

湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711008523 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711008523 号

泸溪县财政局：

我们接受泸溪县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

泸溪县财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：_____

陈长春

中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二五年九月十一日

湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

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等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 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。

二、项目收益与融资测算过程

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期

（一）项目基本情况

项目名称：泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期；

项目总投资：15,571.90 万元；

项目建设期间：2024 年 3 月-2025 年 12 月；

项目建设内容包括：本项目拟对泸溪县武溪镇屈望社区 4 个老旧小区和沅江社区 43 个老旧小区，共计 47 个老旧小区进行改造，涉及 176 栋 2,069 户，房屋总建筑面积 15.72 万平方米。主要建设内容及规模：

- 1、基础类改造：给水、排水、强电、弱电、供气、消防、道路设施、环卫设施、照明、围墙大门、栏杆、升旗台、适老无障碍设施。

2、完善类改造：停车设施、休闲服务设施、环境景观整治、健身器材。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2023 年及以前（万元）	2024 年（万元）	2025 年（万元）
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	15,571.90		6,058.90	9,513.00

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	8,071.90	7,500.00		3,000.00	十五年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售明细情况表

项目	物业性质	单位	数量
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	停车位	个	956.00
	充电桩	个	192.00

根据项目运营计划，本项目物业中停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 20%、15%、10%，第四年起空置率恒定为 10%。

本项目建成后共有 192 个充电桩（充电桩全部用于运营，根据市场调研得知电动汽车（快充）的额定输出功率为 60kw/h，电池容量为 90kw，则充电时间约为 1.5 小时/天/辆，考虑一个充电桩的充满 2 次电动汽车，即每天工作 3 小时，年用电量=充电桩数量*60*3*365，

充电桩全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 60%、50%、40%，第四年起恒定空置率为 40%出租。

具体未来物业出租计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
停车位	数量（个）		765.00	813.00	860.00	860.00	
充电桩	数量（KW. h）		504.58	630.72	756.86	756.86	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
停车位	数量（个）	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	
充电桩	数量（KW. h）	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86	
续：							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车位	数量（个）	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00
充电桩	数量（KW. h）	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86

停车位单价：参考《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），对部分城区道路临时停车泊位进行收费，收费时段为每天 7 点至 22 点，前 30 分钟免费，超过 30 分钟按每半小时进行计费，中心区域每半小时收费 2.5 元，一般区域每半小时收费 2 元，每车单次单日最高收费限额 40 元。根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表，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 30 元。

停车场停车收费情况

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	-	15%	8	
2	0.5-1h	5.0	16%	6	4.80
3	1-1.5h	7.5	14%	5	5.25
4	1.5-2h	10.0	12%	4	4.80
5	2-2.5h	12.5	10%	2	2.50
6	2.5-3h	15.0	9%	2	2.70
7	3-3.5h	17.5	6%	2	2.10
8	3.5-4h	20.0	5%	1	1.00
9	4-4.5h	22.5	4%	1	0.90
10	4.5-5h	25.0	4%	1	1.00
11	5-5.5h	27.5	3%	1	0.83
12	5.5-10h	30.0	2%	1	0.60
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	-	17%	6	

2	0.5h-1h	1.0	15%	3	0.45
3	1h-2h	2.0	13%	2	0.52
4	2h-3h	3.0	7%	1	0.21
5	3h-4h	4.0	6%	1	0.24
6	4h 以上	5.0	42%	1	2.10
合计					30.00

根据谨慎性原则，停车位价格为平均价格，即 30 元/个/天，并在此基础上下浮 40%作为本项目的测算单价，即 18 元/个/天，本项目预期运营期内不考虑增长。

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。故本项目按每度电收取服务费 0.8 元。本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
续：							
项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	

综上，泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期收益=停车位数量×停车位单价+充电桩数量×充电服务单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
停车位	-	502.61	534.14	565.02	565.02	
充电桩	-	403.66	504.58	605.49	605.49	
合计	-	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	
续：						
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02
充电桩	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49
合计	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
停车位	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	8,382.01
充电桩	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49	8,779.61
合计	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	17,161.62

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为 5.71 万元，运营期第一年本项目保守按 5.72 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。



首页 > 数据解读 > 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20

字体大小： 打印本页

		单位：元、%	
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、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 12.41 万 kW·h，电价参照《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）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/ kW·h，经测算年电费为 8.07 万元。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬		85.80	87.52	89.27	91.06	92.88
	外购原材料						
	燃气动力		8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
	维修费	-	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86
	销项税	-	64.35	72.66	80.93	80.93	80.93
	税金及附加	-	61.77	66.07	70.30	70.30	70.30
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	9.06	10.39	11.71	11.71	11.71
	合计	-	306.91	322.57	338.14	339.93	341.75

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	94.74	96.63	98.56	100.53	102.54
	外购原材料					
	燃气动力	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
	维修费	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86
	销项税	80.93	80.93	80.93	80.93	80.93
	税金及附加	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	11.71	11.71	11.71	11.71	11.71
	合计	343.61	345.50	347.43	349.40	351.41

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	104.59	106.68	108.81	110.99	113.21	1,483.81
	外购原材料						-
	燃气动力	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	121.00
	维修费	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86	1,167.90
	销项税	80.93	80.93	80.93	80.93	80.93	1,189.10
	税金及附加	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30	1,041.74
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	11.71	11.71	11.71	11.71	11.71	171.68
	合计	353.46	355.55	357.68	359.86	362.08	5,175.23

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	-	599.36	716.15	832.37	830.58	828.76
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	826.90	825.01	823.08	821.11	819.10	
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	817.05	814.96	812.83	810.65	808.43	11,986.39

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 7,500.00 万元，本次拟融资 3,000.00 万元。

本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2025 年湖南省政府专项债券（七期）	2,000.00	2025 年 4 月	15 年期	2.36%	每半年付息一次，到期一次还本
本批次拟融资	3,000.00	2025 年 9 月	15 年期	2.28%	每半年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	2,500.00	2025 年 10 月	15 年期	2.28%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	7,500.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.28%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
泸溪县城	2025-4	-	2,000.00	-	2,000.00		
镇老旧小区	2025-8	2,000.00	3,000.00	-	5,000.00		

区改造配	2025-9	5,000.00	2,500.00		7,500.00	23.60	23.60
套基础设	2026	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
施建设项	2027	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
目二期	2028	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2029	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2030	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2031	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2032	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2033	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2034	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2035	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2036	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2037	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2038	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2039	7,500.00		-	7,500.00	172.60	172.60
	2040	7,500.00		7,500.00	-	149.00	7,649.00
	小计		7,500.00	7,500.00		2,589.00	10,089.00

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设 项目二期	11,986.39	7,500.00	10,089.00	1.19

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目	1.02	1.19	1.36
二期	1.24	1.19	1.14

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			2024 年 及以前	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	32,733.52	6,058.90	9,513.00	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51
1.1	资本金	8,071.90	6,058.90	2,013.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	7,500.00	-	7,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	17,161.62	-	-	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51
2	现金流出	30,812.53	6,058.90	9,513.00	479.51	495.17	510.74	512.53	514.35	516.21	518.10	520.03	522.00	524.01	526.06	528.15	530.28	532.46	8,011.08
2.1	建设投资	15,571.90	6,058.90	9,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	5,175.23	-	-	306.91	322.57	338.14	339.93	341.75	343.61	345.50	347.43	349.40	351.41	353.46	355.55	357.68	359.86	362.08
2.3	融资利息	2,565.40	-	-	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	149.00
2.4	债券本金	7,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,500.00
3	净现金流量	1,920.99	-	-	426.76	543.55	659.77	657.98	656.16	654.30	652.41	650.48	648.51	646.50	644.45	642.36	640.23	638.05	-6,840.57
4	累计净现金流量		-	-	426.76	970.31	1,630.09	2,288.07	2,944.23	3,598.54	4,250.95	4,901.43	5,549.95	6,196.45	6,840.91	7,483.27	8,123.50	8,761.56	1,920.99

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

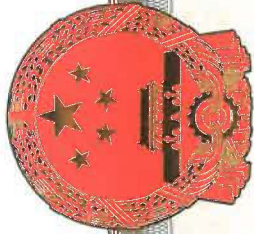
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22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
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(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)



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

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：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师



姓名 陈长春
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1978-03-12
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)-湖南分所
Working unit
身份证号码 433001197803120497
Identity card No.



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年度任职资格审查合格专用章

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



22 日



姓名 胡绪峰
Full name 男
Sex 1979-02-07
出生日 期大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Date of birth 湖南分所
工作单位 430722197902070111
Working unit
身份证号码
Identity card No.



胡绪峰

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711009301 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711009301 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市农林水利项目，预期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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

陈长春

中国注册会计师：

胡绪峰

二〇二五年九月十一日

湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

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等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 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。

二、项目收益与融资测算过程

大兴寨水库工程

（一）项目基本情况

项目名称：大兴寨水库工程；

项目总投资：511,350.00 万元；

项目建设期间：2022 年 5 月-2025 年 12 月；

项目建设内容包括：该工程主要建设内容包括枢纽、供水和灌区三个部分，为II等大(2)型水库工程。水库最大坝高 68.5 米，总库容 11320 万立方米，防洪库容 4917 万立方米，调节库容 8650 万立方米，死库容 1130 万立方米。水库平均日供水量 28.5 万立方米。设计灌溉面积 2.47 万亩，多年平均灌溉水量 811 万立方米。工程建设涉及搬迁安置人口 4802 人。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资 （万元）	2022 年及以 前（万元）	2023 年 （万元）	2024 年 （万元）	2025 年 （万元）
大兴寨水库工程	511,350.00	10,000.00	90,000.00	200,000.00	211,350.00

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专 项债券金额（万元）	本次申请发行政 府专项债券期限
	资本金（万 元）	计划申请发行政府 专项债券金额（万 元）	其他融资 （万元）		
大兴寨水库工程	422,450.00	88,900.00		18,900.00	二十年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研批复文件及可研报告等资料，根据吉首供水水源现状和给水专项规划，大兴寨水库建成后，受水区主要供水水源为大兴寨水库，考虑为未来城市发展留有余地，大兴寨水库供水规模按照 28.5 万 m³/d 计。目前大兴寨水库供水规模设计为 28.5 万 m³/d，该项目已取得《湖南省水利厅关于吉首市大兴寨水库工程取水许可申请的批复》（湘水函【2021】337 号），基本同意工程取水量成果，同意工程城镇公共供水规模为 28.5 万 m³/d，同时根据《湖南省吉首市大兴寨水库工程水资源论证报告书》审查意见，基本同意报告书用水合理性分析及节水评价结论。

湖南省水利厅

湘水函〔2021〕337 号

湖南省水利厅关于吉首市大兴寨水库工程 取水许可申请的批复

湘西土家族苗族自治州国有资产投资经营有限责任公司：

你公司提出关于办理吉首市大兴寨水库工程取水许可申请的相关资料收悉。经审查，申请资料齐全，符合法定要求。根据《取水许可和水资源费征收管理条例》（国务院令第 460 号）、《取水许可管理办法》（水利部令第 34 号）和《湖南省取水许可和水资源费征收管理办法》（湖南省人民政府令第 166 号）等相关规定，现批复如下：

一、根据审定的《湖南省吉首市大兴寨水库工程水资源论证报告书》（报批稿）和其审查意见（见附件 1），基本同意大兴寨水库工程坝址选址吉首市矮寨镇和花垣县补抽乡，工程取水水源为明河干流。

二、基本同意工程取水水量成果。工程多年平均年取水量为 11145 万 m^3 ，取水用途为城镇公共供水、农业灌溉供水和生态补

— 1 —

水。其中，大兴寨灌区设计灌溉面积 2.47 万亩，灌溉取水量 811 万 m^3 ，灌溉设计保证率为 85%，灌溉范围为矮寨镇、石家冲街道及乾州街道的明河干支流和万溶江支流城江沿线路地；工程城镇公共供水规模为 28.5 万 m^3/d ，年取水量为 10334 万 m^3 ，供水范围为吉首市城区、湘西高新区及矮寨镇、马坝镇、河溪镇等周边乡镇，设计供水保证率为 97%。农业灌溉和城镇公共供水取水口位于大坝泄水建筑物左侧的 10#挡水坝段。

三、基本同意工程枢纽部分施工期生产和生活用水取自明河，工程枢纽部分施工期为 36 个月，取水总量为 293.36 万 m^3 。

四、基本同意对水库坝址处来水及可供水量、水质分析计算方法和成果。经水文分析计算，工程取水断面多年平均流量为 12.2 m^3/s ，年径流量为 3.85 亿 m^3 ，来水经水库调节可满足工程取水水量要求。取水河段水质现状年为Ⅲ类，可满足工程取水水质要求。你公司在工程施工期和运行期应认真落实各项水资源管理和水生生态保护措施，加强库区水质监测，严格控制灌区内各类污染源，建立突发性水污染事件应急机制，确保库区、供水工程及灌区用水安全。

五、基本同意工程退水分析成果。大兴寨水库灌区工程灌溉田归水分散进入灌区附近河流后汇入明河干流及部分支流；水库管理区生活污水经处理后回收利用。施工期生产废水和生活污水应经废水处理设施处理后回用。

六、为保障水库下游河道生态及两岸群众生产、生活用水安

— 2 —

附件

《湖南省吉首市大兴寨水库工程 水资源论证报告书》审查意见

2021 年 9 月 28 日，湖南省水利厅在长沙市主持召开了《湖南省吉首市大兴寨水库工程水资源论证报告书》（以下简称《报告书》）审查会。参加会议的有特邀专家、厅相关处室、省水资源中心、湘西土家族苗族自治州水利局、吉首市水利局、花垣县水利局、湘西土家族苗族自治州国有资产投资经营有限责任公司（业主单位）、中国电建集团中南勘测设计研究院有限公司和长江勘测规划设计研究有限责任公司（报告编制单位）等单位的代表。与会专家和代表听取了业主单位、报告编制单位关于项目及《报告书》主要内容的汇报，经审查讨论，提出了专家组意见。会后，报告编制单位按专家组意见对《报告书》进行了修改、补充和完善，经与会专家复核确认，形成《湖南省吉首市大兴寨水库工程水资源论证报告书（报批稿）》（以下简称《报告书（报批稿）》）。经审查，该《报告书（报批稿）》基本符合相关规程规范的要求，主要意见如下：

一、基本情况

大兴寨水库枢纽工程位于湘西土家族苗族自治州吉首市矮寨镇和花垣县补抽乡境内，武水干流明河段上游，坝址位于大龙洞

范围为大兴寨水库坝址以上流域；取水影响范围为大兴寨水库库区、坝址至万溶江与明河汇合口以上明河干流流域，涉及武水吉首保留区和武水吉首开发利用区；退水影响范围为坝址至万溶江与明河汇合口以上明河干流、万溶江。

四、水资源及其开发利用状况分析

基本同意《报告书（报批稿）》对分析范围内区域水资源及其时空分布、水资源质量、区域水资源开发利用现状和存在问题的分析。

五、用水合理性分析（节水评价）

1. 基本同意《报告书（报批稿）》用水合理性分析及节水评价结论。

2. 工程施工期生产、生活用水取自明河，考虑回用核减后的施工期总取水量 293.36 万 m^3 。

3. 规划水平年（2035 年）工程年取水量 11145 万 m^3 ，其中城镇供水 10334 万 m^3 ，灌溉供水 811 万 m^3 。

4. 基本同意本工程最小下泄生态流量分析。大兴寨水库建成后，在非鱼类繁殖期（9 月～次年 3 月）最小下泄流量为 1.22 m^3/s ；在鱼类繁殖期（4 月～8 月）最小下泄流量为 3.66 m^3/s 。同时当吉首水文站断面流量小于 4.2 m^3/s 时，大兴寨水库需进行补水。

六、取水水源可靠性论证

基本同意《报告书（报批稿）》取水水源可靠性论证的结论。取水水源满足城镇供水、灌溉等取水量和水质要求；工程取水口高

— 7 —

供水需求预测：供水范围内的需水量预测包括居民综合生活用水、工业用水、公共设施用水及其他用水水量的预测，根据预测成果，2025 年、2030 年、2035 年受水区总需水量为

24.61 万 m³/d 、 25.87 万 m³/d 、 30.41 万 m³/d 。

受水区需水量预测表

项目	2025 年	2030 年	2035 年
工业用水量	9.47	9.07	11.43
公共设施用水量	0.90	1.12	1.24
净用水量合计	16.76	19.60	23.04
水厂自用水	1.68	1.96	2.30
管网漏损	1.68	1.96	2.30
不可预见水量	2.01	2.35	2.76
总需水量	24.61	25.87	30.41

根据需水预测和再生水回用量分析，2025 年、2030 年、2035 年吉首市中心城区及周边乡镇供需水量平衡分析见下表：

供需水量平衡分析表

项目名称	2025 年	2030 年	2035 年	备注
总需水量	24.61	25.87	30.41	平衡节点为水厂前端面
再生水回用量	2.09	2.32	2.83	
缺水量	22.53	23.55	27.58	
需大兴寨供水量	23.46	24.53	28.15	节点为大兴水寨出库断面，考虑 2%的输水损失

2025 年、2030 年、2035 年受水区总需水量分别为 24.61 万 m³/d、25.87 万 m³/d、30.41 万 m³/d，除去再生水回用量，2025 年、2030 年、2035 年受水区需大兴寨提供水量分别为 23.46 万 m³/d、24.53 万 m³/d、28.15 万 m³/d(大兴寨出库水量)。大兴寨水库工程的供应原水预测是根据吉首市中心城区及周边乡镇供需水量，以及水厂需水量来预测的，预测每日原水需求为 28.5 万 m³/日，自来水厂的需求受淡旺季影响不大，故本项目供水业务不考虑淡旺季的影响。预计每月检修两天，年检修天数按 24-25 天，故全年供水天数按 340 天计算。根据国务院印发的《水污染防治行动计划》要求，2022 年全国公共供水管网漏损率控制在 10%

以内，故本项目的管网漏损率预计为 10%。第一年取最大供水量的 70%，第二年取最大供水量的 80%，第三年取最大供水量的 90%，从第四年开始取最大供水量。则在债券存续期项目供水量详见下表：

