
身份证号码	430721198602040015
Identity card No.	



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal



证书编号: 110102050361
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

与原件一致



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）
关于湖南省怀化市
2025 年湖南省政府专项债券
的项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和泉正专字【2025】068 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

目 录

报告正文.....	1
附件.....	3
一、预测报告编制基础.....	3
二、项目收益及现金流入预测编制基础.....	3
三、项目收益及现金流入预测假设.....	3
四、项目概述.....	4
五、评估分析.....	5
1、湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程.....	6
1.1 资金充足性.....	6
1.1.1 投资估算.....	6
1.1.2 资金筹措.....	6
1.1.3 收入成本预测.....	8
1.1.4 资金覆盖率.....	17
1.1.5 压力测试.....	17
1.1.6 小结.....	17
1.2 资金稳定性.....	17
六、风险分析.....	18
七、评估结论.....	18
八、使用限制.....	18

关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致：辰溪县财政局

我们接受贵局的委托，对湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券（以下简称“本次债券”）收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为，在相关主管单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的项目收益专项债券的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

我们的报告仅为怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的申报项目提供参考，不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项计划有关，并不扩展到其他信息。

附件：关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

（本页无正文，为《湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券的项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签字盖章页）



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二零二五年九月十日

关于湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券 项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目收益专项债券，湖南省怀化市财政局作为委托单位，此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

本次预测的湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目收益专项债券的申报项目，以相关主管单位提供的项目财务指标为基础，结合项目的建设期和运营期，对预测期间的经营环境、经营计划等推测假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目收益专项债券的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、运营期等，对预测期间经济环境等一般估计假设为前提，编制了湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目的现金流预测表及收益与融资自求平衡测算表。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

三、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

- (四)相关政府部门制定的投资与经营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- (五)预测数据按照谨慎性原则（少估收入多估成本）进行预测，即收入预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
- (六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目概述

本次申请发行的项目收益专项债券申报项目的基本情况如下：

- (一)债券名称：2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）
- (二)债券发行规模：9,700.00 万元
- (三)付息方式：每半年支付利息，到期一次性偿还本金。
- (四)发行主体：湖南省人民政府
- (五)项目明细如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限	债券名称
辰溪县	湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	9,700.00	20 年	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）
	合计	9,700.00		

怀化市位于湖南省西南部，东经 109° 45'—110° 29'，北纬 27° 16'—29° 53'，地理特征正处云贵高原与湘桂丘陵的过渡地带。

湘黔、焦柳、渝怀铁路在市区交汇，沪昆高铁怀化段建成通车，怀邵衡铁路怀化段有序推进，为全国 72 个铁路交通枢纽城市之一；沪昆、杭瑞、吉通、娄怀、绕城高速建成通车，高速公路通车里程达到 612 公里，居全省首位；芷江机场已开通至长沙、广州、北京、上海、昆明、深圳、成都、西安、海口等地的航线，并正在进行改扩建；水运体系通江达海，西进东出、北上南下十分便捷。

地处武陵、雪峰两大山脉之间，溪河密布，雨水充沛，全市森林覆盖率达到 68.8%，是全国 9 大生态良好区域之一，有原始次生林 30 多处，国家级、省级自然保护区、风景名胜区、地质公园、森林公园和工农业旅游示范点 27 个，处处都是“天然氧吧”，被誉为一座“会呼吸的城市”。2011 国家环保部正式命名怀化为湖南省首个市级“国家生态示范区”。

怀化属中亚热带季风气候区，四季分明，冬无严寒，夏无酷暑，光热资源丰富，雨量充沛，且雨热同步，对农作物生长有利。但受地形影响，地域差异和垂直差异明显，气候类型

多种多样，旱涝等自然灾害时有发生。

怀化物产资源丰富，素有“广木之乡”、“水果之乡”、“药材之乡”的美誉。全市有活立木蓄积量 6690 万立方米，居湖南首位。有中药材 26 万亩，1900 多个品种，其中 175 种为国家重点中药材保护品种，茯苓和天麻产量居全国第一。年产水果 90 多万吨。其中靖州的杨梅、溆浦的蜜枣、麻阳的冰糖橙久负盛名。探明矿藏 11 类 45 种，黄金、铜、磷储量分居湖南第一、三、四位，石煤、硅砂、重晶石储量居全国前列。水能理论蕴藏量 500 万千瓦，现已开发 450 万千瓦，为全国十大水电基地的主体地带之一。

怀化历史悠久，古称“荆楚之地”。早在新石器时代，这里的先民们就进入了原始农业和家畜饲养经济为主的定居生活。秦朝统一中国后，在此地设黔中郡，开始了国家的行政管理，距今已有 2200 多年的历史。1998 年撤地设地级市，现辖 12 个县（市、区），是个多民族聚居的地区，现有侗、苗、土家、瑶等 31 个少数民族。2018 年末人口为 523.52 万人。

怀化市 2022 年至 2024 年，分别实现地区生产总值 1,877.64 亿元、1,948.52 亿元和 2,093.82 亿元，一般公共预算收入 119.56 亿元、124.76 亿元和 122.21 亿元，政府性基金收入分别为 90.12 亿元、111.61 亿元和 107.04 亿元，政府性基金支出分别为 203.16 亿元、210.99 亿元和 180.06 亿元。

为保障重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知>》（厅字【2019】33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）等文件精神，怀化市政府决定通过发行专项债券实施上述项目，以满足项目的融资需求。

五、评估分析

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2019 年中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字【2019】33 号），提出地方政府其他项目专项债券作为地方政

府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进其他项目专项债券发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入偿还融资本息的地方政府专项债券。试点发行专项债券的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金预算的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预【2017】89号及厅字【2019】33号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

1、湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程

1.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.53 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1.1 投资估算

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20.00%进行预测。据此，本次债券二十年期的预测利率为 2.46%。本项目静态总投资为 47,971.83 万元，详见表 1-1。

表 1-1 项目总投资额估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、静态总投资	
工程费用	44,781.31
工程建设其他费用	2,261.87
预备费	928.65
静态总投资合计	47,971.83
二、其他专项费用	
融资利息	18,471.92
其他专项费用合计	18,471.92
估算总额	66,443.75

注：融资利息含银行融资资金成本

1.1.2 资金筹措

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程资金筹措总额 47,971.83 万元，由辰溪县足额筹集资金 9,601.83 万元。辰溪县计划于 2025 年申请本期发行二十年期收益专项债券 9,700.00 万元，期后拟申请发行专项债 5,060.00 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程拟进行计划市场化融资二十年的长期借款 23,610.00 万元，融资利率参考全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价 5 年期以上利率（LPR）3.50%上浮 20.00%，故本项目的融资利率拟为 4.00%。借款偿付方式为当年付息，到期还本。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 1-2。

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	
湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程	47,971.83	9,601.83		9,700.00		5,060.00		23,610.00	20 年

1.1.3 收入成本预测

（一）运量预测

1、货物运量需求

湖南蓝伯是湖南省唯一、中南地区最大的电石生产企业，目前业务涵盖矿石开采、基础建材、化工生产、物流运输等四大板块。

①产品年产能及产量基础化工产品：电石产能 16.5 万吨，产量 15 万吨；石灰产能 30 万吨，产量 28 万吨。矿石砂石产品：石灰石产能 150 万吨，产量 100 万吨；机制砂产能 300 万 m³，产量 120 万 m³；建筑骨料产能 150 万吨，产量 110 万吨。基础建材：商砼产能 60 万 m³，产量 45 万 m³。②原材料消耗量碳素材料：兰炭、面煤、电极糊等 12 万吨/年。矿石材料：各种石灰石 28.6 万吨/年。③产能规划“十四五”期间，拟新建三台 48000kVA 电石炉、配套建设 1000t/d 石灰窑，新建年产 300 万吨砂石骨料生产线。未来 3~5 年，公司产品电石总产能 42 万吨、石灰总产能 100 万吨、石灰石矿石料总产能 600 万吨，外购兰炭等碳素原材料年消耗量达 25 万吨。④企业原材料和产品近远期的运量、原材料来源、产品去向。

A. 原材料兰炭、面煤、电极糊等碳材：近期运量 30 万吨/年；远期 50 万吨/年。来源于陕西省榆林市、宁夏青铜峡市等地。B. 化工产品：电石近期运量 25 万吨/年，远期运量 42 万吨/年。电石主销湖南，远销福建、四川、湖北、河南等。C. 化工产品：石灰近期运量 30 万吨/年，远期运量 60 万吨/年，目前主销怀化地区，辐射吉首、邵阳、娄底地区。D. 矿石产品：化工矿石近期运量 100 万吨/年，远期运量 250 万吨/年，主销辰溪、怀化本土市场；未来矿石及砂石料将扩展至长株潭、广州等地。E. 矿石产品：砂石料（机制砂、建筑骨料）近期运量 300 万吨/年，远期运量 600 万吨/年，主销辰溪、怀化本土市场；未来矿石及砂石料将扩展至长株潭、广州等地。F. 碳酸钙粉体产品：氧化钙、氢氧化钙等粉体系列产品近期运量 10 万吨/年，远期运量 100 万吨/年。主销湖南及湖南周边地区。

2、铁路货运需求

辰溪站位于怀化枢纽铁路东部，沪昆铁路上，办理客货运作业，现有到发线 6 条，货物线 1 条，设有辰溪货运站。主要办理品类为磷矿石、煤、金矿、焦炭、非金矿。辰溪县现代铁路物流功能覆盖较弱，目前辰溪县及周边县市大部分的货运量由公路完成。

历年辰溪站货源吸引区为辰溪县及周边。吸引区内主要工矿企业有：辰溪矿业有限公司、中方县腾飞矿产经营部；主要发送客户有华中物流有限公司专用线、辰溪矿业有限公司、中方县腾飞矿产经营部、辰溪县贮木场专用线、辰溪矿业有限公司。主要到达客户有：辰溪县鑫达硅业有限公司、湖南华荣硅业有限公司、湖南蓝伯新材料实业集团有限公司。目前，辰

溪地区既有铁路货场承担主要的货物办理作业，但是由于部分设备陈旧，智能化程度较低，不利于管理、作业效率较低。辰溪站 2015-2024 年近十年发到运量表如下：

辰溪站 2015-2024 年近十年发到运量表

年份	车站总到发量			增长量	增长率
	发送	到达	总量合计		
2015 年	6	20	26		
2016 年	2	23	25	-1	-4%
2017 年	3	12	15	-10	-40%
2018 年	4	14	18	3	20%
2019 年	43	9	52	34	189%
2020 年	41	6	47	-5	-10%
2021 年	95	8	103	56	119%
2022 年	106	35	141	38	37%
2023 年	117	62	179	38	27%
2024 年	140	65	189	10	6%
近十年平均增长率					38.2%
近五年平均增长率					35.8%
近三年平均增长率					23.1%

根据辰溪站 2015-2024 年近十年发到运量表，2023 年辰溪站货物吞吐量达 179 万吨。其中，到达 62 万吨；发送 117 万吨。2024 年辰溪站货物吞吐量达 214 万吨。其中，到达 74 万吨；发送 140 万吨。辰溪站货运吞吐量近十年平均增长率为 38.2%，近五年平均增长率为 35.8%，近三年平均增长率为 23.1%。

其中 2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。基于审慎角度，保守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

辰溪站 2025-2044 年货物吞吐量预测表

年份	年货物吞吐量（万吨）	预测增长率	增长量（万吨）
2024 年	189		
2025 年	198	5%	9
2026 年	207	5%	9
2027 年	217	5%	10
2028 年	227	5%	10
2029 年	238	5%	11

年份	年货物吞吐量（万吨）	预测增长率	增长量（万吨）
2030 年	249	5%	11
2031 年	256	3%	7
2032 年	263	3%	7
2033 年	270	3%	7
2034 年	278	3%	8
2035 年	286	3%	8
2036 年	286	0%	0
2037 年	286	0%	0
2038 年	286	0%	0
2039 年	286	0%	0
2040 年	286	0%	0
2041 年	286	0%	0
2042 年	286	0%	0
2043 年	286	0%	0
2044 年	286	0%	0

（二）收入预测

本项目的收入主要为场区内的货物过线费、车辆过磅费、货物装卸费、货场租赁费等。

项目收入基数表

序号	类别	单价	单位	2035 年		2044 年		收费依据
				数量	年收入 (万元)	数量	年收入 (万元)	
1	货物过线费	8.00 元/吨	万吨	286	2,288.00	286	2,288.00	根据中国铁路货运 95306 官网国铁集团发布的信息，本项目属于矿建类，整车价号为 2，货物运价率为 9.5 元/吨
2	车辆过秤费	1.5 元/吨	万吨	286	429	286	429	《湖南省物价局关于重新公布湖南省境内铁路运输服务收费项目和收费标准的通知》（湘价商〔2013〕40 号），按整车普通磅秤标准为 1.5 元/吨

3	货物装卸费	10.00元/吨	万吨	286	2,860.00	286	2,860.00	根据中国铁路货运95306官网国铁集团发布的信息，本项目以石灰石等矿建类为主，整车货物装卸费基准费率15.1元/吨
4	货场租赁费	1.8元/吨.天	万吨	286	926.64	286	926.64	货场租赁按总货物运量的60%估算，平均存放时间按3天估算。
合计					6,503.64		6,503.64	

1、货物过线费

根据中国铁路货运 95306 官网 国铁集团发布的信息，本项目属于矿建类，整车价号为 2，货物运价率为 9.5 元/吨（含税价，增值税率 6%），考虑本项目的位置、定位等，本项目的货物运价率为 8.00 元/吨（含税价，增值税率 6%）。

2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。根据前述运量预测，基于审慎角度，保守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

因此，预计债券存续期内货物过线费为 38,864.00 万元。

中国铁路95306 95306 CHINA RAILWAY			
当前位置：信息查询 > 货物运价率			
办理类别	==请选择==	查询	清空
办理类别	运价号	基价1	
		标准	单位
整车	1		
整车	2	9.50	元/吨
整车	3	12.80	元/吨
整车	4	16.30	元/吨
整车	5	18.60	元/吨
整车	6	26.00	元/吨
整车	机械冷藏车	20.00	元/吨

查询网址：<https://ec.95306.cn/infoDetail-goodsRate>

2、车辆过磅费

根据文件《湖南省物价局关于重新公布湖南省境内铁路运输服务收费项目和收费标准的通知》（湘价商〔2013〕40号），并结合本项目实际情况、地理位置，按保本微利原则确定项目货物过线费为 1.50 元/吨（含税价，增值税率 6%）。

2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。根据前述运量预测，基于审慎角度，保

守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

因此，预计债券存续期内车辆过磅费为 7,287.00 万元。



湖南省物价局关于重新公布湖南省境内铁路运输服务收费项目和收费标准的通知

索引号: 430S00709/2013-01498	文号: 湘价商〔2013〕40号	统一登记号: HNRP-2013-38007
公开方式: 政府网站	公开范围: 全部公开	信息时效期: 2018-04-08
签署日期: 2013-03-22	登记日期: 2013-04-08	所属机构: 省政府法制办公室
所属主题: 物价	发文日期: 2013-04-08	公开责任部门: 省政府法制办公室

二 货运延期使用运输设备、违约及委托服务杂费

		整车轨道衡	元/车	30	
1	过秤费	整车普通磅秤	元/吨	1.5	站段或服务
		零担	元/百千克	0.4	法人收取
		1吨箱	元/箱	1.5	
1	过秤费	20英尺箱	元/箱	30	站段或服务
		40英尺箱	元/箱	60	法人收取
		整车货物	元/车日	60	
		零担货物	元/批百千克日	0.6	
2	货物暂存费	1吨箱	元/箱日	3	
		20英尺箱	元/箱日	30	
		40英尺箱	元/箱日	60	

3、货物装卸费

根据中国铁路货运 95306 官网国铁集团发布的信息，本项目以石灰石等矿建类为主，整车货物装卸费基准费率 15.10 元/吨（含税价，增值税率 6%），考虑本项目的位置、定位等，本项目的货物装卸费为 10.00 元/吨（含税价，增值税率 6%）。

2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。根据前述运量预测，基于审慎角度，保守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

因此，预计债券存续期内货物装卸费为 48,580.00 万元。

代 码			货物品类	整车装卸基准费率(元/吨)	
				车站装卸费率	上门装卸费率
01	1	0	原煤	11.2	6.9
01	2	0	洗精煤		
01	3	0	块煤		
01	4	0	洗、选煤		
05	7	4	石油套管、油管	22.6	18.1
05	7	9	其他有色金属	15.2	12.2
06	1	0	硫铁矿	15.1	9.3
06	2	0	石灰石		

4、货场租赁费

货场租赁费没有明确的执行标准，参考相关省份的铁路延伸服务收费文件，结合本地实际，本项目货场租赁费按 1.8 元/吨.天（含税价，增值税率 9%）收取，货场租赁按总货物吞吐量的 60%估算，平均存放时间按 3 天估算。

2024 年货运吞吐量为 189 万吨，增长率为 6%。根据前述运量预测，基于审慎角度，保守预计 2025 年至 2030 年每年货运吞吐量增长率按 5%，保守预计 2031 年至 2035 年每年货运吞吐量增长率按 3%，2036 年至 2044 年每年货运吞吐量不考虑增长。

因此，预计债券存续期内货场租赁费为 15,739.92 万元。

综上，预计债券存续期内总收入为 110,470.92 万元，收入预测具体如表 1-3：

（三）成本预测

本项目总成本包含经营成本和税金及附加。其中运营成本分为机车能耗等货运有关支出、线路维护成本、房屋站场维护成本、人工成本、管理费用。

1.车能耗等货运有关支出：有关成本是与行车量有关的支出，包括机车能耗、机车修理养护费、货车车辆使用费用、乘务人员工资以及分摊的管理费。根据中国铁路总公司发布的关于铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，本项目为单线内燃铁路，货运有关支出率按 750 元/万吨公里。2027 年货运量为 217 万吨，机车能耗等货运有关支出为 57.78 万元；2028 年货运量为 227 万吨，机车能耗等货运有关支出为 60.44 万元；2029 年货运量为 238 万吨，机车能耗等货运有关支出为 63.37 万元；2030 年货运量为 249 万吨，机车能耗等货运有关支出为 66.30 万元。

2.线路维护成本：线路维护包括钢轨打磨、道砟补充、路基巡检。根据铁路工务规程，

钢轨打磨成本按单线年打磨 4 次，0.8 万元/公里·次，则每年钢轨打磨成本为 11.36 万元；根据本项目道床标准，每年补充道砟 200 立方米，按 230 元/立方米，则每年道砟补充成本为 4.60 万元；根据铁路工务规程，月度路基巡检每年 12 次，每次巡检维修按 5000 元预计，则路基巡检费用为 6.00 万元。上述合计每年线路维护成本为 21.96 万元。

3.房屋站场维护成本：房屋站场维护成本按站场房屋工程费用 0.5%，本项目站场房屋工程费用为 8114.23 万元，则房屋站场维护成本 40.57 万元。

4.人工成本：项目建成后预计需要 35.00 人，根据怀化市政府官网公布的 2024 年怀化市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 87,020.00 元，考虑本项目属于铁路行业，按 10 万元/人/年预计，则每年人工成本为 350.00 万元；



5.管理费用：根据铁路货运行业经验，本项目管理费用按人工成本 60%预计，则每年管理费用为 210.00 万元；

6.税金及附加：税金及附加的税率包括增值税、城建税、教育费附加等其他税种。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定。其中，铁路运输服务业缴纳增值税增值税率按营业收入的 6.00% 计算，城建税按增值税 7.00%征收，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税 5.00%征收。包含印花税等其他小税种，本项目的综合税率拟按经营性收入的 10.00%计算。。

综上，本项目发债期内预测的成本为 23,546.05 万元，详见表 1-3。

表 1-3 项目收入预测表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
资本金流入		3,501.50	6,100.33								
其他融资流入		9,260.00	14,350.00								
债券资金流入		9,700.00	5,060.00								
货物过线费				1,736.00	1,816.00	1,904.00	1,992.00	2,048.00	2,104.00	2,160.00	2,224.00
车辆过磅费				325.50	340.50	357.00	373.50	384.00	394.50	405.00	417.00
货物装卸费				2,170.00	2,270.00	2,380.00	2,490.00	2,560.00	2,630.00	2,700.00	2,780.00
货场租赁费				703.08	735.48	771.12	806.76	829.44	852.12	874.80	900.72
现金流入总额		22,461.50	25,510.33	4,934.58	5,161.98	5,412.12	5,662.26	5,821.44	5,980.62	6,139.80	6,321.72
现金流出											
建设资金流出		22,461.50	25,510.33								
机车能耗等有关成本				57.78	60.44	63.37	66.30	68.16	70.02	71.89	74.02
线路维护				21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96
房屋站场维护				40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57
人工成本				350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
管理费用				210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
税金及附加				493.46	516.20	541.21	566.23	582.14	598.06	613.98	632.17
债券还本付息			238.62	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10
其他融资还本付息			370.40	944.40	1,744.40	1,912.40	2,072.40	2,024.40	1,976.40	1,928.40	1,880.40
现金流出总额		22,461.50	26,119.35	2,481.27	3,306.67	3,502.61	3,690.56	3,660.33	3,630.11	3,599.90	3,572.22
当年项目现金净流入			-609.02	2,453.31	1,855.31	1,909.51	1,971.70	2,161.11	2,350.51	2,539.90	2,749.50
期末项目累计现金结存额			-609.02	1,844.29	3,699.60	5,609.11	7,580.82	9,741.93	12,092.43	14,632.33	17,381.83

表 1-3 现金流量分析预测表（续）

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
现金流入											
资本金流入											
其他融资流入											
债券资金流入											
货物过线费	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	2,288.00	
车辆过磅费	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00	
货物装卸费	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	
货场租赁费	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	926.64	
现金流入总额	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	6,503.64	-
现金流出											
建设资金流出											
机车能耗等有关成本	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	76.15	
线路维护	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96	
房屋站场维护	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	
人工成本	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
管理费用	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	
税金及附加	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	650.36	
债券还本付息	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	363.10	15,247.50
其他融资还本付息	1,832.40	1,784.40	1,736.40	1,688.40	1,640.40	1,592.40	1,744.40	1,888.40	2,024.40	2,152.40	1,882.40
现金流出总额	3,544.54	3,496.54	3,448.54	3,400.54	3,352.54	3,304.54	3,456.54	3,600.54	3,736.54	3,864.54	17,129.90
当年项目现金净流入	2,959.10	3,007.10	3,055.10	3,103.10	3,151.10	3,199.10	3,047.10	2,903.10	2,767.10	2,639.10	-17,129.90
期末项目累计现金结存额	20,340.93	23,348.04	26,403.14	29,506.24	32,657.34	35,856.44	38,903.54	41,806.64	44,573.75	47,212.85	30,082.95

1.1.4 资金覆盖率

项目发行地方政府专项债的还款来源为《债券存续期间项目收入预测表》中的货物过线费，预计发债期内总收入为 38,864.00 万元，占总收入的 35.18%。所需经营成本为 4,739.82 万元，占总成本的 20.13%；用于地方政府专项债还款的净收益为 34,124.18 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.55。

项目用于银行还款的资金来源为《债券存续期间项目收入预测表》中：车辆过磅费、货物装卸费、货场租赁费，预计还款期内总收入为 71,606.92 万元，占总收入的 64.82%。所需经营成本为 18,806.23 万元，占总成本的 79.87%；用于银行还款的净收益为 52,800.69 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.52。

1.1.5 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.53	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.53	1.49

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 1.33，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 1.49，仍然能通过压力测试。

1.1.6 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

1.2 资金稳定性

湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程专项债券还本付息以货物过线费、车辆过磅费、货物装卸费、货场租赁费为基础，按照预测的收入及成本情况，本期湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，不可覆盖债券存续期间本息和支出需求；且在 2045 年及以后项目本金偿还后仍有 30,082.95 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如表 1-3 所示。

综上，针对湖南蓝伯新材料实业集团有限公司铁路专用线工程在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

六、风险分析

根据上述项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当非税收入、经营性收入、成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，上述项目预的收入等其他稳定的政府性基金收入及专项收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目的建设期、运营期、处理能力及收费依据受宏观经济市场影响较大。若专项收入等暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

七、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据相关主管单位对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为上述项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

八、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91430111MABQ82GL38

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。2. 企业信用信息公示系统管理《条例》第1条规定的企业有义务信用信息报送。3. 3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”
了解更多信息。
登录、许可、监
管信息。

副本编号：1-1



名称 湖南中和税务师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈新荣

出资额 贰佰万元整

成立日期 2022年06月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎尚大厦2901-2

经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资产评估；项目预算绩效评价服务；房地产评估；不动产评估；不动产登记代理服务；企业信用调查和评估；证券财务顾问服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；价格鉴证评估；二手车鉴定评估；土地调查评估服务；土地租赁；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；市场营销策划；政府采购代理服务；技术推广服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



登记机关

2025年06月08日



会计师事务所

名称：湖南和正会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈新荣
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010166
批准执业文号：湘财会[2022]8号
批准执业日期：2022年7月8日

说明

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

再次复印无效



2024年 12月 18日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

注册会计单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

姓名 喻朝晖

性别 女

出生日期 1971-08-18

工作单位 中审国际会计师事务所有限公司

湖南南分所

身份证号码 432627197108182260

Identity card No.

