

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目

预期收益与融资自求平衡

专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0107 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0107 号

我们接受委托，对茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目的预期收益与融资自求平衡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。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件:预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年九月十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件:

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

本次预测以茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益与融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明。

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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (四) 发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- (五) 土地价格在正常范围内变动；
- (六) 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。

三、项目的基本情况

(一) 项目概况

项目名称：茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目

建设地点：茶陵县域内

建设内容：县城建设取水头部及自流管和取水泵房；新建总规模 10 万 m^3/d 的洣云水厂，一期建设规模为 5 万 m^3/d ；新建两座中途提升泵房、输配水主管网 43.81km。更新改造 16 个乡镇水厂净水设施、智慧化系统等；扩建 11 个乡镇水厂规模，扩建后总规模达到 5.74 万 m^3/d 。全县管网新增及改造长度 1107.53km。

项目总投资 102,481.10 万元；项目建设期间 2023 年 4 月至 2026 年 3 月。



（二）项目总投资及资金来源

项目资金来源为发行政府债券，项目总投资为 102,481.10 万元，其中拟申请政府专项债券 65,000.00 万元，本次拟申请发行专项债券 10,000.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表。

单位:人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目	2025 年 9 月	10,000.00	15	2.28%

四、应付本息情况

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目总投资金额为 102,481.10 万元，拟申请发行政府专项债券资金 65,000.00 万元，其中 2023 年 4 月已发行专项债 10,000.00 万元，发行利率为 3.06%；本次拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 15 年，后续发行 45,000.00 万元，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次 15 年期债券与后续拟发行债券的预测利率为 2.28%，债券存续期内本息共计 88,400.00 万元。在债券存续期债券利息情况如下。

单位:人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省株洲市茶陵县	茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目	2023 年 4 月	10,000.00	4,590.00	14,590.00
2			2025 年 9 月	10,000.00	3,420.00	13,420.00
3			2025 年 10 月	3,0000.00	10,260.00	40,260.00
4			2026 年 3 月	15,000.00	5,130.00	20,130.00
合 计				65,000.00	23,400.00	88,400.00

具体情况如下：

单位:人民币万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目	2023 年 4 月		10,000.00		10,000.00		
	2023 年 10 月	10,000.00			10,000.00	153.00	153.00
	2024 年 4 月	10,000.00			10,000.00	153.00	153.00
	2024 年 10 月	10,000.00			10,000.00	153.00	153.00



项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2025 年 4 月	10,000.00			10,000.00	153.00	153.00
	2025 年 9 月	10,000.00	10,000.00		20,000.00	127.50	127.50
	2025 年 10 月	20,000.00	30,000.00		50,000.00	44.50	44.50
	2026 年 3 月	50,000.00	15,000.00		65,000.00	507.50	507.50
	2026 年 9 月	65,000.00			65,000.00	780.00	780.00
	2026 年 10 月	65,000.00			65,000.00	130.00	130.00
	2026 年 12 月	65,000.00			65,000.00	260.00	260.00
	2027 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2028 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2029 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2030 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2031 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2032 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2033 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2034 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2035 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2036 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2037 年	65,000.00			65,000.00	1,560.00	1,560.00
	2038 年 4 月	65,000.00		10,000.00	55,000.00	520.00	10,520.00
	2038 年 9 月	55,000.00			55,000.00	522.50	522.50
	2038 年 10 月	55,000.00			55,000.00	104.50	104.50
	2038 年 12 月	55,000.00			55,000.00	209.00	209.00
	2039 年	55,000.00			55,000.00	1,254.00	1,254.00
	2040 年 9 月	55,000.00		10,000.00	45,000.00	940.50	10,940.50
	2040 年 10 月	45,000.00		30,000.00	15,000.00	85.50	30,085.50
	2041 年 3 月	15,000.00		15,000.00		142.50	15,142.50
合计			65,000.00	65,000.00		23,400.00	88,400.00

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及实际情况预测出项目期间收益。



（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

根据茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目的建设及经营内容，本项目经营收入主要来源于城镇供水收入。

1、需水量预测

当前用水量预测有很多方法，针对城市用水的需水量预测通常的方法有数理统计法和指标预测法，指标预测法是根据用水量影响因素，参考同类、同规模地区的用水量情况确定用水量指标，再用指标法预测用水量。本项目采用人均综合用水指标法与分项指标法（根据《室外给水设计标准》（GB50013-2018），分项指标法由6项组成，分别是：居民生活用水、工业企业用水、浇洒道路广场和绿化用水、管网漏损水量、未预见水量、消防用水）进行预测。

（1）人均用水指标法

本项目服务范围为洣水流域茶陵县区域，根据《茶陵县县城总体规划(2010-2020)》（2018年修订版），乡镇户籍人口采用“综合平均增长法”进行预测。人口自然增长率各乡镇基本一样，而人口机械增长率，根据各乡镇的发展条件，则有以下三类考虑：

县城：主要包括云阳街道和下东街道，是全县重点发展地区，外来常住人口的增加一般会集中在县城，从事服务业和工业；而外出务工人员通常分布在发展条件较差的乡镇，因此县城对外出人口不予考虑。综合考虑当前县城较强的发展动力，确定2009-2015年取26%，远期人口聚集趋向缓和，2016-2020年取19%。

中心镇：主要包括界首镇、高陇镇、腰潞镇、湖口镇等，是各城镇群中重点发展的乡镇，会有少量人口的集聚；外出人口较少，平均约占户籍人口比例的5-8%。因此确定2007-2015年增长率取8.0%，2016-2020年取5.0%。

限制发展乡镇：桃坑乡以及严塘镇，位于生态区内，交通条件不便利，应对人口进行控制，并逐步结合洣水水库的建设进行搬迁，可以安置在浣溪、湖口、县城周边；这类乡镇发展条件有限，外出人口所占比例较大（约8-15%），因此预测机械增长率取-3.0%。

结合《茶陵县县城总体规划(2010-2020)》（2018年修订版）根据各乡镇的发展条件对三类乡镇增长率的考虑，本次常住人口预测依照以下原则：



县城：主要包括云阳街道和下东街道 2025-2030 取 6%，县城周边思聪街道、洙江街道考虑接纳随洙水水库建设的搬迁人口，取 3.5%；

中心镇：主要包括界首镇、高陇镇、腰潞镇、湖口镇等。其中湖口镇考虑接纳随洙水水库建设的搬迁人口，取 4%，高陇镇和火田镇城镇化水平高于 30%，取 4%，虎踞镇、腰潞镇、秩堂镇、界首镇、枣市镇、马江镇、舂舂乡等其余镇 2025-2030 取 2%；

限制发展乡镇：桃坑乡以及严塘镇，2025-2030 取-1%；

城镇居民生活人均用水量指标法根据《2021 株洲市水资源公报》。

分区 名称	用水 总量	人 均 用 水			万元用水量 (当年价)		万元用水量 (2020年不变价)		耕地 灌溉 亩均 用水量
		综合 用水量	城市 居民 生活	农村 居民 生活	GDP	全部 工业 增加值 (含火电)	GDP	全部 工业 增加值 (含火电)	
	亿m³	m³/人	L/日·人	m³/万元		m³/万元		m³/亩	
荷塘区	0.61	176	156	154	22	9	23	9	484
芦淞区	0.78	257	156	135	17	7	18	7	657
石峰区	2.98	1345	161	/	88	125	90	129	585
天元区	1.08	224	151	138	21	6	22	6	473
渌口区	1.78	688	151	131	108	13	110	14	483
攸 县	4.31	688	154	128	94	19	96	22	547
茶陵县	2.57	525	154	128	105	26	105	26	600
炎陵县	1.08	679	154	139	110	18	113	21	663
经开区	0.22	186	153	134	41	23	42	23	593
醴陵市	4.87	553	154	128	59	13	61	14	633
全市平均	20.27	522	154	130	59	31	61	32	573
全省平均	322.4	477	148	125	70	44	72	46	468

思聪街道、洙江街道居民生活用水指标取值 150 (L/人·d)。

根据《茶陵县经开区园区规划(控制性规划设计)》，经开区规划范围分为统筹范围与法定范围两个层次。统筹范围北至炎陵大道、东至 106 国道、南至马江镇、西至官铺村，包括一园区、二园区、马江工业园区和南站新区，总面积 1907.04 公顷，与城镇开发边界集中建设区、弹性发展区与特别用途区范围相衔接；法定范围为一园区、二园区及南站新区和马江工业园区部分区域，总面积 1402.09 公顷，与城镇开发边界集中建设区范围相衔接。

因此云阳街道、下东街道考虑经开区范围，居民生活用水指标取值 180 (L/人·d)。



需水量预测结果汇总表

片区	乡镇	增长率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
城镇人口	云阳街道	0.60%	95778	96353	96546	96739	96932	97126	97320	97515	97710	97905	98101	98297
	下东街道	0.60%	27071	27233	27287	27342	27397	27452	27507	27562	27617	27672	27727	27782
	思聪街道	0.35%	61053	61267	61390	61513	61636	61759	61883	62007	62131	62255	62380	62505
	涪江街道	0.35%	39600	39739	39818	39898	39978	40058	40138	40218	40298	40379	40460	40541
	思聪街道、涪江街道人均标准 (L/人·d)		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	思聪街道、涪江街道人均标准 (L/人·d)		1.51	1.52	1.52	1.52	1.52	1.53	1.53	1.53	1.54	1.54	1.54	1.55
	云阳街道、下东街道人均标准 (L/人·d)		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	云阳街道、下东街道人均标准 (L/人·d)		2.21	2.22	2.23	2.23	2.24	2.24	2.25	2.25	2.26	2.26	2.26	2.27
城镇需水量合计			3.72	3.74	3.75	3.75	3.76	3.77	3.78	3.78	3.8	3.8	3.8	3.82
乡镇人口	虎踞镇	0.20%	66313	66446	66579	66712	66845	66979	67113	67247	67381	67516	67651	67786
	枣市镇	0.20%	29080	29138	29196	29254	29313	29372	29431	29490	29549	29608	29667	29726
	界首镇	0.20%	30625	30686	30747	30808	30870	30932	30994	31056	31118	31180	31242	31304
	马江镇	0.20%	32830	32896	32962	33028	33094	33160	33226	33292	33359	33426	33493	33560
	腰潞镇	0.20%	83856	84024	84192	84360	84529	84698	84867	85037	85207	85377	85548	85719
	高陇镇	0.40%	22281	22370	22415	22460	22505	22550	22595	22640	22685	22730	22775	22821
	火田镇	0.40%	33391	33525	33592	33659	33726	33793	33861	33929	33997	34065	34133	34201
	严塘镇	-0.10%	44628	44583	44672	44761	44851	44941	45031	45121	45211	45301	45392	45483
	秋堂镇	0.20%	29156	29214	29272	29331	29390	29449	29508	29567	29626	29685	29744	29803
	湖口镇	0.40%	45971	46155	46247	46339	46432	46525	46618	46711	46804	46898	46992	47086
	舂舂乡	0.20%	32524	32589	32654	32719	32784	32850	32916	32982	33048	33114	33180	33246
	桃坑乡	-0.10%	18362	18344	18381	18418	18455	18492	18529	18566	18603	18640	18677	18714
	乡镇人人均标准 (L/人·d)		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
乡镇需水量			5.16	5.17	5.18	5.19	5.2	5.21	5.22	5.23	5.24	5.25	5.26	5.27
合计			8.88	8.91	8.93	8.94	8.96	8.98	9	9.01	9.04	9.05	9.06	9.09