项目数量预测表

项目	预测	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年		
供水-原水	数量（万吨）				6,783.00	7,752.00		
续：								
项目	预测	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
供水-原水	数量（万吨）	8,721.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00		
续：								
项目	预测	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
供水-原水	数量（万吨）	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	
续：								
项目	预测	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-原水	数量（万吨）	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00

原水单价：参照周边同类型项目的数据，项目单位提供的两个同类型项目收费情况如下：

序号	项目名称	供应原水水价标准
1	湖南省涔天河水库扩建工程灌区项目	水库供应原水水价 1.26 元/m ³
2	永州市毛俊水库项目	水库供应原水水价 1.26 元/m ³

吉首市发展和改革局文件

吉发改价费〔2023〕4 号

关于吉首市城区原水价格的批复

湘西自治州吉兴开发投资有限公司：

为确保原水安全和原水供应的正常运转，体现优质优价的需要，充分发挥市场机制和价格杠杆在水资源、水需求调节等方面的作用，兼顾用水效率和用水公平，促进水资源节约和保护，逐步建立起适应经济社会发展需求、城乡统筹的水价形成机制，确保大兴寨水库建成后正常运营，根据《湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅〈湖南省城镇供水价格管理实施细则〉的通知》（湘发改价调规〔2022〕620 号）的文件规定，经研究报市人民政府同意，特制定吉首市大兴寨水库供水原水水价如下：

原水价格 1.26 元/立方米。

此页无正文



参照上述案例及政府定价文件，根据吉发改价费〔2023〕4 号文件规定的原水价格，本项目供应原水水价应按 1.26 元/m³ 考虑，并根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长：

项目单价预测表

项目	预测	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年		
原水	元/吨	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26		
续：								
项目	预测	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年		
原水	元/吨	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26		
续：								
项目	预测	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年		
原水	元/吨	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26		
续：								
项目	预测	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
原水	元/吨	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26

综上，大兴寨水库工程收益=供水量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年			
供水			8,546.58	9,767.52	10,988.46			
合计			8,546.58	9,767.52	10,988.46			
续：								
项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年			
供水	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40			
合计	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40			
续：								
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年			
供水	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40			
合计	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40			
续：								
项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	236,862.36
合计	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	236,862.36

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、原材料、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：供水业务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 25 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，水生产和供应业工作年平均工资约为 5.74 万元，运营期第一年本项目保守按 5.75 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。

<div><div></div><div><div>湖南省统计局</div><div>Hunan Provincial Bureau of Statistics</div></div></div> <div><div>站内 站群 图片 视频 文件 互动 服务 国家数据</div><div><div>请输入搜索关键词</div><div>搜索</div></div></div>																																																																							
<div><div>首页</div><div>机构职能</div><div>动态要闻</div><div>数据解读</div><div>政务公开</div><div>政务服务</div><div>互动交流</div><div>专题专栏</div></div>																																																																							
<div>首页 > 数据解读 > 统计数据</div>																																																																							
<div>2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资</div> <div><div>发布机构：湖南省统计局</div><div>发布时间：2024-08-20</div><div>字体大小：<div>小</div><div>中</div><div>大</div></div><div>打印本页</div></div>																																																																							
<table><tr><td></td><td></td><td>单位：元、%</td></tr><tr><td>行 业</td><td>2023 年</td><td>增长</td></tr><tr><td>总 计</td><td>60277</td><td>8.1</td></tr><tr><td>农、林、牧、渔业</td><td>45102</td><td>11.6</td></tr><tr><td>采矿业</td><td>67960</td><td>14.1</td></tr><tr><td>制造业</td><td>65933</td><td>9.6</td></tr><tr><td>电力、热力、燃气及水生产和供应业</td><td>57431</td><td>10.0</td></tr><tr><td>建筑业</td><td>59871</td><td>11.0</td></tr><tr><td>批发和零售业</td><td>53415</td><td>4.3</td></tr><tr><td>交通运输、仓储和邮政业</td><td>58263</td><td>7.2</td></tr><tr><td>住宿和餐饮业</td><td>47938</td><td>9.7</td></tr><tr><td>信息传输、软件和信息技术服务业</td><td>81564</td><td>10.8</td></tr><tr><td>金融业</td><td>84575</td><td>12.7</td></tr><tr><td>房地产业</td><td>52949</td><td>4.6</td></tr><tr><td>租赁和商务服务业</td><td>57170</td><td>10.0</td></tr><tr><td>科学研究和技术服务业</td><td>64326</td><td>5.2</td></tr><tr><td>水利、环境和公共设施管理业</td><td>51795</td><td>7.0</td></tr><tr><td>居民服务、修理和其他服务业</td><td>51411</td><td>1.8</td></tr><tr><td>教育</td><td>52470</td><td>9.2</td></tr><tr><td>卫生和社会工作</td><td>71262</td><td>3.2</td></tr><tr><td>文化、体育和娱乐业</td><td>54607</td><td>7.0</td></tr><tr><td>公共管理、社会保障和社会组织</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="3">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。</td></tr></table>					单位：元、%	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。		
		单位：元、%																																																																					
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。																																																																							
<div>[来源：人口社统计处]</div>																																																																							

3、外购原材料

水资源费：根据《湖南省物价局、湖南省财政厅、湖南省水利厅关于调整水资源费征收标准的通知》（湘价费【2013】104 号），农业灌溉用水水资源费减免，城市生活和工业供水水资源费按 0.08 元/m³。则本项目外购原材料费用为 697.68 万元/年。

政策查询网址：http://www.taojiang.gov.cn/25107/25864/content_971260.html。

二、下列取水暂不征收水资源费：

1、农业生产和农民生活取水；

2、保证矿井等地下工程施工和生产安全必须进行临时应急取（排）水的；

3、预防或为消除对公共安全和公共利益危害临地应急取水的。

三、水资源费的征收，由水行政主管部门按《湖南省水资源费征收使用管理实施办法》（湘财综〔2009〕32号）规定执行。

湖南省水资源费征收标准

单位：元/立方米 元/千瓦小时

水源	取水用途	收费标准
地表水	1、工业取水	0.10
	2、生活取水	0.10
	3、城市公共供水取水	0.08
	4、水力发电取水	0.003
	5、火力发电贯流式冷却取水	0.003
	6、火力发电闭式循环取水	0.001
	7、特种行业取水（洗浴、高尔夫球场等）	0.20

4、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 400.00 万 kW•h，电价参照《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）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/ kW•h，经测算年电费为 260.00 万元。

5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.1%估算。

6、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
大兴寨水库工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬		115.00	117.30	119.65	122.04	124.48
	外购原材料		542.64	620.16	697.68	775.20	775.20
	燃气动力		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
	维修费	-	511.35	511.35	511.35	511.35	511.35
	销项税	-	483.77	552.88	621.99	691.10	691.10
	税金及附加	-	58.05	66.35	74.64	82.93	82.93
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	85.47	97.68	109.88	122.09	122.09
	合计	-	1,861.28	2,030.72	2,200.19	2,369.71	2,372.15

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
大兴寨水库工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	126.97	129.51	132.10	134.74	137.43
	外购原材料	775.20	775.20	775.20	775.20	775.20
	燃气动力	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
	维修费	511.35	511.35	511.35	511.35	511.35
	销项税	691.10	691.10	691.10	691.10	691.10
	税金及附加	82.93	82.93	82.93	82.93	82.93
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	122.09	122.09	122.09	122.09	122.09
	合计	2,374.64	2,377.18	2,379.77	2,382.41	2,385.10

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
大兴寨水库工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	140.18	142.98	145.84	148.76	151.74
	外购原材料	775.20	775.20	775.20	775.20	775.20
	燃气动力	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
	维修费	511.35	511.35	511.35	511.35	511.35
	销项税	691.10	691.10	691.10	691.10	691.10
	税金及附加	82.93	82.93	82.93	82.93	82.93
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	122.09	122.09	122.09	122.09	122.09
	合计	2,387.85	2,390.65	2,393.51	2,396.43	2,399.41

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
大兴寨水库工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	154.77	157.87	161.03	164.25	167.54	2,794.18
	外购原材料	775.20	775.20	775.20	775.20	775.20	15,038.88
	燃气动力	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	1,300.00
	维修费	511.35	511.35	511.35	511.35	2,556.75	12,272.40
	销项税	691.10	691.10	691.10	691.10	691.10	13,407.34
	税金及附加	82.93	82.93	82.93	82.93	82.93	1,608.85
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	122.09	122.09	122.09	122.09	122.09	2,368.56
	合计	2,402.44	2,405.54	2,408.70	2,411.92	4,460.61	48,790.21

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
大兴寨水库工程	-	6,685.30	7,736.80	8,788.27	9,839.69	9,837.25
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
大兴寨水库工程	9,834.76	9,832.22	9,829.63	9,826.99	9,824.30	
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
大兴寨水库工程	9,821.55	9,818.75	9,815.89	9,812.97	9,809.99	
续：						
项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
大兴寨水库工程	9,806.96	9,803.86	9,800.70	9,797.48	7,748.79	188,072.15

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 88,900.00 万元，本次拟融资 18,900.00 万元。本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2023 年湖南省农林水利专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（十六期）	20,000.00	2023 年 3 月	20 年期	3.75%	每半年付息一次，到期一次还本
2023 年湖南省农林水利专项债券（七期）-2023 年湖南省政府专项债券（三十一期）	25,000.00	2023 年 4 月	20 年期	3.72%	每半年付息一次，到期一次还本
2023 年湖南省农林水利专项债券（十一期）-2023 年湖南省政府专项债券（六十一期）	15,000.00	2023 年 6 月	20 年期	3.56%	每半年付息一次，到期一次还本
2024 年湖南省政府专项债券（八期）	10,000.00	2024 年 5 月	20 年期	2.91%	每半年付息一次，到期一次还本
本批次拟融资	18,900.00	2025 年 9 月	20 年期	2.46%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	88,900.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 20 年期的融资利率为 2.46%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
大兴寨水库工程	2023	-	60,000.00	-	60,000.00	1,107.00	1,107.00
	2024	60,000.00	10,000.00	-	70,000.00	2,359.50	2,359.50
	2025	70,000.00	18,900.00	-	88,900.00	2,505.00	2,505.00
	2026	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2027	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2028	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2029	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2030	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2031	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2032	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2033	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2034	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2035	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94

	2036	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2037	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2038	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2039	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2040	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2041	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2042	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2043	88,900.00	-	60,000.00	28,900.00	1,862.94	61,862.94
	2044	28,900.00	-	10,000.00	18,900.00	610.44	10,610.44
	2045	18,900.00	-	18,900.00	-	464.94	19,364.94
	小计		88,900.00	88,900.00		59,398.80	148,298.80

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
大兴寨水库工程	188,072.15	88,900.00	148,298.80	1.27

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
大兴寨水库工程	1.11	1.27	1.43
	1.30	1.27	1.24

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				运营期							
			2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	748,212.36	10,000.00	90,000.00	200,000.00	211,350.00	8,546.58	9,767.52	10,988.46	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40
1.1	资本金	422,450.00	10,000.00	30,000.00	190,000.00	192,450.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	88,900.00	-	60,000.00	10,000.00	18,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	236,862.36	-	-	-	-	8,546.58	9,767.52	10,988.46	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40
2	现金流出	702,467.51	10,000.00	90,000.00	200,000.00	211,350.00	4,831.22	5,000.66	5,170.13	5,339.65	5,342.09	5,344.58	5,347.12	5,349.71
2.1	建设投资	505,378.50	10,000.00	88,893.00	197,640.50	208,845.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	48,790.21	-	-	-	-	1,861.28	2,030.72	2,200.19	2,369.71	2,372.15	2,374.64	2,377.18	2,379.77
2.3	融资利息	59,398.80	-	1,107.00	2,359.50	2,505.00	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94
2.4	债券本金	88,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	45,744.85	-	-	-	-	3,715.36	4,766.86	5,818.33	6,869.75	6,867.31	6,864.82	6,862.28	6,859.69
4	累计净现金流量		-	-	-	-	3,715.36	8,482.22	14,300.55	21,170.30	28,037.61	34,902.43	41,764.71	48,624.40

续：

序号	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	2045 年
1	现金流入	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40
1.1	资本金												

1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40
2	现金流出	5,352.35	5,355.04	5,357.79	5,360.59	5,363.45	5,366.37	5,369.35	5,372.38	5,375.48	64,271.64	13,022.36	23,825.55
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	2,382.41	2,385.10	2,387.85	2,390.65	2,393.51	2,396.43	2,399.41	2,402.44	2,405.54	2,408.70	2,411.92	4,460.61
2.3	融资利息	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	1,862.94	610.44	464.94
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00	10,000.00	18,900.00
3	净现金流量	6,857.05	6,854.36	6,851.61	6,848.81	6,845.95	6,843.03	6,840.05	6,837.02	6,833.92	-52,062.24	-812.96	-11,616.15
4	累计净现金流量	55,481.45	62,335.81	69,187.42	76,036.23	82,882.18	89,725.21	96,565.26	103,402.28	110,236.20	58,173.96	57,361.00	45,744.85

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

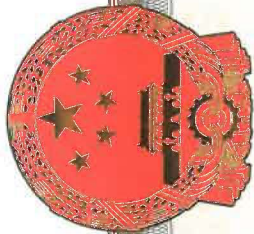
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22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
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(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)



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

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：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈长春
Full name 陈长春
性别 男
Sex 男
出生日期 1978-03-12
Date of birth 1978-03-12
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 433001197803120497
Identity card No. 433001197803120497



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年度任职资格审查合格专用章

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



2019.3.18 年度任职资格审查合格专用章



2018 年度任职资格审查合格专用章

22 日



姓名 胡绪峰
Full name 男
Sex 1979-02-07
出生日 期 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Date of birth 湖南分所
工作单位 430722197902070111
Working unit
身份证号码
Identity card No.



胡绪峰

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711009303 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711009303 号

花垣县财政局：

我们接受花垣县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

花垣县财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

陈长春

中国注册会计师：

胡绪峰

二〇二五年九月十一日

湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

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等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 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。

二、项目收益与融资测算过程

花垣县乡镇引供水工程

（一）项目基本情况

项目名称：花垣县乡镇引供水工程；

项目总投资：34,825.15 万元；

项目建设期间：2025 年 3 月至 2026 年 3 月；

项目建设内容包括：本项目涉及五龙冲水库枢纽工程、五龙冲水厂及小排吾水库—佳民水厂输水管建设工程、龙潭—团结一边城管网延伸工程 3 个子项目，其中：

（1）五龙冲水库枢纽工程：五龙冲水库扩容为IV等小（1）型工程，主要建筑物级别为 4 级，次要建筑物为 5 级，由大坝、输水管线等组成。大坝为堆石混凝土重力坝，坝顶轴线长 120m，最大坝高 63.5m，扩容后库容为 997.7 万 m³。并对长约 340m原发电站隧道及 3km

敞开式灌溉渠进行清淤改造，并加盖钢筋混凝土盖板以确保水源安全，新建输水管道DN800 球墨铸铁管 690m。

（2）五龙冲水厂及小排吾水库—佳民水厂输水管建设工程：新建 1 座供水规模为 3.0 万m³/d 的自来水厂，并建设小排吾水库—佳民水厂输水管，管道总长 29.445km，其中小排吾水库—1#原水前池DN900 涂塑钢管 0.256km，1#原水前池—2#原水前池DN900-DN1000 涂塑钢管 23.555km，2#原水前池—第二水厂DN700 涂塑钢管 4.321km，二水厂—一水厂DN600 涂塑钢管 1.199km，二水厂进厂管DN400 涂塑钢管 0.114km。

（3）龙潭—团结—边城管网延伸工程：建设主供水管线 23.608km，临时供水管线 1.3km，边城镇供水管网更换 6.6km，边城镇入户管网改造 32.09km，村镇配水支管 43.942km，以及智慧政府专项债。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年（万元）	2026 年（万元）
花垣县乡镇引供水工程	34,825.15		25,000.00	9,825.15

2. 项目资金筹措方案

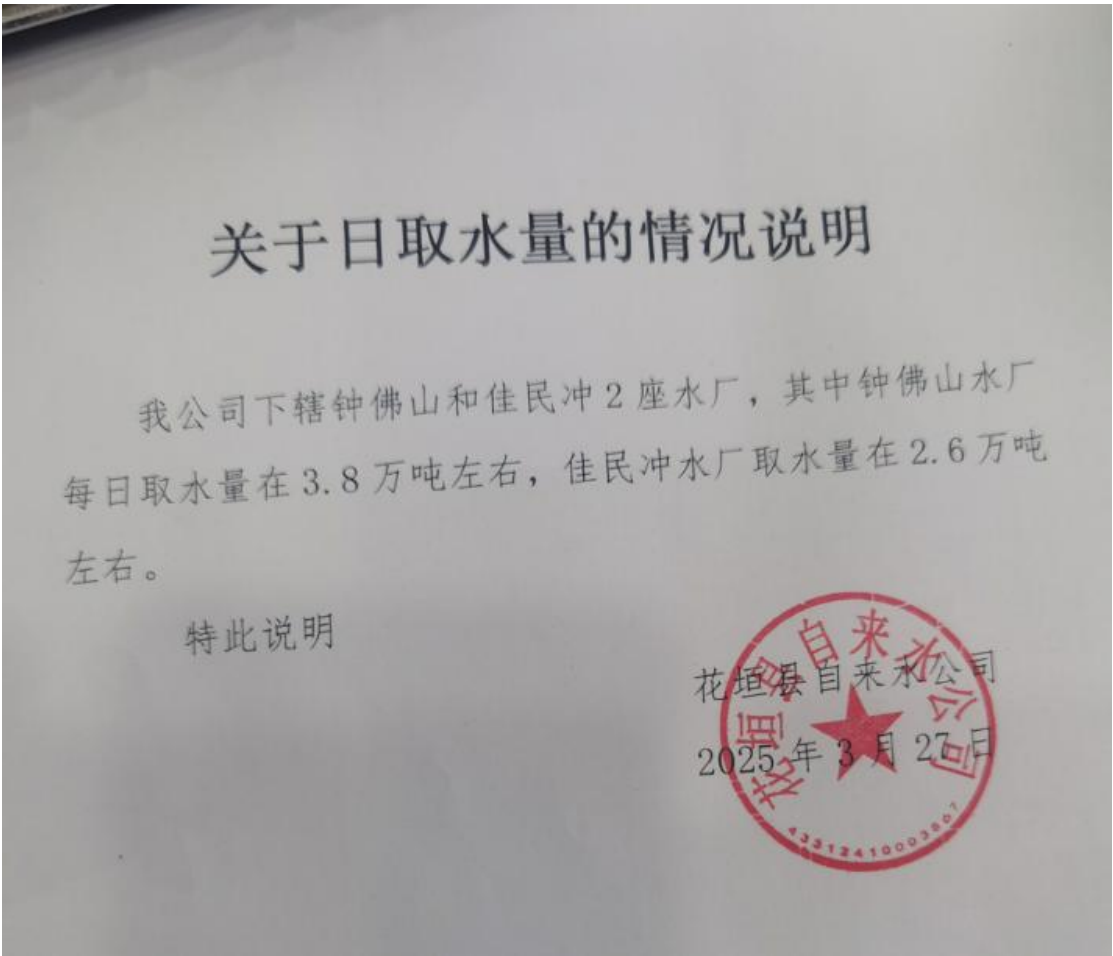
项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
花垣县乡镇引供水工程	12,825.15	22,000.00		1,200.00	二十年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，该项目预计正常自来水供水量为 3.0 万立方/日，原水供应量为 4.0 万立方/日。本项目建设内容包括小排吾水库—佳民水厂输水管建设工程，建设小排吾水库—佳民水厂输水管总长 29.445km，建设完成后，可从小排吾水库取原水，通过输水管道将原水供应给佳民水厂使用。目前佳民水厂属于花垣县自来水公司管辖，根据花垣县自来水公司开出的情况说明，佳民水厂目前每日取水量需 2.6 万吨。此取水量可满足水厂正常净水处理能力需求。证明材料如下