再次复印无效

注册会计单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

姓名 喻朝晖

性别 女

出生日期 1971-08-18

工作单位 中审国际会计师事务所有限公司

湖南南分所

身份证号码 432627197108182260

Identity card No.

再次复印无效

注册会计单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

姓名 喻朝晖

性别 女

出生日期 1971-08-18

工作单位 中审国际会计师事务所有限公司

湖南南分所

身份证号码 432627197108182260

Identity card No.

再次复印无效

注册会计单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

姓名 喻朝晖

性别 女

出生日期 1971-08-18

工作单位 中审国际会计师事务所有限公司

湖南南分所

身份证号码 432627197108182260

Identity card No.

再次复印无效

证书编号: 4302000500016
注册地: 湖南省注册会计师协会
注册日期: 2003 年 08 月 08 日
有效期至: 2014 年 08 月 08 日



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

2015.3.20

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

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

同意调入
After the holder to be transferred to

同意调入
After the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
2014年6月30日

湖南省注册会计师协会
2014年6月20日

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



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

2016.3.18

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2018.2.7

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025 年湖南省政府专项债券（三十期）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 02151 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25XMGJ99YD



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

2025年湖南省政府专项债券（三十期）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 02151 号

我们接受委托，对 2025 年湖南省政府专项债券（三十期）（以下简称“本期债券”）相关怀化市洪江区历史文化街区提质改造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，本次评价的怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

（一）应付本息情况

本期湖南省 2025 年怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目专项债券，计划融资金额 5,400.00 万元，本次计划发行 4,500.00 万元，假设融资利率 2.44%（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），期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：



单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年9月	-	4,500.00		4,500.00	54.90	54.90
2026年	4,500.00	900.00		5,400.00	131.76	131.76
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
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	5,400.00		5,400.00	-	76.86	5,476.86
合计		5,400.00	5,400.00		3,952.80	9,352.80

(二) 项目融资期间产生的现金净流入

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。



单位：万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	17,572.94	6,506.86	11,066.07

(三) 预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.18。具体预测计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2025 年	-	54.90	54.90	-	-	-
2026 年	-	131.76	131.76	-	-	-
2027 年	-	131.76	131.76	406.90	145.48	261.42
2028 年	-	131.76	131.76	436.65	150.27	286.38
2029 年	-	131.76	131.76	466.40	155.06	311.34
2030 年	-	131.76	131.76	496.15	159.85	336.30
2031 年	-	131.76	131.76	521.79	164.39	357.40
2032 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2033 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2034 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2035 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2036 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2037 年	-	131.76	131.76	613.35	186.84	426.51
2038 年	-	131.76	131.76	613.35	186.84	426.51
2039 年	-	131.76	131.76	613.35	196.00	417.35
2040 年	-	131.76	131.76	613.35	247.16	366.19
2041 年	-	131.76	131.76	613.35	247.16	366.19
2042 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2043 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2044 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2045 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2046 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2047 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2048 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2049 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2050 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2051 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2052 年	-	131.76	131.76	691.68	283.26	408.42
2053 年	-	131.76	131.76	691.68	283.26	408.42



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2054 年	-	131.76	131.76	691.68	283.26	408.42
2055 年	5,400.00	76.86	5,476.86	691.68	283.26	408.42
合计	5,400.00	3,952.80	9,352.80	17,572.94	6,506.86	11,066.07
本息覆盖倍数						1.18

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



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2025 年 09 月 10 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

(一) 项目基本情况

本项目总投资 8813.90 万元，项目建设地点位于怀化市洪江区，项目建设期为 2 年，2025 年 8 月开工。本项目建设内容主要包括洪江古商城高坡街、老街等重要传统历史文化名街的历史建筑修缮、传统街巷街区改造，配套公共服务设施提质改造等内容，其中：（1）文化历史街区街巷改造：修缮历史建筑共 53 栋，总建筑面积 16695m²；修缮街区其他建筑 33706.68m²；（2）配套公共服务设施建设：改建生态停车场 3000m²，设置生态停车位 150 个，充电桩 60 个；设立历史街区标识标牌 1 处，广告牌 50 个；配套建设给排水设施 3.2km、电力设施 1 套、消防设施 1 套。

(二) 融资计划

怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目的资金来源主要为资金来源为申请地方政府专项债券资金和自有资金。项目总投资 8,813.90 万元，拟申请地方政府专项债券资金 5,400.00 万元，本次拟申请 4,500.00 万元。

(三) 项目收入预测

1、项目主要收入来源于历史建筑出租收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入。

单位：万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
历史建筑出租收入	325.55	350.60	375.64	400.68	425.72	473.30	473.30	473.30	473.30	473.30
停车位停车收入	61.59	65.70	69.81	73.91	73.91	83.77	83.77	83.77	83.77	83.77
充电桩服务收入	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96
广告位出租收入	7.80	8.40	9.00	9.60	10.20	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
合计	406.90	436.65	466.40	496.15	521.79	579.83	579.83	579.83	579.83	579.83

(接上表)

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
历史建筑出租收入	496.97	496.97	496.97	496.97	496.97	521.82	521.82	521.82	521.82	521.82



收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
停车位停车收入	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62
充电桩服务收入	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96
广告位出租收入	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
合计	613.35	613.35	613.35	613.35	613.35	638.20	638.20	638.20	638.20	638.20

(接上表)

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
历史建筑出租收入	547.91	547.91	547.91	547.91	547.91	575.30	575.30	575.30	575.30	14,379.38
停车位停车收入	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	93.62	2,542.59
充电桩服务收入	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	11.96	346.76
广告位出租收入	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	304.20
合计	664.29	664.29	664.29	664.29	664.29	691.68	691.68	691.68	691.68	17,572.94

依上表预测,债券存续期间,怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目取得运营收入 17,572.94 万元。

2、项目收入预测评价

本本项目收入来源为历史建筑出租收入、停车位停车收入、充电桩服务收入、广告位出租收入。

(1) 历史建筑出租收入

本项目历史建筑统一按办公类用房价格出租。根据对怀化市及周边省市同类物业市场调研,从下表可知,办公类用房租价格平稳,租赁价格在 26-30 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$,考虑到本项目的定位、特色及区位因素,预计本项目建成后,保守估计历史建筑租赁价格为 25 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$,每 5 年上浮 5%。




本项目历史建筑全部用于出租,可出租建筑面积为 16695.00 m^2 ,出租单价 25.00 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$,每 5 年上浮 5%。计算期第 3~7 年出租率为 65%、70%、75%、80%、85%,考虑到闲置率,计算期第 8 年及以后均按 90%考虑。

项目周边办公类用房出租价格信息表

序号	项目名称	位置	单价	链接
1	办公	怀化市鹤城区城南	29.4 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$	https://hh.58.com/zhaozu/58832031730860x.shtml
2	办公	怀化市鹤城区城南	28.2 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$	https://hh.58.com/zhaozu/58732645562420x.shtml



序号	项目名称	位置	单价	链接
1	办公	怀化市鹤城区城南	29.4 元/m ² ·月	https://hh.58.com/zhaozu/58832031730860x.shtml
3	办公	怀化市鹤城区城南	26.7 元/m ² ·月	https://hh.58.com/zhaozu/58679855616307x.shtml

<p>(出租) 岳麓新城万达广场, 精装写字楼, 带办公家具, 带空调, 拎包办公</p>  <p>0.98 元/m²/天 1800元/月 (价格可面议)</p> <p>61m² 建筑面积 10~20个 约容纳工位数 精装修 装修程度</p> <p>楼盘: 万达广场 地址: 鹤城区·城南 万达广场(怀化鹤城区)·怀化市..</p> <p>姚茂臣 怀化房产经纪 1 曾南明 鹤城区河西经开区等 查看TA的房源</p> <p>点击查看电话</p>	<p>29.4 元/月/平方米</p>
<p>(出租) 城南板块 南都新干线240平米 新装修写字楼出租 交通便利</p>  <p>0.94 元/m²/天 6000元/月</p> <p>240m² 建筑面积 40~80个 约容纳工位数 精装修 装修程度</p> <p>楼盘: 南都新干线 地址: 鹤城区·城南 南都新干线·怀化市鹤城区</p> <p>李仕哥 怀化房产经纪 1 曾南明 鹤城区河西经开区等 查看TA的房源</p> <p>点击查看电话</p>	<p>28.2 元/月/平方米</p>
<p>(出租) 万达, 南都, 城南精装300平, 带办公设施</p>  <p>0.89 元/m²/天 6000元/月 (价格可面议)</p> <p>300m² 建筑面积 45~90个 约容纳工位数 精装修 装修程度</p> <p>楼盘: 万达 地址: 鹤城区·城南 万达广场(怀化鹤城区)</p> <p>唐虹 怀化市华城房地产开发有限公司 1 曾南明 鹤城区城南等 查看TA的房源</p> <p>点击查看电话</p>	<p>26.7 元/月/平方米</p>

(2) 停车位停车收入

项目建成后可提供 150 个停车位, 根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》以及怀化市发展和改革委员会等关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则(试行)》的通知, 怀化市停车收费标准如下, 结合项目实际情况, 停车位收费采用分段计时收费的方式, 考虑每个停车位的周转率, 本项目停车位拟



按照单价 15 元/个/天测算。

本项目改造停车位 150 个，停车单价按 15 元/个/天，每 5 年上涨 2 元/个/天，计算期第 13 年及以后按 19 元/个/天计，计算期 3~5 年停车率按 75%、80%、85% 计，考虑闲置率，第 6 年及之后均按 90% 计算，

HHCR-2022-02004

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局

文件

怀发改价费〔2022〕19 号

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理
实施细则（试行）》的通知



2. 国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停车场机动车停放服务最高收费标准

(单位: 元/辆)

方式 时间	每小时	每次	24 小时限价
白天 8:00-20:00	4	10	20
夜间 20:00-8:00	1	5	

(3) 充电桩服务收入

根据上述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)规定,结合对周边区域充电桩充电服务费调查,项目周边充电服务费在0.51~0.83元/kwh之间,考虑到本项目的定位、特色及区位因素,根据审慎性原则,预计本项目充电桩收入仅考虑充电服务费为0.65元/kwh。

根据中共中央、国务院印发的《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》及国务院发布的《2030年前碳达峰行动方案》,在碳中和、碳达峰目标下,电动汽车替代燃油汽车的步伐会大大加快,在可预见的将来,电动汽车的保有量会有一个飞跃式的增长。

本项目可提供60个智能充电桩,全部为120kW直流充电桩。参考市面上主要电动公务与私人乘用车的快充时长在1.5—2.5小时之间,考虑到当地充电桩使用率和接受度,综合新能源汽车保有量及未来快速增长趋势,基于谨慎原则,保守计算,充电桩充电利用率按照7%估算。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)规定,结合周边区域充电桩充电服务费调查,考虑到本项目的定位、特色及区位因素,本项目充电服务费按照0.65元/kwh进行估算。



洪江区及周边充电桩服务费价格

序号	位置	价格（元/kwh）
1	国网洪江区政务中心充电站	0.81
2	怀化三眼桥充电站	0.51
3	芷江西充电站	0.83

数据来源：高德地图（<https://www.amap.com/>）





09:24

充电价格详情 e充电

快充

00:00-07:00 最低	参考价 ¥0.51/度
电费: ¥0.31/度 服务费: ¥0.20/度	
07:00-11:00 当前计费时段	参考价 ¥0.90/度
电费: ¥0.70/度 服务费: ¥0.20/度	
11:00-14:00	参考价 ¥1.29/度
电费: ¥1.09/度 服务费: ¥0.20/度	
14:00-18:00	参考价 ¥0.90/度
电费: ¥0.70/度 服务费: ¥0.20/度	
18:00-22:00	参考价 ¥1.50/度
电费: ¥1.30/度 服务费: ¥0.20/度	
22:00-23:00	参考价 ¥1.29/度
电费: ¥1.09/度 服务费: ¥0.20/度	
23:00-23:59 最高	参考价 ¥0.51/度
电费: ¥0.31/度 服务费: ¥0.20/度	

充电费用由e充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>



充电价格详情 e充电

快充

00:00-07:00 最低	参考价 ¥0.83/度
电费: ¥0.33/度 服务费: ¥0.50/度	
07:00-11:00	参考价 ¥1.27/度
电费: ¥0.77/度 服务费: ¥0.50/度	
11:00-14:00 当前计费时段	参考价 ¥1.70/度
电费: ¥1.20/度 服务费: ¥0.50/度	
14:00-18:00	参考价 ¥1.27/度
电费: ¥0.77/度 服务费: ¥0.50/度	
18:00-22:00	参考价 ¥1.93/度
电费: ¥1.43/度 服务费: ¥0.50/度	
22:00-23:00	参考价 ¥1.70/度
电费: ¥1.20/度 服务费: ¥0.50/度	
23:00-23:59 最高	参考价 ¥0.83/度
电费: ¥0.33/度 服务费: ¥0.50/度	

充电费用由e充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>

(4) 广告位出租收入

参考类似案例, 保守估计, 本项目广告出租价格按 200 元/个/月预计, 每5 年上浮 5%。



本项目可提供广告位 50 个，出租单价按 200 元/个/月，计出租率运营期前 3 年分别为第 3~7 年按 65%、70%、75%、80%、85%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 90%考虑。

广告出租价格参考

大涌镇内道路路灯广告公开竞价招租的公告

发布日期：2023-05-17 浏览次数：10

大涌镇资产管理服务有限公司物业出租项目组织公开竞价招租，欢迎符合条件的承租人前来参加竞价。

一、招租内容：大涌镇内主要道路路灯杆。详情如下：

(一) 灯杆出租数量：隆镇路路段（即凤凰南路延长线）道路左、右两旁共20支路灯杆（以岐涌路交界往兴涌路方向左、右两边各10支）；凤凰路大涌段道路左、右两旁共81支太阳能广告灯杆（以兴涌路交界往沙溪方向左、右两边各40支，右边41支）；凤凰路大涌段道路中间双向16支；兴涌路双向102支；岐涌路两旁单向60支、莫朝路两旁单向74支、新平路两旁单向54支；中新路侨发公司大门口至古神路交界38支灯杆、兴华路两旁单向103支（兴华路交界至环卫处路口38支、环卫处路口至千羽服饰公司路口38支、千羽服饰路口至涌镇路路口28支）、环镇路两旁单向224支（与卓山路交界至石井社区与旗南村交界牌坊路口32支、石井社区与旗南村交界牌坊至联兴泰玩具厂路口26支、联兴泰玩具厂路口至港宇轩家具店47支、港宇轩家具店至白石村路口39支、白石村路口至起凤环社区办公处前三叉路口42支、起凤环社区办公处前三叉路口至兴华路交界38支）、康峰路两旁单向64支（从与旗山路交界至华泰路交界28支、兴涌路交界至华泰路交界17支、华泰路交界至沙溪镇交界19支）、大光路两旁28支、龙皇路两旁6支、华星路两旁单向73支（加油站往大涌路方向右手边42支灯杆、左手边31支灯杆）、华星北路两旁单向53支（从中新路交界至旗南村牌坊及农田坎头牌坊路口17支、旗南村牌坊及农田坎头牌坊路口至翠华路交界36支）、涌镇路两旁单向88支（从兴华路交界至创源红木工业园路口45支、创源红木工业园路口至赤洲河处43支）、敦煌路两旁12支、卓旗山公园38支、马坑路两旁单向19支、莫华路两旁单向77支。（如政府需要，灯杆出租数量与镇自留广告灯杆数量需按照3:1的比例腾给政府使用，政府使用期间的灯杆旗杆不收取租金），租金按实际使用数量及期限进行计算。

(二) 经营范围：企业自身广告宣传用途。隆镇南路500元/支/月、凤凰路道路两旁太阳能广告灯杆219元/支/月、凤凰路中间路灯395元/支/月、兴涌路162元/支/月、旗峰路路灯45元/支/月、岐涌路两旁单向路灯389元/支/月、莫朝路两旁单向路灯106元/支/月、新平路两旁单向路灯106元/支/月，其余路段40元/支/月起，租金按月收取。每次竞价最低加10元，价高者得。

(四) 项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	7,545.90	436.86	399.14	432.00	8,813.90
合计		7,545.90	436.86	399.14	432.00	8,813.90

其中，拟融资期间项目投资计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	合计
1	怀化市洪江区历史文化街区提质改造项目	7,384.00	1,429.90	8,813.90
合计		7,384.00	1,429.90	8,813.90

2、项目期间营业成本

(1) 项目运营期间营业成本主要为工资及福利费、检修维护费、管理费用、税金及附加等，预测如下：

单位：万元

成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
职工薪酬	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	86.10	86.10	86.10	86.10	86.10



成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
修理维护费	12.21	13.10	13.99	14.88	15.65	17.39	17.39	17.39	17.39	17.39
管理及其他费用	12.21	13.10	13.99	14.88	15.65	17.39	17.39	17.39	17.39	17.39
相关税费	39.07	42.07	45.08	48.08	51.09	56.80	56.80	56.80	56.80	56.80
合计	145.48	150.27	155.06	159.85	164.39	177.69	177.69	177.69	177.69	177.69

(接上表)

成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
职工薪酬	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	94.93	94.93	94.93	94.93	94.93
修理维护费	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15
管理及其他费用	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15
相关税费	59.64	59.64	68.80	119.96	119.96	125.40	125.40	125.40	125.40	125.40
合计	186.84	186.84	196.00	247.16	247.16	258.62	258.62	258.62	258.62	258.62

(接上表)

成本类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
职工薪酬	99.67	99.67	99.67	99.67	99.67	104.66	104.66	104.66	104.66	2,684.13
修理维护费	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93	20.75	20.75	20.75	20.75	527.19
管理及其他费用	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93	20.75	20.75	20.75	20.75	527.19
相关税费	131.12	131.12	131.12	131.12	131.12	137.11	137.11	137.11	137.11	2,768.36
合计	270.65	270.65	270.65	270.65	270.65	283.26	283.26	283.26	283.26	6,506.86

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 6,506.86 万元。

(2) 项目运营期间营业成本预测评价

项目的主要运营成本包括职工薪酬、修理维护费、管理及其他费用、税金及附加等。根据该地区同行业经营现状、成本核算情况,估算如下:

①职工薪酬:项目共需要相关管理人员 14 人,根据怀化市统计局数据,2024 年怀化市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 87020 元,结合当地工资及福利水平,其中相关管理人员 4 名,人均工资按 8 万元/人年估算,工作人员 10 人,人均工资按 5 万元/人年估算,每 5 年上浮 5%。





首页 > 新闻中心 > 新闻动态

2024年怀化市城镇非私营单位就业人员年平均工资

发布时间: 2025-07-28 11:05

信息来源: 怀化市统计局

2024年怀化市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 87020 元, 比上年下降3389 元, 同比下降 3.75 %; 其中在岗职工(含劳务派遣)年平均工资为 89278元, 比上年减少2896元, 同比下降3.14%。

撰稿: 金清华

复审: 杨 欣

终审: 杨 军

②运行维护费: 参考怀化市同类型项目, 本项目维修维护费按经营收入的3%计。

③管理及其他费用: 主要包括日常开销以及接待费等, 参考怀化市同类型项目, 本项目管理及其他费用按总收入的3%计。

④税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中: 根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》, 文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额, 在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中: 进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务, 根据规定其增值税税率为9%, 根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额, 项目概预算的投资金额为含税金额, 在计算运营成本时已换算为不含税成本, 在预测进项税额时的计算公式为: 增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

B、本项目出租收入和停车场收入增值税率按9%, 充电桩服务收入增值税按6%, 城市维护建设税按5%进行预测, 教育费附加按3%预测, 地方教育附加按2%预测, 房产税按12%。

经过测算, 上述项目相关的税费预测合理。



（五）项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2025 年	-	54.90	54.90
2026 年	-	131.76	131.76
2027 年	-	131.76	131.76
2028 年	-	131.76	131.76
2029 年	-	131.76	131.76
2030 年	-	131.76	131.76
2031 年	-	131.76	131.76
2032 年	-	131.76	131.76
2033 年	-	131.76	131.76
2034 年	-	131.76	131.76
2035 年	-	131.76	131.76
2036 年	-	131.76	131.76
2037 年	-	131.76	131.76
2038 年	-	131.76	131.76
2039 年	-	131.76	131.76
2040 年	-	131.76	131.76
2041 年	-	131.76	131.76
2042 年	-	131.76	131.76
2043 年	-	131.76	131.76
2044 年	-	131.76	131.76
2045 年	-	131.76	131.76
2046 年	-	131.76	131.76
2047 年	-	131.76	131.76
2048 年	-	131.76	131.76
2049 年	-	131.76	131.76
2050 年	-	131.76	131.76



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2051 年	-	131.76	131.76
2052 年	-	131.76	131.76
2053 年	-	131.76	131.76
2054 年	-	131.76	131.76
2055 年	5,400.00	76.86	5,476.86
合计	5,400.00	3,952.80	9,352.80

2、支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

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

（2）国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

（六）还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.18，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2025 年	-	54.90	54.90	-	-	-
2026 年	-	131.76	131.76	-	-	-
2027 年	-	131.76	131.76	406.90	145.48	261.42
2028 年	-	131.76	131.76	436.65	150.27	286.38
2029 年	-	131.76	131.76	466.40	155.06	311.34



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2030 年	-	131.76	131.76	496.15	159.85	336.30
2031 年	-	131.76	131.76	521.79	164.39	357.40
2032 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2033 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2034 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2035 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2036 年	-	131.76	131.76	579.83	177.69	402.14
2037 年	-	131.76	131.76	613.35	186.84	426.51
2038 年	-	131.76	131.76	613.35	186.84	426.51
2039 年	-	131.76	131.76	613.35	196.00	417.35
2040 年	-	131.76	131.76	613.35	247.16	366.19
2041 年	-	131.76	131.76	613.35	247.16	366.19
2042 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2043 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2044 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2045 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2046 年	-	131.76	131.76	638.20	258.62	379.58
2047 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2048 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2049 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2050 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2051 年	-	131.76	131.76	664.29	270.65	393.64
2052 年	-	131.76	131.76	691.68	283.26	408.42
2053 年	-	131.76	131.76	691.68	283.26	408.42
2054 年	-	131.76	131.76	691.68	283.26	408.42
2055 年	5,400.00	76.86	5,476.86	691.68	283.26	408.42
合计	5,400.00	3,952.80	9,352.80	17,572.94	6,506.86	11,066.07
本息覆盖倍数						1.18

(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，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年			
现金流入	26,386.84	7,384.00	1,429.90	406.90	436.65	466.40	496.15	521.79	579.83	579.83			
资本金	3,413.90	2,884.00	529.90										
债券资金流入	5,400.00	4,500.00	900.00										
运营收入	17,572.94	-	-	406.90	436.65	466.40	496.15	521.79	579.83	579.83			
现金流出	24,673.56	7,438.90	1,561.66	277.24	282.03	286.82	291.61	296.15	309.45	309.45			
建设投资	8,813.90	7,384.00	1,429.90										
运营成本	3,738.51	-	-	106.41	108.20	109.98	111.77	113.31	120.89	120.89			
税金及附加	2,768.36	-	-	39.07	42.07	45.08	48.08	51.09	56.80	56.80			
利息	3,952.80	54.90	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76			
本金	5,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
净现金流量	1,713.27	-54.90	-131.76	129.66	154.62	179.58	204.54	225.64	270.38	270.38			
累计净现金流量	1,713.27	-54.90	-186.66	-57.00	97.62	277.21	481.74	707.38	977.77	1,248.15			

(接上表)