续表

片区	乡镇	增长率	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
城镇人口	云阳街道	0.60%	98494	98691	98888	99086	99284	99483	99682	99881	100081	100681
	下东街道	0.60%	27838	27894	27950	28006	28062	28118	28174	28230	28286	28456
	思聪街道	0.35%	62630	62755	62881	63007	63133	63259	63386	63513	63640	63863



片 区	乡 镇	增长率	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	涪江街道	0.35%	40622	40703	40784	40866	40948	41030	41112	41194	41276	41420
	思聪街道、涪江街道人均标准（L/人·d）		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	思聪街道、涪江街道人均标准（L/人·d）		1.55	1.55	1.55	1.56	1.56	1.56	1.57	1.57	1.57	1.58
	云阳街道、下东街道人均标准（L/人·d）		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	云阳街道、下东街道人均标准（L/人·d）		2.27	2.28	2.28	2.29	2.29	2.3	2.3	2.31	2.31	2.32
城镇需水量合计			3.82	3.83	3.83	3.85	3.85	3.86	3.87	3.88	3.88	3.9
乡 镇 人 口	虎踞镇	0.20%	67922	68058	68194	68330	68467	68604	68741	68878	69016	69154
	枣市镇	0.20%	29785	29845	29905	29965	30025	30085	30145	30205	30265	30326
	界首镇	0.20%	31367	31430	31493	31556	31619	31682	31745	31808	31872	31936
	马江镇	0.20%	33627	33694	33761	33829	33897	33965	34033	34101	34169	34237
	腰漩镇	0.20%	85890	86062	86234	86406	86579	86752	86926	87100	87274	87449
	高陇镇	0.40%	22867	22913	22959	23005	23051	23097	23143	23189	23235	23328
	火田镇	0.40%	34269	34338	34407	34476	34545	34614	34683	34752	34822	34961
	严塘镇	-0.10%	45574	45665	45756	45848	45940	46032	46124	46216	46308	46262
	秩堂镇	0.20%	29863	29923	29983	30043	30103	30163	30223	30283	30344	30405
	湖口镇	0.40%	47180	47274	47369	47464	47559	47654	47749	47844	47940	48132
	舂舂乡	0.20%	33312	33379	33446	33513	33580	33647	33714	33781	33849	33917
	桃坑乡	-0.10%	18751	18789	18827	18865	18903	18941	18979	19017	19055	19036
	乡镇人人均标准（L/人·d）		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
乡镇需水量			5.28	5.3	5.31	5.32	5.33	5.34	5.35	5.36	5.37	5.38
合计			9.1	9.13	9.14	9.17	9.18	9.2	9.22	9.24	9.25	9.28

(2) 分项指标法

中心县城需水量由下列各项组成:

①居民生活用水;

根据《湖南省地方标准用水定额》(DB43/T388-2020)中相关要求,生活用水指标如下表:

城镇居民生活用水定额[L/(人·d)]



表 29 城镇居民生活用水定额

名称	分类	先通值	通用值	单 位
城镇居民生活	特大城市	150	160	L/人·d
	大城市	145	155	L/人·d
	中等城市	140	150	L/人·d
	小城市	140	145	L/人·d

茶陵县现状县城区属于小城市,其综合生活用水定额取 2025 年 140L/(人·d), 2030 年 150L/(人·d)。

②工业企业用水;

根据《茶陵县经开区园区规划(控制性规划设计)》, 2030 年预测规划区(统筹范围)最高日用水量为 $2.1 \times 10^4 \text{m}^3/\text{d}$ 。2025 年预测规划区(法定范围)最高日用水量为 $2 \times 10^4 \text{m}^3/\text{d}$, 工业用水量为经开区最高日用水量减去规划范围 10.2 万常住人口居民用水量, 考虑茶陵县现状工业企业实际用水量, 此处常住人口居民最高日生活用水定额 2025 年 140L/(人·d), 2030 年 150L/(人·d)。

③浇洒市政道路、广场和绿地用水;

浇洒市政道路、广场和绿地用水量应根据路面、绿化、气候和土壤等条件确定, 参考南方地区其他相似城镇其用水量按①项的 10%计。

④管网漏损水量;

城镇配水管网的漏损水量一般按最高日综合生活用水量 Q_1 、工业企业用水量 Q_2 以及浇洒道路和绿地用水量 Q_3 总量的 10%计算。当单位供水管长值大或供水压力高时, 可按现行行业标准《城镇供水管网漏损控制及评定标准》CJJ92 的有关规定适当增加。根据茶陵县实际情况, 管网漏损水量 2025 年按 12%计, 2030 年按 10%计。

⑤未预见用水;

未预见水量按①~④项水量总和的 8%~12%计, 本次按 10%计。

⑥消防用水量

根据《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014), 城区近远期同时发生火灾次数为 2 次, 2025 年一次灭火用水量为 90L/s, 2030 年一次灭火用水量为 100L/s, 火灾延续时间 2h。可计算得消防水量:



2025 年消防水量为 $Q_{\text{消}}=1296\text{m}^3$;

2030 年消防水量为 $Q'_{\text{消}}=1440\text{m}^3$ 。

由于消防用水量均小，且允许短时间间断供水，则确定供水规模时不计入消防用水量。

中心县城分项指标法预测水量计算表

序号	类别	用水量指标 (L/人·d)		规划区人口 (城区)		用水量(万 m ³ /d)	
		2025	2030	2025	2030	2025	2030
1	综合生活用水	140	150	22.68	22.91	3.18	3.44
2	工业企业用水	不含 10.2 万人综合生活用水				0.57	0.56
3	浇洒道路绿地用水	= (一) *10%				0.32	0.34
4	管网漏损水量	12%	0.49	0.43	(1+2+3)×10%	0.49	0.43
5	未预见用水	(1+2+3+4)×10%				0.46	0.48
	合计					5.01	5.25

乡镇需水量由下列各项组成：

根据《湖南省镇（乡）村供排水工程专项规划设计技术导引》（2016 修订版）可知，集中式供水最高日需水量由生活用水、生产用水、主要畜禽饲养用水、消防用水、浇洒道路用水、绿地用水、管网漏损及未预见水量组成。

①生活用水量 Q_1

居民生活用水量指标乡村取 80L/（人·d），2030 年考虑居民减少自备水源使用，取 100L/（人·d）。

②生产用水量 Q_2

乡镇生产用水量包括畜牧用水量和工业用水量。规划近远期各乡镇畜牧用水量按农村人口生活用水量的 10%计。根据县区的总体规划和各乡镇实际发展情况，工业用水量不计。

③公共建筑、浇路和绿化用水量 Q_3

本次规划取道路浇洒、绿化用水量和镇区公共建筑用水量按居民生活用水量的 10%考虑。

④消防用水量 Q_4

根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018 修订））镇区远期同时发生火灾次数为 2



次，一次灭火用水量为 30 或 35L/s，火灾延续时间 2h。可计算得消防水量：2025 年、2030 年消防水量为 432m³、504m³。由于消防用水量均小于各乡镇上述用水量之和，且允许短时间间断供水，则确定供水规模时不计入消防用水量。

⑤其他用水量 Q5

其他用水量主要包括管网漏损水量、未预见水量，可按 Q1~Q3 用水量之和的 10%~25%计算，根据茶陵县实际情况，本次按 15%计。

⑥总用水量

按分项指标法计算可预测出各年需水量：

$$Q_{\text{总}}=Q1+Q2+Q3+Q5$$



乡镇分项指标法预测水量计算表

年份	序号	乡镇	人口 (人)	居民生活用水量 指标	生活用 水量 Q1	生产用 水量 Q2	公共建筑、浇路 和绿化用水量 Q3	其他用水量 Q5	需水量
2025 年	1	虎踞镇	67113	80	0.54	0.05	0.05	0.0972	0.75
	2	枣市镇	29431	80	0.24	0.02	0.02	0.0432	0.33
	3	界首镇	30994	80	0.25	0.03	0.03	0.045	0.35
	4	马江镇	33226	80	0.27	0.03	0.03	0.0486	0.37
	5	腰潞镇	84867	80	0.68	0.07	0.07	0.1224	0.94
	6	高陇镇	22595	80	0.18	0.02	0.02	0.0324	0.25
	7	火田镇	33861	80	0.27	0.03	0.03	0.0486	0.37
	8	严塘镇	45031	80	0.36	0.04	0.04	0.0648	0.50
	9	秩堂镇	29508	80	0.24	0.02	0.02	0.0432	0.33
	10	湖口镇	46618	80	0.37	0.04	0.04	0.0666	0.51
	11	舸舫乡	32916	80	0.26	0.03	0.03	0.0468	0.36
	12	桃坑乡	18529	80	0.15	0.02	0.02	0.027	0.21
	2025 年合计		474689						5.26
2030 年	1	虎踞镇	67786	100	0.68	0.07	0.07	0.07	0.88
	2	枣市镇	29726	100	0.30	0.03	0.03	0.03	0.39
	3	界首镇	31304	100	0.31	0.03	0.03	0.03	0.41
	4	马江镇	33560	100	0.34	0.03	0.03	0.03	0.44
	5	腰潞镇	85719	100	0.86	0.09	0.09	0.09	1.11
	6	高陇镇	22821	100	0.23	0.02	0.02	0.02	0.30
	7	火田镇	34201	100	0.34	0.03	0.03	0.03	0.44
	8	严塘镇	45483	100	0.45	0.05	0.05	0.05	0.59
	9	秩堂镇	29803	100	0.30	0.03	0.03	0.03	0.39
	10	湖口镇	47086	100	0.47	0.05	0.05	0.05	0.61
	11	舸舫乡	33246	100	0.33	0.03	0.03	0.03	0.43
	12	桃坑乡	18714	100	0.19	0.02	0.02	0.02	0.24
	2030 年合计		479449						6.23