根据需水量，本项目原水供应按 2.6 万吨/天进行测算。

预计每月检修两天，年检修天数按 24-25 天，故全年污水处理天数按 340 天计算。根据国务院印发的《水污染防治行动计划》要求，到 2023 年全国公共供水管网漏损率控制在 10% 以内，故本项目的管网漏损率预计为 10%。第一年取正常供水量的 70%，第二年取正常供水量的 80%，第三年取正常供水量的 90%，从第四年开始取正常供水量。

则在债券存续期项目供水量详见下表：

项目数量预测表							
项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	数量（万吨）			642.60	734.40	826.20	918.00
供水-原水	数量（万吨）			556.92	636.48	716.04	795.60
续：							
项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

续：

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

续：

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

单价：自来水单价参照花垣县发展和改革局文件《关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民用水超定额加价制度的通知》（花发改价〔2020〕8 号），居民生活用水收费为 2.80 元/吨，存续期内价格不变。

花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2020〕8号

关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价 和非居民用水超定额加价制度的通知

花垣县自来水公司：

为落实国家促进节约用水，保护水资源的重要指示，根据《关于 2020 年部分县城建立居民阶梯水价制度的通知》（湘发改价调〔2020〕165 号）、《关于印发〈湖南省城市供水价格管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2019〕939 号）、《关于转发〈国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于加快建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度的指导意见〉的通知》（湘发改价商〔2017〕1088 号）、《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》（湘价服〔2014〕1044 号）、《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》（发改价格〔2013〕2676 号）等文件精神，通过价格成本监审，价格听证，经县人民政府第 38 次常务会议通过，同意调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民

用水超定额加价制度，现就有关事项通知如下：

一、城区自来水价格

（一）调整自来水价格。居民生活用水由现行的 2.40 元/立方米调整为 2.80 元/立方米；非居民生活用水由现行的 4.00 元/立方米调整为 4.20 元/立方米；特种用水由现行的 10.50 元/立方米调整为 11.20 元/立方米。以上价格包含水资源费 0.08 元/立方米。

（二）居民生活用水阶梯计价

1. 第一阶梯计量水价 2.80 元/立方米，水量 15 立方米/户·月。
2. 第二阶梯计量水价 4.20 元/立方米，水量 15-25 立方米/户·月。
3. 第三阶梯计量水价 5.60 元/立方米，水量 25 立方米/户·月以上。
4. 家庭常住人口超过 4 人的，可按实超人数核增每人每月 4 立方米。
5. 未实行“一户一表”改造的合表用户，不执行阶梯水价，用水价格在第一阶梯的基础上按 0.2 元/立方米加收，即 3.00 元/立方米。

（三）非居和特种用水超定额累进加价

1. 定额计划用水量以内的，非居 4.20 元/立方米、特种 11.20 元/立方米。
2. 超计划、超定额在 20% 以内的水量加价 50%，即非居 6.30 元/立方米，特种 16.80 元/立方米。
3. 超计划、超定额超过 20% 不足 40% 的水量加价 100%，即非居

原水价格：根据《花垣县发展和改革局关于明确原水费征收标准的说明》，已明确小排吾水库原水费征收标准为 0.68 元/立方米。收费文件如下：

花垣县发展和改革局

关于明确原水费征收标准的说明

县财政局、水利局

为确保花垣县城区原水安全及时供应，根据《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国民法典》、《水利工程供水价格管理办法》等法规，本着加强用水管理，促进节约用水，执行水费计收政策，明确我县小排吾水库、吉辽河水库原水费征收标准如下：

- 1、原水费征收标准为 0.68 元 / 立方米；
- 2、根据原水成本的调整，如需调整供水价格按规定流程启动调价。我县过去有关规定与本说明不符的，以本说明为准。

花垣县发展和改革局
2023 年 11 月 18 日

综上预测该项目价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续：

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续：

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续：

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

综上，花垣县乡镇引供水工程收益=数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	-		1,799.28	2,056.32	2,313.36	2,570.40
供水-原水			378.71	432.81	486.91	541.01
合计	-		2,177.99	2,489.13	2,800.27	3,111.41

续：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01
合计	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41

续：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01
合计	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41

续：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	47,295.36
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01	9,954.59
合计	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	57,249.95

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：供水业务小规模纳税人收入，一般纳税人按 3%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 5 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，电力、热力、燃气及水生产和供应业工作年平均工资约为 5.74 万元，运营期第一年本项目保守按 5.75 万元估计，以后年度工资标准按照年 5%考虑增长。



首页 > 数据解读 > 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-08-20

字体大小： 打印本页

单位：元、%		
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、外购原材料

本项目外购原料主要为药剂费，用于水质净化。

药剂主要包括 PAM（聚丙烯酰胺）、PAC（聚合氯化铝）、盐酸及氯酸钠，其公开市场价格如下：

药剂	公开市场报价							
PAM（聚丙烯酰胺）	商品名称	规格	品牌/产地	报价	报价类型	交货地	交易商	发布时间
	聚丙烯酰胺	阳离子，分子量：1200万，离子	山河净水	19800元/吨	出厂价	河南省/郑州市	巩义市山河净水材	2024-05-13
	商品名称	规格	品牌/产地	报价	报价类型	交货地	交易商	发布时间
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：4190SSH	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-13
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：4190SSH	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-10
PAC（聚合氯化铝）	商品名称	规格	品牌/产地	报价	报价类型	交货地	交易商	发布时间
	聚合氯化铝	PAC 26% 喷雾	连营玉溪	1350元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连营水处 VIP	2024-05-13
	聚合氯化铝	PAC 28% 喷雾	连营玉溪	1450元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连营水处 VIP	2024-05-13
	聚合氯化铝	PAC 30% 喷雾	连营玉溪	1550元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连营水处 VIP	2024-05-13
	聚合氯化铝	饮水级，颗粒，氧化铝含量≥30%	恒毅	1400元/吨	出厂价	河南省/郑州市	巩义市恒毅水 VIP	2024-05-13
盐酸	盐酸	31.0% min	国产	700元/吨	市场价	山东省	济南源飞伟业化工	2024-05-12
	<div>05月12日国产盐酸为700元</div> <div>https://cheman.chemnet.com/ 2024-05-12 08:32:12 生意社</div> <div>05月12日国产关于盐酸的报价为700元/吨。盐酸的规格：31.0% min。该报价有效期为3天。报价提供方：济南源飞伟业化工有限公司。</div>							
	<div>盐酸（国产 市场价）</div> <div>31.0% min</div> 							
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4600元/吨	市场价	江西省	扬州凤仪物资 VIP	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	福建省	漳州市梦城三安化	2024-05-13
氯酸钠	氯酸钠	含量99.5%	国产	4600元/吨	市场价	江西省	江西鑫茂化工有限	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	山东省	济南星达特生物科	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	山东省	济南卓越化工科技	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4600元/吨	市场价	江西省	江西鑫茂化工有限	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	山东省	济南星达特生物科	2024-05-13

资料来源：<https://www.100ppi.com/>生意社是大宗商品数据商，是跟踪、分析和研究大宗商品的数据机构

根据上述药剂公开市场价格，考虑药剂后期提纯、运输、储存等成本，根据审慎性原则将单价小幅上升。并结合已投入运营水厂数据及同类项目经验，药剂耗费及价格情况如下：

药剂	万元/吨	年用量（吨）	用途
PAM	2.70	6.57	污泥脱水
PAC	0.27	4,478.55	制水+污泥脱水
盐酸	0.14	722.70	消毒
氯酸钠	0.68	97.56	消毒

综上，每吨水所耗费药剂情况如下：

药剂	单价（万元/吨）
PAM	0.003
PAC	0.184
盐酸	0.015
氯酸钠	0.010

药剂费及原材料成本按供水量为基数，按 0.21 元/m³ 计算。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬			28.75	30.19	31.70	33.29
	外购原材料			134.95	154.22	173.50	192.78
	燃气动力						
	维修费	-	-	174.13	174.13	174.13	174.13
	销项税	-	-	63.44	72.50	81.56	90.62
	税金及附加	-	-	6.34	7.25	8.16	9.06

湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡报告

	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	21.78	24.89	28.00	31.11
	合计	-	-	429.39	463.18	497.05	530.99

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	34.95	36.70	38.54	40.47	42.49
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78
	燃气动力					
	维修费	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11
	合计	532.65	534.40	536.24	538.17	540.19

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	44.61	46.84	49.18	51.64	54.22
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78
	燃气动力					
	维修费	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11
	合计	542.31	544.54	546.88	549.34	551.92

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	56.93	59.78	62.77	65.91	69.21	878.17
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	3,547.15
	燃气动力						-
	维修费	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13	3,308.47
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62	1,667.42
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06	166.71
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11	572.43
	合计	554.63	557.48	560.47	563.61	566.91	10,140.35

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
花垣县乡镇引供水工程	-	-	1,748.60	2,025.95	2,303.22	2,580.42
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
花垣县乡镇引供水工程	2,578.76	2,577.01	2,575.17	2,573.24	2,571.22	
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
花垣县乡镇引供水工程	2,569.10	2,566.87	2,564.53	2,562.07	2,559.49	
续：						
项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
花垣县乡镇引供水工程	2,556.78	2,553.93	2,550.94	2,547.80	2,544.50	47,109.60

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 22,000.00 万元，本次拟融资 6,000.00 万元。
本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2025 年湖南省政府专项债券（八期）	3,500.00	2025 年 4 月	二十年期	2.55%	每半年付息一次，到期一次还本
本批次拟融资	6,000.00	2025 年 9 月	二十年期	2.46%	每半年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	12,500.00	2025 年 10 月	二十年期	2.46%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	22,000.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 20 年期的融资利率为 2.46%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
花垣县乡	2025-4	-	3,500.00		3,500.00		

镇引供水工程	2025-9	3,500.00	6,000.00		9,500.00		
	2025-10	9,500.00	12,500.00		22,000.00	44.63	44.63
	2026	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2027	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2028	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2029	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2030	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2031	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2032	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2033	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2034	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2035	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2036	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2037	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2038	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2039	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2040	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2041	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2042	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2043	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2044	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2045-4	22,000.00	-	3,500.00	-	79.50	3,579.50
	2045-9	18,500.00	-	6,000.00	-	136.29	6,136.29
	2045-10	12,500.00	-	12,500.00	-	283.94	12,783.94
	小计		22,000.00	22,000.00		10,887.00	32,887.00

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
花垣县乡镇引供水工程	47,109.60	22,000.00	32,887.00	1.43

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入、成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入、成本上升 10%）
花垣县乡镇引供水工程	1.26	1.43	1.61
	1.46	1.43	1.40

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024 年及以前	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	92,075.10	-	25,000.00	9,825.15	2,177.99	2,489.13	2,800.27	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41
1.1	资本金	12,825.15	-	3,000.00	9,825.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	22,000.00	-	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	57,249.95	-	-	-	2,177.99	2,489.13	2,800.27	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41
2	现金流出	77,263.53	-	25,000.00	9,825.15	973.74	1,007.53	1,041.40	1,075.34	1,077.00	1,078.75	1,080.59	1,082.52	1,084.54
2.1	建设投资	34,825.15	-	25,000.00	9,825.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	10,140.35	-	-	-	429.39	463.18	497.05	530.99	532.65	534.40	536.24	538.17	540.19
2.3	融资利息	10,298.03	-	-	-	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35
2.4	债券本金	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	14,811.58	-	-	-	1,204.25	1,481.60	1,758.87	2,036.07	2,034.41	2,032.66	2,030.82	2,028.89	2,026.87
4	累计净现金流量		-	-	-	1,204.25	2,685.85	4,444.72	6,480.79	8,515.20	10,547.86	12,578.68	14,607.57	16,634.44

续：

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	2046 年
1	现金流入	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	
1.1	资本金											

1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	
2	现金流出	1,086.66	1,088.89	1,091.23	1,093.69	1,096.27	1,098.98	1,101.83	1,104.82	1,107.96	23,066.64	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	542.31	544.54	546.88	549.34	551.92	554.63	557.48	560.47	563.61	566.91	
2.3	融资利息	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	499.73	
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,000.00	
3	净现金流量	2,024.75	2,022.52	2,020.18	2,017.72	2,015.14	2,012.43	2,009.58	2,006.59	2,003.45	-19,955.23	
4	累计净现金流量	18,659.19	20,681.71	22,701.89	24,719.61	26,734.75	28,747.18	30,756.76	32,763.35	34,766.80	14,811.58	

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

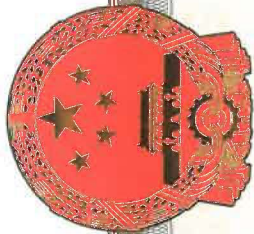
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22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
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(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)



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号
分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

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：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈长春
Full name 陈长春
性别 男
Sex 男
出生日期 1978-03-12
Date of birth 1978-03-12
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 433001197803120497
Identity card No. 433001197803120497



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年度任职资格审查合格专用章

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 年度任职资格审查合格专用章



姓名 胡绪峰
Full name 男
Sex 1979-02-07
出生日 期大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Date of birth 湖南分所
工作单位 430722197902070111
Working unit
身份证号码
Identity card No.



胡绪峰

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711009302 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711009302 号

花垣县财政局：

我们接受花垣县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

花垣县财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。

在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府专项债项目，预期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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

陈长春

中国注册会计师：

胡绪峰

二〇二五年九月十一日

湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

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等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 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。

二、项目收益与融资测算过程

花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目

（一）项目基本情况

项目名称：花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目；

项目总投资：7,428.15 万元；

项目建设期间：2024 年 6 月-2025 年 12 月；

项目建设内容包括：提质改造 24975 m²、新建连廊及人行道铺装 2100 m²、十病室提质改造 1445 m²、高压配电室建设以及层流手术室改造 7 间等工程建设。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年（万元）	2026 年（万元）
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	7,428.15	3,250.00	4,178.15	

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	1,428.15	6,000.00		700.00	二十年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

根据项目规划文件，本项目建成后病床数将达到 283 张。根据《湖南省医疗服务价格类别考核实施办法(试行)》要求，二类医院综合医院年床位平均使用率不少于 85%，因此谨慎预估运营期内平均病床使用率为 80%。则在债券存续期项目门诊及住院数量详见下表：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
住院	床位（张）		226.00	226.00	226.00	226.00	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
住院	床位（张）	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	
续：							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
住院	床位（张）	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	
续：							
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
住院	床位（张）	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00

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					
	2022	2023	2022	2023	三级医院		二级医院	
					2022	2023	2022	2023
次均门诊费用（元）	341.26	358.56	325.67	339.67	369.25	377.54	234.32	250.07
上涨%（当年价格）	-0.80	5.07	-0.82	4.30	-3.42	2.25	2.39	6.72
上涨%（可比价格）	-2.55	4.86	-2.57	4.09	-5.12	2.04	0.58	6.51
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	-6.35	-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）	-1.36	-1.84	0.69	-2.96	-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，日均住院费用指出院病人日均医药费用。下表同。								

经查询湘西土家族苗族自治州医疗市场行业相关信息，本项目为县里二级医院，根据《2023 年我国卫生健康事业发展统计公报》，日床均住院费用为为 617.64 元，即年床均住院费用为 22.24 万元。根据谨慎性原则，未来住院费用价格不增长。

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住院	住院费（万元）	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24
续：						
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
住院	住院费（万元）	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24
续：						
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
住院	住院费（万元）	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24
续：						

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
住院	住院费(万元)	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24

综上，花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目收益=床位数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
住院	-	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
合计	-	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
住院	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
合计	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
续：						
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
住院	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	
合计	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	
续：						
项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计	
住院	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	100,502.20	
合计	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	100,502.20	

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：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）附件三第一条规定，医疗行业免征增值税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 138 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，卫生和社会工作年平均工资约为 7.12 万元，运营期第一年本项目保守按 7.2 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。



首页 > 数据解读 > 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20

字体大小：A A A | 打印本页

		单位：元、%
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、外购原材料

本项目外购原料主要为药品及原材料和其他成本，药品及原材料成本按医疗收入的 39% 估算。

4、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 445.59 万 kW•h，电价参照《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）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/ kW•h，根据测算，项目年使用水量为 10.92 万吨，水价参照花垣县物价局：花价价（2014）4 号中规定的水价，非居民用水 4 元/吨，经测算年水电费为 333.31 万元。

5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

6、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 10%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
花垣县人民医院综合楼提质改造 工程建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬		993.60	1,013.47	1,033.74	1,054.41	1,075.50
	外购原材料		1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79
	燃气动力		372.31	372.31	372.31	372.31	372.31
	维修费	-	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58
	销项税	-	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	502.51	502.51	502.51	502.51	502.51
合计		-	3,865.79	3,885.66	3,905.93	3,926.60	3,947.69