项目	运营期											
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年		
现金流入	579.83	579.83	579.83	613.35	613.35	613.35	613.35	613.35	638.20	638.20		
资本金												
债券资金流入												
运营收入	579.83	579.83	579.83	613.35	613.35	613.35	613.35	613.35	638.20	638.20		
现金流出	309.45	309.45	309.45	318.60	318.60	327.76	378.92	378.92	390.38	390.38		
建设投资												



项目	运营期											
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年		
运营成本	120.89	120.89	120.89	127.21	127.21	127.21	127.21	127.21	133.22	133.22		
税金及附加	56.80	56.80	56.80	59.64	59.64	68.80	119.96	119.96	125.40	125.40		
利息	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76		
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
净现金流量	270.38	270.38	270.38	294.75	294.75	285.59	234.43	234.43	247.82	247.82		
累计净现金流量	1,518.53	1,788.91	2,059.29	2,354.04	2,648.79	2,934.37	3,168.80	3,403.22	3,651.05	3,898.87		

(接上表)

项目	运营期											
	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入	638.20	638.20	638.20	664.29	664.29	664.29	664.29	664.29	691.68	691.68	691.68	691.68
资本金												
债券资金流入												
运营收入	638.20	638.20	638.20	664.29	664.29	664.29	664.29	664.29	691.68	691.68	691.68	691.68
现金流出	390.38	390.38	390.38	402.41	402.41	402.41	402.41	402.41	415.02	415.02	415.02	5,760.12
建设投资												
运营成本	133.22	133.22	133.22	139.53	139.53	139.53	139.53	139.53	146.16	146.16	146.16	146.16
税金及附加	125.40	125.40	125.40	131.12	131.12	131.12	131.12	131.12	137.11	137.11	137.11	137.11
利息	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	131.76	76.86
本金	-						-	-	-	-	-	5,400.00
净现金流量	247.82	247.82	247.82	261.88	261.88	261.88	261.88	261.88	276.66	276.66	276.66	-5,068.44
累计净现金流量	4,146.69	4,394.51	4,642.33	4,904.21	5,166.09	5,427.97	5,689.85	5,951.73	6,228.39	6,505.05	6,781.71	1,713.27



如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 1,713.27 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。

（八）风险分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.18	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.18	1.11

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.00，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 1.11，仍然能通过压力测试。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 2014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, 未另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业若未信息形成后 20 个工作日内向企业公示。



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业

负责人 邹文华

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账; (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动) 一般项目: 企业管理咨询服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房

登记机关



2022年1月14日

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》。



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

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(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



原





姓名 郭文强
 Full name 郭 强
 Sex 男
 Date of birth 1970-01-16
 Working unit 众达清源会计师事务所有限公司
 身份证号 432524197001144033
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

2018.3.27

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 430100120442
 No. of Certificate

发证机关 湖北省注册会计师协会
 Authority of Issuance (CPA)

发证日期 2005 年 01 月 25 日
 Date of Issuance

11
4



与原件一致



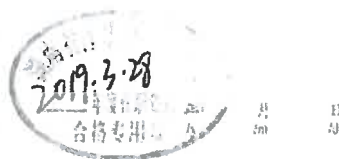
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



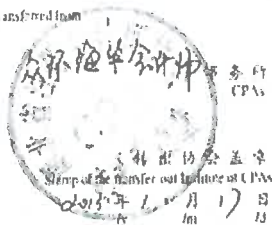
年 月 日
/m /d

与原件一致



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所(普通合伙)湖南分公司
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分公司
已于2014年1月17日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年1月17日

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
2014年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所(普通合伙)湖南分公司
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出
众环海华会计师事务所(普通合伙)湖南分公司
合并到湖南分公司

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改、伪造。
三、注册会计师停止执业法定业务时,应持本证书向主管注册会计师协会

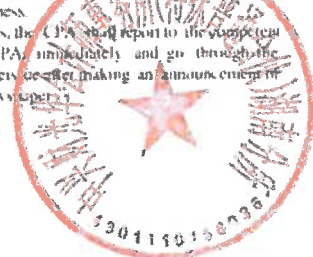
同意调入
中兴财光华会计师事务所(普通合伙)湖南分公司

1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when they stop conducting statutory business.

4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation making an announcement of loss on the news paper.





姓名	彭焕
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1986-02-04
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所
Working unit	
身份证号码	430721198602040015
Identificard No	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110102050361
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 07 月 12 日
Date of Issuance

与原件一致



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券（三十期）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 02148 号



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

2025年湖南省政府专项债券（三十期）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 02148 号

我们接受委托，对 2025 年湖南省政府专项债券（三十期）（以下简称“本期债券”）相关怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

（一）应付本息情况

本期湖南省怀化市 2025 年怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目专项债券，计划融资金额 4,800.00 万元，本次计划发行 2,400.00 万元，未来继续发行 2,400.00 万元，假设融资利率 2.44%（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），期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年年末



偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 9 月	-	2,400.00		2,400.00	29.28	29.28
2026 年	2,400.00	2,400.00		4,800.00	87.84	87.84
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



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
2050 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
2051 年	4,800.00			4,800.00	117.12	117.12
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	4,800.00		2,400.00	2,400.00	87.84	2,487.84
2056 年	2,400.00		2,400.00	-	29.28	2,429.28
合计		4,800.00	4,800.00		3,513.60	8,313.60

（二）项目融资期间产生的现金净流入

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位: 万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设 项目	14,728.88	4,550.33	10,178.55

（三）预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.22。具体预测计算见下表:

单位: 万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	29.28	29.28	-	-	-
2026 年	-	87.84	87.84	-	-	-
2027 年	-	117.12	117.12	214.59	58.58	156.01
2028 年	-	117.12	117.12	458.57	119.01	339.56
2029 年	-	117.12	117.12	481.99	120.75	361.24
2030 年	-	117.12	117.12	505.40	122.49	382.91



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2031 年	-	117.12	117.12	505.40	122.49	382.91
2032 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2033 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2034 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2035 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2036 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2037 年	-	117.12	117.12	524.96	132.43	392.53
2038 年	-	117.12	117.12	524.96	152.27	372.69
2039 年	-	117.12	117.12	524.96	176.80	348.16
2040 年	-	117.12	117.12	524.96	176.80	348.16
2041 年	-	117.12	117.12	524.96	176.80	348.16
2042 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2043 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2044 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2045 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2046 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2047 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2048 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2049 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2050 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2051 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2052 年	-	117.12	117.12	558.12	197.02	361.10
2053 年	-	117.12	117.12	558.12	197.02	361.10
2054 年	-	117.12	117.12	558.12	197.02	361.10
2055 年	2,400.00	87.84	2,487.84	279.07	98.51	180.56



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2056 年	2,400.00	29.28	2,429.28			-
合计	4,800.00	3,513.60	8,313.60	14,728.88	4,550.33	10,178.55
本息覆盖倍数						1.22

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 10 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

(一) 项目基本情况

本项目建设地点位于湖南省怀化市洪江区，项目建设期为2年，2025年6月开工。改造街区8825.00 m²，改造夜市场地2429.00 m²（增设夜间市集3个），改造服务用房2507.00 m²（自动售货区、信息展示区、导游服务区、后勤服务区、货物存放区、互动体验区），改造夜经济共享小店30处，增设流动餐车、文创摊位共40个，改造停车场9354 m²，新建公厕2个，建设集聚消费区夜间滨水平台、夜间照明设施、夜间标识、休憩设施、环卫设施、安防设施、广告位、智慧管理等设施。

(二) 融资计划

怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目的资金来源主要为资金来源为申请地方政府专项债券资金和自有资金。项目总投资6,311.19万元，拟申请地方政府专项债券资金4,800.00万元。

(三) 项目收入预测

1、项目主要收入来源于：停车位停车收入、夜经济共享小店出租收入、夜经济摊位出租收入、服务用房出租收入和广告位出租收入。

单位：万元

收入类别	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
停车位停车收入	96.09	204.98	217.80	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61
夜经济共享小店出租收入	43.88	93.60	99.45	105.30	105.30	110.57	110.57	110.57	110.57	110.57
夜经济摊位出租收入	10.80	23.04	24.48	25.92	25.92	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22
服务用房出租收入	24.82	52.95	56.26	59.57	59.57	62.54	62.54	62.54	62.54	62.54
广告位出租收入	39.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
合计	214.59	458.57	481.99	505.40	505.40	514.94	514.94	514.94	514.94	514.94

(接上表)

收入类别	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
停车位停车收入	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61



收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
夜经济共享小店出租收入	116.08	116.08	116.08	116.08	116.08	121.90	121.90	121.90	121.90	121.90
夜经济摊位出租收入	28.58	28.58	28.58	28.58	28.58	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01
服务用房出租收入	65.69	65.69	65.69	65.69	65.69	68.96	68.96	68.96	68.96	68.96
广告位出租收入	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
合计	524.96	524.96	524.96	524.96	524.96	535.48	535.48	535.48	535.48	535.48

(接上表)

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
停车位停车收入	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	230.61	115.31	6,399.43
夜经济共享小店出租收入	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	134.40	134.40	134.40	67.20	3,300.68
夜经济摊位出租收入	31.51	31.51	31.51	31.51	31.51	33.08	33.08	33.08	16.54	812.54
服务用房出租收入	72.40	72.40	72.40	72.40	72.40	76.03	76.03	76.03	38.02	1,867.23
广告位出租收入	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	42.00	2,349.00
合计	546.52	546.52	546.52	546.52	546.52	558.12	558.12	558.12	279.07	14,728.88

依上表预测,债券存续期间,怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目取得运营收入 14,728.88 万元。

2、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停车位停车收入、夜经济共享小店出租收入、夜经济摊位出租收入、服务用房出租收入和广告位出租收入。

(1) 停车位停车收入

本项目项目建成后可提供 468 个停车位,根据《湖南省机动车停车服务收费管理办法》(湘发改价费〔2020〕801 号)、《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则(试行)》(怀发改价费〔2022〕19 号),结合项目实际情况,停车位收费采用分段计时收费的方式,考虑每个停车位的周转率,本项目停车位拟按照单价 15 元/个/天测算,不考虑上浮,计算期 3~5 年停车率按 75%、80%、85%计,



考虑闲置率，第6年及之后均按90%计算。

HHCR-2022-02004

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局

文件

怀发改价费〔2022〕19号

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理
实施细则（试行）》的通知

2、国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停
车场机动车停放服务最高收费标准

（单位：元/辆）

方式 时间	每小时	每次	24小时限价
白天 8:00-20:00	4	10	20
夜间 20:00-8:00	1	5	

（2）夜经济共享小店及摊位出租收入




本项目根据项目地及周边市场调研，项目周边同类商业用房出租价格在20.00-42.00 元/m²/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目夜经济共享小店全部用于出租，可出租面积 3900.00 m²，出租价格按 25.00 元/m²/月；本项目夜经济摊位全部用于出租，可出租摊位 40 个，出租价格按 600 元/个/月，每 5 年上浮 5%，计算期第 3~5 年出租率为 75%、80%、85%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 90%考虑。

项目周边同类用房出租价格信息表

序号	位置	单价（元/m ² /月）
1	怀化洪江区广达万象城	34.50
2	怀化鹤城城区在水一方	38.46
3	怀化鹤城太平廊桥	42.00

安居客 | 商铺写字楼 怀化

怀化洪江广达一期门面旺铺招租



2000元/月 115元/m²/天

58m² 商业街店铺 12个月

怀化洪江城区 广达万象城-6栋

王成文 经纪人

电话联系TA

怀化房产网，怀化商铺出租，鹤城商铺出租，城中商铺出租

沿河路在水一方门面房东直租已装修

58同城

怀化房产网，怀化商铺出租，鹤城商铺出租，城中商铺出租

沿河路在水一方门面房东直租已装修

58同城

2000元/月 128元/m²/天

52m² 临街门面 面议

怀化鹤城 在水一方

杨女士 个人房东

微信扫码联系TA

微信扫码联系TA



<https://hh.sydc.anjuke.com/sp-zu/d2455093441863693/?>

怀化房产网 > 怀化商铺出租 > 鹤城商铺出租 > 城中商铺出租

太平廊桥商铺冷包

商业店铺 50m² 1.4元/m²/天 12个月

区域: 鹤城城中 地址: 太平廊桥

徐先生 个人房东

58同城



<https://hh.sydc.anjuke.com/sp-zu/d1072164329167872/?>

(3) 服务用房出租收入

本项目服务用房主要功能包括自动售货、信息展示、导游服务、后勤服务、货物存放、互动体验，统一按办公类用房价格出租。根据对怀化市及周边省市同类物业市场调研，从下表可知，办公类用房租赁价格平稳，租赁价格在 11.43-26.7 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目建成后服务用房全部用于出租，可出租面积 2507 m²，保守估计服务用房租赁价格为 22 元/m²·月，每 5 年上浮 5%，计算期第 3~5 年出租率为 75%、80%、85%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 90%考虑。

项目周边办公类用房出租价格信息表

序号	项目名称	位置	单价	链接
1	办公	怀化市鹤城区城中	11.43 元/m²·月	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/7062592879/?proType=combo&legoHuiDu=0&houseid=3935826860695554&pt=1&zhideLegoHuiDu=0&uniqid=1317ee77e8044182ae272d0a4cc7eeb8&gpos=2&urlParamsMap=F65F2E4E53BE134E15FF7FD578CF21A59F2BF17B8B5526F492531234A6A17DEC2D3858DB6C69426FCABDE8F8DE66411EF197599B02C67086B01AD2F6A99848DFBF365E403868BB6DC218809DA48B42BF8F2F83492F97BC6FA8091ECC21F4EC82&
2	办公	怀化市鹤城区河西经开区	19.50 元/m²·月	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/7103599346/?proType=combo&legoHuiDu=0&houseid=4000935546760196&pt=1&zhideLegoHuiDu=0&uniqid=08d0c2ec34af4d8e8986e6be7321b840&gpos=4&urlParamsMap=F65F2E4E53BE134E15FF7FD578CF21A59F2BF17B8B5526F492531234A6A17DEC2D3858DB6C69426FCABDE8F8DE66411




序号	项目名称	位置	单价	链接
1	办公	怀化市鹤城区城中	11.43 元/m ² ·月	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/7062592879/?proType=combo&legoHuiDu=0&houseid=3935826860695554&pt=1&zhdid=0&legoHuiDu=0&unqid=1317ee77e8044182ae272d0a4cc7eeb8&gpos=2&urlParamsMap=F65F2E4E53BE134E15FF7FD578CF21A59F2BF17B8B5526F492531234A6A17DEC2D3858DB6C69426FCABDE8F8DE66411EF197599B02C67086B01AD2F6A99848DFBF365E403868BB6DC218809DA48B42BF8F2F83492F97BC6FA8091ECC21F4EC82&EF197599B02C67086B01AD2F6A99848DFBF365E403868BB6DC218809DA48B42BF8F2F83492F97BC6FC15D8B557F635400&
3	办公	怀化市鹤城区城南	26.70 元/m ² ·月	https://hh.58.com/zhaozu/58679855616307x.shtml

安居客 | 商铺写字楼 怀化 -

城中新悦城电梯公寓可注册，价格好谈，同一层楼现有4套

800元/月 0.38元/m²/天

70m² 8~16个



胡明华

13507568563

电话联系

11.43 元/月/平方米

11

首页 新房 二手房 租房 商铺写字楼 海外地产 问答

安居客 | 商铺写字楼 怀化

请输入关键词进行搜索

怀化房产网 > 怀化市写字楼出租 > 怀化2万平方写字楼出租 > 翠屏广场精装办公室出租

怀化少有的精装写字楼办公室，办公家具齐全，拎包入住办公

租金面议 随时入住 价格可面议 精装修 有电梯 办公家具 免费车位 发布于2025-04-14

980元/月 0.65元/m²/天

50m²

建筑面积

8~16个

推荐丁应敏

地址：翠屏广场精装办公室出租

位置：鹤城-河西经开区-翠屏广场二期

何艳龙

房屋公司 怀化市分公司

置业顾问 电话：91411582698

19.5 元/
月/平方
米

(出租) 万达，南郡，城南精装300平，带办公设施

生成房源报告

租金面议 随时入住 随时看房 精装修 有电梯 办公家具 发布于2025-07-01

0.89元/m²/天 8000元/月 (价格可面议)

300m²

建筑面积

45~90个

约需施工位

精装修

装修精美

地址：万达

地址：鹤城-城南 万达广场(怀化鹤城店)

唐虹

怀化市华海房产经纪有限公司

主管 南郡 鹤城城中地 查看TA的房源

26.7 元/
月/平方
米

点击查看电话

(4) 广告位出租收入

根据对项目周边广告位租金进行调研,怀化市及周边广告位出租价格如下表所示。结合本项目的实际情况保守估计,灯箱广告牌出租价格为 10000.00 元/个/月,本项目可提供广告位 10 个,计算期第 3 年出租率为 65%,考虑到闲置率,计算期第 4 年及以后均按 70%考虑。




项目周边广告位出租租金价格信息表

序号	名称	价格
1	怀化市新晃西高铁站安检口滚动灯箱广告	2 万元/月/块
2	怀化市火车站出站通道灯箱广告	1.6 万元/月/块



序号	名称	价格
3	怀化市电影院灯箱广告	1.45 万元/幅/周

项目周边广告位出租价格佐证

网址	价格佐证
http://www.51ebo.com/goods/26243.html	<p>怀化市新晃西高铁站安检口滚动灯箱广告</p>  <p>刊例价: 20000元/月/台/幅 10s/960次/天 所在地区: 湖南>怀化 资源类型: 火车站>灯箱 资源规格: 1.52m (L) * 2.75m (H) 资源标签: 出发</p> <p>媒体概述: 全面覆盖出发客流独有的点位设置, 具有旅客观看的闪光点, 光电技术使静态的画面以动态的效果呈现</p> <p>138****9673 查看</p>
http://www.51ebo.com/goods/41984.html	<p>怀化市火车站出站通道灯箱广告</p>  <p>刊例价: 16000元/月/块 所在地区: 湖南>怀化 资源类型: 火车站>灯箱 资源规格: 3m (L) * 1.5m (H) * 28块 资源标签: 怀化站</p> <p>媒体概述: 年发送旅客342万人次</p> <p>132****2687 查看</p> <p>资料文档</p>
http://www.51ebo.com/goods/36019.html	<p>媒体介绍 怀化市电影院灯箱广告</p> <p>资料文档</p> <p>经营单位</p>  <p>刊例价: 14500元/周/幅 所在地区: 湖南>怀化 资源类型: 电影院>灯箱 资源规格: 11.88m² 资源标签: 正源露天电影院 比海电影院 恒大帝景影院</p> <p>媒体概述: 影院场景内, 灯箱媒体是观众长时间停留的最佳媒体, 停留决定价值</p> <p>159****4353 查看</p>

(四) 项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位: 万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	5,151.00	536.18	450.34	173.67	6,311.19



序号	项目名称	工程费用	工程建设 其他费用	预备费	其他费用	合计
合计		5,151.00	536.18	450.34	173.67	6,311.19

其中，拟融资期间项目投资计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	合计
1	怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目	3,500.00	2,811.19	6,311.19
合计		3,500.00	2,811.19	6,311.19

2、项目期间营业成本

(1) 项目运营期间营业成本主要为职工薪酬、修理维护费、管理及其他费用、相关税费，预测如下：

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
职工薪酬	35.00	70.00	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	73.50	73.50
修理维护费	9.75	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49
管理及其他费用	4.29	9.17	9.64	10.11	10.11	10.30	10.30	10.30	10.30	10.30
相关税费	9.54	20.35	21.62	22.89	22.89	24.04	24.04	24.04	24.04	24.04
合计	58.58	119.01	120.75	122.49	122.49	127.33	127.33	127.33	127.33	127.33

(接上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
职工薪酬	77.20	77.20	77.20	77.20	77.20	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10
修理维护费	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49
管理及其他费用	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71
职工薪酬	25.24	45.08	69.61	69.61	69.61	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89
合计	132.43	152.27	176.80	176.80	176.80	183.19	183.19	183.19	183.19	183.19

(接上表)

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
职工薪酬	85.20	85.20	85.20	85.20	85.20	89.50	89.50	89.50	44.75	2,213.25



项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
修理维护费	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	19.49	9.75	545.73
管理及其他费用	10.93	10.93	10.93	10.93	10.93	11.16	11.16	11.16	5.58	294.58
职工薪酬	74.32	74.32	74.32	74.32	74.32	76.87	76.87	76.87	38.43	1,496.77
合计	189.94	189.94	189.94	189.94	189.94	197.02	197.02	197.02	98.51	4,550.33

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 4,550.33 万元。

（2）项目运营期间营业成本预测评价

参考同类项目成本，怀化市洪江区夜经济集聚消费基础设施建设项目的主要成本如下：

①职工薪酬：项目共需要外聘相关工作人员 10 人，根据湖南省统计局公布的各行业“2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资”相关数据，全省工资平均 60277 元/年，本项目人均工资福利按 7 万元/年计算，每 5 年上浮 5%。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	55415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75030	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

②修理维护费：修理维护费：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，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 8%估算。



③管理及其他费用：管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验，管理费用占营业收入的比例介于1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按营业收入的2%估算。

④相关税费：本项目主要税率：房屋出租增值税税率按9%，物业及停车增值税税率按6%，其他服务费用增值税税率按9%计；城市维护建设税按5%计；教育费附加按增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算；房产税税率按12%计。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

（五）项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2025 年	-	29.28	29.28
2026 年	-	87.84	87.84
2027 年	-	117.12	117.12
2028 年	-	117.12	117.12
2029 年	-	117.12	117.12
2030 年	-	117.12	117.12
2031 年	-	117.12	117.12
2032 年	-	117.12	117.12
2033 年	-	117.12	117.12
2034 年	-	117.12	117.12
2035 年	-	117.12	117.12
2036 年	-	117.12	117.12
2037 年	-	117.12	117.12



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2038 年	-	117.12	117.12
2039 年	-	117.12	117.12
2040 年	-	117.12	117.12
2041 年	-	117.12	117.12
2042 年	-	117.12	117.12
2043 年	-	117.12	117.12
2044 年	-	117.12	117.12
2045 年	-	117.12	117.12
2046 年	-	117.12	117.12
2047 年	-	117.12	117.12
2048 年	-	117.12	117.12
2049 年	-	117.12	117.12
2050 年	-	117.12	117.12
2051 年	-	117.12	117.12
2052 年	-	117.12	117.12
2053 年	-	117.12	117.12
2054 年	-	117.12	117.12
2055 年	2,400.00	87.84	2,487.84
2056 年	2,400.00	29.28	2,429.28
合计	4,800.00	3,513.60	8,313.60

2、支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

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



(2) 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

(六) 还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.22，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2025 年	-	29.28	29.28	-	-	-
2026 年	-	87.84	87.84	-	-	-
2027 年	-	117.12	117.12	214.59	58.58	156.01
2028 年	-	117.12	117.12	458.57	119.01	339.56
2029 年	-	117.12	117.12	481.99	120.75	361.24
2030 年	-	117.12	117.12	505.40	122.49	382.91
2031 年	-	117.12	117.12	505.40	122.49	382.91
2032 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2033 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2034 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2035 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2036 年	-	117.12	117.12	514.94	127.33	387.61
2037 年	-	117.12	117.12	524.96	132.43	392.53
2038 年	-	117.12	117.12	524.96	152.27	372.69
2039 年	-	117.12	117.12	524.96	176.80	348.16
2040 年	-	117.12	117.12	524.96	176.80	348.16
2041 年	-	117.12	117.12	524.96	176.80	348.16



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2042 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2043 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2044 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2045 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2046 年	-	117.12	117.12	535.48	183.19	352.29
2047 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2048 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2049 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2050 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2051 年	-	117.12	117.12	546.52	189.94	356.58
2052 年	-	117.12	117.12	558.12	197.02	361.10
2053 年	-	117.12	117.12	558.12	197.02	361.10
2054 年	-	117.12	117.12	558.12	197.02	361.10
2055 年	2,400.00	87.84	2,487.84	279.07	98.51	180.56
2056 年	2,400.00	29.28	2,429.28			-
合计	4,800.00	3,513.60	8,313.60	14,728.88	4,550.33	10,178.55
本息覆盖倍数						1.22

(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，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位: 万元