两种方法预测的结果如下表所示:

预测方法	2025	2030
综合用水指标法	9	9.09
分项指标法	10.27	11.48



平均值	9.63	10.28
-----	------	-------

两种预测方法的预测结果比较接近，数据取值较为合理，出于预测审慎考虑，分项指标法需水量偏大，本项目供水规模按综合用水指标法确定。

2、供水量

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目新建洣云水厂（一期）供水能力 5 万 m^3/d ，乡镇集中供水由 16 个乡镇水厂总供水规模 57400.00 m^3/d ，项目总供水能力 10.74 万 m^3/d 。供水量按实际需求供水。

3、供水价格

根据 2019 年 1 月茶陵县发改局关于调整茶陵县城城区自来水价格方案要点及听证会参加人员的公告拟定自来水供水价格。



茶陵县发改局关于调整茶陵县城城区自来水价格方案要点及听证会参加人员的公告

来源：作者：发布时间：2019-01-16【字体大小：大 中 小】

根据《湖南省政府制定价格听证实施办法》的规定，报请茶陵县政府同意，茶陵县发展和改革局拟定于 2019 年 1 月 30 日（星期三）上午 9:00 在发改局二楼会议室召开“调整茶陵县城城区自来水价格”听证会。现将调价听证方案要点和听证参加人员公告如下：

一、调整方案要点

（一）成本审核情况

依据《湖南省城市供水价格管理办法》（以下简称：《管理办法》）的规定，经茶陵县成本调查队成本监审，茶陵县自来水公司定价成本为 1564.3 万元，按规定的 26%产销差率计算理论售水量 6959546 立方米分摊，单位定价成本为 2.32 元/立方米。云阳自来水有限公司定价成本为 360.84 万元，按规定的 26%产销差率计算的理论售水量为 1169096 立方米分摊，单位定价成本为 3.09 元/立方米。

（二）根据《管理办法》的规定，遵循“补偿成本，合理收益，节约用水，公平负担”的制定供水价格的原则，拟定城区供水调整方案

依据成本审核的含税成本，测算出县自来水公司的水价为 2.5933 元/ m^3 ，云阳水厂的水价为 3.6012 元/ m^3 ，两水厂费用利润之和除以核定售水量之和得出的平均基本水价为 2.743 元/ m^3 。按照居民生活用水，非居民生活用水和特种行业用水价格的 1: 1.5: 4 的比例计算，居民生活用水 2.3963 元/ m^3 ，非居民生活用水 3.5945 元/ m^3 ，特种行业用水 9.5852 元/ m^3 ，考虑到居民的承受能力以及各毗邻县水价水平及变化动态，拟将居民生活用水由原来的 2.02 元/ m^3 调整为 2.4 元/ m^3 ，非居民生活用水的行政事业单位用水、工业用水、经营性用水由 3.04 元/ m^3 调整为 3.6 元/ m^3 ，特种行业用水由原 9.16 元/ m^3 调整为 9.6 元/ m^3 。污水处理费，水资源费具体的执行标准由县政府决定。

按照居民生活用水，非居民生活用水和特种行业用水价格的 1: 1.5: 4 的比例计算，居民生活用水 2.4 元/ m^3 ，非居民生活用水 3.6 元/ m^3 ，特种行业用水 9.6 元/ m^3 。

4.供水比例

参照茶陵水务公司提供 2019-2021 年居民生活用水、非居民生活用水及特种行业用水历史数据，



本项目拟定居民生活用水、非居民生活用水及特种行业用水比例为 95%、4%、1%。

茶陵县洣云水务有限公司文件

年度	居民用水 (万 m ³)	非居民用水 (万 m ³)	特种行业用水 (万 m ³)	合计
2019	3042.23	131.24	33.96	3207.43
2020	3014.65	131.56	34.25	3180.46
2021	3101.24	130.24	34.45	3265.93
比例	94.85%	4.09%	1.06%	100.00%
	94.79%	4.14%	1.08%	100.00%
	94.96%	3.97%	1.05%	100.00%

茶陵县洣云水务有限公司

2023年1月10日

(二) 项目预期收入预测

茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目的建设工期为 2023 年 4 月至 2026 年 3 月，测算运营期为 2026 年 2 月至 2041 年 3 月。按照前述收入测算依据，茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目收入为城镇供水收入，债券存续期内项目总收入为 196,790.94 万元，收入测算表如下：

16



HYZX

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

序 号	项目	合计	计算期																		
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	销项税额	16248.79				599.70	601.74	603.06	603.67	635.25	1133.67	1134.31	1134.95	1193.04	1193.71	1194.38	1195.05	1255.51	1256.22	1256.92	1257.62
2	进项税额	18891.82	3087.63	6175.26	7719.07	93.55	93.63	93.69	93.72	100.89	119.75	119.78	119.80	129.24	129.27	129.30	129.33	139.64	139.67	139.70	139.90
其 中	建设期	16981.96	3087.63	6175.26	7719.07																
	经营期（外购燃料及动力进项 税额+修理费进项税额）				93.55	93.63	93.69	93.72	100.89	119.75	119.78	119.80	129.24	129.27	129.30	129.33	139.64	139.67	139.70	139.90	
3	进项税额留抵(上年余额+当年 税额-当年销项税)		3087.63	6175.26	7719.07	7212.92	6704.81	6195.44	5685.49	5151.13	4137.21	3122.68	2107.53	1043.73							
4	未抵扣增值税（若进项税额留 抵>0 则为 0，若进项税额留抵 <0 则为销项税额-进项税额）														20.71	1065.08	1065.72	1115.87	1116.55	1117.22	1118.72
二	税金及附加	662.00													2.08	106.50	106.58	111.58	111.66	111.72	111.88
1	城市维护建设税(5%)	331.00													1.04	53.25	53.29	55.79	55.83	55.86	55.94
2	教育费附加(5%)	331.00													1.04	53.25	53.29	55.79	55.83	55.86	55.94



（三）项目预期成本预测依据

本项目总成本费用包括项目经营成本、增值税与税金及附加等，债券存续期内总支出预计 41,371.07 万元。

1、经营成本

根据茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目可行性研究报告，项目经营成本参照同行业的情况，项目成本费用由外购动力燃料费、药剂费、职工薪酬、大修理费及检修维护费、管理和其他费，具体分析如下：

（1）药剂费

①聚合氯化铝投加量 20mg/L，达产年消耗聚合氯化铝 651.89 吨，聚合氯化铝 2000 元/吨。

②采用电解食盐制备次氯酸钠，每吨水需求量为 0.36kg，达产年消耗聚合氯化铝 1173.40 吨，食盐价格 500 元/吨。

（2）外购燃料动力费

电价依据茶陵县发展和改革局《关于电价调整有关问题的通知》（茶发改价〔2016〕8 号）一般商业及其他用电收费标准 0.9932 元/kwh 计算，单价每 4 年上涨 10%，达产年年耗电量 626.82 万度，年动力电费 622.56 万元，无外购燃料费。

（3）职工薪酬

根据《茶陵县 2024 年统计公报》：全县城乡居民人均可支配收入 4.61 万元。本项目定员 105 人，工人 85 人，工资按照 4.8 万元/人·年，技术人员 15 人，工资按照 6.0 万元/人·年，工资每 3 年增长 10%；管理人员 8 人，工资按照 8.0 万元/人·年，每 3 年增长 10%；年职工薪酬 538.00 万元。

（4）修理费

修理费一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，本项目根据项目实际情况按每年固定资产折旧费用的 5%估算修理费。

（5）管理及其他费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管



理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按每年收入 2%估算。

2、相关税费

根据茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目可行性研究报告，项目相关税费主要包括增值税与税金及附加。

（1）增值税

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）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目水费收入增值税税率为 9%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

（2）增值税抵扣

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

- 1) 进项税额=当期进项税+从上期转入的可抵扣进项税。
- 2) 从上期转入的可抵扣进项税=上年结转下期抵扣进项税
- 3) 结转下期抵扣进项税=进项税-销项税
- 4) 当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。
- 5) 按照国家税率相关要求选取相应税率

（3）税金及附加

附加税包括：城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为县的，税率为 5%；教育附加费(含地方教育费附加)征收 5%。