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
花垣县人民医院综合楼提质改造工程 建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	1,097.01	1,118.95	1,141.33	1,164.16	1,187.44
	外购原材料	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79
	燃气动力	372.31	372.31	372.31	372.31	372.31
	维修费	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	502.51	502.51	502.51	502.51	502.51
合计		3,969.20	3,991.14	4,013.52	4,036.35	4,059.63

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
花垣县人民医院综合楼提质改造工程 建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	1,211.19	1,235.41	1,260.12	1,285.32	1,311.03
	外购原材料	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79
	燃气动力	372.31	372.31	372.31	372.31	372.31
	维修费	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-

	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	502.51	502.51	502.51	502.51	502.51
	合计	4,083.38	4,107.60	4,132.31	4,157.51	4,183.22

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	1,337.25	1,364.00	1,391.28	1,419.11	1,447.49	24,141.81
	外购原材料	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	39,195.80
	燃气动力	372.31	372.31	372.31	372.31	372.31	7,446.20
	维修费	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	751.60
	销项税	-	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	502.51	502.51	502.51	502.51	502.51	10,050.20
	合计	4,209.44	4,236.19	4,263.47	4,291.30	4,319.68	81,585.61

续：

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	-	1,159.32	1,139.45	1,119.18	1,098.51	1,077.42

续：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	1,055.91	1,033.97	1,011.59	988.76	965.48

续：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	941.73	917.51	892.80	867.60	841.89

续：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	815.67	788.92	761.64	733.81	705.43	18,916.59

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 6,000.00 万元，本次拟融资 700.00 万元。本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2024 年湖南省政府专项债券(二十九期)	1,200.00	2024 年 9 月	20 年期	2.21%	每半年付息一次，到期一次还本
2024 年湖南省政府专项债券（三十三期）	1,400.00	2024 年 9 月	20 年期	2.17%	每半年付息一次，到期一次还本
2025 年湖南省政府专项债券（三期）	1,000.00	2025 年 4 月	20 年期	2.35%	每半年付息一次，到期一次还本
本批次拟融资	700.00	2025 年 9 月	20 年期	2.46%	每半年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	1,700.00	2025 年 10 月	20 年期	2.46%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	6,000.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.46%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	2024	-	2,600.00	-	2,600.00	-	-
	2025	2,600.00	3,400.00	-	6,000.00	68.65	68.65
	2026	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2027	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2028	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2029	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2030	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2031	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2032	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2033	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2034	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2035	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2036	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2037	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44

	2038	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2039	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2040	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2041	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2042	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2043	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2044	6,000.00	-	2,600.00	3,400.00	139.44	2,739.44
	2045	3,400.00	-	3,400.00	-	70.79	3,470.79
	小计		6,000.00	6,000.00		2,788.80	8,788.80

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设 项目	18,925.39	6,000.00	8,788.80	2.15

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目	1.01	2.15	3.30
	3.08	2.15	1.23

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2024 年及以前	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	107,930.35	3,250.00	4,178.15	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
1.1	资本金	1,428.15	650.00	778.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	6,000.00	2,600.00	3,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	100,502.20	-	-	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
2	现金流出	97,725.11	3,250.00	4,178.15	4,004.79	4,024.66	4,044.93	4,065.60	4,086.69	4,108.20	4,130.14	4,152.52	4,175.35	4,198.63
2.1	建设投资	7,359.50	3,250.00	4,109.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	81,576.81	-	-	3,865.35	3,885.22	3,905.49	3,926.16	3,947.25	3,968.76	3,990.70	4,013.08	4,035.91	4,059.19
2.3	融资利息	2,788.80	-	68.65	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44
2.4	债券本金	6,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	10,205.24	-	-	1,020.32	1,000.45	980.18	959.51	938.42	916.91	894.97	872.59	849.76	826.48
4	累计净现金流量	-	-	-	1,020.32	2,020.77	3,000.95	3,960.46	4,898.88	5,815.79	6,710.76	7,583.35	8,433.11	9,259.59

续：

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	2046 年
1	现金流入	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	
1.1	资本金											

1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	
2	现金流出	4,222.38	4,246.60	4,271.31	4,296.51	4,322.22	4,348.44	4,375.19	4,402.47	7,030.30	7,790.03	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	4,082.94	4,107.16	4,131.87	4,157.07	4,182.78	4,209.00	4,235.75	4,263.03	4,290.86	4,319.24	
2.3	融资利息	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	70.79	
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	2,600.00	3,400.00	
3	净现金流量	802.73	778.51	753.80	728.60	702.89	676.67	649.92	622.64	-2,005.19	-2,764.92	
4	累计净现金流量	10,062.32	10,840.83	11,594.63	12,323.23	13,026.12	13,702.79	14,352.71	14,975.35	12,970.16	10,205.24	

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

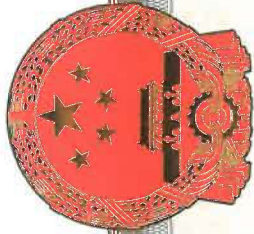
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22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
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(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)



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

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：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈长春
Full name 陈长春
性别 男
Sex 男
出生日期 1978-03-12
Date of birth 1978-03-12
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 433001197803120497
Identity card No. 433001197803120497



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年度任职资格审查合格专用章

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 年度任职资格审查合格专用章



姓名 胡绪峰
Full name 男
Sex 1979-02-07
出生日 期大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Date of birth 湖南分所
工作单位 430722197902070111
Working unit
身份证号码
Identity card No.



胡绪峰

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

谨审字[2025]第124号

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

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252CUR1FCG



湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 124 号

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号－预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体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，本次评价的吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目，预期净收益基本能够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。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



(本页无正文，为《湘西州吉首市2025年专项债券吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页)

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月十一日



附件:

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础,以预测期间的项目持续经营建设为前提,分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测,分析项目收益和融资的自求平衡关系,保证债券正常的还本付息需要,并编制吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、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控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化;

(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)预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测,即收益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测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。

三、项目基本情况

(一)项目概况

- 1.项目名称:吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目
- 2.建设单位:吉首市市场服务管理局
- 3.建设地点:湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市石家冲、砂子坳等地
- 4.建设内容及规模:项目总建筑面积38422.49平方米,其中石家冲农



贸市场建筑面积7588.96平方米、砂子坳农贸市场建筑面积615.62平方米、吉星农贸市场建筑面积1236.83平方米、八月楼肉食水产中心建筑面积2496.42平方米、小溪桥农贸市场建筑面积1440.76平方米、大布市农贸市场建筑面积1760.50平方米、关厢门综合批发市场建筑面积12912.07平方米、河溪农贸市场建筑面积992.94平方米、大兴寨农贸市场建筑面积829.91平方米、马颈坳农贸市场建筑面积2252.48平方米、伟业农贸市场建筑面积6296.00平方米，以及配套建设停车位356个（机动车停车位201个、非机动车停车位155个），60kw快充充电桩75个，100KVA-1000KVA变压器8台等电力、给排水、消防管网等配套设施。

（二）项目概算总投资

本项目概算总投资为28,331.52万元，其中建安工程费23,904.98万元，工程建设其他费用1,364.94万元，预备费用2,527.00万元，建设期贷款利息534.60万元。

（三）资金筹资方案

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资28,331.52万元，其中：财政资金10,331.52万元，拟申请发行政府专项债券资金18,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券1,900.00万元，未来拟发行专项债券16,100.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州吉首市	吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	1,900.00	20	2.46

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为1,900.00万元，发行期限为20年，根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，20年期债券年利率2.46%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：



单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州吉首市	吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	0	1,900.00	16,100.00	8,856.00	26,856.00

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计26,856.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年9月	0.00	1,900.00	0.00	1,900.00	0.00	0.00
2026年3月	1,900.00	16,100.00	0.00	18,000.00	23.37	23.37
2026年9月	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	221.40	221.40
2027年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2028年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2029年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2030年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2031年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2032年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2033年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2034年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2035年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2036年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2037年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2038年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2039年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2040年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2041年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2042年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2043年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2044年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	442.80	442.80
2045年3月	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	221.40	221.40
2045年9月	18,000.00	0.00	1,900.00	16,100.00	221.40	2,121.40



年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2046年3月	16,100.00	0.00	16,100.00	0.00	198.03	16,298.03
合计		18,000.00	18,000.00		8,856.00	26,856.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为26,856.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州 吉首市	吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	18,000.00	8,856.00	26,856.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1. 现金流入

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目收入来源主要为农贸市场出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

（1）农贸市场出租收入

参考吉首市同类型市场出租单价在 50.1-60 元/平方米/月。本项目取 48 元/平方米/月，每 3 年增长 5%。本项目总建筑面积 38,422.49 平方米，可利用出租面积为 38,422.49 平方米。



同类型市场价格调研

序号	出租价格	出租情况	网址
1	2元/m²/天		https://xiangxi.58.com/shangpu/84543479368538x.shtml?prd=UDfoMLLwxgdpQeaB7w6zsw%3D%3D&houseId=4221722715139086&urlParamsMap=7FD3237D5CE47AB88DF8B7514D2320471B5BDED4844A6E92956E7AB0266AA19B370EA39AC325F0783B166A82561A85EB5E9972D41FDB03E06989162DE9E50429C733F87E3C579572E561A5A7164DAED518E1EEB66413DC8CE67E3D383E434600E8ABD1F73DF75C40&gpos=76&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbC16luWQiemmlilslZhbC16Imppe2hvdSJ9XX0&jx_abtest=ZWljX3N5ZG9fcG9fcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ea24-390c-ec68f4ce91b0&ClickID=17
2	1.76元/m²/天		https://xiangxi.58.com/shangpu/83629469694939x.shtml?prd=x%2FMNPJkbfl88TGii28oRaGdTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4104729476930574&urlParamsMap=7FD3237D5CE47AB88DF8B7514D2320471B5BDED4844A6E92956E7AB0266AA19B370EA39AC325F0783B166A82561A85EB5E9972D41FDB03E06989162DE9E50429C733F87E3C579572E561A5A7164DAED518E1EEB66413DC8CE67E3D383E434600507DE2409C5DB639&gpos=85&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbC16luWQiemmlilslZhbC16Imppe2hvdSJ9XX0&jx_abtest=ZWljX3N5ZG9fcG9fcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ea24-390c-ec68f4ce91b0&ClickID=30
3	1.67元/m²/天		https://xiangxi.58.com/shangpu/84365070192218x.shtml?prd=94z6ow9b%2FZ24QInAKMWgA2dTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4198886340583425&urlParamsMap=7FD3237D5CE47AB88DF8B7514D2320471B5BDED4844A6E92956E7AB0266AA19B370EA39AC325F0783B166A82561A85EB5E9972D41FDB03E06989162DE9E50429C733F87E3C579572E561A5A7164DAED518E1EEB66413DC8CD7579CC515AD680A789A6365D0967D3&gpos=59&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbC16luWQiemmlilslZhbC16Imppe2hvdSJ9XX0&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-e0d8-45c3-2195b7500637&ClickID=38



(2) 停车费收入

按照预测停车收入测算。停车收入=车位个数*出租率*车位日单价*平均车位使用时长*日均周转次数*360

车位个数：项目共设置车位 201 个。

车位使用率：考虑我国汽车保有量的不断增长，本项目车位也有很大需求，且考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，因此项目前五年车位使用率为 75%，运营期第六年使用率为 80%，第十二年开始，车位使用率到 90%后就不再变化；日均周转次数按 1 次计算。

车位日单价：根据对现有同类型项目的停车情况进行市场调查，各时段停车数量占总停车数的比重，各时段停车位日周转次数（每次停车时间和每日车位利用总时长综合）如下表所示，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 10 元。因此，停车位每个车位平均每天停车费为 10 元，并根据谨慎性原则，以后年度停车费用不考虑增长。





(3) 充电桩服务费收入

按照预测充电桩收入测算。充电桩收入=充电桩个数*使用率*功率*日均充电时长*充电服务费*360;

充电桩个数：60KW 快充充电桩 75 个；

使用率：考虑到新能源当期处于高速发展的态势运营期充电桩使用率按 40%;



功率：充电桩功率标准通常是依据国际电工委员会（IEC）发布的标准制定的。不同国家和地区的充电桩功率标准可能会有所不同，以下是一些常见的标准：目前，国家电网公司发布的充电接口标准中，交流充电的最大功率为 50 千瓦，直流充电的最大功率为 200 千瓦。城市快充以直流电为主，目前基本都为 60KW 以上。结合项目实际情况，本项目运营期充电桩功率按照 60KW，日均充电为 7 小时计算。

充电价格：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。参考当地市场相关案例，根据谨慎性原则本项目按每度电收取服务费 0.8 元。

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：



预期收入测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入合计	45,336.20	1,557.75	2,077.00	2,077.00	2,159.99	2,159.99	2,279.80	2,372.76	2,372.76	2,372.76
1	农贸市场出租收入	37,727.12	1,244.89	1,659.85	1,659.85	1,742.84	1,742.84	1,859.03	1,951.99	1,951.99	1,951.99
	面积 (m ²)		38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49
	单价 (元/m ² /月)		48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	52.92	52.92	52.92
	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	月份		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	停车位收入	1,077.24	40.70	54.27	54.27	54.27	54.27	57.89	57.89	57.89	57.89
	停车位数量 (个)		201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00
	单价 (元/个/天)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	天数		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	充电桩收入	6,531.84	272.16	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88
	充电桩数量 (个)		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	单价 (元/kw·h)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电量 (KWH)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	出租率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	日均充电 (小时)		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	天数		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00



续上表:

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	经营收入合计	2,470.35	2,470.35	2,733.78	2,849.07	2,849.07	2,849.07	2,970.13	2,970.13	2,970.13	774.31
1	农贸市场出租收入	2,049.58	2,049.58	2,305.78	2,421.07	2,421.07	2,421.07	2,542.13	2,542.13	2,542.13	667.31
	面积 (m ²)	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49
	单价 (元/m ² /月)	55.57	55.57	55.57	58.34	58.34	58.34	61.26	61.26	61.26	64.32
	出租率	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
2	停车位收入	57.89	57.89	65.12	65.12	65.12	65.12	65.12	65.12	65.12	16.28
	停车位数量 (个)	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00
	单价 (元/个/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
3	充电桩收入	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	90.72
	充电桩数量 (个)	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	单价 (元/kw·h)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电量 (KWH)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	出租率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	日均充电 (小时)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00



2.现金流出

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括工资福利费、维护费用、管理及其他费用构成。

(1) 运营成本

工资及福利

本项目建成后，拟定职工人员30人。工资参照湖南省统计局公布的2024年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为59609元，运营期第一年本项目保守按6万元估计，以后年度工资标准按照年3%考虑增长。

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。

维护费用

维护费用按工程费用的 1.0%计算

管理及其他费用

为了维持项目运营期工作正常运行，运营期内需由管理人员进行车辆管理、



办公用品管理、基建管理、环境与绿化管理等常规管理，相应所产生的其他费用按当年总收入的3%计算。

(2) 相关税费

根据项目建设与运营特点，本项目相关税费主要为增值税、城市维护建设税、教育附加税、地方教育附加税、房产税等。

增值税

农贸市场摊位出租、停车位出租增值税按9%，充电桩服务出租增值税按13%。

相关附加税

城市维护建设税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%。

根据《关于继续实施农产品批发市场和农贸市场房产税、城镇土地使用税优惠政策的公告 财政部 税务总局公告2023年第50号》，对农产品批发市场、农贸市场专门用于经营农产品的房产、土地，暂免征收房产税。

测算项目运营期支出明细如下表：



预期支出测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	运营成本支出及税金与附加合计	10,401.72	361.02	427.00	432.56	440.78	446.68	456.35	465.40	471.85	478.49
一	运营成本	8,878.30	361.02	427.00	432.56	440.78	446.68	456.35	465.40	471.85	478.49
1	工资及福利费	4,246.21	135.00	185.40	190.96	196.69	202.59	208.67	214.93	221.38	228.02
1.1	人员		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	工资		6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38	7.60
3	修理维护费	3,272.04	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29
4	管理费用	1,360.05	46.73	62.31	62.31	64.80	64.80	68.39	71.18	71.18	71.18
二	税金及附加合计	1,523.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	应交增值税	1,384.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	营业税金及附加	138.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续上表：

序号	项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	运营成本支出及税金与附加合计	488.26	495.30	510.46	698.72	778.14	786.07	808.86	817.28	825.94	212.56
一	运营成本	488.26	495.30	510.46	521.40	529.10	537.03	548.82	557.24	565.90	144.66
1	工资及福利费	234.86	241.90	249.16	256.64	264.34	272.27	280.43	288.85	297.51	76.61
1.1	人员	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	工资	7.83	8.06	8.31	8.55	8.81	9.08	9.35	9.63	9.92	10.21
3	修理维护费	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	44.82
4	管理费用	74.11	74.11	82.01	85.47	85.47	85.47	89.10	89.10	89.10	23.23
二	税金及附加合计	-	-	-	177.32	249.04	249.04	260.04	260.04	260.04	67.90
2.1	应交增值税	-	-	-	161.20	226.40	226.40	236.40	236.40	236.40	61.72
2.2	营业税金及附加	-	-	-	16.12	22.64	22.64	23.64	23.64	23.64	6.18



3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2028 年	1,557.75	361.02	1,196.73
2029 年	2,077.00	427.00	1,650.00
2030 年	2,077.00	432.56	1,644.44
2031 年	2,159.99	440.78	1,719.21
2032 年	2,159.99	446.68	1,713.31
2033 年	2,279.80	456.35	1,823.45
2034 年	2,372.76	465.40	1,907.36
2035 年	2,372.76	471.85	1,900.91
2036 年	2,372.76	478.49	1,894.27
2037 年	2,470.35	488.26	1,982.09
2038 年	2,470.35	495.30	1,975.05
2039 年	2,733.78	510.46	2,223.32
2040 年	2,849.07	698.72	2,150.35
2041 年	2,849.07	778.14	2,070.93
2042 年	2,849.07	786.07	2,063.00
2043 年	2,970.13	808.86	2,161.27
2044 年	2,970.13	817.28	2,152.85
2045 年	2,970.13	825.94	2,144.19
2046 年	774.31	212.56	561.75
合计	45,336.20	10,401.72	34,934.48