项目	合计	建设期		运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
现金流入	21,040.07	3,500.00	2,811.19	214.59	458.57	481.99	505.40	505.40	514.94	514.94	
资本金	1,511.19	1,100.00	411.19								
债券资金流入	4,800.00	2,400.00	2,400.00								
运营收入	14,728.88	-	-	214.59	458.57	481.99	505.40	505.40	514.94	514.94	
现金流出	19,175.12	3,529.28	2,899.03	175.70	236.13	237.87	239.61	239.61	244.45	244.45	
建设投资	6,311.19	3,500.00	2,811.19	-							
运营成本	3,053.56	-	-	49.04	98.66	99.13	99.60	99.60	103.29	103.29	
税金及附加	1,496.77	-	-	9.54	20.35	21.62	22.89	22.89	24.04	24.04	
利息	3,513.60	29.28	87.84	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	
本金	4,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
净现金流量	1,864.95	-29.28	-87.84	38.89	222.44	244.12	265.79	265.79	270.49	270.49	
累计净现金流量	1,864.95	-29.28	-117.12	-78.23	144.21	388.33	654.11	919.90	1,190.39	1,460.88	

(接上表)

项目	运营期										
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	514.94	514.94	514.94	524.96	524.96	524.96	524.96	524.96	535.48	535.48	535.48



项目	运营期											
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
资本金												
债券资金流入												
运营收入	514.94	514.94	514.94	524.96	524.96	524.96	524.96	524.96	535.48	535.48	535.48	
现金流出	244.45	244.45	244.45	249.55	269.39	293.92	293.92	293.92	300.31	300.31	300.31	
建设投资												
运营成本	103.29	103.29	103.29	107.19	107.19	107.19	107.19	107.19	111.30	111.30	111.30	
税金及附加	24.04	24.04	24.04	25.24	45.08	69.61	69.61	69.61	71.89	71.89	71.89	
利息	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
净现金流量	270.49	270.49	270.49	275.41	255.57	231.04	231.04	231.04	235.17	235.17	235.17	
累计净现金流量	1,731.37	2,001.86	2,272.35	2,547.76	2,803.32	3,034.36	3,265.40	3,496.44	3,731.60	3,966.77	4,201.94	

(接上表)

项目	运营期											
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
现金流入	535.48	535.48	546.52	546.52	546.52	546.52	546.52	558.12	558.12	558.12	279.07	-
资本金												
债券资金流入												



项目	运营期											
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
运营收入	535.48	535.48	546.52	546.52	546.52	546.52	546.52	558.12	558.12	558.12	279.07	
现金流出	300.31	300.31	307.06	307.06	307.06	307.06	307.06	314.14	314.14	314.14	2,586.35	2,429.28
建设投资												
运营成本	111.30	111.30	115.62	115.62	115.62	115.62	115.62	120.15	120.15	120.15	60.08	
税金及附加	71.89	71.89	74.32	74.32	74.32	74.32	74.32	76.87	76.87	76.87	38.43	
利息	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	87.84	29.28
本金						-	-	-	-		2,400.00	2,400.00
净现金流量	235.17	235.17	239.46	239.46	239.46	239.46	239.46	243.98	243.98	243.98	-2,307.28	-2,429.28
累计净现金流量	4,437.10	4,672.27	4,911.73	5,151.19	5,390.65	5,630.11	5,869.57	6,113.55	6,357.53	6,601.51	4,294.23	1,864.95



如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 1,864.95 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。

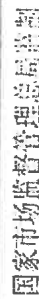
（八）风险分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.22	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	1.22	1.17

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.05，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 1.17，仍然能通过压力测试。





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 郭文成
Full name 郭文成
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Date of birth 1970-01-14
工作单位 众达海华会计师事务所有限公司
Working unit 众达海华会计师事务所有限公司
身份证号码 43052419700114032
Identity card No. 43052419700114032



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.27

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 430100120442
S 430100120442
姓名 郭文成 湖北 注册会计师
Name 郭文成 No. 430100120442
发证日期 2005 年 01 月 25 日
Date of issue 2005 年 01 月 25 日



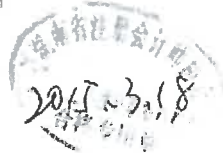
与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

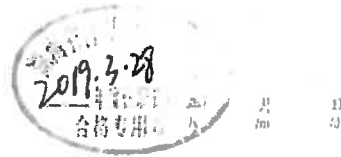
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
m d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



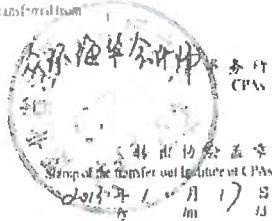
年 月 日
m d

与原件一致



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年1月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2017年1月7日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年1月7日

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
2017年1月7日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南有色地质队
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年12月28日

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)(湖南分所) 必要时请向委托单位
出示证书。

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
声明作废旧止,并重新补办。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所
1 When practising, the CPA shall show the client this
certificate when necessary.

2 This certificate shall be exclusively used by the
holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3 The CPA shall return the certificate to the competent
Institute of CPAs when they stop conducting
statutory business.

4 In case of loss, the CPA shall report to the competent
Institute of CPAs immediately and go through the
procedure of revocation after making an announcement of
loss on the newspaper.





姓名	彭煥
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1986-02-04
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所
Working unit	
身份证号码	430721198602040015
Identity card No	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal



110102050361

证书编号: 110102050361
No. of certificate

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

发证日期: 2021 09 07 日
Date of Issuance

与原件一致



SHENG SHENG DA

湖南圣盛达联合会计师事务所

HUNAN ShengShengDa United Certified Public Accountant's Firm

中国长沙市芙蓉南路380号汇金国际银座2332

电 话：86-731-85869148

传 真：86-731-85869148

邮政编码：410015

**关于辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区
旅游基础设施建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告**

关于辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘圣会审字[2025]第 569 号

我们接受委托，对辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目专项债券，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

其他申报材料一起上报。

湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月十日

评价说明

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以应对的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目位于辰溪县孝坪镇，项目总投资为 9,243.84 万元，建设期 2 年，开工时间为 2025 年 4 月。

建设内容：项目涉及用地约 120 亩，总建筑面积 6300.00 平方米，其中：游

客服务中心 3500.00 平方米，游客服务点 1600.00 平方米（6 个），旅游环保厕所 1200.00 平方米（12 个）；建设生态停车场 13560 平方米（2 处/500 个，其中普通车位 374 个）、充电桩 63 个（120KW，一机两枪）；景区游步道建设 8.95 公里，通景道路提质 8.92 公里；配套完善景区给排水、供配电、消防、旅游专用标识牌、安防监控系统、解说教育系统、应急救援设施、垃圾环卫设施等配套基础设施。

（二）项目实施单位

辰溪县文化旅游广电体育局

（三）投资估算与资金筹措

项目总投资为 9,243.84 万元，其中工程建设费为 7,466.85 万元，工程建设其他费用为 786.78 万元，预备费 828.37 万元，建设期利息 161.84 万元。

辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目计划申请发行政府专项债券资金 5,400.00 万元（20 年期，本次申请 5400 万元），其余为资本金。

（四）项目分年投资情况

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目	6,200.00	2,850.62	193.22	9,243.84

（五）专项债基本情况

1、发行专项债基本信息如下：

本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限（年）	本次发行专项债金额（单位：万元）
2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	20	5,400.00

专项债券拟一次性发行，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均

值上浮 20%进行预测，本次发行 20 年期债券的预测利率为 2.46%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本。本次专项债资金计划于 2025 年 9 月到位。债券存续期间的融资本息 8,056.80 万元。具体时间计划如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年(9 月)	0.00	5,400.00		5,400.00	44.28	44.28
2026 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2027 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2028 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2029 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2030 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2031 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2032 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2033 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2034 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2035 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2036 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2037 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2038 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2039 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2040 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2041 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2042 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2043 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2044 年	5,400.00			5,400.00	132.84	132.84
2045 年(9 月)	5,400.00		5,400.00	0.00	88.56	5488.56
合计			5,400.00		2,656.80	8,056.80

三、项目总体评价

（一）项目收入

1、收入预测分类

本项目具体收入主要来源于广告位出租收入、旅游服务中心及配套用房出租收入、停车场收入及充电桩收入。

2、广告位出租收入

本项目设置大牌立柱广告位 3 个，经过市场调查周边县区立柱广告位出租价格行情为 23.5 万-24 万元/年/个，本项目保守测算平均按 20 万元/年/个计算。



类别： 广告位招租

服务区域： 辰溪

联系人： 叶先生



☎ 查看电话

担心服务没保障？注意这三步，58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐

位于：常吉高速 K1177 辰溪互通处，视野良好，交通流量大

尺寸：18*6

价格：25万/年

常吉高速起于常德斗姆湖互通，连接吉首与张花高速、吉茶高速，是长沙至重庆的重要一段。

该广告位于辰溪互通，常德往来吉首必经之路，前后无遮挡，品牌推广的。车流量：4万/天

<https://hh.58.com/chuanmei/63687016402054x.shtml?pts=1757554837801>



类别: 广告位招租

服务区域: 辰溪 辰溪城区

联系人: 杨先生

[查看电话](#)

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐

辰州路与东风路十字路口有大型立柱广告位, 该路段人流量集中, 广告关注度高

23万/年

联系我时, 请说是在58同城看到的, 谢谢!

<https://hh.58.com/chuanmei/63687116101909x.shtml?PGTID=0d000000-0000-0955-8642-4e0cf6e99344&ClickID=2>

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

怀化广告传媒-新晃县城区立柱广告位招租

2024-05-12 更新 21次浏览



类别: 广告位招租

服务区域: 新晃 新晃城区

联系人: 黄秋夏



☎ 查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐



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

https://hh.58.com/chuanmei/58301084294194x.shtml?iuType=p_1&showTags=W3siaWQiOjQ0MTc1LCJuYWV1Ijoi5bm_5ZGK5L2Nlwiw2hvd1N0eWxlVHlwZSI6IkJBU0VfU1RZTEUiLCJzb3J0IjowLCJ0YWdUeXBIIjoiSU5GT19UQUcifV0&listTitle=5oCA5YyW5bm_5ZGK5Lyg5aqSwrfmlrDmmYPljr_ln47ljLrnq4vmn7Hlub_lkYrkvY3mi5vnp58&picUrlAndTag=W3sicGljVXJsIjoiL2xiZ2h5L2h5cG9zdC9uX3YzNzNINGFjYWWM0NzBmNGUxMWEwZjhjYjc1ZmRjOTkzMdAucG5nInld&busTransInfo=%7B%22transInfo%22%3A%22hjhEu4eouwoof3fAu45j%5EpQC%5EPTjk7YoR7COF3VKulAX%5EjfofNUtfPCN%5E7C-uloo%22%7D&infoType=p&link_abtest=virtualCatePcAB_B,lbgpckey_A,MAIN_STATION_79_default_A&psid=194857506229408113684455538&entinfo=58301084294194_p&pagesource=394261&slot=-1&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&PCLICKID=830cf29dab73668f0782&searchText=%E7%AB%8B%E6%9F%B1%E5%B9%BF%E5%91%8A%E4%BD%8D&search_type=input&position=1&npos=1&ClickID=3

58同城·本地服务

首页 > 怀化商务服务 > 怀化广告位招租 > 怀化广告传媒·会同县立柱广告招租

怀化广告传媒·会同县立柱广告招租

2024-05-12 更新 83次浏览



类别: 广告位招租

服务区域: 会同 会同城区

联系人: 黄彬

☎ 查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐



会同县将军北路与广木大道交汇处大型双面立柱广告位, 年租240000元起。

联系我时, 请说是在58同城看到的, 谢谢!

https://hh.58.com/chuanmei/58300917586067x.shtml?iuType=p_1&showTags=W3siaWQiOjQ0MTc1LCJuYW11Ijo5bm_5ZGK5L2Niwic2hvd1N0eWxlVHlwZSI6IkJBU0VfU1RZTEUiLCJzb3J0IjowLCJ0YWdUeXBIIjo5SU5GT19UQUcifV0&listTitle=5oCA5YyW5bm_5ZGK5Lyg5aqSwrfkvJrlkIzljr_nq4vmn7Hlub_lkYrmi5vnp58&picUrlAndTag=W3sicGljVXJsIjo5L2xiZ2h5L2h5cG9zdC9uX3YzODJkMzNiMmUxMDc4NDQyMDIlMDA5OWI3OWE2NGY1NjkucG5nIn1d&busTransInfo=%7B%22transInfo%22%3A%22hjhEu4eouwoGf7Tj%5E4uA%5EEAK%5Ebftk7YoRjYOq46CflAN%5E4FGqbuG%5E3VA%5EbU-uloo%22%7D&infoType=p&link_abtest=virtualCatePcAB_B,lbpckey_A,MAIN_STATION_79_default_A&psid=194857506229408113684455538&entinfo=58300917586067_p&pagesource=394261&slot=-1&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&PCLICKID=b27cd7d7cfad3c858469&searchText=%E7%AB%8B%E6%9F%B1%E5%B9%BF%E5%91%8A%E4%BD%8D&search_type=input&position=2&npos=2&PGTID=0d360415-0167-cab6-caae-66ac6e3f0876&ClickID=4

怀化体育中心单立柱广告



类别: 广告位招租

服务区域: 鹤城

联系人: 王女士

☎ 查看电话

担心服务没保障? 注意这三步, 58持续为你护航 [了解更多](#)



线上沟通

与商家的沟通确保都已录音



线下服务

与商家所有交流确保留有证据

详情描述

相关推荐

位置: 怀化体育中心

尺寸: 18*6*2面

形式: 单立柱

价格: 23800元/年

优势: 位于体育中心, 怀化市内中心商业区, 人流量多车流量大视觉效果好

联系我时, 请说是在58同城看到的, 谢谢!

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

3、停车服务收入

根据《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则(试行)》, 国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位(不含公立医院)机动车停放服务最高收费标准, 收费标准为每小时4元, 每次10元, 考虑到运营期物价增长等因素, 出于谨慎考虑, 以后按5%/3年进行增长。

本项目建设停车位500个, 其中充电停车位126个, 可用收费普通停车位374个。项目停车位使用率运营期前三年使用率按照60%、70%、80%计算, 从第四年开始后续运营期使用率保持90%不变。

HHCR-2022-02004

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局

文件

怀发改价费〔2022〕19号

怀化市发展和改革委员会
怀化市公安局
怀化市市场监督管理局
怀化市城市管理和综合执法局
关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理
实施细则（试行）》的通知

各县市区发改局、公安局（分局）、市场监管局、城管执法局：
为规范机动车停放服务收费行为，充分发挥价格杠杆作

— 1 —

2、国家机关、社会团体及其他公益（公用）企事业单位停车场机动车停放服务最高收费标准

（单位：元/辆）

方式 时间	每小时	每次	24 小时限价
白天 8: 00-20: 00	4	10	20
夜间 20: 00-8: 00	1	5	

备注：

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

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

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

4、充电桩充电服务收入

（1）服务费说明

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2015]340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”辰溪县充电桩数量较少，项目基地周边县市区充电桩服务费收费价格一般为 0.8~1.2 元/kw·h，结合辰溪县经济社会发展实际情况，谨慎考虑，本项目按 0.8 元/kw·h 计算。

各地充电桩服务费收费标准

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

(2) 充电量说明

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

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

(3) 充电桩数量

本项目建设充电桩63个（一机两枪），均为60kw快充。实际可使用充电停车位126个，可满足两台车同时充电需要。

(4) 周转次数及使用率说明

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

本项目保守测算充电桩周转次数运营期前五年按1次/天计算，第六至第十年按2次/天计算，后续运营期按3次/天计算。


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

58同城·房产

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

(出租) 未装修的临街大铺面，楼上，楼下可商用

商业店铺 > 新出 > 临街 > 可餐饮 > 更新于2025-07-10



5000元/月 1.52元/㎡/天

110m² 商业街店铺 24个月

建筑面积 物业类型 起租期

区域: 鹤城区 - 城东

地址: 龙创上层岭地

曾女士 个人 已在58注册6年 已实名认证

微信扫一扫

点击查看电话

在线咨询

36 座城市公用桩服务效能指标年度变化

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

5、旅游服务中心及配套用房出租收入

本项目旅游服务中心及配套游客服务用房建设总面积 5100.00 平方米（游客服务中心 3500 平方米，游客服务点 1600 平方米），可用于出租商用面积取总面积的 88%，即按 4488 平方米计算。经过市场调查怀化市及辰溪县商业店铺出租价格，怀化市场行情为 45-60 元/平方米/月，本项目按 40 元/平方米/月测算，价格每 3 年增长 5%，使用率运营期第一年按 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

怀化 [切换城市] 怀化 APP 58同城

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系我们 网站地图

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 怀化市商铺出租 > 怀化市商铺出租

(出租) 左一，以后发展空间大，可看铺子

请输入房源相关信息 搜索源 免费发布

☆收藏 0人气 举报

3066 元/月 2.27元/m²/天

45m² 商业街店铺 36个月 起租期

区域: 怀化市·怀远城区 地址: 怀远国际酒店 地图

余国福 个人 已在58注册9年 已实名认证 微信扫码联系

怀化 [切换城市] 怀化 APP 58同城

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系我们 网站地图

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 怀化市商铺出租 > 怀化市商铺出租

(转让) 房子层高，店铺敞亮，厨房，住宿齐全。

请输入房源相关信息 搜索源 免费发布

☆收藏 1人气 举报

4400 元/月 转让费: 0.1万元 请仔细阅读内容?

95m² 商业街店铺 12个月 剩余租期

区域: 怀远城区 地址: 怀远北路 地图

芳芳 个人 已在58注册5年 已实名认证 微信扫码联系

怀化 [切换城市] 怀化 APP 58同城

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系我们 网站地图

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化商铺出租 > 怀化市商铺出租 > 怀化市商铺出租

(出租) 未装修的临街大铺面，楼上，楼下可商用

请输入房源相关信息 搜房源 免费发布

☆收藏 0人气 举报

5000 元/月 1.52元/m²/天

110m² 商业街店铺 24个月 起租期

区域: 怀远城区·城东 地址: 龙创上屋岭地 地图

曾女士 个人 已在58注册6年 已实名认证 微信扫码联系

点击查看电话 在线咨询

(二) 项目收入预测

经测算，项目计算期内项目总收入为 12,127.85 万元（计算运营期 18 年，全部债券到期），具体收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
*	合计	12127.85	286.34	438.28	473.47	502.96	502.96	613.33	630.01	630.01	630.01
1	广告位出租收入（万元）	1105	45	60	60	60	60	60	60	60	60
	大牌立柱广告位（个）		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	大牌立柱广告位租金（万元/年）		20	20	20	20	20	20	20	20	20
2	生态停车场收入（万元）	2514.92	61.71	95.56	109.21	129	129	129	135.51	135.51	135.51
	车位数量（个）		374	374	374	374	374	374	374	374	374
	单价（元/个/天）		10	10	10	10.5	10.5	10.5	11.03	11.03	11.03
	年使用时长（天）		275	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率%		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	充电桩收入（万元）	4480.38	66.53	110.38	110.38	110.38	110.38	220.75	220.75	220.75	220.75
	充电桩功率（kw.h）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电服务费（元/kw.h）		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	日均使用次数（次）		1	1	1	1	1	2	2	2	2
	充电桩个数（个）		126	126	126	126	126	126	126	126	126
	年使用时长（天）		275	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率%		40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
4	旅游服务中心及配套用房出租收入（万元）	4027.55	113.1	172.34	193.88	203.58	203.58	203.58	213.75	213.75	213.75
	出租面积（m²）		4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488
	单价（元/m²/月）		40	40	40	42	42	42	44.1	44.1	44.1
	出租时长（月）		9	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率%		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
*	合计	647.49	757.87	757.87	776.24	776.24	776.24	795.51	795.51	795.51	542
1	广告位出租收入（万元）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	40
	大牌立柱广告位（个）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	大牌立柱广告位租金（万元/年）	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2	生态停车场收入（万元）	142.27	142.27	142.27	149.4	149.4	149.4	156.89	156.89	156.89	109.23
	车位数量（个）	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374
	出租单价（元/个/天）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41
	年使用时长（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	242
	使用率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	充电桩收入（万元）	220.75	331.13	331.13	331.13	331.13	331.13	331.13	331.13	331.13	219.54
	充电桩功率（kw.h）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电服务费（元/kw.h）	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	日均使用次数（次）	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩个数（个）	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
	年使用时长（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	242
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
4	旅游服务中心及配套用房出租收入（万元）	224.47	224.47	224.47	235.71	235.71	235.71	247.49	247.49	247.49	173.23
	出租面积（m²）	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488	4488
	单价（元/m²/月）	46.31	46.31	46.31	48.63	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	53.61
	出租时长（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

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

（三）项目支出

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

1、运营成本估算

（1）工资及福利费

本项目定员 10 人，其中管理人员 1 人，安保人员 4 人，保洁人员 5 人。管理人员工资按 6 万/年·人考虑，安保人员按 4.4 万/年·人考虑，保洁人员按 3.6 万/年·人考虑，福利及保险费按年工资的 14% 计算，工资每三年递增 5%。

The image displays two screenshots of a job search platform interface. The top screenshot shows a job listing for '辰溪居安物业服务招聘保安' (Chenxi Juyan Property Service Recruitment Security Guard) with a salary range of 3-5K. The listing includes a QR code for real-time notifications, a job description requiring a security guard role with specific physical and experience requirements, and a map of the work location at '怀化辰溪县天元华府B区天元华府售楼部'. The bottom screenshot shows a job listing for '保洁（包吃住、五险、2800-3000）' (Cleaning (Food and Accommodation, Social Insurance, 2800-3000)) with a salary range of 2-3K. This listing also includes a QR code, a job description with requirements for cleaning experience and age, and a list of benefits including food, accommodation, and social insurance.