本项目增值税及税金为 7,281.87 万元。

（四）项目预期成本预测

债券存续期内，项目预计总成本为 41,371.07 万元，具体测算如下：



项目运营总成本测算表

单位:万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	外购原材料费	5335.52				189.05	189.66	190.08	190.30	209.77	355.36	355.60	355.83	391.92	392.18	392.43	392.69	432.24	432.52	432.80	433.09
1.1	聚合氯化铝	3679.67				130.38	130.80	131.09	131.24	144.67	245.08	245.24	245.40	270.29	270.47	270.64	270.82	298.10	298.29	298.48	298.68
	单价 (万元/吨)					0.20	0.20	0.20	0.20	0.22	0.22	0.22	0.22	0.24	0.24	0.24	0.24	0.27	0.27	0.27	0.27
	数量 (ta)					651.89	654.02	655.45	656.18	657.61	1113.98	1114.71	1115.44	1116.90	1117.63	1118.36	1119.09	1119.82	1120.55	1121.28	1122.01
1.2	食盐	1655.85				58.67	58.86	58.99	59.06	65.10	110.28	110.36	110.43	121.63	121.71	121.79	121.87	134.14	134.23	134.32	134.41
	单价 (万元/吨)					0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07
	数量 (ta)					1173.40	1177.24	1179.81	1181.13	1183.70	2005.16	2006.48	2007.79	2010.42	2011.73	2013.05	2014.36	2015.68	2016.99	2018.30	2019.62
2	外购燃料及动力费	11557.12				622.56	622.56	622.56	622.56	684.81	684.81	684.81	684.81	753.29	753.29	753.29	753.29	828.62	828.62	828.62	828.62
	单价 (元/度)					0.99	0.99	0.99	0.99	1.09	1.09	1.09	1.09	1.20	1.20	1.20	1.20	1.32	1.32	1.32	1.32
	数量 (万度/a)					626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82	626.82
3	职工薪酬	10720.09				538.00	538.00	538.00	591.80	591.80	591.80	650.98	650.98	650.98	716.08	716.08	716.08	787.69	787.69	787.69	866.45
4	修理费	2540.65				159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	159.25	151.90
5	管理及其他费用	3935.81				145.26	145.75	146.08	146.22	153.87	274.60	274.76	274.91	288.98	289.14	289.31	289.47	304.11	304.28	304.45	304.62
一	经营成本	34089.20				1654.12	1655.22	1655.97	1710.13	1799.50	2065.82	2125.40	2125.78	2244.42	2309.94	2310.36	2310.78	2511.91	2512.36	2512.81	2584.68



HYZX

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
二	增值税	6619.87				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1065.08	1065.72	1115.87	1116.55	1117.22	1118.72
1	销项税额	16248.79	0.00	0.00	0.00	599.70	601.74	603.06	603.67	635.25	1133.67	1134.31	1134.95	1193.04	1193.71	1194.38	1195.05	1255.51	1256.22	1256.92	1257.62
2	进项税额	1909.86	3087.63	6175.26	7719.07	93.55	93.63	93.69	93.72	100.89	119.75	119.78	119.80	129.24	129.27	129.30	129.33	139.64	139.67	139.70	138.90
其中	建设期	0.00	3087.63	6175.26	7719.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	经营期(外购燃料及动力进项税额+修理费进项税额)	1909.86	0.00	0.00	0.00	93.55	93.63	93.69	93.72	100.89	119.75	119.78	119.80	129.24	129.27	129.30	129.33	139.64	139.67	139.70	138.90
3	进项税额留抵(上年余额+当年进项税-当年销项税)	58342.90	3087.63	6175.26	7719.07	7212.92	6704.81	6195.44	5685.49	5151.13	4137.21	3122.68	2107.53	1043.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	未抵扣增值税(若进项税额留抵≥0则为0,若进项税额留抵<0则为销项税额-进项税额)	6619.87													20.71	1065.08	1065.72	1115.87	1116.55	1117.22	1118.72
三	税金及附加	662.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.08	106.50	106.58	111.58	111.66	111.72	111.88
1	城市维护建设税(5%)	331.00													1.04	53.25	53.29	55.79	55.83	55.86	55.94
2	教育费附加(5%)	331.00													1.04	53.25	53.29	55.79	55.83	55.86	55.94
四	总成本费用	41,371.07				1654.12	1655.22	1655.97	1710.13	1799.50	2065.82	2125.40	2125.78	2244.42	2332.73	3481.94	3483.08	3739.36	3740.57	3741.75	3815.28



3.运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出	经营性净现金流量
2026	7,262.99	1,654.12	5,608.87
2027	7,287.71	1,655.22	5,632.49
2028	7,303.75	1,655.97	5,647.78
2029	7,311.12	1,710.13	5,600.99
2030	7,693.54	1,799.50	5,894.04
2031	13,730.01	2,065.82	11,664.19
2032	13,737.75	2,125.40	11,612.35
2033	13,745.49	2,125.78	11,619.71
2034	14,449.02	2,244.42	12,204.60
2035	14,457.16	2,332.73	12,124.43
2036	14,465.29	3,481.94	10,983.35
2037	14,473.41	3,483.08	10,990.33
2038	15,205.62	3,739.36	11,466.26
2039	15,214.16	3,740.57	11,473.59
2040	15,222.69	3,741.75	11,480.94
2041	15,231.23	3,815.28	11,415.95
小计	196,790.94	41,371.07	155,419.87

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，项目预期总收入 196,790.94 万元，预期总成本 41,371.07 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 155,419.87 万元。

六、项目预期收益与融资自求平衡专项评价

(一) 项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2026 年开始产生收益，收益总额为 196,790.94 万元，扣除相关成本 41,371.07 万元后预计用于资金平衡相关收益为 155,419.87 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍。

单位：万元



项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
茶陵县洣水流域城乡供水一体化项目	155,419.87	65,000.00	88,400.00	1.76

(二) 项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位:万元

年度	经营活动 净现金流量	投资活动 净现金流量	筹资活动 净现金流量	净现金流量	累计 净现金流量
2023		-13,847.00	13,847.00		
2024		-13,694.00	13,694.00		
2025		-48,875.00	48,875.00		
2026	5,608.87	-23,603.60	23,603.60	5,608.87	5,608.87
2027	5,632.49		-1,560.00	4,072.49	9,681.36
2028	5,647.78		-1,560.00	4,087.78	13,769.14
2029	5,600.99		-1,560.00	4,040.99	17,810.13
2030	5,894.04		-1,560.00	4,334.04	22,144.17
2031	11,664.19		-1,560.00	10,104.19	32,248.36
2032	11,612.35		-1,560.00	10,052.35	42,300.71
2033	11,619.71		-1,560.00	10,059.71	52,360.42
2034	12,204.60		-1,560.00	10,644.60	63,005.02
2035	12,124.43		-1,560.00	10,564.43	73,569.45
2036	10,983.35		-1,560.00	9,423.35	82,992.80
2037	10,990.33		-1,560.00	9,430.33	92,423.13
2038	11,466.26		-11,356.00	110.26	92,533.39
2039	11,473.59		-1,254.00	10,219.59	102,752.98
2040	11,480.94		-41,026.00	-29,545.06	73,207.92
2041	11,415.95		-15,142.50	-3,726.55	69,481.37
合计	155,419.87	-100,019.60	14,081.10	69,481.37	



2、充足性

融资期内项目预期总收入 196,790.94 万元，预期总成本 41,371.07 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 155,419.87 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.76 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。营运期内敏感性相关测试数据如下：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	196,790.94	177,111.85	196,790.94
累计现金流出	41,371.07	41,371.07	45,508.18
累计净现金	155,419.87	135,740.78	151,282.76
本息合计	88,400.00	88,400.00	88,400.00
本息保障倍数	1.76	1.54	1.71

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、总体评价结论

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

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



营业执照

统一社会信用代码
9143048179913958XW



副本编号: 1-1 (副本)

名称 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

类型 会计师事务所(自然人投资或控股)

经营范围 代理记账; 审计; 验资; 资产评估; 企业合并、分立、破产、清算; 培训财务人员; 协助鉴别经济案件证据; 法律、法规规定的其他审计业务; 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)

成立日期 2000年01月06日

住所 湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋, B栋24层24024号房

再次复印无效



登记机关

2023 年 8 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人

主任会计师：曹瑞成

经营场所

所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房



组织形式：有限责任

执业证书编号：43050006

批准执业文号：湘财注协字[1999]83号

批准执业日期：2000年07月30日

证书序号：0002516

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》。

再次复印无效



发证机关

二〇一〇年二月

中华人民共和国财政部制



姓名 曹瑞成

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1956-10-29

Date of birth

工作单位 永翔腾飞会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430418561029057

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430500060002
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: 1994 年 7 月 1 日
Date of Issuance



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.



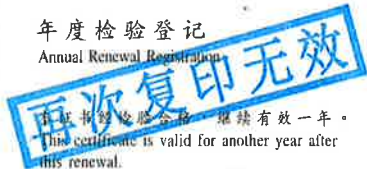
2022年度



2019 年 3 月 12 日
2019.3.12

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名 谢洋义
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-04-18
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司湖南分所
Working unit
身份证号码 430103650418101
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

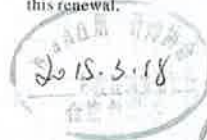
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 430100180030

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

发证日期:
Date of Issuance 二〇〇九 年 月 日

2008年6月10日换证



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.



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.



2022年度



2018.3.22

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目

预期收益与融资自求平衡 专项评价报告

和泉正（2025）专字第 058 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

和泉正（2025）专字第 058 号

我们接受委托，对荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的预期收益与融资自求平衡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预期收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的荷塘区老旧小区改造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。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



二〇二五年九月十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

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

本次预测以荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期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，并编制荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期收益和融资的自求平衡评价说明。

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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (四) 发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- (五) 土地价格在正常范围内变动；
- (六) 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。

三、项目的基本情况

(一) 项目概况

项目名称：荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目

建设地点：项目建设地点位于株洲市荷塘区。

建设内容与规模：项目共涉及老旧小区 54 个，涉及小区楼栋 453 栋，涉及户数 14743 户，总建筑面积 142.149 万 m²，主要建设改造内容包括：小区停车位改造 1382 个，小区内污水管 DN300(含检查井)25486m，新建/改造雨水沟(加盖板)23873m，更换化粪池(包括连接管)198 个，管道清淤 22416m，消防设施改造 453 处，地面硬化 5721m²，小区内道路改造 45448m²，垃圾分类设施 453

套，小区周边污水管 DN500(含检查井)41979m,平地智慧停车场 600m²,三层立体停车场 1667m²,增加安防监控 434 套，充电桩 491，广告位 564 个。

项目总投资 16,813.15 万元；项目建设期间为 2024 年 12 月至 2026 年 2 月。

（二）项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为地方专项债和地方财政资金。项目总投资为 16,813.15 万元，其中：区财政资金 8,013.15 万元；拟申请发行政府专项债券资金 8,800.00 万元，本次拟申请发行专项债券 2,400.00 万元。假设本项目债券资金 2,400.00 万元于 2025 年 9 月到位。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元				
项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设 项目	2025 年 9 月	2,400.00	20	2.46%