(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果,项目可用于融资平衡的收益为 34,934.48 万元,如下表:

单位: 万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州吉首市	吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设 项目	45,336.20	10,401.72	34,934.48

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目运营期内经营性净现金流 34,934.48 万元,融资还款本息合计为 26,856.00 万元,本息保障倍数为 1.30,项目预期收益可以覆盖本息,详见下表:

单位: 万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州吉首市	吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设 项目	34,934.48	26,856.00	1.30

(二) 现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次,债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源,对项目申请新增债券资金情况分析,本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	73,667.72	2,913.34	17,367.74	5,693.04	3,915.15	2,077.00	2,077.00	2,159.99	2,159.99	2,279.80	2,372.76	2,372.76
1	资本金流入	10,331.52	1,013.34	1,267.74	5,693.04	2,357.40							
2	融资资金流入	18,000.00	1,900.00	16,100.00									
3	运营期现金流入	45,336.20				1,557.75	2,077.00	2,077.00	2,159.99	2,159.99	2,279.80	2,372.76	2,372.76
二	现金流出	62,544.27	2,913.34	17,367.74	5,693.04	803.82	869.80	875.36	883.58	889.48	899.15	908.20	914.65
1	建设期资金流出	25,286.55	2,913.34	17,122.97	5,250.24								
2	运营期资金流出	10,401.72				361.02	427.00	432.56	440.78	446.68	456.35	465.40	471.85
3	融资还本付息	26,856.00		244.77	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80
三	现金净流量	26,859.73				3,111.33	1,207.20	1,201.64	1,276.41	1,270.51	1,380.65	1,464.56	1,458.11
四	期末累计现金结存					3,111.33	4,318.53	5,520.17	6,796.58	8,067.09	9,447.74	10,912.30	12,370.41

续上表:

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	73,667.72	2,372.76	2,470.35	2,470.35	2,733.78	2,849.07	2,849.07	2,849.07	2,970.13	2,970.13	2,970.13	774.31
1	资本金流入	10,331.52											
2	融资资金流入	18,000.00											
3	运营期现金流入	45,336.20	2,372.76	2,470.35	2,470.35	2,733.78	2,849.07	2,849.07	2,849.07	2,970.13	2,970.13	2,970.13	774.31
二	现金流出	62,544.27	921.29	931.06	938.10	953.26	1,141.52	1,220.94	1,228.87	1,251.66	1,260.08	3,168.74	16,510.59
1	建设期资金流出	25,286.55											
2	运营期资金流出	10,401.72	478.49	488.26	495.30	510.46	698.72	778.14	786.07	808.86	817.28	825.94	212.56
3	融资还本付息	26,856.00	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	2,342.80	16,298.03
三	现金净流量	26,859.73	1,451.47	1,539.29	1,532.25	1,780.52	1,707.55	1,628.13	1,620.20	1,718.47	1,710.05	-198.61	0.00
四	期末累计现金结存		13,821.88	15,361.17	16,893.42	18,673.94	20,381.49	22,009.62	23,629.82	25,348.29	27,058.34	26,859.73	26,859.73

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。



（三）压力测试

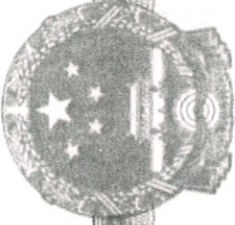
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.13	1.30	1.47
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.30	1.26

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1.13，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1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MA4R770PON



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

名称 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年04月01日

执行事务合伙人 李本军

主要经营场所

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

经营范围

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



登记机关

2025 年 2 月 28 日



会计师事务所 执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

经营场所：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日



说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2020年9月27日

中华人民共和国财政部制



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA



同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs



转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年10月17日



同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年10月24日



李本军 110001540564

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





注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

姓名	何明
性别	女
出生日期	1992-11-25
工作单位	湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	430981199211251423



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711003176 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711003176 号

保靖县财政局：

我们接受保靖县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

保靖县财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府项目，预期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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（三十期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（三十期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：_____

陈长春

中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二五年九月十一日

湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

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等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 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。

二、项目收益与融资测算过程

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）

（一）项目基本情况

项目名称：保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）；

项目总投资：10,350.00 万元；

项目建设期间：2025 年 7 月-2025 年 12 月；

项目建设内容包括：存量商品房 339 套，总建筑面积 38813.95 m²，其中 158 套作为配售型保障住房，建筑面积 17820.87 m²；181 套作为配租型保障住房，建筑面积 20993.08 m²。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年（万元）
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	10,350.00		10,350.00

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	4,050.00	6,300.00		5,400.00	三十年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	商品房出售	平方米	17,820.87
	商品房出租	平方米	20,993.08

项目可出售保障性住房 158 套，总建筑面积 17820.87 m²，拟定运营期前三年全部销售，销售面积比例分别为 30%、30%、40%。本项目可配租保障住房 181 套，总建筑面积 20993.08 m²全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起全部出租。具体未来物业出租出售计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商品房出售	数量（m ² ）		5,346.26	5,346.26	7,128.35	
商品房出租	数量（m ² ）		14,695.16	16,794.46	18,893.77	20,993.08

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
商品房出售	数量（m ² ）					
商品房出租	数量（m ² ）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续：

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
商品房出售	数量（m²）					
商品房出租	数量（m²）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续：


项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
商品房出售	数量（m²）					
商品房出租	数量（m²）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续：

项目	预测	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
商品房出售	数量（m²）					
商品房出租	数量（m²）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续：

项目	预测	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
商品房出售	数量（m²）						
商品房出租	数量（m²）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08



财富阳光三室两厅诚心出售可议价

3室2厅2卫 | 135m² | 南

财富阳光 保靖-保靖城区

39.8万

2949元/m²



浣翠苑三房急售可议价

3室2厅2卫 | 112m² | 南北 | 高层(共30层) | 2020年建造

浣翠苑 保靖-保靖城区

32.8万

2929元/m²




黄金商业广场三室两厅两卫

3室2厅2卫 | 132.04m² | 南北 | 高层(共9层) | 2017年建造

黄金商业广场 保靖-保靖城区-迁陵东路

39.8万

3015元/m²









金岸嘉园三室两厅两卫诚心出售

3室2厅2卫 | 106m² | 东 | 中层(共30层)

金岸嘉园 保靖-保靖城区

32万

3019元/m²

	金海世家小三房证件齐全 诚心出售可议价 3室2厅1卫 101.5㎡ 南北 低层(共33层) 金海世家 保靖-保靖城区	31.8万 3134元/㎡
	金域龙湾3室2厅1卫价格可议 3室2厅1卫 100㎡ 东 中层(共32层) 金域龙湾 保靖-保靖城区-北门路	34万 3400元/㎡
	锦绣名城三室两厅两卫视野开阔无遮挡 3室2厅2卫 112.88㎡ 南 低层(共33层) 锦绣名城 保靖-保靖城区	33.8万 2995元/㎡
	尚城御景三房证件齐全诚心出售 3室2厅2卫 124.53㎡ 南 低层(共15层) 尚城御景 保靖-保靖城区	37.3万 2996元/㎡
	喜乐广场四室诚心出售 可议价 4室2厅2卫 137.72㎡ 西北 高层(共25层) 喜乐广场 保靖-保靖城区	39.8万 2890元/㎡
	御江帝景三室通风采光好 诚心出售 3室1厅2卫 119㎡ 南 中层(共32层) 御江帝景 保靖-保靖城区	38万 3194元/㎡

配售型住房拟定出售价格统计表

楼盘名称	拟定销售均价（元/㎡）
黄金商业广场	2,665.00
金岸嘉园	2,596.00
金海世家	2,589.00
尚城御景	2,661.00
财富阳光	2,587.00
浣翠苑	2,582.00

金域龙湾	2,694.00
锦绣名城	2,689.00
喜乐广场	2,570.00
御江帝景	2,687.00

房屋出售单价：本项目参考上述案例情况，房屋出售单价按最低销售单价 2,570.00 元/平方米进行测算，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

	整租 浣翠苑押一付三 2室 110㎡ 保靖城区 浣翠苑 来自个人房源	09-04 1200元/月
	整租押一付三 3室 130㎡ 保靖城区 黄金华府 来自个人房源	09-07 1400元/月
	黄金商业广场三室押一付三 3室 140㎡ 保靖城区 黄金商业广场 来自个人房源	08-28 1650元/月
	整租 金岸嘉园两室押一付三 2室 130㎡ 保靖城区 金岸嘉园 来自个人房源	09-04 1400元/月
	城区中心地段三室两厅整租 3室 128㎡ 保靖城区 锦绣名城	08-16 1400元/月
	整租 御江帝景简装押一付三 2室 98㎡ 保靖城区 御江帝景	08-15 1100元/月

拟收购楼盘市场出租价格案例
出租价格统计表

楼盘位置	建筑面积（㎡）	租金（元/月）	出租单价(元/㎡·月)
浣翠苑	110.00	1,200.00	10.91
黄金华府	130.00	1,400.00	10.77
黄金商业广场	140.00	1,650.00	11.79

金岸嘉园	130.00	1,400.00	10.77
锦绣名城	128.00	1,400.00	10.94
御江帝景	98.00	1,100.00	11.22

房屋出租单价：本项目参考上述案例情况，房屋出售单价按最低出租单价 10.77 元/平方米·月进行测算，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24

综上，保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）收益=出售面积×出售单价+ 出租面积×出租单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年		
商品房出售	-	1,373.99	1,373.99	1,831.99	-		
商品房出租	-	189.92	217.05	244.18	271.31		
合计	-	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31		
续：							
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续：							
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续：							
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续：							
项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续：							
项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
商品房出售	-	-	-	-	-	-	4,579.97
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	7,976.52
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	12,556.49

2. 项目运营成本预测

管理费用

包括办公费、水电费、人员工资、配租保障住房日常维护等多项费用，运营期前 3 年按经营收入的 1%估算，后续按经营收入的 3%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	-	46.92	15.91	20.76	2.71	8.14
续：							
项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
续：							
项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
续：							
项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
续：							
项目	成本分类	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
续：							
项目	成本分类	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	297.94

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	-	1,516.99	1,575.13	2,055.41	268.60	263.17
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17
续：						
项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17
续：						
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17
续：						
项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	12,258.55

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 6,300.00 万元，本次拟融资 5,400.00 万元。
本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	5,400.00	2025 年 9 月	30 年期	2.44%	每半年付息一次， 到期一次还本
下批次拟融资	900.00	2025 年 10 月	30 年期	2.44%	每半年付息一次， 到期一次还本
合计	5,400.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 30 年期的融资利率为 2.44%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
保靖县 2025 年收 购存量商 品房用作 保障住房 项目（第二 批）	2025	-	6,300.00	-	6,300.00	-	-
	2026	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2027	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2028	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2029	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2030	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2031	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2032	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2033	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2034	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2035	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2036	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2037	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2038	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2039	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2040	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2041	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2042	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2043	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2044	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2045	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2046	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2047	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2048	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2049	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2050	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2051	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2052	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72

2053	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
2054	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
2055	6,300.00	-	6,300.00	-	153.72	6,453.72
小计		6,300.00	6,300.00		4,611.60	10,911.60

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	12,258.55	6,300.00	10,911.60	1.12

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	1.01	1.12	1.24
	1.13	1.12	1.12

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2024 年及以前	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	22,906.49	-	10,350.00	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
1.1	资本金	4,050.00	-	4,050.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	6,300.00	-	6,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	12,556.49	-	-	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
2	现金流出	21,559.54	-	10,350.00	200.64	169.63	174.48	156.43	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86
2.1	建设投资	10,350.00	-	10,350.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	297.94	-	-	46.92	15.91	20.76	2.71	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
2.3	融资利息	4,611.60	-	-	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72
2.4	债券本金	6,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	1,346.95	-	-	1,363.27	1,421.41	1,901.69	114.88	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45
4	累计净现金流量		-	-	1,363.27	2,784.68	4,686.37	4,801.25	4,910.70	5,020.15	5,129.60	5,239.05	5,348.50	5,457.95

续：

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	2046 年
1	现金流入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
1.1	资本金											

1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
2	现金流出	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
2.3	融资利息	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45
4	累计净现金流量	5,567.40	5,676.85	5,786.30	5,895.75	6,005.20	6,114.65	6,224.10	6,333.55	6,443.00	6,552.45	6,661.90

续：

序号	项目	运营期										
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	现金流入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
2	现金流出	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	6,461.86		
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14		
2.3	融资利息	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72		
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	6,300.00		
3	净现金流量	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	-6,190.55		
4	累计净现金流量	6,689.77	6,794.86	6,899.95	7,005.04	7,110.13	7,215.22	7,320.31	7,425.40	2,130.49		

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

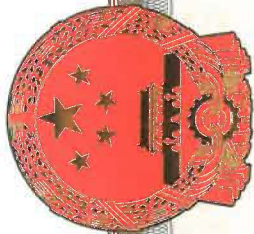
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22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
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(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)



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

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：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈长春
Full name 陈长春
性别 男
Sex 男
出生日期 1978-03-12
Date of birth 1978-03-12
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 433001197803120497
Identity card No. 433001197803120497



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年度任职资格审查合格专用章

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 年度任职资格审查合格专用章 22 日



姓名 胡绪峰
Full name 男
Sex 1979-02-07
出生日 期大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Date of birth 湖南分所
工作单位 430722197902070111
Working unit
身份证号码
Identity card No.



胡绪峰

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字[2025]第130号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 130 号

凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房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》。相关项目实施主体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，本次评价的凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目，预期净收益基本能够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。



附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《湘西州凤凰县2025年专项债券凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



李

中国注册会计师：



二〇二五年九月十一日

附件:

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础,以预测期间的项目持续经营建设为前提,分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测,分析项目收益和融资的自求平衡关系,保证债券正常的还本付息需要,并编制凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目收益和融资平衡评价说明。

二、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控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化;

(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)预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测,即收益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测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。

三、项目基本情况

(一)项目概况

- 1.项目名称: 凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目
- 2.实施单位: 凤凰县住房保障服务中心
- 3.收购概况: 收购存量商品房100套,总建筑面积13281.09m²,收购小区名为德馨园小区,竣工交付时间2025年11月。位于凤凰县沱江镇凤大二级路南侧。

（二）项目估算总投资

项目估算总投资4,887.45万元，其中：土地价款507.90万元，建造成本3,160.91万元，精装修成本1,128.89万元，合理利润89.75万元。

（三）资金筹资方案

凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资4,887.45万元，其中：财政资金387.45万元，拟申请发行政府专项债券资金4,500.00万元。已申请调入700.00万元，该部分资金原为2025年湖南省政府专项债券（七期）中凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目专项债券资金，发行期限为15年，发行利率为2.07%。

本次拟申请发行专项债券3,000.00万元，未来拟发行专项债券800.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州凤凰县	凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目	3,000.00	30	2.44

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本项目拟发债金额为4,500.00万元，其中：（1）凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目已申请调入700.00万元，该部分资金原为2025年湖南省政府专项债券（七期）中凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目专项债券资金，发行期限为15年，发行利率为2.07%；（2）本次拟申请发行3,000.00万元；（3）未来拟申请发行800.00万元。发行期限为30年，根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，30年期债券年利率2.44%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期一次性还本，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元							
序号	地区	项目名称	已申请调入发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州凤凰县	凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目	700.00	3,000.00	800.00	2,998.95	7,498.95

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计7,498.95万元，具体情况如

下:

单位: 万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025 年 4 月	0.00	700.00		700.00	0.00	0.00
2025 年 9 月	700.00	3,000.00		3,700.00	0.00	0.00
2025 年 9 月	3,700.00	800.00		4,500.00	0.00	0.00
2025 年 10 月	4,500.00			4,500.00	7.25	7.25
2026 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2027 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2028 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2029 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2030 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2031 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2032 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2033 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2034 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2035 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2036 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2037 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2038 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2039 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2040 年 3 月	4,500.00			4,500.00	46.36	46.36
2040 年 4 月	4,500.00		700.00	3,800.00	7.25	707.25
2040 年 9 月	3,800.00			3,800.00	46.36	46.36
2041 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2042 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2043 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2044 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2045 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2046 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2047 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2048 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2049 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2050 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2051 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2052 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2053 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2054 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2055 年 3 月	3,800.00			3,800.00	46.36	46.36
2055 年 9 月	3,800.00		3,000.00	800.00	36.60	3,036.60
2055 年 9 月	800.00		800.00	0.00	9.76	809.76
合计		4,500.00	4,500.00		2,998.95	7,498.95

(二) 项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为7,498.95万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州凤凰县	凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目	4,500.00	2,998.95	7,498.95

五、项目产生的收益

(一) 基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

(二) 产生的运营净现金流

1. 现金流入

本项目收入来源主要为配租型保障住房租赁收入。项目可配租保障住房 100 套，总建筑面积 13281.09 m²。根据调查，凤凰县同品质住房平均出租单价为 15.00-20.00 元/m²，根据凤凰县保障性住房管理办法（试行）第十一条，保障性租赁住房租金不高于同地段、同品质市场租赁住房租金水平的 85%，故本次项目配租单价按市场案例价格取低值的 85% 计算，则项目出租单价为 $15 \times 0.85 \approx 12.75$ 元/m²·月，出租单价第一阶段（10 年）12.75 元/m²·月，第二阶段（10 年）在第一阶段基础上涨幅 5%，第三阶段（10 年）在第二阶段基础上涨幅 5%。结合本

收购小区房屋租赁合同可知，凤凰县德馨园小区毛坯房租金水平为 2100 元/月，且租金涨幅为每年上涨 3%，故本项目计算的租金价格可行。

考虑到长租转售，本项目从 2051 年开始预计每年销售百分之二十的房产，计划销售单价为本次收购商品房单价，即 3680 元/m²（考虑房屋属性和当前修建水平下按成本价出售）。与此同时，本项目从 2051 年开始配租收入计算已扣除长租转售部分的房产面积。