(2) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为水电费。预估项目用水量 1.52 万吨，水费单价根据辰溪物价局文件按 3.15 元/吨计取；室外照明等用电约 8.45 万 kWh，根据《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）规定，电费按 0.70 元/度计。

辰溪县物价局文件

辰价〔2011〕49号

关于调整自来水价格的通知

辰溪县自来水公司：

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

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

湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知

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

湖南省发展和改革委员会 关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知

湘发改价商〔2019〕407号

各市州发改委、省直管县发改局，国网湖南省电力有限公司：

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

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

附件：1、湖南省电网输配电价表

2、湖南省电网销售电价表

3、湖南省电网趸售电价表

附件 2: ◀

湖南省电网销售电价表◀

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

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

（3）维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按年度固定资产折旧的 5.0%暂估（直线法折旧、折旧年限 20 年、无净残值率）。

（4）、其他费用

包括管理费用和其他运营成本，按营业收入的 3%计算。

2、税金及附加

包括增值税及附加、所得税。

（1）增值税及附加

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

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

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

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

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

（2）所得税

项目收益需弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

经测算，项目计算期内成本费用为 2,762.76 万元。详见下表：

项目运营成本支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
*	合计	2762.76	66.19	112.41	113.46	117.84	117.84	121.15	125.32	125.32	125.32
1	工资福利费	1454.23	35.57	69.89	69.89	73.38	73.38	73.38	77.05	77.05	77.05
2	维护维修费	344.46	14	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67
3	外购原材料材料及燃料动力费	197.42	8.03	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7
4	管理费	363.86	8.59	13.15	14.2	15.09	15.09	18.4	18.9	18.9	18.9
5	税费	402.79									

续上表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
*	合计	129.69	133.01	133.01	137.61	164.28	216.67	223.2	223.2	223.2	154.04
1	工资福利费	80.9	80.9	80.9	84.95	84.95	84.95	89.2	89.2	89.2	62.44
2	维护维修费	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	13.07
3	外购原材料材料及燃料动力费	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	10.7	7.49
4	管理费	19.42	22.74	22.74	23.29	23.29	23.29	23.87	23.87	23.87	16.26
5	税费					26.67	79.06	80.76	80.76	80.76	54.78

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

（四）项目债券发行期间损益

债券存续期内，项目预期总收入为 12,127.85 万元，运营支出 2,762.76 万元，项目经营性净收益 9,365.09 万元。

（五）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目收益主要来源于广告位出租收入、旅游服务中心及配套用房出租收入、停车场收入及充电桩收入。

预计用于融资平衡的相关收益为 9,365.09 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.55。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
辰溪县 1938 孝坪兵工文化景区旅游基础设施建设项目	9,365.09	5,400.00	8,056.80	1.16

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

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

项目现金流量模拟分析表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	9243.84	2850.62	479.56	438.28	473.47	502.96	502.96	613.33	630.01	630.01	630.01
1.1	资本金	3843.84	2850.62	193.22								
1.2	债券资金流入	5400.00										
1.3	运营收入			286.34	438.28	473.47	502.96	502.96	613.33	630.01	630.01	630.01
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	9243.84	2850.62	199.03	245.25	246.30	250.68	250.68	253.99	258.16	258.16	258.16
2.1	建设投资	9199.56	2717.78									
2.2	运营成本			66.19	112.41	113.46	117.84	117.84	121.15	125.32	125.32	125.32
2.3	税金及附加											
2.4	运营期利息	44.28	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84
2.5	债券本金											
3	净现金流量			280.53	193.03	227.17	252.28	252.28	359.34	371.85	371.85	371.85
4	累计净现金流量			280.53	473.56	700.73	953.01	1205.29	1564.63	1936.48	2308.33	2680.18

续上表

序号	项目	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	647.49	757.87	757.87	776.24	776.24	776.24	795.51	795.51	795.51	542.00
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	647.49	757.87	757.87	776.24	776.24	776.24	795.51	795.51	795.51	542.00
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	262.53	265.85	265.85	270.45	297.12	349.51	356.04	356.04	356.04	5642.60
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	129.69	133.01	133.01	137.61	137.61	137.61	142.44	142.44	142.44	99.26
2.3	税金及附加					26.67	79.06	80.76	80.76	80.76	54.78
2.4	运营期利息	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	132.84	88.56
2.5	债券本金										5400.00
3	净现金流量	384.96	492.02	492.02	505.79	479.12	426.73	439.47	439.47	439.47	-5100.60
4	累计净现金流量	3065.14	3557.16	4049.18	4554.97	5034.09	5460.82	5900.29	6339.76	6779.23	1678.63

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

（五）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.16	1.31
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.16	1.13

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 1.01，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托

方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码

91430103587002629E



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

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 湖南圣盛达联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈利群

经营范围

企业会计报表审计; 企业资本验证; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 企业财务危机化解; 会计咨询、会计服务; 法律、法规规定的其他, 受委托依法从事清算事务; 代办营业执照。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2011年11月24日

合伙期限 2011年11月24日至 2061年11月23日

主要经营场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋2331房



登记机关

2021 年 8 月 31 日

证书序号 0008754

说明

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

会计师事务所

执业证书

名称：湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈利群

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋2331房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010081

批准执业文号：湘财会函【2011】29号

批准执业日期：2011年11月10日



中华人民共和国财政部制



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



唐安国 430500150015

证书编号: 430500150015
No. of Certificate

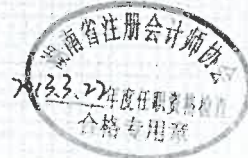
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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

2009.5.12 换发新证



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





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



曾能文 110001660019

证书编号: 110001660019
 No. of Certificate
 批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2003 年 02 月 21 日
 Date of Issuance
 2009年1月8日换发新证



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



SHENG SHENG DA

湖南圣盛达联合会计师事务所

HUNAN ShengShengDa United Certified Public Accountant's Firm

中国长沙市芙蓉南路380号汇金国际银座2332

电话：86-731-85869148

传真：86-731-85869148

邮政编码：410015

关于辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

关于辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程收益与融资自求平衡专项评价报告

湘圣会审字[2025]第568号

我们接受委托，对辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程专项债券（以下简称“本期债券”）相关建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程专项债券，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月十日

评价说明

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以应对政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程位于辰溪县各乡镇，项目估算总投资9,752.96万元；本次辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程规划范围除了已有的云箭集团与孝坪镇周边的4个村落、4个社区，新增孝坪镇、田湾镇与船溪乡的22个村落；项目计划施工期12个月（2025年9月-2026年8月）。主要建设内容：水源工程、输配水管网工程、水处理工程、调节构筑物工程、运行管理配套基础

设施及自动与信息化水厂控制配套设施。具体内容如下：1）新建取水工程在孝坪水厂现状取水泵房上游 5m 位置，为湿式竖井泵房；2）对现状 5000m³/d 产能的水厂进行扩容，新增供水能力 4500m³/d 的水处理构筑物，扩建后水厂产能规模为 9500m³/d，并新建一座多功能用房，包括鼓风机房、送水泵房、电气及配套用房等功能；3）输水管工程和配水管工程管网总长度 147.811km；4）新建 2m 宽人行便道硬化 2km，4m 宽交通便道硬化 1km；标识标牌、安全警示牌 100 套；5）信息化工程：新建水厂自动化控制系统、管网监控及视频监测等。

（二）项目实施单位

辰溪县农村安全饮水服务站。

（三）投资估算与资金筹措

项目总投资 9,752.96 万元，其中工程费用 8,175.47 万元，工程建设其他费用 919.49 万元，预备费 454.75 万元，征地补偿费 0.76 万元，环保费 18.71 万元，水土保持费 45.46 万元，建设期利息 138.32 万元。

辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程资金由财政统筹解决，拟申请发行政府专项债券资金 5,400.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,900.00 万元，预计发行时间 2025 年 9 月，其余为资本金。

（四）项目分年投资情况

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程	9,752.96	6,400.00	3,352.96

（五）专项债基本情况

1、发行专项债基本信息如下：

本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限（年）	本次发行专项债金额（单位：万元）
----------------	-------------------	------------------

2025 年湖南省政府专项债券 (二十八期)	15	3,900.00
---------------------------	----	----------

专项债券拟分期发行，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本，建设期债券利息由财政资金统筹安排，累计发行债券存续期间的融资本息 7,246.80 万元。本次专项债资金计划于 2025 年 9 月到位。债券存续期专项债还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月		3900.00		3900.00	14.82	14.82
2025 年 11 月	3900.00	1500.00		5400.00	20.52	20.52
2026 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2027 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2028 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2029 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2030 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2031 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2032 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2033 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2034 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2035 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2036 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2037 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2038 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2039 年	5400.00			5400.00	123.12	123.12
2040 年 9 月	5400.00		3900.00	1500.00	82.08	3982.08
2040 年 11 月	1500.00		1500.00	0.00	5.70	1505.70
合计		5400.00	5400.00		1846.80	7246.80

三、项目总体评价

(一) 收入预测依据

本项目收入主要来源为居民生活用水出售收入、非居民用水出售收入、特种

用水出售收入。

本项目综合用水需求量为 $8009\text{m}^3/\text{d}$ ，本项目设计集中供水规模为 $9500\text{m}^3/\text{d}$ ，最高生产负荷 84.3%，根据谨慎性原则，本项目生产负荷按照运营期 80%，即 $7600\text{m}^3/\text{d}$ ，年供水量 277.6 万方进行供水总量计算，具体如下：

1、需水量预测

本次设计供水规模测算，包括居民生活用水量、公共建筑用水量、饲养畜禽用水量、企业用水量、消防用水量、浇洒道路和绿地用水量、管网漏失水量和未预见用水量等。根据本项目受益人口及企事业单位用水情况，采用人均生活用水量和其它综合用水量算法计算。

（1）生活用水量

生活用水定额根据《湖南省用水定额》（DB43T/388-2020）中规定，根据实际调查项目村的主要用（供）水条件，结合考虑当地居民日常生活用水实际情况，最高日居民生活用水定额按取 $140\text{L}/(\text{人}\cdot\text{d})$ 。居民生活用水量可按下式计算：

$$W=Pq/1000$$

式中：W—居民生活用水量， m^3/d ；

P—设计用水居民人数，人；

q—最高日居民生活用水定额， $\text{L}/(\text{人}\cdot\text{d})$ 。

（2）企业用水量

企业用水量本次专指云箭集团的生产用水，根据对历年的用水情况调查，自上世纪 80 年代水厂运行至今，云箭集团的用水值为 $2930\text{m}^3/\text{d}$ ，从未突破过 $3000\text{m}^3/\text{d}$ ，本次企业用水量直接按 $3000\text{m}^3/\text{d}$ 计算，不再计入损耗、日变化、时变化因素对水量的影响。

（3）公共事业及公共建筑用水量

主要包括供水范围区内的学校、乡镇府及医院。根据《湖南省用水定额》（DB43T/388-2020）中相关取值，幼儿园、小学用水量取 $18\text{L}/(\text{人}\cdot\text{年})$ ；初、高中学校用水量取 $26\text{L}/(\text{人}\cdot\text{年})$ ；政府行政机构用水量取 $38\text{L}/(\text{人}\cdot\text{年})$ 。

（4）水厂自用水量

按总用水量 5%计取。

（5）饲养畜禽用水量

农民散养畜禽的用水根据《湖南省用水定额》（DB43T/388-2020）中相关取值为 25L/天。

（6）消防用水量

消防用水量按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2015）和《农村防火规范》（GB50039-2010）的有关规定，消防用水按同一时间内火灾次数为 1 次，灭火 10L/s 计算，火灾持续时间按 2 小时计算，消防用水量为 72m³。

在配水管网设计时，按房屋布局情况设置消火栓，一旦发生火灾时，关闭或减少其他用户的用水量，以满足消防要求。本次不计消防用水量。

（7）管网漏失水量和未预见水量

根据《村镇供水工程设计规范》（SL310-2019），本项目管网长，管网漏失水量及未预见水量按上述三项用水量之和的 15%计算。

（8）配水管网日变化系数

根据《村镇供水工程设计规范》（SL310-2019），日变化系数 $K_{日}=1.3$ 。

（9）配水管网时变化系数

变化系数 $K_{时}$ ，根据《村镇供水工程设计规范》（SL310-2019），供水规模 $\geq 5000\text{m}^3/\text{d}$ ，时变化系数取 1.6~2.0。结合本工程实际情况，项目区供水点时变化系数取值为 2.0。

经计算，本项目设计水平年供水量见表 4-1~4-2。

表 4-1：供水系统最高日居民生活用水量表（不含云箭集团用水量）

序号	乡镇	行政村	现状年（2023年）人口（人）	人口自然增长率（‰）	设计水平年（2035年）人口（人）	公共事业及公共建筑用水（m ³ /年）	居民用水量（m ³ /d）	畜禽用水量（m ³ /d）	管网漏损量和未预见水量（m ³ /d）	水厂供水规模（m ³ /d）	水厂自用水量（m ³ /d）	水厂最高日总取水量（m ³ /d）	水厂平均日取水量（m ³ /d）
1	孝坪镇	方田村	1452	4.74	1503	3566.00	210.42	1.83	33.30	255.32	12.77	268.08	206.22
2		古寨村	1239	4.74	1285	7200.00	179.90	1.95	30.24	231.81	11.59	243.40	187.23
3		渔潭村	1404	4.74	1455	1944.00	203.70	4.30	32.00	245.32	12.27	257.59	198.15
4		杉坳村	1749	4.74	1810	5058.00	253.40	4.33	40.74	312.32	15.62	327.94	252.26
5		洞潭村	1559	4.74	1615	3728.00	226.10	2.45	35.81	274.58	13.73	288.31	221.77
6		溪口新村	2695	4.74	2789	5092.00	390.46	15.15	62.93	482.49	24.12	506.62	389.71
7		千里坪村	728	4.74	755	1458.00	105.70	0.30	16.50	126.49	6.32	132.82	102.17
8		双水村	813	4.74	841	1328.00	117.74	6.85	19.23	147.46	7.37	154.84	119.10
9		当洲村	1338	4.74	1385	7058.00	193.90	0.00	31.99	245.22	12.26	257.48	198.06
10		球岔村	1185	4.74	1230	1328.00	172.20	0.88	26.51	203.22	10.16	213.38	164.14
11		罗依溪村	1385	4.74	1432	3210.00	200.48	12.00	33.19	254.47	12.72	267.19	205.53
12		江东村	2014	4.74	2087	3850.00	292.18	0.25	45.45	348.42	17.42	365.85	281.42
13		中溪村	1000	4.74	1035	0.00	144.90	0.00	21.74	166.64	8.33	174.97	134.59
14		板桥村	1715	4.74	1775	1930.00	248.50	0.00	38.07	291.86	14.59	306.45	235.73
15		坪里村	2820	4.74	2919	3008.00	408.66	4.83	63.26	484.99	24.25	509.23	391.72

序号	乡镇	行政村	现状年（2023年）人口（人）	人口自然增长率（‰）	设计水平年（2035年）人口（人）	公共事业及公共建筑用水（m³/年）	居民用水量（m³/d）	畜禽用水量（m³/d）	管网漏损量和未预见水量（m³/d）	水厂供水规模（m³/d）	水厂自用水量（m³/d）	水厂最高日总取水量（m³/d）	水厂平均日取水量（m³/d）
16	田湾镇	杨梅坳村	1702	4.74	1760	0.00	246.40	0.00	36.96	283.36	14.17	297.53	228.87
17		田湾村	2080	4.74	2151	0.00	301.14	0.00	45.17	346.31	17.32	363.63	279.71
18	枫香塘村	铺里村	1294	4.74	1338	0.00	187.32	0.00	28.10	215.42	10.77	226.19	173.99
19		枫香塘村	1213	4.74	1254	0.00	175.56	0.00	26.33	201.89	10.09	211.99	163.07
20	船溪乡	船溪驿村	1845	4.74	1908	13280.00	267.12	0.00	45.53	349.03	17.45	366.48	281.91
21		厂坪村	870	4.74	900	0.00	126.00	0.00	18.90	144.90	7.25	152.15	117.03
22		兵马冲村	1562	4.74	1615	0.00	226.10	0.00	33.92	260.02	13.00	273.02	210.01
23	合计		33662		34842	63038.00	4877.88	55.10	765.85	5871.54	293.58	6165.12	4742.40

表 4-2 孝坪水厂供水（需求）规模预测表

项目	人口（人）	居民生活用水量 m³/d	公共建筑用水量 m³/d	饲养畜禽用水量 m³/d	工业企业生产用水量 m³/d	管网漏损量和未预见水量 m³/d	水厂供水规模 m³/d	水厂自用水量 m³/d	水厂最高日总取水量 m³/d	水厂平均日取水量 m³/d
2030 年	34144	4781	173	55	3000	751	8761	288	9049	6960
2035 年	34842	4879	173	55	3000	766	8873	294	9167	7051

综上，本项目综合用水需求量为 8009m³/d，本项目设计集中供水规模为 9500m³/d，最高生产负荷为 84.3%，生产能力满足供水需求。

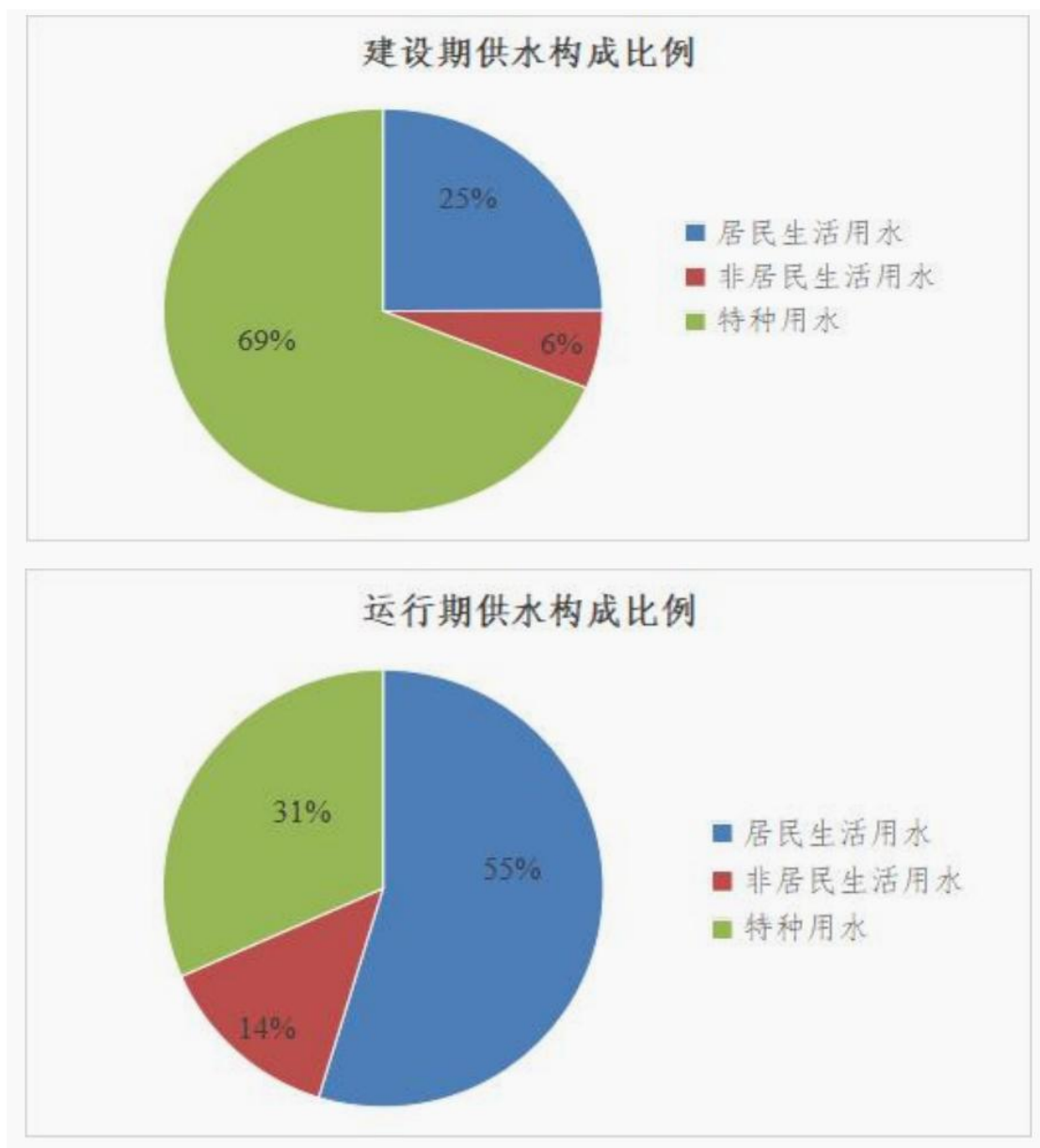
2、供水量计算

工程建成后可为辰溪县孝坪镇、田湾镇、船溪乡三处乡镇的供水提供保障。根据近两年辰溪县孝坪水厂供水现状分析。辰溪县孝坪水厂现状年供水量约为 159 万 m³，供水构成为居民生活用水、非居民用水、特种用水，供水构成比例为 0.25: 0.06: 0.69；通过项目实施预计 2026 年供水量将由 159 万 m³ 提升至 347 万 m³，新增自来水出售比例基本为居民生活用水，项目建成后供水构成比例调整为居民生活用水：非居民用水：特种用水=0.55： 0.14： 0.31。

根据方案分析，在运营阶段考虑的各种类别居民生活供水量（即售水量）为 300 万方/年，低于需求预测中年总供水规模（供水需求）。

基于谨慎考虑，本次报告在供水量计算时，依据运营期供水比例构成（见下页图），在对总售水量按运营期生产负荷 80%进行控制性下调的基础上，对不同的供水进行结构性调整，主要是对收费最高的特种用水（9.52 元/方）进行较大幅度的下调（由 110 万方/年调整为 86.06 万方），调整后的总售水量为 277.6 万方/年（日均售水量 7600m³），具体如下：

- 1) 居民生活用水，年售水量 152.68 万方；
- 2) 非居民生活用水，年售水 38.86 万方；
- 3) 特种用水，年售水 86.06 万方。



3、供水价格

2024 年 5 月辰溪县发展和改革局发布《辰溪县发展和改革局关于辰溪县孝坪水厂和安坪红敏水厂供水价格调整有关事项的通知》（辰发改价[2024]4 号），通知中提到关于用水价格的调整，孝坪水厂居民生活用水自 2024 年 7 月开始实行阶梯水价，非居民用水及特种用水按照超定额累进加价计算。各用水价格见下表：

辰溪孝坪水厂居民生活用水阶梯水价表

(一) 居民用户

1. “一户一表、抄表结算到户”的居民生活用水实行阶梯水价，阶梯水量以年度为周期执行，用水量周期之内可累计、可结转，周期之间不累计、不结转。按用户用水量分级计费，用户各级水量、价格如表：

级数	水量基数 (家庭常住人口 5 人)	价 格 (单位：元/m ³)	备注
第一级	每户每年 275m ³ (含 275m ³)	2.38	家庭常住人口超过 5 人的，按实超人数核增每人每年 55m ³
第二级	每户每年 276m ³ -328m ³ (含 328m ³)	3.57	
第三级	每户每年 329m ³ 以上 (含 329m ³)	7.14	

辰溪孝坪水厂非居民生活用水及特种用水水价表

用水类别	价 格			
	用水量在年定额(计划)以内的	超年定额(计划) 20%以内的水量的价	超年定额(计划) 大于 20% 不足 40%的水	超年定额(计划) 在 40% 以上的水量的
非居民	3.57	5.35	7.14	8.92
特种	9.52	14.28	19.04	23.8

1) 居民生活用水出售收入

项目居民生活用水出售量比例按项目总出售水量的 55% 计算；基于谨慎原则，水价按居民用水阶梯水价的第一级 2.38 元/m³ 计算。

2) 非居民用水出售收入

项目区非居民用水主要为乡镇商业及工厂企业用水，非居民生活用水出售量比例按项目总出售水量的 14% 计算；基于谨慎原则，非居民用水按照通知中定额内水价 3.57 元/m³（最低一档）计算。

3) 特种用水出售收入

项目特种用水购买方为云箭集团用水，特种用水出售量比例按项目总出售水量的 31% 计算。基于谨慎原则，特种用水按照通知中定额内水价 9.52 元/m³（最低一档）计算。

（二）项目收入预测

根据上述依据测算，本项目债券存续期 15 年总收入为 18,719.86 万元。具体收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	合计 (万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1、居民生活用水销售收入（万元）	5147.87	121.12	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	363.38	302.81
销售水量（万 m³）		50.89	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	152.68	127.23
单价（元/m³）		2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38
2、非居民生活用水销售收入（万元）	1965.32	46.23	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	138.73	115.6
销售水量（万 m³）		12.95	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	38.86	32.38
单价（元/m³）		3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57
3、特种用水销售收入（万元）	11606.67	273.13	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	819.29	682.77
销售水量（万 m³）		28.69	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	86.06	71.72
单价（元/m³）		9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52
收入合计	18719.86	440.48	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1321.4	1101.18

（三）项目预期成本预测

结合项目实际运营以及同类项目成本，项目的主要成本包括工资及福利费、外购原材料及燃料动力费、维护维修费、管理费用及税金等。具体分析如下：

1、工资及福利费

本项目定员共 14 人，管理人员 2 名，平均工资 7000 元/月，生产及辅助人员 8 名，平均工资 5000 元/月，保安 2 名，平均工资 4000 元/月，保洁 2 名平均工资 3000 元/月。其他福利费及保险费工资的 17% 计算，工资每三年递增 5%。

The screenshot shows a job listing for '工厂厂长' (Factory Manager) with a salary range of 5-10K. The listing is for a position in Huanhua (怀化) with 3-5 years of experience and no specific education requirement. The job description includes responsibilities such as managing production quality, cost control, and personnel. The employer is listed as '湖南恒裕' (Hunan Hengyu) in Huanhua. The listing is highlighted with a green border.

The screenshot shows a job listing for '生产线长' (Production Line Manager) with a salary range of 4-5K. The listing is for a position in Huanhua (怀化) with 1-3 years of experience and a college degree. The job description includes responsibilities such as managing production quality, cost control, and personnel. The employer is listed as '正尚科技' (Zhengshang Technology) in Huanhua. The listing is highlighted with a green border.