四、应付本息情况

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目总投资 16813.15 万元，拟申请政府专项债券 8800.00 万元。截至目前，其中 2025 年 4 月已发行专项债已发行政府专项债券资金 1500.00 万元，发行利率为 2.10%；8 月已发行专项债已发行政府专项债券资金 4900.00 万元，发行利率为 2.31%；本次拟申请发行专项债券 2,400.00 万元，债券期限为 20 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率上浮 20%确定，据此，本次 20 年期债券的预测利率为 2.46%，债券存续期内本息共计 12,874.60 万元。

单位：人民币万元						
序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省株洲市荷塘区	荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2025 年 4 月	1500.00	630.00	2130.00
2			2025 年 8 月	4900.00	2263.80	7163.80
3			2025 年 9 月	2400.00	1108.80	3580.8
合计				8,800.00	4074.60	12874.60

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息合计
荷塘区 老旧小区改造 及配套 基础设 施建设 项目	2025 年 4 月	-	1,500.00	-	1,500.00	-	-
	2025 年 8 月	1,500.00	4,900.00	-	6,400.00	-	-
	2025 年 9 月	6,400.00	2,400.00	-	8,800.00	-	-
	2025 年 10 月	8,800.00	-	-	8,800.00	15.75	15.75
	2026 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2027 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2028 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2029 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2030 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2031 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2032 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2033 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2034 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2035 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2036 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2037 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2038 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2039 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2040 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2041 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2042 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2043 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2044 年	8,800.00	-	-	8,800.00	203.73	203.73
	2045 年 2 月	8,800.00	-	-	8,800.00	56.60	56.60
	2045 年 3 月	8,800.00	-	-	8,800.00	29.52	29.52
	2045 年 4 月	8,800.00	-	1,500.00	7,300.00	15.75	1,515.75
	2045 年 8 月	7,300.00	-	4,900.00	2,400.00	56.60	4,956.60
	2045 年 9 月	2,400.00	-	2,400.00	-	29.52	2,429.52
	合计	0.00	8,800.00	8,800.00	220,000.00	4,074.60	12,874.60

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及实际情况预测出项目期间收益。

（二）产生的运营净现金流

1. 现金流入

本项目收入主要来自于物业服务费收入、充电桩服务费及停车场租金收入。各部分收入具体如下。

(1) 物业服务费收入

根据《株洲市发展和改革委员会、株洲市住房和城乡建设局、株洲市市场监督管理局关于贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》的通知》(株发改〔2023〕50号)文件规定,根据服务内容、服务要求和设施设备配置等情况分为一级、二级、三级、四级、五级,等级从低到高,最高为五级。本项目为老旧小区改造项目,实行政府指导价,拟按照最低等级一级定价,物业服务收费收费标准为0.45元/平方米/月。项目共改造老旧小区住户14743户,建筑面积142.149万平方米,物业服务费缴费率保守按照55%估计,往后各年不变。(注:第一年10个月运营期)

ZZCR—2023—02004

株洲市发展和改革委员会
株洲市住房和城乡建设局 文件
株洲市市场监督管理局

株发改发〔2023〕50号

关于贯彻实施《湖南省物业服务收费
管理办法》的通知

城区各建设单位、各物业服务企业:

为进一步加强我市物业服务收费管理,规范物业服务收费行为,维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益,根据《中华人民共和国价格法》、《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省定价目录>的通知》(湘发改价调规〔2023〕125号)、《湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅、湖南省市场监督管理局关于印发<湖南省物业服务收费管理办法>的通知》(湘发改价

费规〔2022〕271号)等有关规定,结合我市实际,现就贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》有关事项通知如下:

一、关于实行政府指导价的普通商品住宅前期物业服务质量等级标准和收费基准价。住宅物业服务项目包括:综合管理服务,公共区域清洁卫生服务,公共区域秩序维护服务,公共区域绿化日常养护服务,以及共用部位、共用设施设备的日常运行、保养及维修服务五项,根据服务内容、服务要求和设施设备配置等情况分为一级、二级、三级、四级、五级,等级从低到高,最高为五级(基准价及服务内容详见附件1)。住宅公共性物业服务收费按照质价相符的原则,分别选择项目等级组合确定,其物业服务收费标准为各物业服务项目收费的总和。

株洲市城区住宅物业服务分项目分等级基准价标准

一、综合管理服务标准与收费基准价

级别	序号	内容	服务要求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)
一级	1	管理处设置	小区内不设置管理处,管理人员每日巡查小区一次以上,发现问题及时处理。	0.1
	2	管理人员要求	(1) 小区经理持证上岗 (2) 管理人员挂牌上岗。	
	3	服务时间	周一至周日在指定地点进行业务接待。	
	4	日常管理与服务	(1) 服务规范应符合物业管理行业规范要求。 (2) 24小时受理业主或使用人报修。急修二小时内到现场处理,一般修理三天内完成(预约除外)。 (3) 对业主或使用人的投诉在七天内答复处理。 (4) 告知业主或使用人装修须知,监督装修过程,对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。 (5) 建立财务制度,对物业服务费的收支进行财务管理,做到运作规范,账目清晰。 (6) 建立小区物业管理档案(包括设备管理档案、业主资料档案等)。 (7) 可采取走访、恳谈会、问卷调查、通讯等多种形式与业主或使用人进行沟通,每年的沟通面不低于小区住户的30%。 (8) 服务窗口应公开办事制度、办事纪律、收费项目和收费标准。 (9) 综合管理的其它服务项目达到约定的服务标准。 (10) 对违反小区公约(临时公约)或政府有关规定的行为进行劝阻、制止或报有关部门处理。	

二、公共区域清洁卫生服务标准与收费基准价

级别	项目	序号	内 容	服 务 要 求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)
一级	楼内公共区域	1	地面	隔日清扫一次，地面无垃圾堆积。	0.1
		2	楼梯扶手、栏杆、窗台	每周擦抹一次。	
		3	消防栓、指示牌等公共设施	每半月擦抹一次。	
		4	天花板、公共灯具	每半年除尘一次。	
		5	门、窗等玻璃	每年擦拭三次，其中底层门厅玻璃每二个月擦拭一次。	
		6	天台、屋顶	屋顶每半年清扫一次，有天台、内天井的每半月清扫一次。	
		7	垃圾收集	居民自行投放至小区集中投放点。	
		8	电梯轿厢	操作板每日擦拭一次，目视无污迹；地面每日清扫一次。	
		9	道路地面、绿地、明沟	道路地面、绿地每日清扫一次，无明显暴露垃圾，无卫生死角；明沟每周清扫一次。	
		10	公共灯具、宣传栏、小品等	每月擦抹一次。	
		11	垃圾厢（房）	每日清扫洗刷一次以上，保持垃圾厢（房）及其周围清洁；建筑垃圾有固定堆放点；设有灭蝇装置。	
		12	消毒灭害	每季对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水一次（6、7、8月每月喷洒一次），每半年灭鼠一次。	

三、公共区域秩序维护服务标准与收费基准价

级别	序号	内 容	服 务 要 求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)
一级	1	人员要求	(1) 专职保安人员，身体健康，工作认真负责。	0.1
			(2) 对小区日常护卫事项做出正确反应，能正确使用消防器材。	
			(3) 上岗时佩戴统一标志，穿戴统一制服。	
	2	门岗	(1) 主出入口 24 小时值班看守，边门定时开放。	
			(2) 对进出车辆进行管理和疏导，保持出入口畅通；阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。	
	3	巡逻岗	(1) 每天不定时在小区内巡逻。	
			(2) 在遇到突发事件时，采取必要措施并及时报告管理处和相关部门。	
	4	车辆管理	(1) 设置简易的交通标志。	
			(2) 地面有停车点，车辆停放有序（非机动车）。	
			(3) 收费管理的车库（棚）应 24 小时有专人管理，车辆停放有序，备有必需的消防器材，车库（棚）场地整洁，有照明，无渗漏，无明显积水，无易燃、易爆及危险物品存放。	

四、公共区域绿化日常养护服务标准与收费基准价

级别	基本条件	内容	要素	养护要求（植物）	每平方米绿地面积月收费基准价(元/月)
一级	1、以绿为主。绿地内植物覆盖率在 80%以上。	草坪	修剪	年普修二遍以上。	0.1
			清杂草	每年除草三遍以上，控制杂草孳生。	
			灌、排水	无明显缺水枯黄，有积水采取排除措施。	
			病虫害防治	控制大面积病虫害发生。	
	2、乔、灌、草等保存率 90%以上。	树木	修剪	乔、灌木每年适时修剪一次；篱、球年修剪二遍以上；地被、攀援植物每年修剪、整理一次以上。	
			中耕除草、松土	年中耕除草不少于三遍，及时拔除大型杂草，控制大面积杂草发生。	
			病虫害防治	有针对性及时灭治，年喷药不少于二次，控制大面积病虫害发生。	
			扶正加固	发生倒伏及时扶正、抢救。	

五、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修服务标准与收费基准价

项目	类别	内容	运行、保养、维修服务要求	每平方米建筑面积月收费基准价(元/月)	备 注
公共部位	一级	房屋结构	每年一次以上对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录,发现损坏及时安排专项修理并告知相关业主、使用人。	0.05	1、一类零星修理的范围包括：（1）内外墙面（墙面砖、涂料）小面积修补（每处 1 平方米以下）。（2）更换公共走道门窗五金件。（3）疏通落水管、污水管等排水、排污管道。（4）更换公共走道门窗玻璃（单块面积小于 1 平方米）。（5）街
		门窗	每半月一次巡视楼内公共部位门窗，保持玻璃、门窗配件完好，开闭正常。		
		楼内墙面、顶面、地面	墙面、顶面粉刷层无大面积剥落，地坪、地砖平整，有缺损及时修补。		
		管道、排水沟	每半年一次对屋面泄水沟、室内外排水管道进行清扫、疏通。		
		道路、场地等	每月一次巡视街坊路面、侧石、围墙、窨井、健身设施等，要求路面不积水（因市政、管道结构因素除外）、窨井不漫溢、窨井盖无缺损、简易健身设施能正常使用（需史换除外）。		
		安全标志	对小区内危险、隐患部位设置安全防范警示标志或维护设施。		