商品房出租价格参考案例情况表

序号	地理 区位	单价 (元/ m²/ 月)	案例截图	网页 链接
1	鑫桂苑	15		https://xiangxi.58.com/zufang/839608478511015.shtml?compressor_d_params=H4d1AAAAAAAAA0XKQ6MUsA4dovfhuD32AwcwjaC4-kbcm2G-p78vksdBJWBNQbWCZARsHDB-olpshM4L4bzmd2JNaILy7LUsSRM3Q37dQw3mlihtQ6ar-cWY4pCRN-3lul7QJl-3PTAcgAAAA-6kuITy-pe-j1&PGTID=04300006-027-ec1-6d-2315-0005f154fc546Ck&ID=39
2	世纪城	20		https://xiangxi.58.com/zufang/83850161528539c.shtml?compressor_d_params=H4d1AAAAAAAAA0XKQ67DUwA0Ncw2kKUN-AZj1A/QV-SuRtTgplTev2P3-kYpZRI-xQ8VQvRmBRQ-R1uJdIB-04kS6imAAKSIQK43W977E-NuNubucN-E4Kak38Ycu36g8-ak6e-j2agupPQnbGpVAAAAsiuType-j1&PGTID=04300008-027-ec1-6d-2315-0005f154fc546Ck&ID=14
3	翰林壹品	17.65		https://xiangxi.58.com/zufang/84233176738653c.shtml?compressor_d_params=H4d1AAAAAAAAA0XKQ67DUwA0NcwY2sDQGN-AZj1A/QV-SuRtTgplTev2P3-kYpZRI-xQ8VQvRmBRQ-R1uJdIB-04kS6imAAKSIQK43W977E-NuNubucN-E4Kak38Ycu36g8-ak6e-j2agupPQnbGpVAAAAsiuType-j1&PGTID=04300008-027-ec1-6d-2315-0005f154fc546Ck&ID=17

房屋租赁合同

合同编号: FHZ1-2025-001

签订日期: 2025 年 7 月 24 日

甲方(出租人):

姓名: 杨健 身份证号: 433123197202091217

联系电话: 15107497448

乙方(承租人):

姓名: 杨乙 身份证号: 433123197111280015

联系电话: 188719807

房屋地址: 凤凰县德馨园小区1栋3105号毛坯房

产权证号: _____

第一条 租赁期限

1. 租期: 4年, 自 2025 年 7 月 25 日起至 2029 年 7 月 24 日止。

第二条 租金及支付

1. 月租金: 2100 元 (大写: 人民币贰仟壹佰元整);

2. 支付方式: 乙方于每月 _____ 日前转账至甲方账户 (开户行:

湖南农村信用社(益阳) 账号: 62306188144708706)

第三条 优先续租权

1. 租赁期满前 60 日, 乙方书面提出续租, 甲方必须同意;

2. 续租条件:

租期: 每次续签 4 年, 可连续续签 4 次;



- 租金：按首年租金 2100 元为基数，每年递增 3%。

第四条 房屋交付


1. 甲方授权乙方全权办理收房手续（详见《授权委托书》附件1）。


第五条 违约责任

甲方拒绝续租的，赔偿：

1. 房屋装修残值（按评估报告）；
2. 乙方损失：（同地段市场租金 - 合同租金）× 剩余年限 × 200%。

双方签字：

甲方（手印）：
2025年7月24日

乙方（手印）：
2025年7月24日



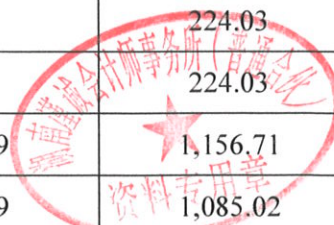
根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现,债券存续期内总收入为 10,477.70 万元,具体收入预测情况如下表所示:



预期收入测算表

单位：万元

年度	配租收入	长租转售收入	合计
2026 年	169.33		169.33
2027 年	203.20		203.20
2028 年	203.20		203.20
2029 年	203.20		203.20
2030 年	203.20		203.20
2031 年	203.20		203.20
2032 年	203.20		203.20
2033 年	203.20		203.20
2034 年	203.20		203.20
2035 年	203.20		203.20
2036 年	213.36		213.36
2037 年	213.36		213.36
2038 年	213.36		213.36
2039 年	213.36		213.36
2040 年	213.36		213.36
2041 年	213.36		213.36
2042 年	213.36		213.36
2043 年	213.36		213.36
2044 年	213.36		213.36
2045 年	213.36		213.36
2046 年	224.03		224.03
2047 年	224.03		224.03
2048 年	224.03		224.03
2049 年	224.03		224.03
2050 年	224.03		224.03
2051 年	179.22	977.49	1,156.71
2052 年	107.53	977.49	1,085.02



年度	配租收入	长租转售收入	合计
2053 年	43.01	977.49	1,020.50
2054 年	8.60	977.49	986.09
2055 年		977.49	977.49
合计	5,590.26	4,887.44	10,477.70

2. 现金流出

项目的主要成本包括经营成本，含工资及福利费、维护维修费、管理费用等，具体如下。

1、运营成本估算

(1) 工资及福利费

本项目为回购商品房100套用于配租，项目共需要相关工作人员3人。根据湖南省统计局数据，2024年湖南省城镇私营单位房地产业在岗职工年平均工资52601元/年，结合项目情况，本项目人员年度工资暂按6万元/人/年计算，秉承谨慎保守原则，运营期内工资及福利费每五年上涨3%。

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	53071	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。

（2）维护维修费

主要为相关房屋的维护维修，包含原材料、耗材、基础设施维修、保养费用。根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，根据项目情况，本项目按固定资产原值的0.3%暂估。

（3）管理费用

管理费用主要包括管理人员办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费。参考同行业成本数据，参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，出于谨慎考虑，本项目按年收入的5%暂估。

2、税金及附加

本项目税金及附加包括增值税和附加税。根据《财政部税务总局公告2023年第33号》，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税、房产税。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

具体预测情况如下表所示：

预期支出测算表

单位：万元

年度	工资及福利费	维护维修费	管理费用	合计
2026 年	18.00	13.45	8.47	39.92
2027 年	18.00	13.45	10.16	41.61
2028 年	18.00	13.45	10.16	41.61
2029 年	18.00	13.45	10.16	41.61
2030 年	18.00	13.45	10.16	41.61
2031 年	18.54	13.45	10.16	42.15
2032 年	18.54	13.45	10.16	42.15
2033 年	18.54	13.45	10.16	42.15

年度	工资及福利费	维护维修费	管理费用	合计
2034 年	18.54	13.45	10.16	42.15
2035 年	18.54	13.45	10.16	42.15
2036 年	19.10	13.45	10.67	43.22
2037 年	19.10	13.45	10.67	43.22
2038 年	19.10	13.45	10.67	43.22
2039 年	19.10	13.45	10.67	43.22
2040 年	19.10	13.45	10.67	43.22
2041 年	19.67	13.45	10.67	43.79
2042 年	19.67	13.45	10.67	43.79
2043 年	19.67	13.45	10.67	43.79
2044 年	19.67	13.45	10.67	43.79
2045 年	19.67	13.45	10.67	43.79
2046 年	20.26	13.45	11.20	44.91
2047 年	20.26	13.45	11.20	44.91
2048 年	20.26	13.45	11.20	44.91
2049 年	20.26	13.45	11.20	44.91
2050 年	20.26	13.45	11.20	44.91
2051 年	20.87	13.45	57.84	92.15
2052 年	20.87	13.45	54.25	88.57
2053 年	20.87	13.45	51.03	85.34
2054 年	20.87	13.45	49.30	83.62
2055 年	15.65	10.09	48.87	74.61
合计	576.94	400.19	523.89	1,501.01

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2026 年	169.33	39.92	129.42
2027 年	203.20	41.61	161.59
2028 年	203.20	41.61	161.59
2029 年	203.20	41.61	161.59
2030 年	203.20	41.61	161.59
2031 年	203.20	42.15	161.05
2032 年	203.20	42.15	161.05
2033 年	203.20	42.15	161.05
2034 年	203.20	42.15	161.05
2035 年	203.20	42.15	161.05
2036 年	213.36	43.22	170.14
2037 年	213.36	43.22	170.14
2038 年	213.36	43.22	170.14
2039 年	213.36	43.22	170.14
2040 年	213.36	43.22	170.14
2041 年	213.36	43.79	169.57
2042 年	213.36	43.79	169.57
2043 年	213.36	43.79	169.57
2044 年	213.36	43.79	169.57
2045 年	213.36	43.79	169.57
2046 年	224.03	44.91	179.12
2047 年	224.03	44.91	179.12
2048 年	224.03	44.91	179.12
2049 年	224.03	44.91	179.12

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2050 年	224.03	44.91	179.12
2051 年	1,156.71	92.15	1,064.56
2052 年	1,085.02	88.57	996.45
2053 年	1,020.50	85.34	935.16
2054 年	986.09	83.62	902.47
2055 年	977.49	74.61	902.87
合计	10,477.70	1,501.01	8,976.69

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果,项目可用于融资平衡的收益为 8,976.69 万元,如下表:

单位: 万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州凤凰县	凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目	10,477.70	1,501.01	8,976.69

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目运营期内经营性净现金流 8,976.69万元,融资还款本息合计为7,498.95万元,本息保障倍数为1.20倍,项目预期收益可以覆盖本息,详见下表:

单位: 万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州凤凰县	凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目	8,976.69	7,498.95	1.20

(二) 现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次,债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源,对项目申请新增债券资金情况分析,本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	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	15,365.16	4,887.45	169.33	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20
1.1	资本金	387.45	387.45										
1.2	债券资金流入	4,500.00	4,500.00										
1.3	运营收入	10,477.70		169.33	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20
2	现金流出	13,880.17	4,887.45	147.13	148.82	148.82	148.82	148.82	149.36	149.36	149.36	149.36	149.36
2.1	建设投资	4,880.21	4,880.21										
2.2	运营流出	1,501.01		39.92	41.61	41.61	41.61	41.61	42.15	42.15	42.15	42.15	42.15
2.3	债券本息	7,498.95	7.25	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21
3	净现金流量	1,484.99	0.00	22.21	54.38	54.38	54.38	54.38	53.84	53.84	53.84	53.84	53.84
4	累计现金流量		0.00	22.21	76.58	130.96	185.34	239.72	293.56	347.40	401.24	455.08	508.92



续上表:

序号	项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	现金流入	15,365.16	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36
1.1	资本金	387.45										
1.2	债券资金流入	4,500.00										
1.3	运营收入	10,477.70	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36
2	现金流出	13,880.17	150.43	150.43	150.43	150.43	843.18	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51
2.1	建设投资	4,880.21										
2.2	运营流出	1,501.01	43.22	43.22	43.22	43.22	43.22	43.79	43.79	43.79	43.79	43.79
2.3	债券本息	7,498.95	107.21	107.21	107.21	107.21	799.97	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72
3	净现金流量	1,484.99	62.93	62.93	62.93	62.93	-629.82	76.85	76.85	76.85	76.85	76.85
4	累计现金流量		571.85	634.79	697.72	760.66	130.83	207.69	284.54	361.39	438.24	515.09

续上表:

序号	项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	现金流入	15,365.16	224.03	224.03	224.03	224.03	224.03	1,156.71	1,085.02	1,020.50	986.09	977.49
1.1	资本金	387.45										
1.2	债券资金流入	4,500.00										
1.3	运营收入	10,477.70	224.03	224.03	224.03	224.03	224.03	1,156.71	1,085.02	1,020.50	986.09	977.49
2	现金流出	13,880.17	137.63	137.63	137.63	137.63	137.63	184.87	181.29	178.06	176.34	3,967.33
2.1	建设投资	4,880.21										
2.2	运营流出	1,501.01	44.91	44.91	44.91	44.91	44.91	92.15	88.57	85.34	83.62	74.61
2.3	债券本息	7,498.95	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	3,892.72
3	净现金流量	1,484.99	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	971.84	903.73	842.44	809.75	-2,989.85
4	累计现金流量		601.49	687.89	774.28	860.68	947.08	1,918.91	2,822.65	3,665.08	4,474.83	1,484.99

根据项目现金流量预测表, 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。

(三) 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	1.06	1.20	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	1.20	1.18

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1.06，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1.18，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，不能还本付息风险较小。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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

副本编号：1-1

名称 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

经营范围

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

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年04月01日

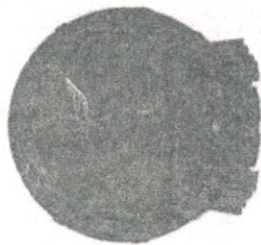
主要经营场所

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

登记机关



2025 年 2 月 28 日



会计师事务所 执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日



说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2020年9月27日

中华人民共和国财政部制



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA



同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年10月17日



同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年10月24日



李本军 110001540564

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





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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

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

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施
建设项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

谨审字[2025]第131号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 131 号

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施 建设项目

预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号－预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体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，本次评价的吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目，预期净收益基本能够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。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

(本页无正文，为《湘西州吉首市2025年专项债券吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页)

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月十一日

附件:

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础,以预测期间的项目持续经营建设为前提,分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测,分析项目收益和融资的自求平衡关系,保证债券正常的还本付息需要,并编制吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础设施建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、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控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化;

(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)预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测,即收益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测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。

三、项目基本情况

(一)项目概况

- 1.项目名称: 吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础设施建设项目
- 2.建设单位: 吉首市德夯风景名胜区管理处
- 3.建设地点: 项目基地位于吉首市矮寨镇人民政府附近



4.建设内容及规模：本项目新建农贸市场、农产品仓储中心及配套附属，项目规划用地面积16666.75平方米，总建筑面积14352.00平方米。其中：1、农贸市场项目，新建建筑面积5352平方米；2、农产品仓储中心项目，新建建筑面积9000平方米，其中：农产品高温冷藏仓储中心5000平方米，农产品低温冷藏仓储中心4000平方米；3、项目配套建设露天市场面积3600平方米，人行桥1座、公共厕所1座、垃圾收集点2处、室外给排水及消防工程、室外电气工程、室外道路工程等其他附属工程。

（二）项目概算总投资

本项目概算总投资为8,426.27万元，其中工程费用5,689.23万元，工程建设其他费用1,946.02万元，预备费601.02万元，建设期利息190.00万元。

（三）资金筹资方案

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资8,426.27万元，其中：财政资金2,826.27万元，拟申请发行政府专项债券资金5,600.00万元。

本次拟申请发行专项债券2,000.00万元，未来拟发行专项债券3,600.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州吉首市	吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	2,000.00	30	2.44

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为2,000.00万元，发行期限为30年，根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，20年期债券年利率2.44%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元							
序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州吉首市	吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	0	2,000.00	3,600.00	4,099.20	9,699.20

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计9,699.20万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年9月		2,000.00		2,000.00		
2026年3月	2,000.00	3,600.00		5,600.00	24.40	24.40
2026年9月	5,600.00			5,600.00	68.32	68.32
2027年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2028年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2029年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2030年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2031年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2032年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2033年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2034年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2035年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2036年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2037年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2038年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2039年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2040年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2041年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2042年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2043年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2044年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2045年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2046年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2047年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2048年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2049年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2050年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2051年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2052年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2053 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2054 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2055 年 3 月	5,600.00			5,600.00	68.32	68.32
2055 年 9 月	5,600.00		2,000.00	3,600.00	68.32	2,068.32
2056 年 3 月	3,600.00		3,600.00		43.92	3,643.92
合计		5,600.00	5,600.00		4,099.20	9,699.20

(二) 项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为9,699.20万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州 吉首市	吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	5,600.00	4,099.20	9,699.20

五、项目产生的收益

(一) 基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

(二) 产生的运营净现金流

1. 现金流入

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目收入主要来源于农贸市场出租收入、露天市场及廊亭摊位出租收入、冷藏仓储中心出租收入。

(1) 农贸市场出租收入

本项目新建农贸市场面积 5352 m²。经市场调研，吉首市及周边区县交易商铺市场出租价格普遍在 33.8-40 元/m²/月，本项目交易中心按 30 元/m²/月计算，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，预计运营期第一年出租率 70%、以后年度每年增长 5%直至出租率达到 85%。租金以后每三年按 5%进行增长。

同类型市场价格调研

案例	图片	链接
案例一： 湘西州 吉首市 36.11元/ m ² /月		https://xiangxi.58.com/shangpu/81809523747419x.shtml?prd=zGnhwAdKThfVoQqxMj4MEwZpuhq441jhjHPL%2FnFInDc%3D&houseId
案例二： 湘西州 龙山县 40元/m ² / 月	<p>二、招租标的：摊位及门面</p> <p>本次拟招租的摊位及门面位于湘西州龙山县新建路的亿利农贸市场，其中，门面21个，面积749.71平方米，摊位68个，面积545.14平方米，合计面积1294.85平方米，摊位和门面以现状交接。</p> <p>二、招租期限及租金底价</p> <p>招租期限为5年，具体租赁日期在《租赁合同》中约定。场地的租金底价为40元/m²，按上述商业用房的建筑面积（建筑面积是指实际套内面积加公摊面积）计算每一年的总费用，合同期内年租赁费用不递增。</p> <p>三、招租标的用途：仅限于农副产品销售，为满足经营需要而发生的相关改造、装修费用由承租方自行承担。</p>	https://m.163.com/dy/article/HL92FDBJ0534B5RS.html
案例三： 湘西州 吉首市 34.8元/ m ² /月		https://xiangxi.58.com/shangpu/84475601182683x.shtml?prd=JuP5QP0dgCKLZZJgvN7pbw%3D%3D&houseId=4213034307365888&urlParamsMap=7FD3237

(2) 露天市场及廊亭摊位出租收入

①露天市场摊位廊亭摊位个数

根据项目可行性研究报告，本项目新建露天市场面积为 3600 m²，参考龙山县亿利农贸市场 545.14 平方米市场布置摊位 68 个（数据来源：https://mp.weixin.qq.com/s/4Mtu5fOrcTrRnV_xR2mSVQ）。平均一个摊位面积约 8 平方米，本项目按 8 平方米一个摊位计算，可布置摊位 450 个。

一、招租方：龙山县民生扶贫开发建设有限责任公司

二、招租标的：摊位及门面

本次拟招租的摊位及门面位于湘西州龙山县新建路的亿利农贸市场。其中，门面21个，面积749.71平方米，摊位68个，面积545.14平方米，合计面积1294.85平方米。摊位和门面以现状交接。

二、招租期限及租金底价

招租期限为5年，具体租赁日期在《租赁合同》中约定。场地的租金底价为40元/月/㎡，按上述商业用房的建筑面积（建筑面积是指实际套内面积加公摊面积）计算每一年的总费用，合同期内年租赁费用不递增。