2、外购原材料及燃料动力费

本项目外购原材料为取水，取水自沅水地表水，根据湖南省物价局、湖南省财政厅、湖南省水利厅发布《关于水资源费征收标准有关问题的通知》中相关规定，水资源费以取水量为基础按 0.1 元/m³ 收取，运行期年取水量为 277.6 万 m³。

外购燃料动力主要为生产经营用电，运营期电费成本为 0.1 元/m³（以取水量为基础）。

附件:

湖南省水资源费征收标准表

水源	取水用途	计费单位	征收标准	备注
地表水	1、工业取水	元/m ³	0.1	
	2、生活取水	元/m ³	0.1	
	3、公共供水取水	元/m ³	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 标准执行
	6、火力发电闭式循环取水	元/kW·h	0.001	
	7、特种行业取水	元/m ³	0.2	
地下水	1、公共供水取水	元/m ³	0.15	
	2、地热水、用于制作矿泉水、 纯净水取水	元/m ³	1.00	
	3、其他取水			
	供水管网覆盖区	元/m ³	0.7	
	供水管网未覆盖区	元/m ³	0.2	

注: 1、因采矿和工程建设过程中破坏地下水层、发生地下水涌水而疏干排水的, 按地下水水源中取水用途为其他取水的城市供水管网未覆盖区征收标准的 20%征收。

2、漂流取用水, 按其年营业收入的 1%征收。

3、维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按年度固定资产折旧的 10%暂估（直线法折旧、折旧年限 20 年、无净残值率）。

4、管理费用

管理费用主要为行政管理支出，按照营业收入 5%计取。

5、税金及附加

包括增值税及附加、所得税。

（1）增值税及附加

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

销项增值税：自来水出售收入按 9%计征增值税。

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

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

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

（2）所得税

项目企业所得税按营业收入的 25%计取。

经测算，本项目计算期内该项成本费用为 8,397.79 万元。详见下表：

项目运营成本支出预测表

单位：万元

序号	项	小计 (万元)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	工资及福利费	1499.54	31.82	95.47	95.47	100.24	100.24	100.24	105.25	105.25	105.25	110.51	110.51	110.51	116.04	116.04	96.7
2	外购原材料及 燃料动力费	786.54	18.51	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	46.27
3	维护维修费	680.99	16.02	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	40.06
4	管理费用	935.99	22.02	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	66.07	55.06
5	税费	4494.73	88.1	264.28	264.28	264.28	264.28	264.28	264.28	267.12	373.73	373.73	373.73	373.73	373.73	373.73	311.45
6	经营成本 (1+2+3+4+5)	8397.79	176.47	529.41	529.41	534.18	534.18	534.18	539.19	542.03	648.64	653.9	653.9	653.9	659.43	659.43	549.54

（四）项目债券发行期间损益

债券存续期内，项目预期总收入为 18,719.86 万元，运营支出 8,397.79 万元，项目经营性净收益 10,322.07 万元。

（五）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

预计用于融资平衡的相关收益为 10,322.07 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.42。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
辰溪县孝坪镇集中规模化供水工程	10,322.07	5,400.00	7,246.80	1.42

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

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

项目现金流量模拟分析表

单位：万元

序 号	项目	建设期	交叉期	运营期															
		2025 年	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		
1	现金流入	6400.00	3793.44	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1101.18	
1.1	资本金	1000.00	3352.96																
1.2	债券资金流入	5400.00	0.00																
1.3	运营收入		440.48	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1321.40	1101.18	
1.4	回收固定资产余值																		
1.5	流动资金回收																		
2	现金流出	4900.00	3529.43	652.53	652.53	657.30	657.30	657.30	662.31	665.15	771.76	777.02	777.02	777.02	782.55	782.55	6037.32		
2.1	建设投资	4864.66	3229.84																
2.2	运营成本		88.37	265.13	265.13	269.90	269.90	269.90	274.91	274.91	274.91	280.17	280.17	280.17	285.70	285.70	238.09		
2.3	税金及附加		88.10	264.28	264.28	264.28	264.28	264.28	264.28	267.12	373.73	373.73	373.73	373.73	373.73	373.73	311.45		
2.4	运营期利息	35.34	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	87.78		
2.5	债券本金																5400.00		
3	净现金流量	1500.00	264.01	668.87	668.87	664.10	664.10	664.10	659.09	656.25	549.64	544.38	544.38	544.38	538.85	538.85	-4936.14		
4	累计净现金流量		264.01	932.88	1601.75	2265.85	2929.95	3594.05	4253.14	4909.39	5459.03	6003.41	6547.79	7092.17	7631.02	8169.87	3233.73		

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

（五）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.42	1.68
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.42	1.31

基于上表，项目净收益、成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评

价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码

91430103587002629E



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

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 湖南圣盛达联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈利群

经营范围

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

成立日期 2011年11月24日

合伙期限 2011年11月24日至 2061年11月23日

主要经营场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋2331房



登记机关

2021 年 8 月 31 日

证书序号 0008754

说明

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

会计师事务所 执业证书

名称：湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈利群

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋2331房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010081

批准执业文号：湘财会函【2011】29号

批准执业日期：2011年11月10日



中华人民共和国财政部制



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



唐安国 430500150015

证书编号: 430500150015
No. of Certificate

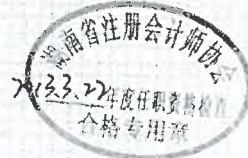
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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

2009.5.12 换发新证



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





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



曾能文 110001660019

证书编号: 110001660019
 No. of Certificate
 批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2003 年 02 月 21 日
 Date of Issuance
 2009 年 1 月 8 日换发新证



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



通道侗族自治县养老服务体系建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 97 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)



湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

通道侗族自治县养老服务体系建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 97 号

怀化市通道侗族自治县财政局：

我们接受委托，对通道侗族自治县养老服务体系建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告

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

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的通道侗族自治县养老服务体系建设项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评论结果如下：



一、项目基本情况

本次融资的专项债券项目总投资详见下表:

地域名称	项目名称	总投资
怀化市通道侗族自治县	通道侗族自治县养老服务体系建设项目	9,393.05

二、项目融资情况

项目融资情况详见下表:

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	银行贷款	拟发行政府专项债券金额	
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	4,593.05		4,800.00	2,400.00

三、项目还本付息情况

(一) 地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下:

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金额	
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	4,593.05	4,800.00	2,400.00

项目共计划申请政府专项债券资金 4,800.00 万元,本次拟申请政府专项债券 2,400.00 万元,根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测,预测利率为 2.46%。

(二) 地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下:

项目还本付息情况表

单位: 万元



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025年9月	0.00	2,400.00	0.00	2,400.00	0.00	0.00
2026年1月	2,400.00	2,400.00	0.00	4,800.00	0.00	0.00
2026年3月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2026年7月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2026年9月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2027年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2028年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2029年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2030年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2031年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2032年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2033年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2034年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2035年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2036年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2037年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2038年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2039年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2040年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2041年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2042年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2043年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2044年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2045年1月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2045年3月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2045年7月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2045年9月	4,800.00	0.00	2,400.00	2,400.00	29.52	2,429.52
2046年1月	2,400.00	0.00	2,400.00	0.00	29.52	2,429.52
合计		4,800.00	4,800.00		2,361.60	7,161.60

四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表:



项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	8,797.67	4,800.00	7,161.60	1.23

五、专项债券发行计划

通道侗族自治县养老服务体系建设项目拟发行地方政府专项债券融资 4,800.00 万元，其中:本次发行金额 2,400.00 万元本次发行预测利率为 2.46%，发行期限为 20 年，还款方式为半年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。

附件:项目收益及现金流入评价说明

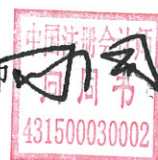


(此页无正文)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



二零二五年九月十一日



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的通道侗族自治县养老服务体系建设项目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，相关的自理型床位、介护型床位、特护型床位、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流量编制说明

(一)投资估算

项目投资估算详见下表：



项目投资概算表



序号	工程或费用名称	估算造价 (万元)				单 位	工程 量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程 费	设备购置费及安 装	其他费 用	合计				
一	工程费用	5530.99	1786.35	0.00	7317.34				
1	建筑工程	4135.00	1695.35	0.00	5830.35				
1.1	通道县城养老中心	2046.00	838.86	0.00	2884.86				
1.1.1	土建	1534.50			1534.50	m ²	10230.00	1500.00	
1.1.2	装修	511.50			511.50	m ²	10230.00	500.00	
1.1.3	给排水		122.76		122.76	m ²	10230.00	120.00	
1.1.4	消防		122.76		122.76	m ²	10230.00	120.00	
1.1.5	强电		184.14		184.14	m ²	10230.00	180.00	
1.1.6	弱电		81.84		81.84	m ²	10230.00	80.00	
1.1.7	空调通风		327.36		327.36	m ²	10230.00	320.00	
1.2	播阳镇养老中心	1289.00	528.49	0.00	1817.49				
1.2.1	土建	966.75			966.75	m ²	6445.00	1500.00	
1.2.2	装修	322.25			322.25	m ²	6445.00	500.00	
1.2.3	给排水		77.34		77.34	m ²	6445.00	120.00	





序号	工程或费用名称	估算造价 (万元)				单 位	工程 量	单位造价 (元)	
		建筑工程 费	设备购置费及安 装	其他费 用	合 计				
1.2.4	消防		77.34		77.34	m ²	6445.00	120.00	
1.2.5	强电		116.01		116.01	m ²	6445.00	180.00	
1.2.6	弱电		51.56		51.56	m ²	6445.00	80.00	
1.2.7	空调通风		206.24		206.24	m ²	6445.00	320.00	
1.3	独坡镇养老中心	800.00	328.00	0.00	1128.00				
1.3.1	土建	600.00			600.00	m ²	4000.00	1500.00	
1.3.2	装修	200.00			200.00	m ²	4000.00	500.00	
1.3.3	给排水		48.00		48.00	m ²	4000.00	120.00	
1.3.4	消防		48.00		48.00	m ²	4000.00	120.00	
1.3.5	强电		72.00		72.00	m ²	4000.00	180.00	
1.3.6	弱电		32.00		32.00	m ²	4000.00	80.00	
1.3.7	空调通风		128.00		128.00	m ²	4000.00	320.00	
2	养护设备购置		35.00		35.00	项	1.00	350000.00	
3	项目总图配套工程	1395.99	56.00	0.00	1451.99				
3.1	场平及土石方工程	129.41			129.41	m ³	34054.80	38.00	
3.2	道路及硬化	127.71			127.71	m ²	4256.85	300.00	
3.3	老年休闲广场	340.55			340.55	m ²	8513.70	400.00	





序号	工程或费用名称	估算造价 (万元)				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程 费	设备购置费及安 装	其他费 用	合计				
3.4	垃圾桶		8.00		8.00	项	1.00	80000.00	
3.5	标识、指示牌		10.00		10.00	项	1.00	100000.00	
3.6	监控系统	40.00			40.00	套	1.00	400000.00	
3.7	绿化工程	198.65			198.65	m²	9932.65	200.00	
3.8	亮化照明	19.87			19.87	m²	9932.65	20.00	
3.9	进出口及大门	75.00			75.00	座	3.00	250000.00	
3.10	围墙	78.86			78.86	项	1.00	788556.00	
3.11	污水处理设施		38.00		38.00	套	1.00	380000.00	
3.12	室外给水工程	158.92			158.92	m²	22703.20	70.00	
3.13	室外排水工程	90.81			90.81	m²	22703.20	40.00	
3.14	电力工程	136.22			136.22	m²	22703.20	60.00	
二	工程建设其他费用			872.70	872.70				
1	办公和生活家具购置费			24.00	24.00	项	1.00	240000.00	
2	建设单位管理费			83.70	83.70				财建[2016]504号
3	建设工程监理费			244.67	244.67				参考湘监协[2016]2号文
4	建设项目前期工作咨询 费			22.20	22.20				参考计价格[1999]1283号
5	工程勘察费			48.95	48.95				参考湘勘设协字[2023]08号





序号	工程或费用名称	估算造价（万元）			单位	工程量	单位造价 (元)	
		建筑工程 费	设备购置费及安 装	其他费 用				
6	设计费			183.57				参考湘勘设协字[2023]08号
7	工程量清单编制费			23.27				参考湘建价协[2016]25号
8	水保方案编制费			15.00				保监[2005]22号
9	环境影响咨询服务费			8.00				参考计价价格[2002]125号
10	工程保险费			38.24				建标[2007]164号
11	质量检验费			19.12				建标[2007]164号
12	招标代理费			34.62				参考湘招协[2015]6号
13	场地准备及临时设施费			76.36				建标[2007]164号
14	公共资源交易服务收费			4.00				参考湘发改价费[2019]366号
15	高可靠性供电费用			47.00				
三	预备费	0.00	0.00	819.01				
1	基本预备费			819.01				(一+二)*5%
四	建设期利息	0.00	0.00	384.00				
五	总投资	5461.52	1855.82	2075.71				

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



(二) 资金筹措方案

资金筹措方案详见下表:

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	其他融资	
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	9,393.05	4,593.05	0.00	2,400.00	0.00	2,400.00	0.00	0.00	20 年

(三) 建设期资金使用计划

【通道侗族自治县养老服务体系建设项目】总投资概算【9,393.05】万元，【2025 年】投入金额【6,500.00】万元，分年度投资金额，具体如下表所示:

项目分年度投资估算表

单位: 万元

项目名称	2025 年	2026 年及以后	总投资
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	6,500.00	2,893.05	9,393.05

2025 年度，通道侗族自治县养老服务体系建设项目分月投资计划具体如下表所示:

项目投资分月计划表

单位: 万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	投资金额	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	500.00
	其中: 专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总计	



通道侗族自治县养老服务体系建设项目	投资金额	500.00	2400.00	300.00	500.00	500.00	6,500.00
	其中：专项债券金额	0.00	2400.00	0.00	0.00	0.00	2400.00

(四) 项目经营性收入预测说明

1.项目收入预测依据

(一) 收入预测依据

本项目的收入主要为自理型床位、介护型床位、特护型床位。

本项目主要收入来源为自理型床位收入、介护型床位收入及特护型床位收入。

(1) 养老需求分析

根据 2024 年统计公报，通道县常住人口约 19.38 万人，第七次人口普查显示 60 岁及以上人口占比约 5.5%。结合全国老龄化趋势及本地空巢化现状，预计 2025 年实际需求床位应超过 1500 张（按 8% 老龄化率、10% 入住率测算）。然而，目前全县养老机构床位仅 208 张，且多集中在公办敬老院，民办机构稀缺，供需矛盾突出。

全县失能半失能老人集中供养率仅 53%，护理型床位缺口显著。县社会福利院虽新增 97 张护理型床位，但仍有相当一部分老人因床位不足无法入住。此外，乡镇敬老院护理型床位占比不足 20%，远低于“十四五”规划目标的 30%

(2) 价格依据

根据申养网查询及实地问询，类似养老机构床位收费价格范围：床位费在 900~1500 元/床/月之间，伙食费 600 元/床/月，护理费在 500~4900 元/床/月之间。由于通道县暂无类似规模的养老服务机构，



暂参考怀化地区周边的相关案例，详情如下：

申养网 地区选择 首页 找养老院 旅居养老 养老资讯 养老聚焦 机构入驻

当前位置： 首页 > 怀化养老院 > 鹤城区养老院 > 怀化市中医医院医养中心



怀化市中医医院医养中心

怀化市中医医院医养中心
2500-7000 元/月
 每月收费价格区间，费用包括床位费、护理费、伙食费、价格仅供参考，具体请电话咨询。
 地址：湖南省怀化市鹤城区河西西路72号（省中医院）住院部4楼
 更新时间：2023-05-22 23:21:06
 200张 床位 公办 机构性质 综合性养老机构 机构类型
 查看电话
 联系时请说：您好，我从申养网 看到的信息，请问还有床位么？收费标准

湖南永源会计师事务所(普通合伙)
 审验专用章
 43120011

<https://www.yanglaob.com/huaihua/10136.html>

申养网 地区选择 首页 找养老院 旅居养老 养老资讯 养老聚焦 机构入驻

当前位置： 首页 > 怀化养老院 > 鹤城区养老院 > 怀化晋源老年公寓



怀化晋源老年公寓

怀化晋源老年公寓
2000-4000 元/月
 每月收费价格区间，费用包括床位费、护理费、伙食费、价格仅供参考，具体请电话咨询。
 地址：湖南省怀化市鹤城区河西西路126号
 更新时间：2023-05-22 23:21:06
 300张 床位 民办 机构性质 老年公寓 机构类型
 查看电话
 联系时请说：您好，我从申养网 看到的信息，请问还有床位么？收费标准

<https://www.yanglaob.com/huaihua/10137.html>

申养网 地区选择 首页 找养老院 旅居养老 养老资讯 养老聚焦 机构入驻

当前位置： 首页 > 怀化养老院 > 洪江市养老院 > 洪江市舜逸医养中心



洪江市舜逸医养中心

洪江市舜逸医养中心
2000-4000 元/月
 每月收费价格区间，费用包括床位费、护理费、伙食费、价格仅供参考，具体请电话咨询。
 地址：湖南省怀化市洪江市新城镇市人民路二期二栋
 更新时间：2023-05-22 23:21:06
 350张 床位 民办 机构性质 综合性养老机构 机构类型
 查看电话
 联系时请说：您好，我从申养网 看到的信息，请问还有床位么？收费标准

<https://www.yanglaob.com/huaihua/10139.html>



关于通道侗族自治县城乡养老服务收费标准的通知

各相关单位、广大居民：

为进一步规范我县城乡养老服务收费行为，保障老年人合法权益，促进养老服务行业健康有序发展，根据《湖南省定价目录》（湘发改价调规〔2023〕125号）等有关规定，结合我县实际情况，现将城乡养老服务收费标准有关事项通知如下：

通道侗族自治县城乡养老服务收费标准明细表

单位：元/月/人

项目名称	床位费			伙食费		护理费					
						自理型		半自理型		失能型	
		城区	乡镇	城区	乡镇	城区	乡镇	城区	乡镇	城区	乡镇
标准	单人 间	650	650	600	350	450	350	170	130	340	260
	双人 间	550	550	600	350			0	0	0	0



参考通道县民政局发布的养老院床位费、伙食费、护理费的收费标准通知，本项目自理老人、半自理老人、失能老人收费标准（包含床位费、伙食费、护理费）分别为自理老人收费为 1100 元/床/月（包含床位费 500 元、伙食费 300 元、护理费 300 元）、半自理老人收费为 2100.00 元/床/月（包含床位费 500 元、伙食费 300 元、护理费 1300 元）、失能老人收费为 3200.00 元/床/月（包含床位费 500 元、伙食费 300 元、护理费 2400 元），入住率在项目运营期前 3 年分别 75%、80%、85%，之后保持 85%不变。

(3) 床位分析



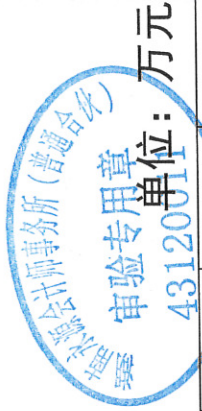
本项目建设规模较大，配套休闲服务设施齐全，风景优美，为客户的身心健康与晚年生活带来更完美的体验，按照当前通道县民政部门统计的自理老人、半自理老人、失能老人比例约为 5:3:2，项目根据该比例设置自理型床位 215 张、介护型床位 129 张、特护型床位 86 张。

（二）项目收入预测

按照前述收入测算依据，通道侗族自治县养老服务体系建设项目在债券存续期内预计总收入为 14,011.44 万元。具体收入测算情况如下：



项目预期收入测算表

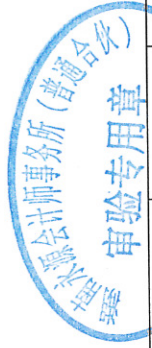


单位：万元
43120011

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
营业收入	14011.44	352.17	704.34	704.34	704.34	704.34	739.56	739.56	739.56	739.56	739.56
使用率		75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
自理型床位	4,793.68	106.43	212.85	212.85	212.85	212.85	223.49	223.49	223.49	223.49	223.49
床位数		215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
单价		1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
介护型床位	5,490.94	121.91	243.81	243.81	243.81	243.81	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00
床位数		129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00
单价		2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00
特护型床位	5,578.10	123.84	247.68	247.68	247.68	247.68	260.06	260.06	260.06	260.06	260.06
床位数		86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
单价		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00



续上表:



项目名称	合计	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
营业收入	14011.44	776.53	776.53	776.53	776.53	776.53	815.36	815.36	815.36	815.36
使用率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
自理型床位	4,793.68	234.67	234.67	234.67	234.67	234.67	246.40	246.40	246.40	246.40
床位数		215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
单价		1,212.75	1,212.75	1,212.75	1,212.75	1,212.75	1,273.39	1,273.39	1,273.39	1,273.39
介护型床位	5,490.94	268.80	268.80	268.80	268.80	268.80	282.24	282.24	282.24	282.24
床位数		129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00
单价		2,315.25	2,315.25	2,315.25	2,315.25	2,315.25	2,431.01	2,431.01	2,431.01	2,431.01
特护型床位	5,578.10	273.07	273.07	273.07	273.07	273.07	286.72	286.72	286.72	286.72
床位数		86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
单价		3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,704.40	3,704.40	3,704.40	3,704.40



(三) 项目预期成本预测

本项目的成本包括、人员工资及福利、外购原材料费、外购燃料与动力费、维护维修费、管理费用、税费。



1、人员工资及福利

人员工资主要包括本项目工作人员工资，为项目日常运转，根据民政行业标准《养老机构岗位设置及人员配备规范》(MZ/T187-2021)，按满负荷测算，根据规范预测护工 53 人。参考 2023 年湖南省城镇非私营单位在岗职工平均薪资标准，人均薪资 6 万/年；保持医师 1 人，人均薪资 10 万元/年；保持护士 2 人，人均薪资 8 万元/年。暂定工作人员 53 名。



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

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

截图来源：湖南省统计局

2、外购原材料费

本项目外购原材料费包括了养老院日常消耗品购置、食材原料购置、护理耗材购置，综合考虑按照项目收入的 10%计算。

3、外购燃料与动力费

本项目外购燃料与动力费按照项目收入的 5%计算。

4、维护维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本



项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。



4、管理费用

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

5、税费

根据财政部税务总局《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20号），本项目养老服务收入部分免征增值税；



项目预期成本测算表



单位：万元

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
运营成本	5,213.77	198.01	259.78	260.79	261.81	262.84	270.22	271.27	272.33	273.41	274.49
人员工资及福利	2,090.09	109.00	101.00	102.01	103.03	104.06	105.10	106.15	107.21	108.29	109.37
外购原材料费	1,401.14	35.22	70.43	70.43	70.43	70.43	73.96	73.96	73.96	73.96	73.96
外购燃料及动力费	700.57	17.61	35.22	35.22	35.22	35.22	36.98	36.98	36.98	36.98	36.98
维护维修费用	601.62	25.62	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
管理费用	420.34	10.57	21.13	21.13	21.13	21.13	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目名称	合计	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
运营成本	5,213.77	282.24	283.34	284.46	285.59	286.72	294.86	296.02	297.20	298.38
人员工资及福利	2,090.09	110.46	111.57	112.68	113.81	114.95	116.10	117.26	118.43	119.61
外购原材料费	1,401.14	77.65	77.65	77.65	77.65	77.65	81.54	81.54	81.54	81.54
外购燃料及动力费	700.57	38.83	38.83	38.83	38.83	38.83	40.77	40.77	40.77	40.77
维护维修费用	601.62	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
管理费用	420.34	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	24.46	24.46	24.46	24.46
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：



项目现金流预测表

项目名称	合计	建设期		运营期									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
现金流入	23,404.49	6,500.00	2,646.53	246.53	352.17	704.34	704.34	704.34	704.34	739.56	739.56		
资本金	4,593.05	4,100.00	246.53	246.53	0.00	0.00							
债券资金	4,800.00	2,400.00	2,400.00										
营业收入	14,011.44	0.00	0.00	0.00	352.17	704.34	704.34	704.34	704.34	739.56	739.56		
回收固定资产 余 值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	21,263.40	6,500.00	2,646.53	246.53	316.09	377.86	378.87	379.89	380.92	388.30	389.35		
建设投资	9,186.41	6,381.92	2,557.97	246.53	0.00	0.00							
运营成本	4,915.39	0.00	0.00	0.00	198.01	259.78	260.79	261.81	262.84	270.22	271.27		
债券利息支出	2,361.60	118.08	88.56	0.00	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08		
债券本金偿还	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
净现金流量	2,141.09	0.00	0.00	0.00	36.08	326.48	325.47	324.45	323.42	351.26	350.20		
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	36.08	362.56	688.03	1,012.48	1,335.89	1,687.15	2,037.35		





续上表:

项目名称	合计	运营期											
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
现金流入	23,404.49	739.56	739.56	776.53	776.53	776.53	776.53	776.53	815.36	815.36	815.36	815.36	0.00
资本金	4,593.05												
债券资金	4,800.00												
营业收入	14,011.44	739.56	739.56	776.53	776.53	776.53	776.53	776.53	815.36	815.36	815.36	815.36	0.00
回收固定资产 余值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	21,263.40	391.49	392.57	400.32	401.42	402.54	403.67	404.80	412.94	414.10	356.24	2,459.04	2,429.52
建设投资	9,186.41												
运营成本	4,915.39	273.41	274.49	282.24	283.34	284.46	285.59	286.72	294.86	296.02	297.20	0.00	0.00
债券利息支出	2,361.60	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	59.04	59.04	29.52
债券本金偿还	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,400.00	2,400.00
净现金流量	2,141.09	348.07	346.99	376.22	375.11	374.00	372.87	371.73	402.42	401.26	459.13	-1,643.68	-2,429.52
累计净现金流量		2,734.57	3,081.56	3,457.77	3,832.89	4,206.88	4,579.75	4,951.48	5,353.90	5,755.16	6,214.29	4,570.61	2,141.09

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 4,800.00 万元，其中：本次债券发行金额 2,400.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	4,800.00	2,400.00	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：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	2,400.00	0.00	2,400.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	2,400.00	2,400.00	0.00	4,800.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2026 年 7 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2026 年 9 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2027 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2028 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2029 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2030 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2031 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2032 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2033 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2034 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2035 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2036 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2037 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2038 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2039 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2040 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08



2041 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2042 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2043 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2044 年	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	118.08	118.08
2045 年 1 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2045 年 3 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2045 年 7 月	4,800.00	0.00	0.00	4,800.00	29.52	29.52
2045 年 9 月	4,800.00	0.00	2,400.00	2,400.00	29.52	2,429.52
2046 年 1 月	2,400.00	0.00	2,400.00	0.00	29.52	2,429.52
合计		4,800.00	4,800.00		2,361.60	7,161.60

(八) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于自理型床位、介护型床位、特护型床位，其项目融资平衡情况如下表：

单位：万

元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道侗族自治县养老服务体系建设项目	8,797.67	4,800.00	7,161.60	1.23

(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：

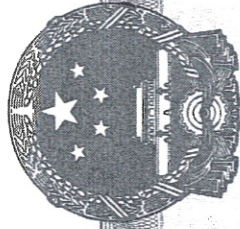
单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.23	1.35
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.23	1.12

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金



和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5

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 湖南永源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 向同书

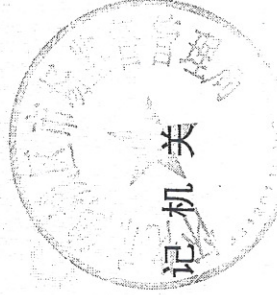
经营范围

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

出资额 贰佰万元整

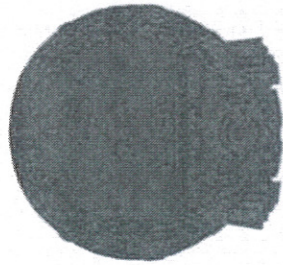
复印件与原件一致, 再次复印于2020年12月28日
成 湖南永源会计师事务所(普通合伙)

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:

年回回

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:

执业证书编号: 43120011

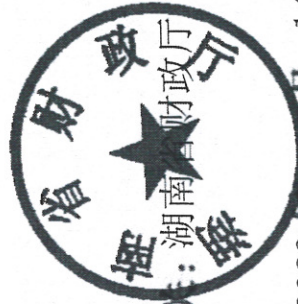
批准执业文号: 湘财会[2021]11号

批准执业日期: 2021年5月21日



明 说

- 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。
（普通合伙）湖南出德会计事务所
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2023年9月14日

中华人民共和国财政部制





向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1995 年 11 月 01 日
2011 年 5 月 25 日换发

复印件与原件一致, 再次复印无效
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



湖南永源会计师事务所
湖南永源会计师事务所

433021196201150016

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖南龙向会计师事务所 事务所
(普通合伙) CPAs

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

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所 事务所
(普通合伙) CPAs

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

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

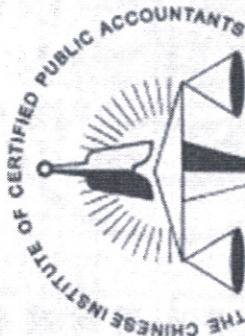
注意
CPA
转所专用章

- 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.





中国注册会计师

复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名 欧道文
性别 男
出生日期 1966-03-04
工作单位 湖南永源会计师事务所有限公司
身份证号 433001196603041212



欧



欧道文 431500010054

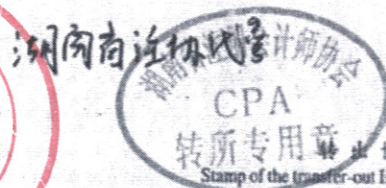
证书编号: 431500010054
No. of Certificate

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

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

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

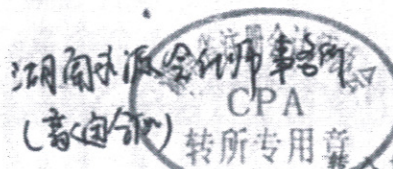
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

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

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



通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 96 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

第 1 页 共 26 页

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259TVSXX93



湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审【2025】第 96 号

怀化市通道侗族自治县财政局：

我们接受委托，对通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告

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

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评论结果如下：



一、项目基本情况

本次融资的专项债券项目总投资详见下表：

地域名称	项目名称	总投资
怀化市通道侗族自治县	通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	20,340.21

二、项目融资情况

项目融资情况详见下表：

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	银行贷款	拟发行政府专项债券金额	
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	8,040.21		12,300.00	7,000.00

三、项目还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金额	
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	8,040.21	12,300.00	7,000.00

项目共计划申请政府专项债券资金 12,300.00 万元，本次拟申请政府专项债券 7,000.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.46%。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	7,000.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	7,000.00	5,300.00	0.00	12,300.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	86.10	86.10
2026 年 7 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	65.19	65.19
2026 年 9 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	86.10	86.10
2027 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2028 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2029 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2030 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2031 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2032 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2033 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2034 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2035 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2036 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2037 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2038 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2039 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2040 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2041 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2042 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58



2043 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2044 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2045 年 1 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	65.19	65.19
2045 年 3 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	86.10	86.10
2045 年 7 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	65.19	65.19
2045 年 9 月	12,300.00	0.00	7,000.00	5,300.00	86.10	7,086.10
2046 年 1 月	5,300.00	0.00	5,300.00	0.00	65.19	5,365.19
合计		12,300.00	12,300.00		6,051.60	18,351.60

四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表:

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	22,329.37	12,300.00	18,351.60	1.22

五、专项债券发行计划

通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目拟发行地方政府专项债券融资 12,300.00 万元,其中:本次发行金额 7,000.00 万元本次发行预测利率为 2.46%,发行期限为 20 年,还款方式为半年付息一次,到期一次还本并支付最后一次利息。

附件:项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)



中国注册会计师: 
431500030002

中国注册会计师: 
431500010054

二零二五年九月十一日



附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的通道县县域智慧停车场及充电桩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，相关的充电服务费收入、停车服务费收入、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流量编制说明

(一)投资估算

项目投资估算详见下表:



项目投资概算表

源会计师事务(普通)
单位:万元
审验专用章
43120011

序号	工程或费用名称	概算造价(万元)				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
一	工程费用	5661.95	10408.10	0.00	16070.05				
1	地面生态停车场	5661.95	8527.10	0.00	14189.05		200000.00		
1.1	场地平整	800.00			800.00	m²	200000.00	40.00	
1.2	生态植草砖	2574.18			2574.18	m²	122580.00	210.00	停车坪(6400个)
1.3	场内硬化	1625.84			1625.84	m²	40646.00	400.00	
1.4	绿化工程	661.93			661.93	m²	36774.00	180.00	
1.5	供配电及亮化工程		1400.00		1400.00	m²	200000.00	70.00	
1.6	给排水及消防工程		1000.00		1000.00	m²	200000.00	50.00	
1.7	充电桩		6000.00		6000.00	台	800.00	75000.00	
1.8	标识标牌		40.00		40.00	项	10	40000.00	共10个地面停车场
1.9	车挡设施		37.10		37.10	套	6400	58.00	
1.10	广告牌		50.00		50.00	处	10	50000.00	
2	智慧停车场应用平台	0.00	1881.00	0.00	1881.00				
2.1	停车场管理系统		200.00		200.00	套	10	200000.00	





2.2	网上云平台开发		200.00		200.00	项	1	2000000.00	
2.3	设备采购		1481.00		1481.00				
	变压器		1000.00		1000.00	套	10	1000000.00	
	供电专线		156.00		156.00	米	4000	390.00	
	消防器具		5.00		5.00	套	10	5000.00	
	监控、办公设施		300.00		300.00	套	10	300000.00	
	其他配套设备		20.00		20.00	项	1	200000.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	2564.83	2564.83				
1	项目建设管理费			256.51	256.51				参考财建[2016]504号按文件5折计取
2	建设工程监理费			616.74	616.74				参考湘监协[2016]2号文按5折计取
3	建设项目前期工作咨询费			57.53	57.53				参考计价格[1999]1283号按5折计取
4	工程勘察费			173.55	173.55				参考计价格[2002]10号按5折计取
5	设计费			845.20	845.20				参考计价格[2002]10号按5折计取
6	结算审计费			10.05	10.05				参考湘建价协[2016]25号
7	工程量清单及清单计价编制费			55.47	55.47				参考湘建价协[2016]25号按6折计取
8	工程保险费			75.94	75.94				建标[2007]164号按5折计取
9	环境影响咨询服务费			26.54	26.54				参考计价格[2002]125号





10	质量检验费			37.96	37.96				建标[2007]164号按7折计取
11	招标代理费			49.44	49.44				参考湘招协[2015]6号按7折计取
12	公共资源交易服务收费			40.85	40.85				湘发改价费(2019)366号按7折计取
13	场地场地及临时设施费			319.05	319.05				
三	预备费	0.00	0.00	985.33	985.33				
1	基本预备费			985.33	985.33				(一+二)*8%
四	建设期利息			720.00	720.00				
五	总投资	5661.95	10408.10	4270.16	20340.21				

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



(二) 资金筹措方案

资金筹措方案详见下表:

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	其他融资	
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	20,340.21	8,040.21	0.00	7,000.00	0.00	5300.00	0.00	0.00	20 年

(三) 建设期资金使用计划

【通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目】总投资概算【20,340.21】万元，【2025 年】投入金额【12,000.00】万元，分年度投资金额，具体如下表所示:

项目分年度投资估算表

单位: 万元

项目名称	2025 年	2026 年及以后	总投资
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	12,000.00	8,340.21	20,340.21

2025 年度，通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目分月投资计划具体如下表所示:

项目投资分月计划表

单位: 万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	投资金额	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	其中: 专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总合计	



通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	投资金额	500.00	7300.00	200.00	300.00	200.00	12000.00
	其中：专项债券金额	0.00	7000.00	0.00	0.00	0.00	7000.00

(四) 项目经营性收入预测说明

1.项目收入预测依据

(一) 收入预测依据

本项目的收入主要为充电服务费收入、停车服务费收入。

1、充电服务收费

根据对通道县内已有充电桩充电价格进行调研得知，当前充电服务收费分充电时段稍有区别，价格总体在 0.5~0.7 元/kWh 之间，具体情况如下表所示，根据谨慎性原则，本项目公共充电服务费暂按 0.5 元/kWh 保守估算。

通道县现有充电桩充电服务收费情况佐证

序号	位置	截图佐证
1	通道汽车站	 <p>星星充电汽车充电站(通道汽车站) 充电站 星星充电汽车充电站 > 大功率 营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 > 直线 389.3 公里 湖南省怀化通道侗族自治县 209 国道与城东路交叉口通道汽车站附近停车场</p> <p>电站信息 4 分钟 5.6</p> <p>充电价格详情 星星充电 快充 00:00-07:00 最低 参考价 ¥0.93 电费 ¥0.52/度 服务费 ¥0.41 07:00-11:00 参考价 ¥1.36 电费 ¥0.75/度 服务费 ¥0.61 11:00-14:00 参考价 ¥1.79 电费 ¥1.15/度 服务费 ¥0.64 14:00-18:00 参考价 ¥1.36 当前计费时段 电费 ¥0.74/度 服务费 ¥0.62 18:00-22:00 参考价 ¥2.02 电费 ¥1.42/度 服务费 ¥0.60 22:00-23:00 参考价 ¥1.79 电费 ¥1.15/度 服务费 ¥0.64 23:00-23:59 最低 参考价 ¥0.93 电费 ¥0.52/度 服务费 ¥0.41 充电费用由星星充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示请知悉 ></p>



序号	位置	截图佐证	
2	双江服务站	 <p>国家电网汽车充电站(湖南省怀化市通道县国家电网双江服务站公共) 充电站</p> <p>大功率</p> <p>营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 ></p> <p>直线 389.9 公里</p> <p>湖南省怀化市通道县双江服务站国家电网双江服务站公共充电站</p> <p>电站信息</p> <p>快充 4.0</p>	 <p>充电价格详情 充电</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 最低 参考价 ¥0.55/度 服务费: 电度: ¥0.55/度 服务费:</p> <p>07:00-11:00 参考价 ¥0.57/度 服务费: 电度: ¥0.57/度 服务费:</p> <p>11:00-14:00 参考价 ¥1.20/度 服务费: 电度: ¥1.20/度 服务费:</p> <p>14:00-18:00 当前计费时段 参考价 ¥0.82/度 服务费: 电度: ¥0.82/度 服务费:</p> <p>18:00-23:00 参考价 ¥1.20/度 服务费: 电度: ¥1.20/度 服务费:</p> <p>23:00-23:59 最低 参考价 ¥0.55/度 服务费: 电度: ¥0.55/度 服务费:</p> <p>充电费用由 e 充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准, 服务知></p>
3	通道服务区 B 区	 <p>蔚来能源汽车充电站(包头方向 G65 包茂高速公路) 充电站</p> <p>蔚来充电站 · 大功率</p> <p>营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 ></p> <p>直线 383 公里</p> <p>湖南省怀化市通道县服务区 B 区 (包茂高速公路南)</p>	 <p>快充</p> <p>00:00-07:00 最低 参考价 ¥1.07/度 服务费: ¥0.00/度 电度: ¥1.07/度 服务费: ¥0.00/度</p> <p>07:00-11:00 参考价 ¥1.55/度 服务费: ¥0.00/度 电度: ¥1.55/度 服务费: ¥0.00/度</p> <p>11:00-14:00 参考价 ¥2.03/度 服务费: ¥0.00/度 电度: ¥2.03/度 服务费: ¥0.00/度</p> <p>14:00-18:00 当前计费时段 参考价 ¥1.55/度 服务费: ¥0.00/度 电度: ¥1.55/度 服务费: ¥0.00/度</p> <p>18:00-22:00 参考价 ¥2.28/度 服务费: ¥0.00/度 电度: ¥2.28/度 服务费: ¥0.00/度</p> <p>22:00-23:00 参考价 ¥2.03/度 服务费: ¥0.00/度 电度: ¥2.03/度 服务费: ¥0.00/度</p> <p>23:00-23:59 最低 参考价 ¥1.07/度 服务费: ¥0.00/度 电度: ¥1.07/度 服务费: ¥0.00/度</p> <p>请以充电站的实际费用为准。</p>

2、停车位停车价格分析

根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和《怀化市机动车停放服务收费管理实施办法》，结合项目实际情况，停车场收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目城区停车位按综合单价 10 元/个·天计，乡镇停车位按综合单价 5 元/个·天计。



怀化市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、城市道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收 费,每 10 分钟 1 元,不 足 10 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,道路自动计费停 车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时间	每小时
白天	5 元
夜间	2 元
备注:不足 1 小时按 1 小时计算。	

(夜间是指晚上 22:00 至第二天早上 7:00。)

3、停车场收入

1) 城区停车位收入

本项目城区停车位 4444 个,停车收费标准按 10 元/个/天,不考虑上浮,按计算期第 3~5 年分别为、40%、45%、50%,第 6 年及以后保持 50%不变。

2) 乡镇停车位收入

本项目乡镇停车位 1956 个,停车收费标准按 5 元/个/天,不考虑上浮,按计算期第 3~5 年分别为、30%、35%、40%,第 6 年及以后保持 40%不变。

4、充电桩收入





根据 2022 年电动汽车展望报告预测数据，2025 年中国的电动车销量将占据全球市场销量的 50% 左右。目前市面上电车电池总容量约为 82 度，约两小时可充满电。

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》确定本项目的充电服务费，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。结合通道县当地的情况，测算本项目充电桩服务费价格按 0.5 元/千瓦时进行计算。

1) 城区充电桩收入

本项目设汽车快速充电桩 555 个，小汽车单次充电量平均按照 80 千瓦时估算，小车充电桩采用 120KW 直流双枪充电桩，充换电时间平均为 2 小时，每个快速充电桩保守估计每天运营 4h，每个充电桩 1 天充 2 次，充电量平均每小时 40 千瓦时；充电桩服务费价格按 0.5 元/千瓦时 ($40 \times 4 \times 0.5 \times 365 / 10000 = 2.92$ 万元/年)。充电桩周转率按计算期第 3~5 年分别为、30%、35%、40%，第 6 年及以后保持 40% 不变。

2) 乡镇充电桩收入

本项目设汽车快速充电桩 245 个，小汽车单次充电量平均按照 80 千瓦时估算，小车充电桩采用 120KW 直流双枪充电桩，充换电时间平均为 2 小时，每个快速充电桩保守估计每天运营 2h，每个充电桩 1 天充 1 次，充电量平均每小时 40 千瓦时；充电桩服务费价格按



0.5 元/千瓦时 ($40 \times 2 \times 0.5 \times 365 / 10000 = 1.46$ 万元/年)。充电桩周转率按计算期第 3~5 年分别为、30%、35%、40%，第 6 年及以后保持 40% 不变。

(二) 项目收入预测

按照前述收入测算依据，通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目在债券存续期内预计总收入为 33,295.67 万元。具体收入测算情况如下：



项目预期收入测算表

安徽会计师事务所(普通合伙)
安徽
审验单位: 万元
43100011 11

项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	11
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2035 年
营业收入	33295.67	755.73	1637.79	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77
停车位收入	17447.73	377.96	854.87	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82
城区停车位收入	14841.85	324.41	729.93	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03
可用停车位个数 (个)		4444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00
出租价格 (元/天)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
停车率 (%)		40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
乡镇停车位收入	2605.88	53.55	124.94	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79
可用停车位个数 (个)		1956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00
出租价格 (元/天)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
停车率 (%)		30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩服务收入	15847.94	377.78	782.93	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96
城区充电桩服务收入	14828.49	324.12	729.27	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30
充电桩数量 (个)		555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00
单个充电桩年收费 (万元/年)		2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92
周转率 (%)		40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
乡镇充电桩服务收入	1019.45	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66
充电桩数量 (个)		245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
单个充电桩年收费 (万元/年)		1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
周转率 (%)		30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%



续上表:

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
营业收入	33295.67	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77	1817.77
停车位收入	17447.73	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82	953.82
城区停车位收入	14841.85	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03	811.03
可用停车位个数 (个)		4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00	4,444.00
出租价格 (元/天)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
停车率 (%)		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
乡镇停车位收入	2605.88	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79	142.79
可用停车位个数 (个)		1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00	1,956.00
出租价格 (元/天)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
停车率 (%)		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩服务收入	15847.94	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96	863.96
城区充电桩服务收入	14828.49	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30
充电桩数量 (个)		555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00	555.00
单个充电桩年收费 (万元/年)		2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92
周转率 (%)		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
乡镇充电桩服务收入	1019.45	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66
充电桩数量 (个)		245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
单个充电桩年收费 (万元/年)		1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
周转率 (%)		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%



(三) 项目预期成本预测



本项目的主要成本包括人员工资及福利、外购燃料与动力费、维护维修费、管理费用、税费。

1、人员工资及福利

人员工资主要包括本项目工作人员工资，为项目日常运转，暂定工作人员 25 名，参考 2023 年湖南省城镇非私营单位在岗职工平均薪资标准，按谨慎性原则预测，暂定本项目工作人员平均年工资为 8 万元/年。

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

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

截图来源：湖南省统计局

2、燃料与动力费



本项目燃料与动力费按照项目收入的 5% 计算。

3、维护维修费

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

4、管理费用

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

5、税费

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 5% 的税率计算。教育费附加按 5% 计算。



项目预期成本测算表



项目名称	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营成本	10,966.30	232.02	478.68	498.70	500.74	502.80	504.88	506.98	509.10	511.25
人员工资及福利	4,062.18	100.00	202.00	204.02	206.06	208.12	210.20	212.30	214.43	216.57
外购燃料及动力费	1,664.78	37.79	81.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89
维护维修费用	2,088.65	56.45	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90
管理费用	1,664.78	37.79	81.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89
税费	1,485.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
运营成本	10,966.30	513.41	680.70	682.91	685.14	687.40	689.67	691.97	694.29	696.64	699.01
人员工资及福利	4,062.18	218.74	220.92	223.13	225.37	227.62	229.89	232.19	234.52	236.86	239.23
外购燃料及动力费	1,664.78	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89
维护维修费用	2,088.65	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90	112.90
管理费用	1,664.78	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89	90.89
税费	1,485.90	0.00	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10	165.10



项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

项目现金流预测表



项目名称	合计	建设期			运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年 1-4 月	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
现金流入	53,635.88	12,000.00	7,070.11	1,270.11	755.73	1,637.79	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	
资本金	8,040.21	5,000.00	1,770.11	1,270.11	0.00	0.00							
债券资金	12,300.00	7,000.00	5,300.00										
营业收入	33,295.67	0.00	0.00	0.00	755.73	1,637.79	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	
回收固定资产余值	0.00												
流动资金回收	0.00												
现金流出	48,267.84	12,000.00	7,070.11	1,270.11	383.31	781.26	801.28	803.32	805.38	807.46	809.56	811.68	
建设投资	19,148.95	11,697.42	6,832.72	1,118.82	0.00	0.00							
运营成本	10,267.29	0.00	0.00	0.00	232.02	478.68	498.70	500.74	502.80	504.88	506.98	509.10	
债券利息支出	6,051.60	302.58	237.39	151.29	151.29	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	
债券本金偿还	12,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
净现金流量	5,368.03	0.00	0.00	0.00	372.42	856.53	1,016.50	1,014.46	1,012.39	1,010.31	1,008.21	1,006.09	
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	372.42	1,228.95	2,245.45	3,259.90	4,272.30	5,282.61	6,290.82	7,296.91	



续上表:

项目名称	合计	运营期													
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年		
现金流入	53,635.88	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	0.00		
资本金	8,040.21														
债券资金	12,300.00														
营业收入	33,295.67	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	1,817.77	0.00		
回收固定资产余 值	0.00														
流动资金回收	0.00														
现金流出	48,267.84	813.83	815.99	983.28	985.49	987.72	989.98	992.25	994.55	996.87	847.93	7,151.29	5,365.19		
建设投资	19,148.95														
运营成本	10,267.29	511.25	513.41	680.70	682.91	685.14	687.40	689.67	691.97	694.29	696.64	0.00	0.00		
债券利息支出	6,051.60	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	302.58	151.29	151.29	65.19		
债券本金偿还	12,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	5,300.00		
净现金流量	5,368.03	1,003.94	1,001.78	834.49	832.28	830.05	827.80	825.52	823.22	820.90	969.84	-5,333.52	-5,365.19		
累计净现金流量		8,300.86	9,302.63	10,137.13	10,969.41	11,799.46	12,627.25	13,452.77	14,276.00	15,096.90	16,066.74	10,733.22	5,368.03		

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 12,300.00 万元，其中：本次债券发行金额 7,000.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	12,300.00	7,000.00	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：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	7,000.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	7,000.00	5,300.00	0.00	12,300.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	86.10	86.10
2026 年 7 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	65.19	65.19
2026 年 9 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	86.10	86.10
2027 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2028 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2029 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2030 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2031 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58





2032 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2033 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2034 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2035 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2036 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2037 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2038 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2039 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2040 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2041 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2042 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2043 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2044 年	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	302.58	302.58
2045 年 1 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	65.19	65.19
2045 年 3 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	86.10	86.10
2045 年 7 月	12,300.00	0.00	0.00	12,300.00	65.19	65.19
2045 年 9 月	12,300.00	0.00	7,000.00	5,300.00	86.10	7,086.10
2046 年 1 月	5,300.00	0.00	5,300.00	0.00	65.19	5,365.19
合计		12,300.00	12,300.00		6,051.60	18,351.60

(八) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于充电服务费收入、停车服务费收入，其项目融资平衡情况如下表：

单位：万



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	元 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县县域智慧停车场及充电桩建设项目	22,329.37	12,300.00	18,351.60	1.22

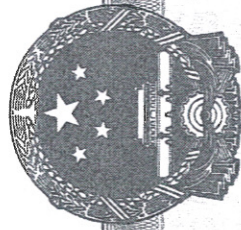
(九) 敏感性分析

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	1.10	1.22	1.34
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.22	1.11

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





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5



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

副本编号: 1-1

名称 湖南永源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙
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)

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)

出资额

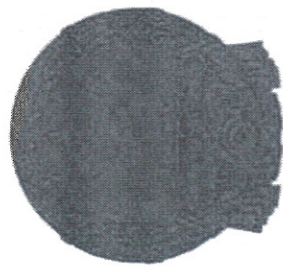
成立日期 2020年12月28日

主要经营场所 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1202号



登记机关

2023 年 9 月 5 日



会计师事务所
执业证书

名称：湖南永源会计师事务所（普通合伙

）

首席合伙人：向同书

主任会计师：

经营场所：湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1102号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43120011

批准执业文号：湘财会[2021]11号

批准执业日期：2021年5月21日



说明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，

应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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



发证机关：湖南省财政厅

2023年9月14日

中华人民共和国财政部制





向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1995 年 11 月 01 日
2011 年 5 月 25 日换发

复印件与原件一致, 再次复印无效
湖南永源会计师事务所 (普通合伙)

姓名 向同书
Full name 男
Sex 男
出生日期 1962-01-15
Date of birth
工作单位 湖南永源会计师事务所
Working unit 有限责任
身份证号 433021196201150016
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南龙向会计师事务所 事务所
(普通合伙) CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所 事务所
(普通合伙) CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 12 月 18 日

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

- 一、注册会计师执行业务, 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, 办理补办手续。

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.