（2）充电桩收入

项目建成后可提供充电桩数量 491 台，单台功率 14KW，总功率 6874KW，本项目充电桩分布在居民居住区，故充电服务费适当降低按 0.5 元/kWh 计算，后续不考虑增长，日均充电小时运营期第一年（10 个月运营期）为 5 小时，第二年起每年按 5%增长，每年按 300 天计算，使用率设置参考中国乘联分会 2025 年 6 月数据，新能源车在国内总体乘用车的渗透率 53.3%，结合湖南省启动居民充电桩分时电价试点，旨在引导居民错峰充电，降低充电成本，提升居民区居住区充电桩使用率，拟设置第一年按 45%，第二年按 50%，第三年按 55%，第四年及以后按 60%考虑。

服务单价：按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取。根据《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据株洲市周边市场实际情况，结合本项目充电桩分布在居民居住区的实际情况，故按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.5 元/kWh 计算。

关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1666号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

（3）停车场租金收入

根据株洲市发展和改革委员会转发《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的通知》的通知株发改发〔2019〕39号及《株洲市机动车停放服务收费实施细则》，停车场停车费用为5元/小时，本项目停车场收费按15元/天进行考虑，每年按300天计算，计算期内价格不变。本项目停车场设置停车位1382个，停车率：运营期第1年（10个月运营期）按65%进行测算，第2年按70%进行测算；第3年按75%进行测算，第4年按80%进行测算，第5年及以后按85%进行测算。

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上 22: 00 至第二天早上 7: 00）]

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时间	小时
白 天	5 元
夜 间	2 元

债券存续期内项目总收入为 28,605.74 万元。测算本项目专项债存续期间运营现金流入明细如下表：

项目经营收入预测表

序号	项目	合计	2025 年	2026 年 3 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营收入	28,605.74		882.01	1,128.17	1,201.08	1,277.90	1,326.95	1,345.51	1,365.30	1,386.34	1,407.99	1,430.88
(一)	物业服务费收入	8,373.24		351.82	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18
	数量(万平方米)			142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15
	收费标准(元/平/月)			0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	缴费率			55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
(二)	充电桩服务费	10,038.44		193.33	270.66	312.47	358.20	376.15	394.71	414.50	435.54	457.19	480.08
	额定功率 (kw)			6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874
	服务费(元/kwh)			0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	使用率 (%)			45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	日均充电时间 (小时)			5	5.25	5.51	5.79	6.08	6.38	6.7	7.04	7.39	7.76
(三)	停车场租金收入	10,194.06		336.86	435.33	466.43	497.52	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62
	数量(个)			1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382
	收费标准(元/天)			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	使用率			65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

续上表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入	1,455.01	1,480.37	1,506.98	1,534.82	1,563.89	1,594.83	1,627.00	1,661.02	1,696.29	1,733.40
(一)	物业服务费收入	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18	422.18
	数量(万平方米)	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15	142.15
	收费标准(元/平/月)	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	缴费率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
(二)	充电桩服务费	504.21	529.57	556.18	584.02	613.09	644.03	676.20	710.22	745.49	782.60
	额定功率 (kw)	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874	6874
	服务费(元/kwh)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	使用率 (%)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	日均充电时间 (小时)	8.15	8.56	8.99	9.44	9.91	10.41	10.93	11.48	12.05	12.65
(三)	停车场租金收入	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62	528.62
	数量(个)	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382	1382
	收费标准(元/天)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

2. 现金流出

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的主要成本包括经营成本和税金及附加，债券存续期内，项目预计总成本为 11726.76 万元。具体如下。

1、经营成本

1) 工资福利

本项目按配置 50 人估算，根据株洲市统计局公布数据，2025 年株洲城乡居民人均可支配收入为 5117 元，考虑业主单位缴纳的保险、公积金及相关福利等费用，人均工资及福利按 7 万元/年计算，工资及福利费，运营期前 5 年不变，往后每 5 年递增 5%进行考虑。

2) 修理费用

主要为出租建筑和公共设施的维护维修费等，按每年折旧费的 0.1%估算。

3) 管理费

管理费按总收入的 10%计算。

2、增值税

1) 增值税税率

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）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），其中物业费收入增值税税率为 6%，停车场租金收入增值税率为 9%，充电桩服务收入增值税率为 13%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

2) 进项税抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。本项目建设期进项税来自各项投资所含的增值税额，经营期进项税来自外购燃料及动力费所含的增值税额和修理费所含的增值税额。

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

进项税额=当期进项税+从上期转入的可抵扣进项税。

从上期转入的可抵扣进项税=上年结转下期抵扣进项税

结转下期抵扣进项税=进项税-销项税

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

3) 应缴增值税

第 2 部分未抵扣的增值税则为本项目实际需缴纳的增值税额。本项目应缴增值税额为 950.92 万元。

3、税金及附加

城市维护建设税：以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，依法计征的一种税。《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第四条规定纳税人所在地在市区的，税率为 7%。

城市维护建设税=未抵扣增值税×7%

教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

教育费附加及地方教育附加=未抵扣增值税×5%

综合以上分析，计算本项目税金及附加合计为 114.10 万元，详见附表。

运营期内各年成本费用如下表：

项目运营期总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年 3 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营成本	9789.77		393.18	478.79	486.08	493.76	498.67	518.02	520	522.1	524.27	526.56
1.1	职工薪酬	7484.42		291.67	350	350	350	350	367.5	367.5	367.5	367.5	367.5
1.2	管理费用（10%）	2860.58		88.2	112.82	120.11	127.79	132.7	134.55	136.53	138.63	140.8	143.09
1.3	维修费用（0.1%）	316.74		13.31	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97
2	增值税	950.92		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	销项税额	2470.54		69.97	90.98	98.36	106.19	110.82	112.95	115.23	117.65	120.14	122.77
2.2	进项税额		1321.26	6.52	8.22	8.64	9.07	9.35	9.45	9.57	9.68	9.81	9.94
2.3	进项税额留抵（上年余额+当年进项税-当年销项税）		1,321.26	1,257.81	1,175.05	1,085.33	988.21	886.74	783.24	677.58	569.61	459.28	346.45
2.4	未抵扣增值税（若进项税额留抵≥0 则为 0，若进项税额留抵<0 则为销项税额-进项税额）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税金及附加	114.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	城市建设维护税 7%	66.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	教育费附加(3%+2%)	47.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	11726.76		393.18	478.79	486.08	493.76	498.67	518.02	520.00	522.10	524.27	526.56

续表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	运营成本	547.35	549.89	552.55	555.33	558.24	580.62	583.84	587.24	590.77	594.48
1.1	职工薪酬	385.88	385.88	385.88	385.88	385.88	405.17	405.17	405.17	405.17	405.17
1.2	管理费用 (10%)	145.5	148.04	150.7	153.48	156.39	159.48	162.7	166.1	169.63	173.34
1.3	维修费用 (0.1%)	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97
2	增值税	0.00	0.00	8.44	124.21	127.39	130.78	134.29	138.01	141.87	145.93
2.1	销项税额	125.55	128.47	131.53	134.73	138.08	141.64	145.34	149.25	153.31	157.58
2.2	进项税额	10.07	10.22	10.37	10.52	10.69	10.86	11.05	11.24	11.44	11.65
2.3	进项税额留抵 (上年余额+当年 进项税-当年销项税)	230.97	112.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	未抵扣增值税 (若进项税额留 抵≥0 则为 0, 若进项税额留抵 <0 则为销项税额-进项税额)	0.00	0.00	8.44	124.21	127.39	130.78	134.29	138.01	141.87	145.93
3	税金及附加	0.00	0.00	1.01	14.90	15.29	15.69	16.11	16.56	17.02	17.52
2.2.1	城市建设维护税 7%	0.00	0.00	0.59	8.69	8.92	9.15	9.40	9.66	9.93	10.22
2.2.2	教育费附加(3%+2%)	0.00	0.00	0.42	6.21	6.37	6.54	6.71	6.90	7.09	7.30
3	总成本费用	547.35	549.89	562.00	694.44	700.92	727.09	734.24	741.81	749.66	757.93

3.运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	经营性净现金流量
2025 年	-	-	-
2026 年	882.01	393.18	488.83
2027 年	1128.17	478.79	649.38
2028 年	1201.08	486.08	715.00
2029 年	1277.9	493.76	784.14
2030 年	1326.95	498.67	828.28
2031 年	1345.51	518.02	827.49
2032 年	1365.3	520	845.30
2033 年	1386.34	522.1	864.24
2034 年	1407.99	524.27	883.72
2035 年	1430.88	526.56	904.32
2036 年	1455.01	547.35	907.66
2037 年	1480.37	549.89	930.48
2038 年	1506.98	562.00	944.98
2039 年	1534.82	694.44	840.38
2040 年	1563.89	700.92	862.97
2041 年	1594.83	727.09	867.74
2042 年	1627	734.24	892.76
2043 年	1661.02	741.81	919.21
2044 年	1696.29	749.66	946.63
2045 年	1733.4	757.93	975.47
小计	28,605.74	11,726.76	16,878.98

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目在债券存续期内，项目预期总收入 28,605.74 万元，预期总成本 11726.76 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 16,878.98 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2026 年项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 16,878.98 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
荷塘区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	16,878.98	8,800.00	12,874.60	1.31

（二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	经营活动	投资活动	筹资活动	净现金	累计净
	净现金流量	净现金流量	净现金流量	流量	现金流量
2025 年		-16,300.00	16,284.25	-15.75	-15.75
2026 年	488.83	-513.15	309.42	285.10	269.35
2027 年	649.38		-203.73	445.65	715.00
2028 年	715.00		-203.73	511.27	1,226.27
2029 年	784.14		-203.73	580.41	1,806.68
2030 年	828.28		-203.73	624.55	2,431.23
2031 年	827.49		-203.73	623.76	3,054.99
2032 年	845.30		-203.73	641.57	3,696.56
2033 年	864.24		-203.73	660.51	4,357.07
2034 年	883.72		-203.73	679.99	5,037.06
2035 年	904.32		-203.73	700.59	5,737.65
2036 年	907.66		-203.73	703.93	6,441.58
2037 年	930.48		-203.73	726.75	7,168.33
2038 年	944.98		-203.73	741.25	7,909.58
2039 年	840.38		-203.73	636.65	8,546.23
2040 年	862.97		-203.73	659.24	9,205.47
2041 年	867.74		-203.73	664.01	9,869.49
2042 年	892.76		-203.73	689.03	10,558.51
2043 年	919.21		-203.73	715.48	11,273.99