三、招租标的用途：仅限于农副产品销售。为满足经营需要而发生的相关改造、装修费用由承租方自行承担。

根据项目可行性研究报告，项目建设内容包括廊亭配套附属工程建设，包含摊位45个。

②露天市场摊位廊亭摊位单价

根据对当地及周边区域类似项目的市场调研，可知湘泉花园农贸市场摊位出租价格如下图：




考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目农贸露天摊位租赁价格为160元/个/月，农贸廊亭摊位租赁价格为320元/个/月价格较为合理，预计运营期第一年出租率60%、以后年度每年增长5%直至出租率达到70%。租金以后每三年按5%进行增长。

(3) 冷藏仓储中心出租收入

本项目新建冷藏仓储总建筑面积共 9000.00 m²。预计运营期第一年出租率 70%、以后年度每年增长 5%直至出租率达到 85%。由于湘西州可参考案例较少，经市场调研，省内长沙以外的其他地市区（县）冷链仓库市场出租价格一般在 3.0 元/m²/天左右，结合吉首市实际情况，本项目冷库按 50 元/m²/月计算，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，租金以后每三年按 5%进行增长。

其他地市区（县）冷链仓库市场出租价格情况表

案例	图片	链接
案例一：常德澧县三科农商城内冷库出租 3.0 元/m ² /天		https://lixianxian.baixiing.com/changfang/a2442162344.html?from=regular
案例二：益阳安化大型冷库出租 3.0 元/m ² /天		https://yiyang.cangxiaoor.com/cangku/6433809c95ff5c54da55cce6
案例三：湘潭岳塘区冷冻仓库 3.0 元/m ² /天		https://qiongzhong.oym56lm.com/quote/detail-2438156.html

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位: 万元

编号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	预期收入	24,816.83	191.70	616.90	658.91	730.31	730.31	730.31	766.84	766.84	766.84	805.17
1	农贸市场出租收入	5,841.42	44.96	144.50	154.14	171.96	171.96	171.96	180.56	180.56	180.56	189.59
	出租单价 (元/m ² /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	出租率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积 (m ²)		5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352
2	露天市场及廊亭摊位出租收入	2,603.70	20.74	67.40	72.77	76.40	76.40	76.40	80.23	80.23	80.23	84.23
2.1	露天市场摊位出租收入		17.28	56.26	60.48	63.50	63.50	63.50	66.68	66.68	66.68	70.01
	出租单价 (元/m ² /月)		160.00	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22
	出租率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	摊位个数	450.00	270.00	293.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
2	廊亭摊位出租收入		3.46	11.14	12.29	12.90	12.90	12.90	13.55	13.55	13.55	14.22
	出租单价 (元/m ² /月)		320.00	320.00	320.00	336.00	336.00	336.00	352.80	352.80	352.80	370.44
	出租率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	摊位个数	45.00	27.00	29.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
3	冷藏仓储中心出租收入	16,371.71	126.00	405.00	432.00	481.95	481.95	481.95	506.05	506.05	506.05	531.35
	出租面积 (m ²)		9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
	出租单价 (元/m ² /月)		50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88
	出租率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

续上表:

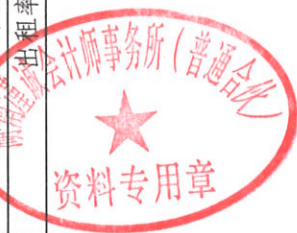
编号	项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	预期收入	24,816.83	805.17	805.17	845.43	845.43	845.43	887.70	887.70	887.70	932.09	932.09
1	农贸市场出租收入	5,841.42	189.59	189.59	199.06	199.06	199.06	209.02	209.02	209.02	219.47	219.47
	出租单价 (元/m ² /月)		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20

[illegible]

续上表:

[illegible]

2	廊亭摊位出租收入		16.47	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	18.15	18.15	18.15	19.06	19.06	4.77
	出租单价 (元/m ² /月)		428.83	450.27	450.27	450.27	450.27	450.27	472.79	472.79	472.79	496.43	496.43	496.43
	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	摊位个数	45.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
3	冷藏仓储中心出租收入	16,371.71	615.10	645.86	645.86	645.86	645.86	645.86	678.15	678.15	678.15	712.06	712.06	178.01
	出租面积 (m ²)		9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
	出租单价 (元/m ² /月)		67.00	70.36	70.36	70.36	70.36	70.36	73.87	73.87	73.87	77.57	77.57	77.57
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%



2.现金流出

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目的的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括工资福利费、维护费用、管理及其他费用构成。

(1) 运营成本

工资及福利

本项目需配备物业管理及维护人员，需要相关工作人员暂定9人，根据统计局关于发布2024年湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资，租赁和商务服务业平均工资为80449元/年，本项目人均工资及福利按85000元/年计取，考虑到通货膨胀等因素，拟定年度工资标准拟按每3年增长5%进行考虑。

表 1 2024 年湖南省城镇非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	2024 年	2023 年	增长速度
合 计	97170	97015	0.2
农、林、牧、渔业	67438	62461	8.0
采矿业	74685	76366	-2.2
制造业	92376	91588	0.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	126312	123361	2.4
建筑业	71382	77149	-7.5
批发和零售业	84912	82358	3.1
交通运输、仓储和邮政业	109560	104658	4.7
住宿和餐饮业	52021	51869	0.3
信息传输、软件和信息技术服务业	159778	146253	9.2
金融业	139275	138760	0.4
房地产业	79430	79190	0.3
租赁和商务服务业	80449	73778	9.0
科学研究和技术服务业	123316	123027	0.2
水利、环境和公共设施管理业	70393	66987	5.1
居民服务、修理和其他服务业	90236	85200	5.9
教育	97717	98761	-1.1
卫生和社会工作	121943	127551	-4.4
文化、体育和娱乐业	115915	116331	-0.4
公共管理、社会保障和社会组织	93402	98212	-4.9

外购燃料动力费用

主要包含公共区域的水电能耗费用。参考可行性研究报告年用水、用电量相关数据。

用水费用

本项目年用水量为 16208.35 立方米。

序号	用水项目名称	用水面积及标准		小时化系数	使用时间	用水量(m3)		
		面积(m²)	标准(m³/天)			平均时	最大时	最高日
1	室外广场及绿	5734.75	2.00	1.10	8.00	1.43	1.58	11.47



序号	用水项目名称	用水面积及标准		小时化系数	使用时间	用水量(m ³)		
		面积(m ²)	标准(m ³ /天)			平均时	最大时	最高日
	化浇洒							
2	露天市场	3600.00	8.00	1.50	24.00	1.20	1.80	28.80
3	公共厕所	10.00	10.00	1.10	8.00	0.01	0.01	0.10
4	小计(1~4)	合计				2.65	3.39	40.37
5	漏损	小计的 10%				0.26	0.34	4.04
6	合计	合计				2.91	3.73	44.41

根据吉首市城市供水总公司数据,经营性水费按 4.75 元/吨计取。



吉首市城市供水总公司

供水价格

一、收费依据: 吉价[2015]18号 吉发改发[2017]52号 吉发改发[2021]16号 吉发改价费[2023]6号 吉发改价费[2023]14号

二、收费标准:

1、居民阶梯水价表

用水类别	用水量 (4人以下,含4人)	水价	污水处理费	垃圾处理费	综合水价	备注
居民生活用水	第一阶梯 16 m³/月 (含 16 m³) 以下	2.27 元/m³	0.95 元/m³		3.22 元/m³	不含每月 6 元垃圾费
	第二阶梯 16 m³~26 m³ (含 26 m³)	3.26 元/m³	0.95 元/m³		4.30 元/m³	不含每月 6 元垃圾费
	第三阶梯 26 m³以上	6.60 元/m³	0.95 元/m³		7.55 元/m³	不含每月 6 元垃圾费
	纳入居民生活用水的非居民及合表用户	2.57 元/m³	0.95 元/m³	0.6 元/m³	4.02 元/m³	合表户 (不含每月 6 元垃圾费)
非居民生活用水	行政用水	3.35 元/m³	1.40 元/m³	0.5 元/m³	5.25 元/m³	
	工业用水	3.35 元/m³	1.40 元/m³	0.5 元/m³	5.25 元/m³	
	经营用水	3.35 元/m³	1.40 元/m³		4.75 元/m³	
	特种用水	4.35 元/m³	1.40 元/m³		4.75 元/m³	
特种用水		8.77 元/m³	1.40 元/m³		10.17 元/m³	

注: 1、水价均含 0.125 元/吨水资源费。

用水类别划分表			
序号	用水类别	分类基本范围	备注
1	居民生活用水	居民生活用水; 部队生活用水 (不含其附属生产经营性用水); 敬老院、社会福利院生活用水; 纳入居民生活用水的学校教学和学生生活用水 (不含其附属生产经营性用水); 各类医疗机构用水。	混合用水用户按照《城市供水价格管理办法》第二十九条“混合用水应分表计量, 未分表计量的从高适用水价”的规定执行。
2	非居民生活用水	行政事业单位用水; 工业企业用水; 经营服务用水。	
3	特种用水	KTV 演艺厅、舞厅夜总会、酒吧茶座咖啡厅、商务会所、足浴桑拿按摩洗浴中心、美容美发美容等高档娱乐保健场所 (含宾馆、饭店等单位内设上述行业用水); 洗车及汽车美容行业用水。	

用电收费

本项目年用电量为 3.78 万 kW.h。

序号	用途	数量	单位	用电指标 (w/m ²)	需要系数	有功功率 (kw)	每天工作小时数 (h)	年工作天数 (d)	平均有功负荷系数	年耗电量 (万 kW.h)
1	室外电气	9334.75	m ² /天	3	0.6	16.80	8.00	365	0.7	3.43
2	小计	合计								3.43
3	未预见电量	小计的 10%								0.34
4	合计	合计								3.78

根据湖南省电网销售电价表,电费按 0.8168 元/kWh 计取。

国网湖南电力有限公司代理购电工商业用户电价表

(执行时间：2025年5月1日-2025年5月31日)

单位：元/千瓦时、元/千瓦·月、元/千伏安·月

用电分类	电压等级	平时段电度电价	其中					分时电度电价 (元/千瓦时)			容(需)量用电价格	
			上网电价	上网环节线损费用折价	电度输配电价	系统运行费用折价	政府性基金及附加	尖峰时段电度电价	高峰时段电度电价	低谷时段电度电价	最大需量	变压器容量
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.43947	0.02754	0.08520	0.04558	0.04625	-	1.00271	0.28537	30.6	19.1
		110千伏			0.11040			-	1.04303	0.29545	30.6	19.1
		35千伏			0.13940			-	1.08943	0.30705	33.8	21.1
		1~10千伏			0.16940			-	1.13743	0.31905	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上			0.19580			-	1.17967	0.32961	-	-
		35千伏			0.21580			-	1.21167	0.33761	-	-
		1~10千伏			0.23580			-	1.24367	0.34561	-	-
		不满1千伏			0.25580			-	1.27567	0.35361	-	-

维护维修费

主要为基础设施维护维修，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)》及项目实际情况，按固定资产原值的0.5%暂估。

管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员物资购置及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》及项目实际情况，按以上经营收入的8%暂估。

(2) 相关税费

1、增值税及附加：交易市场、商铺、冷库出租收入按9%计征增值税；项目城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的7%、3%、2%计算。

2、房产税：按固定资产出租收入12%计取房产税；

3、所得税：项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位: 万元

编号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	预期成本	11,407.80	80.35	249.40	257.80	275.90	275.90	275.90	287.23	287.23	287.23	299.11
1	工资及福利费	3,646.05	25.50	76.50	76.50	80.33	80.33	80.33	84.34	84.34	84.34	88.56
2	外购燃料及动力费	308.31	3.60	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79
3	维护维修费	1,107.06	12.91	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73
4	管理费用	1,985.35	15.34	49.35	52.71	58.42	58.42	58.42	61.35	61.35	61.35	64.41
5	税金及附加	4,361.02	23.00	74.03	79.07	87.64	87.64	87.64	92.02	92.02	92.02	96.62

续上表:

编号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	预期成本	11,407.80	303.54	308.19	391.88	397.00	402.38	420.19	426.12	432.35	451.65	458.52
1	工资及福利费	3,646.05	92.99	97.64	102.52	107.64	113.03	118.68	124.61	130.84	137.38	144.25
2	外购燃料及动力费	308.31	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79
3	维护维修费	1,107.06	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73
4	管理费用	1,985.35	64.41	64.41	67.63	67.63	67.63	71.02	71.02	71.02	74.57	74.57
5	税金及附加	4,361.02	96.62	96.62	172.21	172.21	172.21	180.98	180.98	180.98	190.18	190.18

续上表:

编号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 3 月
一	预期成本	11,407.80	465.73	486.70	494.65	503.00	525.83	535.03	544.70	569.61	569.61	145.07
1	工资及福利费	3,646.05	151.46	159.04	166.99	175.34	184.11	193.31	202.98	213.13	213.13	55.95
2	外购燃料及动力费	308.31	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	2.70
3	维护维修费	1,107.06	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	9.68
4	管理费用	1,985.35	74.57	78.30	78.30	78.30	82.21	82.21	82.21	86.32	86.32	21.58
5	税金及附加	4,361.02	190.18	199.85	199.85	199.85	210.00	210.00	210.00	220.65	220.65	55.17

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	191.70	80.35	111.35
2028 年	616.90	249.40	367.50
2029 年	658.91	257.80	401.11
2030 年	730.31	275.90	454.41
2031 年	730.31	275.90	454.41
2032 年	730.31	275.90	454.41
2033 年	766.84	287.23	479.61
2034 年	766.84	287.23	479.61
2035 年	766.84	287.23	479.61
2036 年	805.17	299.11	506.06
2037 年	805.17	303.54	501.63
2038 年	805.17	308.19	496.98
2039 年	845.43	391.88	453.55
2040 年	845.43	397.00	448.43
2041 年	845.43	402.38	443.04
2042 年	887.70	420.19	467.52
2043 年	887.70	426.12	461.58
2044 年	887.70	432.35	455.35
2045 年	932.09	451.65	480.44
2046 年	932.09	458.52	473.57
2047 年	932.09	465.73	466.36
2048 年	978.69	486.70	491.99
2049 年	978.69	494.65	484.04
2050 年	978.69	503.00	475.69



年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2051 年	1,027.62	525.83	501.79
2052 年	1,027.62	535.03	492.59
2053 年	1,027.62	544.70	482.92
2054 年	1,079.00	569.61	509.38
2055 年	1,079.00	569.61	509.38
2056 年	269.76	145.07	124.69
合计	24,816.83	11,407.80	13,409.04

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果,项目可用于融资平衡的收益为 13,409.04 万元,如下表:

单位: 万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州吉首市	吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	24,816.83	11,407.80	13,409.04

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目运营期内经营性净现金流13,409.04万元,融资还款本息合计为9,699.20万元,本息保障倍数为1.38,项目预期收益可以覆盖本息,详见下表:

单位: 万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州吉首市	吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	13,409.04	9,699.20	1.38

(二) 现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次,债券到期一次性还本,根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源,对项目申请新增债券资金情况分析,本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	现金流入	33,243.10	2,882.70	4,624.95	1,110.32	616.90	658.91	730.31	730.31	730.31	766.84	766.84	766.84
1	资本金流入	2,826.27	882.70	1,024.95	918.62								
2	融资资金流入	5,600.00	2,000.00	3,600.00									
3	运营期现金流入	24,816.83			191.70	616.90	658.91	730.31	730.31	730.31	766.84	766.84	766.84
二	现金流出	29,303.91	2,882.70	4,624.95	998.97	386.04	394.44	412.54	412.54	412.54	423.87	423.87	423.87
1	建设期资金流出	8,196.91	2,882.70	4,532.23	781.98								
2	运营成本	11,407.80			80.35	249.40	257.80	275.90	275.90	275.90	287.23	287.23	287.23
3	融资还本付息	9,699.20		92.72	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64
三	现金净流量	3,939.20			111.35	230.86	264.47	317.77	317.77	317.77	342.97	342.97	342.97
四	期末累计现金结存				111.35	342.22	606.69	924.45	1,242.22	1,559.98	1,902.95	2,245.93	2,588.90

续上表:

序号	项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	现金流入	33,243.10	805.17	805.17	805.17	845.43	845.43	845.43	887.70	887.70	887.70	932.09	932.09
1	资本金流入	2,826.27											
2	融资资金流入	5,600.00											
3	运营期现金流入	24,816.83	805.17	805.17	805.17	845.43	845.43	845.43	887.70	887.70	887.70	932.09	932.09
二	现金流出	29,303.91	435.75	440.18	444.83	528.52	533.64	539.02	556.83	562.76	568.99	588.29	595.16

(三) 压力测试

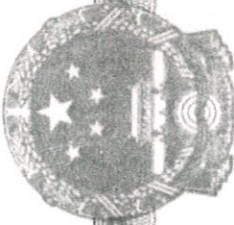
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.13	1.38	1.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.38	1.26

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1.13，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1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





营业执照

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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

(副本)

副本编号: 1-1

名称 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年04月01日

执行事务合伙人 李本军

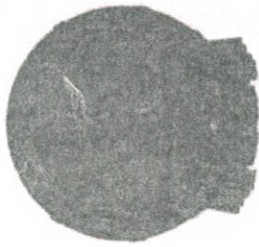
主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

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



登记机关

2025年2月28日



会计师事务所 执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李本军
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010138
批准执业文号：湘财会[2020]19号
批准执业日期：2020年9月27日



说明

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



2020年9月27日

中华人民共和国财政部制



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



中国注册会计师

事务所
CPAs

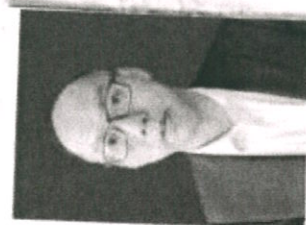


转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



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

事务所
CPAs



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

2012年10月24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

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

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

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字[2025]第132号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000



湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 132 号

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对龙山县2021年华塘公租房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》。相关项目实施主体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，本次评价的龙山县2021年华塘公租房建设项目，预期净收益基本能够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。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

(本页无正文，为《湘西州龙山县2025年政府专项债券龙山县2021
年华塘公租房建设项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页)