姓名 欧道文
 Full name 欧道文
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1986-03-04
 Date of birth 1986-03-04
 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 433001198603041212
 Identity card No. 433001198603041212



欧



欧道文 431500010054

证书编号: 431500010054
 No. of Certificate
 批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2015 年 01 月 22 日
 Date of Issuance

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

湖南方兴会计师事务所
 CPA
 转所专用章
 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

湖南方兴会计师事务所
 CPA
 转所专用章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2015 年 6 月 1 日
 /y /m /d



靖州县中医医院中医药服务能力建设项目

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251T514KPV





靖州县中医医院中医药服务能力建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对靖州县中医医院中医药服务能力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—预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州县中医医院中医药服务能力建设项目（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

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目总投资金额为 9,960.12 万元,拟申请政府专项债券 6,000.00 万元,截至目前,已申请发行 0 元;本次拟申请发行政府专项债券资金 1,700.00 万元,发行期限 15 年,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,15 年期债券的预测利率为 2.28%;未来拟申请发行政府专项债券 4,300.00 万元,发行期限 15 年,利率暂按 2.28%,建设期债券利息由自有资金统筹安排,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	应计利息	当年还本付息合计
2025年9月		1,700.00		1,700.00	0.00	0.00
2026年3月	1,700.00	4,300.00		6,000.00	87.78	87.78
2027年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2028年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2029年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2030年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2031年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2032年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2033年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2034年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2035年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2036年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2037年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2038年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2039年	6,000.00			6,000.00	136.80	136.80
2040年9月	6,000.00		1,700.00	4,300.00	136.80	1,836.80
2041年3月	4,300.00		4,300.00	0.00	49.02	4,349.02
合计		6,000.00	6,000.00		2,052.00	8,052.00

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9,981.11万元。

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		-		
2026 年 3 月		85.50	85.50	
2027 年		132.24	132.24	392.02
2028 年		132.24	132.24	491.01
2029 年		132.24	132.24	563.60
2030 年		132.24	132.24	563.60
2031 年		132.24	132.24	638.37
2032 年		132.24	132.24	638.37
2033 年		132.24	132.24	715.38
2034 年		132.24	132.24	715.38
2035 年		132.24	132.24	794.71
2036 年		132.24	132.24	794.71
2037 年		132.24	132.24	876.41
2038 年		132.24	132.24	876.41
2039 年		132.24	132.24	960.57
2040 年 9 月	1,700.00	132.24	1,832.24	1,047.24
2041 年 3 月	4,100.00	46.74	4,146.74	-
合计	5,800.00	1,898.10	7,698.10	9,981.11

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州县中医医院中医药服务能力建设项目，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

项目总投资额为 9,960.12 万元;项目地点位于靖州县渠阳镇拥军路与纬八路交汇处西南侧;建设期 2 年,自 2025 年 4 月-2027 年 3 月;项目建设内容为:改造面积 19634m²,其中中医特色诊疗中心 1400m²,中医药适宜技术推广中心 800m²,病房改造升级 9620m²(其中单人间 12 间、双人间 48 间、三人间 64 间),中医馆用房改造提升 4788m²,手术室、检验室、放射科、医技科室改造升级 2800m²,信息机房改造升级 226m²,并购置相关医疗设备 165 台(套)。

(二) 实施主体

靖州苗族侗族自治县卫生健康局

(三) 投向领域

社会事业

(四) 融资计划

项目总投资 9,960.12 万元,其中,自有资金 4,160.12 万元,占投资总额的 39.76%;拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元,债券资金占总投资的 60.24%。

二、项目现金流入预测

(一) 项目收入预测依据

本项目主要收益是门诊诊疗费、住院费。

靖州县中医医院提供的收入数据如下:



靖州县中医医院近三年收入情况数据表

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
1	诊疗收入（万元）	1564.43	1500.85	1334.99	1466.76
	诊疗人数（人）	78067	75271	69259	74199.00
	次均诊疗费用（元/次）	200.39	199.39	170.9	190.23
2	住院收入（万元）	1757.88	2063.32	1734.14	1851.78
	床位数（含开放性床位）	200	200	200	200.00
	床位利用率（%）	64.81	75.25	64.07	68.04
	床日均住院费用（元/日/床）	464.47	469.51	463.47	465.82

1. 门诊费用

鉴于 2024 年湖南省卫生统计公报暂未公布，根据《湖南省 2021 年卫生健康事业发展统计公报》、《湖南省 2022 年卫生健康事业发展统计公报》、《湖南省 2023 年卫生健康事业发展统计公报》，2021 年-2023 年全省二级医院平均门诊费用为 228.86 元/人次、234.32 元/人次、250.07 元/人次，其中药费占比分别为 32.78%、33.09%、32.63%，扣除药费后三年门诊费用平均值为 159.70 元/人次。根据湖南省 2019 年到 2023 年的卫生健康统计公报，全省二级医院门诊费用年增长率分别为 4.80%、7.20%、-6.94%、0.58%、6.51%，五年平均值为 2.43%。

2021 年全省二级医院人均门诊费用：

五、病人医药费用

（一）医院病人医药费用（见表14）。2021年，医院次均门诊费用344.01元，比上年下降0.56%（按当年价格计算，下同）；次均住院费用9093.25元，比上年上涨3.57%。日均住院费用964.22元。

2021年，医院次均门诊药费（112.76元）占次均门诊费用的32.78%，比上年（34.35%）下降1.57个百分点；医院次均住院药费（2338.55元）占次均住院费用的25.72%，比上年（26.64%）下降0.92个百分点。

2021年公立医院中，三级医院次均门诊费用下降0.34%，次均住院费用下降1.86%。

表 14 医院病人门诊和住院费用

指标	医院			公立医院			三级医院			二级医院		
	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)
次均门诊费用（元）	344.01	345.92	-0.56	328.35	329.87	-0.46	382.31	382.65	-0.34	228.86	245.93	-6.94
次均门诊药费（元）	9093.25	8779.65	3.57	8796.15	8594.27	2.10	1237.24	12604.21	-1.86	6076.76	6136.04	-0.97
日均住院费用（元）	964.22	925.65	4.17	1053.54	1004.52	4.88	1331.4	1333.07	2.09	641.54	651.57	-1.54



2023 年全省二级医院人均门诊费用:

2022 年公立医院中，三级医院次均门诊费用下降 3.42%（当年价格，下同），次均住院费用下降 4.84%，

表 14 医院患者门诊和住院费用

指标	原型		公允原型					
			公允原型		二阶原型		三阶原型	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
采购门套费用(元)	341.26	358.56	323.67	339.67	369.25	377.54	234.32	230.67
上涨%(当年价比)	-0.80	5.07	-0.52	4.30	-3.45	2.23	2.39	6.72
上涨%(可比价比)	-2.33	4.84	-2.37	4.09	-5.12	2.04	0.35	6.31
采购门套费用(元)	9073.06	8586.99	9712.66	9095.76	11773.81	10726.66	5971.62	5676.95
上涨%(当年价比)	-0.22	-5.34	-0.53	-6.23	-4.54	-9.86	-1.73	-4.92
上涨%(可比价比)	-1.99	-5.30	-2.61	-6.84	-6.82	-9.09	-2.47	-5.32
采购铝窗费用(元)	951.14	933.60	1000.79	1029.40	1312.65	1235.65	649.53	617.54
上涨%(当年价比)	-1.36	-1.54	0.69	-2.96	-5.02	-4.54	1.25	-4.91
上涨%(可比价比)	-2.10	-2.08	-1.09	-3.15	-6.70	-4.54	-0.54	-2.30

[illegible]

根据靖州县中医医院近三年数据，本项目近三年平均门诊人次为7.42 万人次。参考上述统计公报，本项目投产运营年，诊疗人数按7.42 万人计取，次均诊疗费用根据项目近三年数据，结合湖南省近三年二级公立医院平均次均门诊费用，扣除药品费后按照 190.23 元/人次计取。

2. 住院费用

鉴于 2024 年湖南省卫生统计公报暂未公布，根据《湖南省 2021 年卫生健康事业发展统计公报》、《湖南省 2022 年卫生健康事业发展统计公报》、《湖南省 2023 年卫生健康事业发展统计公报》，2021 年、2022 年、2023 年全省二级医院日均住院费用分别为 641.54 元/日·床位、649.53 元/日·床位、617.64 元/日·床位，其中药费占比分别为 25.72%、25.96%、24.60%，扣除药费后三年平均值为 474.38 元/元/日·床位。根据湖南省 2018 年到 2022 年的卫生健康统计公报，全省二级医院住院费用年增长率分别为 6.70%、5.00%、-1.46%、-3.47%、-5.12%，五年平均值为 0.33%。

2021 年全省二级医院日均住院费用：

五、病人医药费用

（一）医院病人医药费用（见表14）。2021年，医院次均门诊费用344.01元，比上年下降0.56%（按当年价格计算，下同），次均住院费用9093.25元，比上年上涨3.57%。日均住院费用964.22元。

2021年，医院次均门诊药费（112.76元）占次均门诊费用的32.78%，比上年（34.33%）下降1.57个百分点；医院次均住院药费（2338.55元）占次均住院费用的25.72%，比上年（26.64%）下降0.92个百分点。

2021年公立医院中，三级医院次均门诊费用下降0.34%，次均住院费用下降1.86%。

表 14 医院病人门诊和住院费用

指标	医院			公立医院			三级医院			二级医院		
	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)	2021	2020	比上年 上涨(%)
次均门诊费 用(元)	344.01	345.93	-0.56	328.35	329.87	-0.46	382.31	383.63	-0.34	223.86	245.93	-6.94
次均住院费 用(元)	9093.25	8779.65	3.57	9796.15	9594.27	2.10	1237.24	12604.21	-1.86	6076.76	6136.04	-0.97
日均住院费 用(元)	964.22	925.65	4.17	1053.54	1004.52	4.88	1352.4	1353.07	2.08	641.54	651.57	-1.54

2022 年全省二级医院日均住院费用：



(一) 医院病人医药费用。2022 年, 医院次均门诊费用 341.26 元, 按当年价格比上年下降 0.80%, 按可比价格下降 2.55%; 次均住院费用 9073.06 元, 按当年价格比上年下降 0.22%, 按可比价格下降 1.99%。日均住院费用 951.14 元 (见表 14)。

2022 年, 医院次均门诊药费 (112.92 元) 占次均门诊费用的 33.09%, 比上年 (32.78%) 上升 0.31 个百分点; 医院次均住院药费 (2355.49 元) 占次均住院费用的 25.96%, 比上年 (25.72%) 上升 0.24 个百分点。

2022 年公立医院中, 三级医院次均门诊费用下降 3.42% (当年价格, 下同), 次均住院费用下降 4.84%。

表 14 医院病人门诊和住院费用

指标	医院		公立医院		三级医院		二级医院	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
次均门诊费用 (元)	344.01	341.26	328.35	325.67	382.31	369.25	228.86	234.32
上涨% (当年价格)	-0.56	-0.80	-0.46	-0.82	-0.34	-3.42	-6.94	2.39
上涨% (可比价格)	-1.05	-2.55	-0.96	-2.57	-0.84	-5.12	-7.40	0.58
次均住院费用 (元)	9093.25	9073.06	9796.15	9712.64	12370.24	11771.81	6076.76	5971.62
上涨% (当年价格)	3.57	-0.22	2.10	-0.85	-1.86	-4.84	-0.97	-1.73
上涨% (可比价格)	3.06	-1.99	1.60	-2.61	-2.34	-6.52	-1.46	-3.47
日均住院费用 (元)	964.22	951.14	1053.54	1060.79	1381.40	1312.05	641.54	649.53
上涨% (当年价格)	4.17	-1.26	4.88	0.69	2.09	-5.02	-1.54	1.25
上涨% (可比价格)	3.65	-3.10	4.35	-1.09	1.79	-6.70	-2.03	-0.54

注: ①绝对数按当年价格计算; ②次均门诊费用指门诊病人次均医药费用; 次均住院费用指出院病人次均医药费用。

2023 年全省二级医院日均住院费用:

五、患者医药费用

(一) 医院患者医药费用。2023 年, 医院次均门诊费用 358.56 元, 按当年价格比上年上涨 5.07%, 按可比价格上涨 4.86%; 次均住院费用 8588.99 元, 按当年价格比上年下降 5.34%, 按可比价格下降 5.52%。日均住院费用 933.60 元 (见表 14)。

2023 年, 医院次均门诊药费 (117.00 元) 占次均门诊费用的 32.63%, 比上年 (33.09%) 下降 0.46 个百分点; 医院次均住院药费 (2112.72 元) 占次均住院费用的 24.60%, 比上年 (25.96%) 下降 1.36 个百分点。

2023 年, 各级公立医院中, 三级医院次均门诊费用按当年价格比上年上涨 2.25%, 按可比价格上涨 2.04%; 次均住院费用按当年价格比上年下降 8.86%, 按可比价格下降 9.04%。(见表 14)

表 14 医院患者门诊和住院费用

指标	医院		公立医院		三级医院		二级医院	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
次均门诊费用 (元)	341.26	358.56	329.67	339.67	369.25	377.54	234.32	250.97
上涨% (当年价格)	-0.80	5.07	-0.52	4.39	-3.42	2.25	2.39	5.72
上涨% (可比价格)	-2.55	4.86	-2.57	4.09	-5.12	2.04	0.58	5.51
次均住院费用 (元)	9073.06	8588.99	9712.64	9095.76	11771.81	10728.68	5971.62	5676.95
上涨% (当年价格)	-0.22	-5.34	-0.85	-6.25	-4.84	-8.86	-1.73	-4.93
上涨% (可比价格)	-1.99	-5.52	-2.61	-6.54	-6.52	-9.04	-3.47	-5.12
日均住院费用 (元)	951.14	933.60	1060.79	1029.40	1312.05	1255.05	649.53	617.64
上涨% (当年价格)	-1.26	-2.86	0.69	-2.95	-5.02	-4.34	1.25	-4.91
上涨% (可比价格)	-3.10	-2.04	-1.09	-3.15	-6.70	-4.54	-0.54	-5.10

注: ①绝对数按当年价格计算; ②2023 年居民消费价格指数为 100.2; ③均指公立医院; ④门诊费用指门诊病人次均医药费用; 次均住院费用指出院病人次均医药费用; ⑤日均住院费用指出院病人日均医药费用。下同。



靖州县中医院现有床位 200 张，根据靖州县中医医院近三年数据，参照参照上述统计公报，保守估计，运营期床位利用率按 68%计取，床日均住院费用根据项目近三年数据，结合湖南省近三年二级公立医院平均费用，扣除药品费后按照 465.82 元计取。

（二）项目预期收入预测

按照前述收入测算依据，靖州县中医医院中医药服务能力建设项目收入预测在债券存续期内预计总收入为 56,440.78 万元。具体收入测算情况如下：



靖州县中医医院中医药服务能力建设项目预期收入测算表

序号	项目	合计（万元）	建设期	运营期									
			2025-2027	2027.4	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
一	项目运营收入	56,440.78		3,077.90	3,725.18	3,836.93	3,836.93	3,952.04	3,952.04	4,070.60			
1	住院收入	35,045.11		1,901.66	2,313.69	2,383.10	2,383.10	2,454.59	2,454.59	2,528.23			
	床位数（含开放性床位）			200	200	200	200	200	200	200			
	日均住院费用（元/日·床位）			465.82	465.82	479.79	479.79	494.19	494.19	509.01			
	床位使用率			68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%			
2	门诊收入	21,395.69		1,176.24	1,411.49	1,453.83	1,453.83	1,497.45	1,497.45	1,542.37			
	年度诊疗人数（万人）			7.42	7.42	7.64	7.64	7.87	7.87	8.11			
	次均诊疗费用（元/人次）			190.23	190.23	190.23	190.23	190.23	190.23	190.23			

续上表：

序号	项目	合计（万元）	运营期										
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040				
一	项目运营收入	56,440.78	4,070.60	4,192.72	4,192.72	4,318.50	4,318.50	4,448.06	4,448.06				
1	住院收入	35,045.11	2,528.23	2,604.08	2,604.08	2,682.20	2,682.20	2,762.67	2,762.67				
	床位数（含开放性床位）		200	200	200	200	200	200	200				
	日均住院费用（元/日·床位）		509.01	524.28	524.28	540.01	540.01	556.21	556.21				
	床位使用率		68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%				
2	门诊收入	21,395.69	1,542.37	1,588.64	1,588.64	1,636.30	1,636.30	1,685.39	1,685.39				
	年度诊疗人数（万人）		8.11	8.35	8.35	8.60	8.60	8.86	8.86				
	次均诊疗费用（元/人次）		190.23	190.23	190.23	190.23	190.23	190.23	190.23				

三、项目现金流出预测

(一) 项目成本测算依据

根据靖州县中医医院提供的近三年成本数据,本项目近三年成本数据如下:

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
1	燃料动力费(万元)	174.01	280.89	158.91	204.6
2	人员经费(万元)	1741.5	1761.76	1650.25	1717.84
	其中:人员(个)	215	208	205	209
	年人均经费(万元)	8.1	8.47	8.05	8.21
3	卫生材料费(万元)	526.04	383.14	393.44	434.21
	卫材比(%)	15.83	10.75	12.82	13.08
4	修理及其他费用(万元)	339.44	412.36	344.85	365.55
	其他费用占医疗收入比(%)	10.21	11.56	11.24	11
5	管理费用(万元)	396.55	366.53	328.31	363.8
	管理费用占医疗收入比例(%)	11.94	10.28	10.67	10.96

1. 燃料动力费。本项该项目能耗主要是电耗及水耗。电力能耗主要包括照明、通风、空调等能耗;水耗主要为医用服务用水。电价参考湖南省电网销售电价表(2024年7月)0.90元/kWh,水价参考靖州县非居民用水价格计算,非居民供水价格2.55元/吨,污水处理费0.4元/吨,合计水价为2.95元/吨。

2. 人员人均经费。本项目为服务能力提升项目,根据靖州县人民医院近三年统计数据,结合《医疗机构基本标准》(试行)要求,公立二级医院人员配置医护人员需满足每床至少配备0.4人。本项目床位配置200张,考虑后勤人员等人员共计210人。根据医院近三年实



际情况，结合湖南省统计局发布数据，本次测算人员工资及福利费按 8.21 万元/人·年计算。

行 业	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.8
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织		

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

[+]

[来源：人口社科统计处]

3. 卫生材料费。根据靖州县人民医院近三年统计数据，结合《关于全面推开公立医院综合改革工作的通知》（国卫体改发〔2017〕22号），百元医疗收入（不含药品收入）中消耗的卫生材料（耗占比）作为医院费用控制的一个监测指标，要求不高于 20%，本项目卫生材料费按照年度医疗收入的 13.08%估算。

4. 修理及其他费用。根据靖州县人民医院近三年统计数据，结合《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，修理及其他费用主要为基



基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，运营期内，按运营收入的 11% 计算。

5. 管理费用。根据靖州县人民医院近三年统计数据，管理费用主要包括工会经费、职工教育经费、劳动保险费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、排污费、车船使用税、土地使用税、印花税等。本项目管理费用按年度医疗业务收入的 10.96% 计算。

6. 增值税及附加预测

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

（二）项目成本预测

经预测，债券存续期内运营成本及税金为 46,459.67 万元，预测情况如下表所示。



靖州县中医医院中医药服务能力建设项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025-2027	2027.4	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	经营成本	46,459.67		2,685.88	3,234.17	3,273.33	3,273.33	3,313.67	3,313.67	3,355.22
1	卫生材料费	7,384.92		402.72	487.42	502.04	502.04	517.10	517.10	532.61
2	人员工资与福利费	23,850.05		1,436.75	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10
3	外购燃料及动力费	2,830.30		170.50	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60
4	维修费用	6,208.49		338.57	409.77	422.06	422.06	434.72	434.72	447.77
5	管理费用	6,185.91		337.34	408.28	420.53	420.53	433.14	433.14	446.14
二	成本费用合计	46,459.67		2,685.88	3,234.17	3,273.33	3,273.33	3,313.67	3,313.67	3,355.22

续上表：

序号	项目	合计	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	经营成本	46,459.67	3,355.22	3,398.01	3,398.01	3,442.09	3,442.09	3,487.49	3,487.49
1	卫生材料费	7,384.92	532.61	548.59	548.59	565.05	565.05	582.00	582.00
2	人员工资与福利费	23,850.05	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10	1,724.10
3	外购燃料及动力费	2,830.30	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60	204.60
4	维修费用	6,208.49	447.77	461.20	461.20	475.04	475.04	489.29	489.29
5	管理费用	6,185.91	446.14	459.52	459.52	473.31	473.31	487.51	487.51
二	成本费用合计	46,459.67	3,355.22	3,398.01	3,398.01	3,442.09	3,442.09	3,487.49	3,487.49



四、项目净现金流预测

债券存续期内，本项目预期总收入 56,440.78 万元，预期总成本 46,459.67 元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为 9,981.11 万元。

五、还本付息的测算

靖州县中医医院中医药服务能力建设项目总投资金额为 9,960.12 万元，拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，截至目前，已申请发行 0 元；本次拟申请发行政府专项债券资金 1,700.00 万元，发行期限 15 年，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，15 年期债券的预测利率为 2.28%；未来拟申请发行政府专项债券 4,300.00 万元，发行期限 15 年，利率暂按 2.28%，建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券发行期内，项目的收益为 9,981.11 万元，融资本息为 8,052.00 万元，项目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，靖州县中医医院中医药服务能力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

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

单因素敏感性分析	10%	0%	-10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.24	1.12
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.24	1.27



基于上表，净收益和融资成本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 1.12，能通过压力测试。当整个项目的融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.21，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。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州县中医医院中医药服务能力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。





统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2018年12月31日有效。
2. 企业信用信息公示系统年度年报
公告, 不另行通知。3. 《企业信息公示暂行条例》
第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内
向社会公示。



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

名称 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈英

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

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; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 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); 业务咨询 (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7月2日



再复印无效

<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



会计师事务所

执业证书



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



此复印件与原件一致
再复印无效

说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





姓名: 吕萍
 性别: 女
 出生日期: 1978-10-23
 工作单位: 湖南诚悦达会计师事务所
 身份证号: 430204197810233067
 执业证书编号: 430102004064



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



吕萍 430200180008

年 月 日
 / /
 / /

证书编号: 430200180008
 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: 2005年 10月 25日
 Date of Issuance

2018年3月换发新证



证书编号: 430300010151
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 06 24 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 李小雷
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: 1990-10-30
Date of Birth

工作单位: 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码: 430321199010304526
Identity card no



湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日
迁为湖南建业会计师事务所(普通合伙)
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南德信达会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年7月29日
/y /m /d

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

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



李小雷 430300010151

年 月 日
/y /m /d