2044 年	946.63		-203.73	742.90	12,016.89
2045 年	975.47		-8,987.98	-8,012.51	4,004.38
合计	16,878.98	-16,813.15	3,938.55	4,004.38	

2、充足性

融资期内项目预期总收入 28,605.74 万元，预期总成本 11726.76 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 16,878.98 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。营运期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	28,605.74	25,745.17	28,605.74
累计现金流出	11,726.76	11,726.76	12,899.44
累计净现金流量	16,878.98	14,018.41	15,706.30
本息合计	12,874.60	12,874.60	12,874.60
本息保障倍数	1.31	1.09	1.22

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、总体评价结论

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

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



照
执
业
营

本公司

统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38




中国 煤田地质
 “国家企业信用
 等级” AAA
 “质量信誉
 等级” AAA
 地址：北京

名称

类型 普通合众型

陈新荣


 學部
 印

出资额

成立日期 2022年06月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资产评估服务；企业信用调查和评估；证券财务顾问服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；工程造价咨询；工程造价咨询业务；工程造价评估服务；土地估价服务；土地租赁；土地经营权流转；工程管理服务；招投标代理服务；市场营销策划；政府采购代理服务；技术推广服务；技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



2025 年 1 月 10 日

登记机关

國家企業信用公示系統

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。



会计师事务所

执业证书

名称：湖南和景正会计师事务所（普通合伙）

伙）

首席合伙人：陈新荣

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010166

批准执业文号：湘财会[2022]8号

批准执业日期：2022年7月8日

执业证书

名称：湖南和景正会计师事务所（普通合伙）

伙）

首席合伙人：陈新荣

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010166

批准执业文号：湘财会[2022]8号

批准执业日期：2022年7月8日

说明

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

再次复印无效



发证机关：湖南省财政厅

2024年12月18日

中华人民共和国财政部制





再次复印无效

姓名: 陈某某
性别: 男
出生日期: 1974-03-13
工作单位: 湖南九正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 430223197408131838



年度检验登记 2009 年度任职资格检查
Annual Renewal Registration 合格专用章

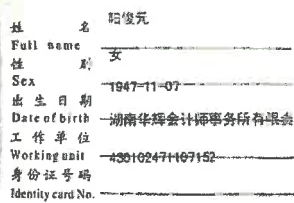
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110002770015
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: 2007 年 07 月 20 日
Date of Issuance

2017年10月换发新证





荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南咸悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月



湘诚悦达专审〔2025〕175号

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行, 价格在正常范围内变动;

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

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

二、项目应付本息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 9,500.00 万元, 已申请发行政府专项债券 0.00 万元, 本期计划发行 3,200.00 万元, 债券发行期限为 20 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑, 债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此, 本次 20 年期的预测利率为 2.46%。本项目应还本付息情况如下:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	3,200.00		3,200.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	3,200.00			3,200.00	39.36	39.36
2026 年 4 月	3,200.00	6,300.00		9,500.00	0.00	0.00
2026 年 9 月	9,500.00			9,500.00	39.36	39.36
2026 年 10 月	9,500.00			9,500.00	77.49	77.49
2027 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2028 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2029 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2030 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2031 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2032 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2033 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2034 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2035 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2036 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2037 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2038 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2039 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2040 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2041 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2042 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2043 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2044 年	9,500.00			9,500.00	233.70	233.70
2045 年 3 月	9,500.00			9,500.00	39.36	39.36
2045 年 4 月	9,500.00			9,500.00	77.49	77.49
2045 年 9 月	9,500.00		3,200.00	6,300.00	39.36	3,239.36
2045 年 10 月	6,300.00			6,300.00	77.49	77.49
2046 年 4 月	6,300.00		6,300.00	0.00	77.49	6,377.49
合计		9,500.00	9,500.00		4,674.00	14,174.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为18,796.17万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2025 年	0.00	0.00	0.00			
2026 年	0.00	156.21	156.21	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	233.70	233.70	962.85	398.77	564.08
2028 年	0.00	233.70	233.70	1,185.04	400.99	784.05
2029 年	0.00	233.70	233.70	1,407.24	403.21	1,004.03
2030 年	0.00	233.70	233.70	1,477.60	421.09	1,056.51
2031 年	0.00	233.70	233.70	1,477.60	421.09	1,056.51
2032 年	0.00	233.70	233.70	1,477.60	421.09	1,056.51
2033 年	0.00	233.70	233.70	1,551.63	439.86	1,111.77
2034 年	0.00	233.70	233.70	1,551.63	439.86	1,111.77
2035 年	0.00	233.70	233.70	1,551.63	439.86	1,111.77
2036 年	0.00	233.70	233.70	1,629.33	459.56	1,169.77
2037 年	0.00	233.70	233.70	1,629.33	480.64	1,148.69
2038 年	0.00	233.70	233.70	1,629.33	610.24	1,019.09
2039 年	0.00	233.70	233.70	1,710.71	638.45	1,072.26

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2040 年	0.00	233.70	233.70	1,710.71	638.45	1,072.26
2041 年	0.00	233.70	233.70	1,710.71	638.45	1,072.26
2042 年	0.00	233.70	233.70	1,796.37	668.09	1,128.28
2043 年	0.00	233.70	233.70	1,796.37	668.09	1,128.28
2044 年	0.00	233.70	233.70	1,796.37	668.09	1,128.28
2045 年	3,200.00	233.70	3,433.70	0.00	0.00	0.00
2046 年	6,300.00	77.49	6,377.49			
合计	9,500.00	4,674.00	14,174.00	28,052.05	9,255.88	18,796.17

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 10 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

项目主要建设: 本项目拟建设荷塘区特色农业融合发展示范基地, 主要建设适种于本地的葡萄、草莓等高价值农作物的温室大棚, 对区内种植土进行土壤改良, 以及相关给排水、电力等配套设施。项目总用地面积 2259800 平方米 (约 3389.7 亩), 拟建设温室大棚 2146810 平方米 (约 3220.22 亩)。

(二) 实施主体

荷塘高新技术产业开发区管理委员会

(三) 项目类型

公益性项目

(四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 9,500.00 万元, 债券发行期限为 20 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目收入主要来源于温室大棚出租收入。收入预测依据及单价情况如下:

1. 本项目大棚用地面积约为 3220.22 亩, 暂定初始出租单价为 4600 元/亩·年。根据株洲市 GDP 增长率, 2022 年增长 4.50%, 2023 年增长 5.20%, 2024 年增长 5.5%, 本项目出租单价按每三年上涨 5% 进行测算, 出租规模按运营期第一年 65%、第二年 80%、第三年开始 95% 的出租率逐年递增的方式进行考虑。

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
(一)	总收入（万元）	28,052.05	962.85	1,185.04	1,407.24	1,477.60	1,477.60
1	温室大棚出租收入	28,052.05	962.85	1,185.04	1,407.24	1,477.60	1,477.60
	面积（亩）		3,220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22
	价格（元/亩/年）		4,600	4,600	4,600	4,830	4,830
	出租率		65%	80%	95%	95%	95%

(续)

单位：万元

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
(一)	总收入（万元）	1,477.60	1,551.63	1,551.63	1,551.63	1,629.33	1,629.33
1	温室大棚出租收入	1,477.60	1,551.63	1,551.63	1,551.63	1,629.33	1,629.33
	面积（亩）	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22
	价格（元/亩/年）	4,830	5,072	5,072	5,072	5,326	5,326
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%

(续) 单位: 万元

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
(一)	总收入 (万元)	1,629.33	1,710.71	1,710.71	1,710.71	1,796.37	1,796.37	1,796.37
1	温室大棚出租收入	1,629.33	1,710.71	1,710.71	1,710.71	1,796.37	1,796.37	1,796.37
	面积 (亩)	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22	3220.22
	价格 (元/亩/年)	5,326	5,592	5,592	5,592	5,872	5,872	5,872
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

(二) **维修费**：维修费按固定资产原值的一定百分比估算，本项目按固定资产原值的 0.3%考虑，经测算，本项目计算期内维修费为 823.68 万元。

(三) **管理费用**：管理费用包括办公费、工会经费和服装费等，按照年营业收入的 1%计提。经测算，项目期内管理费用为 280.53 万元。

管理费用取费参考

序号	项目名称	管理费用取值
1	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	按运营收入的 1%测算
2	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	按营业收入 1%测算
3	株洲市轨道交通城创新创业孵化服务中心项目	按营业收入的 1%估算

注：信息来源于中国债券信息网

(四) **土地流转费用**：本项目规划用地面积约 3389.7 亩，流转价格按 600 元/亩·年，每三年上涨 5%考虑，经测算，项目计算期内土地流转费用为 4,150.14 万元。



株洲天元区 40亩 水田 经营权出租

城镇住宅用地 使用权转让 5年

500元/亩/年 光伏用地|莲藕|芦笋|茭白

共 40亩 湖南 株洲 天元区



株洲攸县30亩旱地经营权出租

工业用地 使用权转让 5年

400元/亩/年 玉米|大蒜|花生|姜|黄豆|

共 30亩 湖南 株洲 攸县



湖南省株洲市醴陵600亩已平整山...