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)



中国·长沙

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月十一日

附件:

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础,以预测期间的项目持续经营建设为前提,分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测,分析项目收益和融资的自求平衡关系,保证债券正常的还本付息需要,并编制龙山县2021年华塘公租房建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、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控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化;

(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)预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测,即收益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测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。

三、项目基本情况

(一)项目概况

- 1.项目名称:龙山县2021年华塘公租房建设项目
- 2.实施单位:龙山县住房和城乡建设局
- 3.建设内容:新建1栋22层公租房,共546套,总建筑面积约35347平方米(其中计容面积31531平方米),地上车位82个,地下车位76个,以及道路、场地硬化、

供配电、给排水、绿化及消防等配套设施的建设。

3.建设期：建设期为 2023 年 5 月至 2025 年 12 月。

（二）项目估算总投资

概算总投资10556.64万元，其中:工程建设费用8381.38万元，工程建设其他费用1258.11万元，预备费917.15万元。

（三）资金筹资方案

龙山县2021年华塘公租房建设项目的资金来源主要为自有资金及发行政府专项债券。项目总投资10556.64万元，其中：自有资金6,356.64万元，拟申请发行政府专项债券资金4,200.00万元。

龙山县2021年华塘公租房建设项目已发行政府专项债券资金3,200.00万元：2025年4月发行政府专项债券500.00万元，发行期限30年，发行利率2.12%；2025年7月发行政府专项债券2,700.00万元，发行期限30年，发行利率2.05%。已申请调入【2024年湖南省政府专项债券（十四期）】中召市镇等7个乡镇红卫村等23个村高标准农田建设项目专项债券资金的200万元至本项目。

本项目本次申请发行300万元，未来拟申请发行500.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	300.00	30	2.44%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.龙山县2021年华塘公租房建设项目已于2025年4月发行政府专项债券500.00万元，发行利率2.12%；2025年7月发行政府专项债券2,700.00万元，发行利率2.05%。

龙山县2021年华塘公租房建设项目已申请调整2024年湖南省政府专项债券（十四期）召市镇等7个乡镇红卫村等23个村高标准农田建设项目的200.00万元至本项目，发行利率2.19%。

本次拟申请政府专项债券300.00万元，未来拟发行500.00万元，根据2025年8年期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%，

偿债方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	已发债 额度	申请调 入发债 额度	本期拟发 债额度	未来拟 发行额 度	应付利息 金额	还本付息 金额
1	湘西州 龙山县	龙山县 2021 年华 塘公租房建设项 目	3200.00	200.00	300.00	500.00	2,607.90	6,807.90

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计6,807.90万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2024 年 8 月		200.00				
2025 年 2 月	200.00			200.00	2.19	2.19
2025 年 4 月		500.00		700.00		
2025 年 7 月	700.00	2,700.00		3,400.00		
2025 年 8 月	3,400.00			3,400.00	2.19	2.19
2025 年 9 月	3,400.00	300.00		3,700.00		
2025 年 9 月	3,700.00	500.00		4,200.00		
2025 年 10 月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.3
2026 年 1 月	4,200.00			4,200.00	27.68	27.67
2026 年 2 月	4,200.00			4,200.00	2.19	2.19
2026 年 3 月	4,200.00			4,200.00	9.76	9.76
2026 年 4 月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.3
2026 年 7 月	4,200.00			4,200.00	27.68	27.67
2026 年 8 月	4,200.00			4,200.00	2.19	2.19
2026 年 9 月	4,200.00			4,200.00	9.76	9.76
2026 年 10 月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.3
2027 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2028 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2029 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2030 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2031 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2032 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2033 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2034 年	4,200.00		200.00	4,000.00	89.85	289.85
2035 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2036 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2037 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2038 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2039 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2040 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2041 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2042 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2043 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2044 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2045 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2046 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2047 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2048 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2049 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2050 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2051 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2052 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2053 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2054 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2055 年 1 月	4,000.00			4,000.00	27.68	27.68
2055 年 3 月	4,000.00			4,000.00	9.76	9.76
2055 年 4 月	4,000.00		500.00	3,500.00	5.30	505.30
2055 年 7 月	3,500.00		2,700.00	800.00	27.68	2727.68
2055 年 9 月	800.00		300.00	500.00	3.66	303.66
2055 年 9 月	500.00		500.00	0.00	6.10	506.10
合计					2,607.90	6,807.90

(二) 项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为6,807.90万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州 龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	4,200.00	2,607.90	6,807.90

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1. 现金流入

本项目收入来源主要为公租房租赁收入、物业收入、停车收入等获得收益。

1、公租房租赁收入及物业收入

（1）出租率：根据《湖南省公共租赁住房管理办法》要求：“期末分配入住率应达到 90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到 90%以上”，出于谨慎性原则，项目出租率前三年可出租面积的 90%。第四年及以后为 95%。根据谨慎性原则，每三年租金年增长率为 5%。

（2）公租房出租价格及物业收费价格：

根据龙山县土城坝公租房 2022 年实施方案、2023 年实施方案，租金标准：4 元/平方米/月。物业管理费：1.2 元/平方米/月。出于谨慎性原则，项目出租率前三年可出租面积的 90%。第四年及以后为 95%。根据谨慎性原则，每三年物业费增长率为 5%。

参考案例一：《2023 年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案
公 示

（https://www.xxsls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/gggs/202307/t20230706_2035635.html）





2023年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示

来源：龙山县住房保障服务中心 作者： 发布时间：2023-07-06 13:18:49 字体大小： 小 中 大

为确保我县公共租赁住房实物配租工作规范、有序进行，做到公开、公平、公正，根据《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2022〕186号）、《湘西自治州公共租赁住房管理办法》（州住建发〔2022〕124号）等文件精神，特制定本分配方案：

一、配租房源

本次公共租赁住房实物配租房源均在土城坝公租房小区内，共计183套，户型为单间、一室一厅，具体分布情况为：6栋单间11套，4栋一室一厅19套，15栋一室一厅51套，8栋一室一厅30套，12栋一室一厅35套，9栋一室一厅37套。房屋现状为毛坯房，需租赁户自行装修，租金标准：4元/平方米/月，物业管理费：1.2元/平方米/月。

二、配租对象

配租对象为2023年2月16日至3月20日申报，并经县相关部门审查符合条件的我县本地低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员183户。

参考案例二：

《2022年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示》
(https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/tzgg/202207/t20220722_1914922.html)



来源: 龙山县住房保障服务中心 作者: 发布时间: 2022-07-22 12:56:15 字体大小: 12px

工及在城镇稳定就业的外来务工人员。

根据国务院办公厅转发国家发展改革委等部门《关于推动城市停车设施发展意见的通知》（国办函〔2021〕46号），为了能够符合当下社会正常运行的效率，关于停车收费的问题会迎来全新的改革，将由早期的政府定价变更为通过市场因素来决定价格。根据谨慎性原则，每三年价格年增长率为 5%。

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 10,970.57 万元，具体收入预测情况如下表所示。



预期收入测算表

单位: 万元

序号	收入项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	预期收入合计	10,970.57	267.71	283.07	287.39	306.30	306.30	306.30	321.62	321.62	321.62	337.70
1	公租房	6,073.52	152.70	161.18	161.18	169.24	169.24	169.24	177.70	177.70	177.70	186.59
	单价 (元/m ² ·月)		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63
	面积 (m ²)		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	3,074.99	69.20	73.53	77.85	86.29	86.29	86.29	90.60	90.60	90.60	95.13
	单价		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36
	出租率		0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	45.81	48.35	48.35	50.77	50.77	50.77	53.31	53.31	53.31	55.98
	面积		31,812.30	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39

续上表

序号	收入项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	预期收入合计	10,970.57	337.70	337.70	354.58	354.58	354.58	372.31	372.31	372.31	390.93	390.93
1	公租房	6,073.52	186.59	186.59	195.92	195.92	195.92	205.71	205.71	205.71	216.00	216.00
	单价 (元/m ² ·月)		4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
	面积 (m ²)		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	3,074.99	95.13	95.13	99.89	99.89	99.89	104.88	104.88	104.88	110.13	110.13
	单价		17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	55.98	55.98	58.78	58.78	58.78	61.71	61.71	61.71	64.80	64.80

序号	收入项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	面积		33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61

续上表

序号	收入项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	预期收入合计	10,970.57	390.93	410.47	410.47	410.47	431.00	431.00	431.00	452.55	452.55	452.55
1	公租房	6,073.52	216.00	226.80	226.80	226.80	238.14	238.14	238.14	250.05	250.05	250.05
	单价 (元/m ² ·月)		5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21
	面积 (m ²)		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	3,074.99	110.13	115.64	115.64	115.64	121.42	121.42	121.42	127.49	127.49	127.49
	单价		20.10	21.11	21.11	21.11	22.16	22.16	22.16	23.27	23.27	23.27
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	1,822.06	64.80	68.04	68.04	68.04	71.44	71.44	71.44	75.01	75.01	75.01
	面积		33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.61	1.69	1.69	1.69	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86



2. 现金流出

本项目的成本包括工资及福利、维护维修费、经纪服务费、其他费用、税费等。

1、工资及福利：本项目配备人员6人，包括：物业经理1人，安保2人，保洁2人，维修1人。根据《湖南省统计年鉴2023年》其他服务业就业人员年平均工资中租赁和商业服务业的年工资50,280.00元，本项目工作人员年工资暂按5.5万元进行估算，以后每3年按上一阶段上涨5%计取。

局 编	湖南统计年鉴 2023	中国统计出版社	中国统计出版社	中国统计出版社
公共设施管理业	Management of Public Establishment	62540	65961	99537
土地管理业	Land Management	108252	94622	24143
居民服务、修理和其他服务业	Resident Services and Other Services	78467	82559	51996
居民服务业	Resident Services	89624	87990	66452
机动车、电子产品和日用品修理业	Motor, Electronic Products and Daily Products Repair Service	61327	72270	43064
其他服务业	Other Services	50280	74705	42071
教育	Education	97444	106244	90220
卫生和社会工作	Health and Social Work	123537	129887	83918
卫生	Health	125755	131040	85562
社会工作	Social Work	67249	83214	47137
文化、体育和娱乐业	Culture, Sports and Entertainment	113506	120588	74374
新闻和出版业	Journalism and Publishing Activities	153180	128201	138832
广播、电视、电影和影视录音制作业	Broadcasting, Movies, Television and Audiovisual Activities	174126	170736	30588
文化艺术业	Culture and Art	75532	85583	56968
体育	Sports Activities	83928	119234	
娱乐业	Entertainment	62871	79604	30900

2、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，按固定资产原值的0.5%暂估。

3、经纪服务费：参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的0.5%-2.5%计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额0.5%-2.5%的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目标准厂房、仓库、食堂出租经纪服务费暂按收入的1%计取。

4、其他管理费：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，取前1-3项费用之和的10%。

5、税费：房屋租赁、停车位租赁收入等按9%计征增值税，物业服务收入按6%计征增值税；项目城建税、教育费附加及地方教育附加分别按增值税的5%、5%计算，根据税法规定，按房屋出租收入12%计取房产税。根据《财政部税务总局公告2023年第33号》，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税、房产税，项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

具体预测情况如下表所示：

预期支出测算表

单位: 万元

编号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	预期成本	2,819.41	84.08	84.17	84.17	86.07	86.07	86.07	88.07	88.07	88.07	90.17
1	工资及福利费	1,245.21	33.00	33.00	33.00	34.65	34.65	34.65	36.38	36.38	36.38	38.20
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.53	1.61	1.61	1.69	1.69	1.69	1.78	1.78	1.78	1.87
4	其他管理费用	256.31	7.64	7.65	7.65	7.82	7.82	7.82	8.01	8.01	8.01	8.20

续上表

编号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	预期成本	2,819.41	90.17	90.17	92.37	92.37	92.37	94.69	94.69	94.69	97.12	97.12
1	工资及福利费	1,245.21	38.20	38.20	40.11	40.11	40.11	42.12	42.12	42.12	44.22	44.22
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.87	1.87	1.96	1.96	1.96	2.06	2.06	2.06	2.16	2.16
4	其他管理费用	256.31	8.20	8.20	8.40	8.40	8.40	8.61	8.61	8.61	8.83	8.83

续上表

编号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	预期成本	2,819.41	97.12	99.67	99.67	99.67	102.35	102.35	102.35	105.16	105.16	105.16
1	工资及福利费	1,245.21	44.22	46.43	46.43	46.43	48.76	48.76	48.76	51.19	51.19	51.19
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	2.16	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	2.50	2.50	2.50
4	其他管理费用	256.31	8.83	9.06	9.06	9.06	9.30	9.30	9.30	9.56	9.56	9.56

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2026 年	267.71	84.08	183.64
2027 年	283.07	84.17	198.90
2028 年	287.39	84.17	203.22
2029 年	306.30	86.07	220.23
2030 年	306.30	86.07	220.23
2031 年	306.30	86.07	220.23
2032 年	321.62	88.07	233.55
2033 年	321.62	88.07	233.55
2034 年	321.62	88.07	233.55
2035 年	337.70	90.17	247.53
2036 年	337.70	90.17	247.53
2037 年	337.70	90.17	247.53
2038 年	354.58	92.37	262.21
2039 年	354.58	92.37	262.21
2040 年	354.58	92.37	262.21
2041 年	372.31	94.69	277.63
2042 年	372.31	94.69	277.63
2043 年	372.31	94.69	277.63
2044 年	390.93	97.12	293.81
2045 年	390.93	97.12	293.81
2046 年	390.93	97.12	293.81
2047 年	410.47	99.67	310.81
2048 年	410.47	99.67	310.81

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2049 年	410.47	99.67	310.81
2050 年	431.00	102.35	328.65
2051 年	431.00	102.35	328.65
2052 年	431.00	102.35	328.65
2053 年	452.55	105.16	347.39
2054 年	452.55	105.16	347.39
2055 年	452.55	105.16	347.39
合计	10,970.57	2,819.41	8,151.16

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为 8,151.16 万元，如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州龙山县	龙山县2021年华塘公租房建设项目	10,970.57	2,819.41	8,151.16

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

龙山县2021年华塘公租房建设项目运营期内经营性净现金流8,151.16万元，融资还款本息合计为6,807.90万元，本息保障倍数为1.20倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	8,151.16	6,807.90	1.20

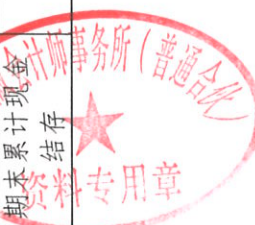
(二) 现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	21,527.21	1,055.66	3,694.82	5,806.16	267.71	283.07	287.39	306.30	306.30	306.30
1	资本金流入	6,356.64	1,055.66	3,694.82	1,606.16						
2	融投资金流入	4,200.00			4,200.00						
3	运营期现金流入	10,970.57				267.71	283.07	287.39	306.30	306.30	306.30
二	现金流出	20,174.27	1,055.66	3,694.82	5,806.16	173.93	174.02	174.02	175.92	175.92	175.92
1	建设期资金流出	10,546.96	1,055.66	3,694.82	5,796.48						
2	运营期资金流出	2,819.41				84.08	84.17	84.17	86.07	86.07	86.07
3	融投资本付息	6,807.90			9.68	89.85	89.85	89.85	89.85	89.85	89.85
三	现金净流量	1,352.94				93.79	109.05	113.37	130.38	130.38	130.38
四	期末累计现金结余					93.79	202.84	316.21	446.59	576.97	707.35



续上表

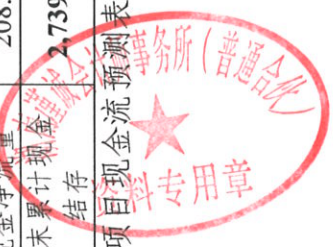
序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	321.62	321.62	321.62	337.70	337.70	337.70	354.58	354.58	354.58	372.31	372.31	372.31
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	321.62	321.62	321.62	337.70	337.70	337.70	354.58	354.58	354.58	372.31	372.31	372.31
二	现金流出	177.92	177.92	377.92	175.64	175.64	175.64	177.84	177.84	177.84	180.16	180.16	180.16
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	88.07	88.07	88.07	90.17	90.17	90.17	92.37	92.37	92.37	94.69	94.69	94.69
3	融资还本付息	89.85	89.85	289.85	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47
三	现金净流量	143.70	143.70	-56.30	162.06	162.06	162.06	176.74	176.74	176.74	192.16	192.16	192.16
四	期末累计现金结余	851.05	994.74	938.44	1,100.50	1,262.56	1,424.62	1,601.36	1,778.10	1,954.84	2,146.99	2,339.15	2,531.30



接上表

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	390.93	390.93	390.93	410.47	410.47	410.47	431.00	431.00	431.00	452.55	452.55	452.55
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	390.93	390.93	390.93	410.47	410.47	410.47	431.00	431.00	431.00	452.55	452.55	452.55
二	现金流出	182.59	182.59	182.59	185.14	185.14	185.14	187.82	187.82	187.82	190.63	190.63	4,185.33
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	97.12	97.12	97.12	99.67	99.67	99.67	102.35	102.35	102.35	105.16	105.16	105.16
3	融资还本付息	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	4,080.17
三	现金净流量	208.34	208.34	208.34	225.34	225.34	225.34	243.18	243.18	243.18	261.92	261.92	-3,732.78
四	期末累计现金结存	2,739.64	2,947.99	3,156.33	3,381.66	3,607.00	3,832.34	4,075.52	4,318.70	4,561.88	4,823.80	5,085.72	1,352.94

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。



(三) 压力测试

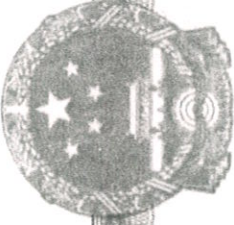
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.20	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.20	1.16

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.04，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.16，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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

副本编号：1-1

名称 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年04月01日

执行事务合伙人

李本军

主要经营场所

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

经营范围

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



登记机关

2025 年 2 月 28 日



会计师事务所 执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

经营场所：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日



说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2020年9月27日

中华人民共和国财政部制



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA



同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年10月17日



同意调入
Agree the holder to be transferred to



李本军 110001540564



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

湖南利安达会计师事务所
CPAs

CPA

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

2012年10月24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

事务所
CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d



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