城镇住宅用地 使用权转让 20年

400元/亩/年

共 600亩 湖南 株洲 醴陵市

（五）相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税及教育费附加，项目税费合计为 1,144.72 万元。具体分析如下：

1. 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目的出租收入按照增值税率 9% 计列。

2. 根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，城市维护建设税税率按增值税税额的 7% 计算，教育费附加税率按增值税税额的 5% 计算（含地方教育附加 2%）。

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目

预期经营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	人员工资及福利	2,856.81	140.00	140.00	140.00	147.00	147.00
2	维修维护费	823.68	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76
3	管理费用	280.53	9.63	11.85	14.07	14.78	14.78
4	土地流转费	4,150.14	203.38	203.38	203.38	213.55	213.55
5	合计	8,111.16	398.77	400.99	403.21	421.09	421.09

(续)

单位：万元

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	人员工资及福利	147.00	154.35	154.35	154.35	162.07	162.07
2	维修维护费	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76
3	管理费用	14.78	15.52	15.52	15.52	16.29	16.29
4	土地流转费	213.55	224.23	224.23	224.23	235.44	235.44
5	合计	421.09	439.86	439.86	439.86	459.56	459.56

(续) 单位: 万元

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	人员工资及福利	162.07	170.17	170.17	170.17	178.68	178.68	178.68
2	维修维护费	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76	45.76
3	管理费用	16.29	17.11	17.11	17.11	17.96	17.96	17.96
4	土地流转费	235.44	247.21	247.21	247.21	259.57	259.57	259.57
5	合计	459.56	480.25	480.25	480.25	501.97	501.97	501.97

荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目
预期税金及附加测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	增值税	1,022.06	0	0	0	0	0
2	城市维护建设税	71.55	0	0	0	0	0
3	教育费附加	51.11	0	0	0	0	0
	合计	1,144.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

单位：万元

(续)

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	增值税	0	0	0	0	0	18.82
2	城市维护建设税	0	0	0	0	0	1.32
3	教育费附加	0	0	0	0	0	0.94
	合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.08

单位：万元

(续)

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	增值税	134.53	141.25	141.25	141.25	148.32	148.32	148.32
2	城市维护建设税	9.42	9.89	9.89	9.89	10.38	10.38	10.38
3	教育费附加	6.73	7.06	7.06	7.06	7.42	7.42	7.42
	合计	150.68	158.20	158.20	158.20	166.12	166.12	166.12

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 18,796.17 万元。

五、还本付息的测算

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

项目/条件	基准测试条件	收入下降10%	成本上升10%
收入	28,052.05	25,246.85	28,052.05
成本	9,255.88	9,255.88	10,181.47
净收益	18,796.17	15,990.97	17,870.58
本息合计	14,174.00	14,174.00	14,174.00
覆盖倍数	1.33	1.13	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，对总融资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，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.26，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的荷塘区特色农业融合发展示范基地建设项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2018年12月31日有效。
2. 企业信用信息公示系统公告, 不另行通知。
3. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。



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



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

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

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

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2025 年 7 月 2 日

再复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



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

此复印件与原件一致
再复印无效

说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





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



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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

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

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

2018年3月换发新证



姓名 谢芸
Full name 女
Sex 女
出生 Date of Birth 1989-06-17
工作单位 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
Working unit 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 430611198906175527
Identity card No. 430611198906175527



谢芸 430101430001

证书编号: 430101430001
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 04 月 5 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

**淅口区粮食仓储基地及配套设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告**

湖南咸悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月



湘诚悦达专审〔2025〕176号

涑口区粮食仓储基地及配套设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对涑口区粮食仓储基地及配套设施建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的涑口区粮食仓储基地及配套设施建设项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行, 价格在正常范围内变动;

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

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

二、项目应付本息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 7,900.00 万元, 已申请发行政府专项债券 0.00 万元, 本期计划发行 1,100.00 万元, 债券发行期限为 20 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑, 债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此, 本次 20 年期的预测利率为 2.46%。本项目应还本付息情况如下:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2025 年 9 月		1,100.00		1,100.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	1,100.00			1,100.00	13.53	13.53
2026 年 9 月	1,100.00	6,800.00		7,900.00	13.53	13.53
2027 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2028 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2029 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2030 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2031 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2032 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2033 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2034 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2035 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2036 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2037 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2038 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2039 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2040 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2041 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2042 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2043 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2044 年	7,900.00			7,900.00	194.34	194.34
2045 年 3 月	7,900.00			7,900.00	97.17	97.17
2045 年 9 月	7,900.00		1,100.00	6,800.00	97.17	1,197.17
2046 年 3 月	6,800.00			6,800.00	83.64	83.64
2046 年 9 月	6,800.00		6,800.00		83.64	6,883.64
合计		7,900.00	7,900.00		3,886.80	11,786.80

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为16,740.12万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2025年	0.00	13.53	13.53			
2026年	0.00	207.87	207.87			
2027年	0.00	194.34	194.34	447.19	166.68	280.51
2028年	0.00	194.34	194.34	1,035.11	356.20	678.91
2029年	0.00	194.34	194.34	1,175.45	379.73	795.72
2030年	0.00	194.34	194.34	1,376.42	412.67	963.75
2031年	0.00	194.34	194.34	1,376.42	416.28	960.14
2032年	0.00	194.34	194.34	1,376.42	419.95	956.47
2033年	0.00	194.34	194.34	1,445.25	433.65	1,011.60
2034年	0.00	194.34	194.34	1,445.25	437.46	1,007.79
2035年	0.00	194.34	194.34	1,445.25	441.34	1,003.91
2036年	0.00	194.34	194.34	1,517.49	455.75	1,061.74
2037年	0.00	194.34	194.34	1,517.49	459.77	1,057.72
2038年	0.00	194.34	194.34	1,517.49	490.78	1,026.71
2039年	0.00	194.34	194.34	1,593.37	623.75	969.62

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2040 年	0.00	194.34	194.34	1,593.37	628.00	965.37
2041 年	0.00	194.34	194.34	1,593.37	632.33	961.04
2042 年	0.00	194.34	194.34	1,673.04	655.49	1,017.55
2043 年	0.00	194.34	194.34	1,673.04	659.97	1,013.07
2044 年	0.00	97.17	97.17	1,673.04	664.54	1,008.50
2045 年	1,100.00	180.81	1,280.81	0.00	0.00	0.00
2046 年	6,800.00	83.64	6,883.64	0.00	0.00	0.00
合计	1,100.00	3,803.16	4,903.16	25,474.46	8,734.34	16,740.12

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的淅口区粮食仓储基地及配套设施建设项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 10 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

项目主要建设: 本项目主要建设内容包括粮食仓库、管理服务用房、配套辅助用房及配套基础设施。项目总用地面积 39520 平方米(约合 59.28 亩), 项目总建筑面积 49600 平方米, 其中: 新建粮食仓库 44300 平方米, 低温储备库 1000 平方米、配套辅助用房建筑面积 4300 平方米, 粮食仓库容积 10 万吨, 停车位 100 个及配套基础设施。

(二) 实施主体

株洲市渌口区发展和改革局

(三) 项目类型

公益性项目

(四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 7,900.00 万元, 债券发行期限为 20 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

渌口区粮食仓储基地及配套设施建设项目收入主要来源于粮食仓库、低温冷库、配套辅助用房出租收入、停车位收费收入、广告位出租收入。

本项目形成的资产为国有资产, 拟引入专业运营机构进行运营, 据此计算整体出租收入, 出租收入纳入财政预算管理。收入的预测依据和单价情况如下:


1. 出租收入

项目预计 2027 年 5 月建成，2027 年 7 月投入使用，本项目建成后，拟引入专业运营机构进行运营，据此计算整体出租收入。




本项目粮食仓库出租面积为 44300 m²，低温储备库出租面积为 1000 m²，配套辅助用房出租面积为 4300 m²。参考株洲市区域内其他类似项目价格，项目周边仓库出租平均价格为 28.0 元/m²，配套商业辅助用房出租平均价格为 36.0 元/m²，结合本项目于 2027 年进入运营，本项目运营期第一年粮食仓库与冷库整体出租单价 22 元/m²·月，配套辅助用房整体出租出租单价 24 元/m²·月，测算单价合理。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，本项目出租单价每三年上涨 5%，测算涨幅合理。考虑到运营主体的前期投入及市场拓展需要，整体出租租金收费率按照运营期第 1 年 65%、第 2 年 75%、第 3 年 85%，第 4 年及之后按 95%进行测算。

同类仓库市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·天）	价格来源
1	株洲市现代综合物流园	1	株洲 58 同城网
 <p>尚格名城70平米仓库低价出租</p> <p>天元·尚格名城 尚格广场</p> <p>70m² 建筑面积</p> <p>1元/天 2100元/月</p>			
2	芦淞区枫溪街道	0.83	株洲 58 同城网
 <p>中心医院对面急出!!!</p> <p>天元·中心医院 天纺农贸市场</p> <p>400m² 建筑面积</p> <p>0.83元/天 15元/月</p>			
3	田心中车大道旁	0.97	株洲 58 同城网

序号	区域位置	出租单价 (元/m ² · 天)	价格来源
	 <p>征收后政府批准的安置地自建私房</p> <p>石峰-田心</p> <p>湖南省株洲市石峰区</p>	120m ² 建筑面积	0.97元/m²/天 1500元/月
-	平均价格	0.93 元/天 (28 元/月)	--

同类商业辅助用房市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价 (元/m ² · 天)	价格来源
1	渌口中央时代广场	1.25	株洲安居客
			
2	渌口公安局	1.17	株洲安居客
			
3	渌口南江南路	1.17	株洲 58 同城网
			
	均价	1.20 元/天 (36.0 元/月)	

2. 停车位收费收入

停车车位数：本项目规划建设停车位共 100 个；

收费标准：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》，并参考目前市内停车位收费标准，本项目停车位收费按白天（早 7:00 至晚 22:00）3 元/小时、夜间（晚 22:00 至第二天早 7:00）1 元/小时。

收费时间：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》白天指早 7:00 至晚 22:00，夜间指晚 22:00 至第二天早 7:00。参考目前市内停车位收费时间并结合项目情况，本项目有效收费时间按白天 6 小时、夜间 9 小时计算。

车位使用率：收费时间内全部车位的使用率，运营期初白天停车位使用率按照运营期第 1 年 40%、第 2 年 50%、之后 60%停放率进行考虑，夜间车位运营期第 1 年—第 3 年按 5%停放率、之后 10%停放率进行考虑。参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，拟定单价运营期内价格每三年上涨 5%。结合本项目的所处位置，本项目为仓储物流中心，预计全年均有使用，一年按 365 天计算。

地上停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00~次日 22:00）					
1	1h 以内	0	1.00%	3	0
2	1—2h	3	30.00%	4	3.6
3	2—3h	6	30.00%	3	5.4
4	3—4h	9	10.00%	3	2.7
5	4—5h	12	6.00%	2	1.44
6	5—6h	15	6.00%	2	1.8
7	6—7h	18	6.00%	1	1.08

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
8	7—8h	21	4.00%	1	0.84
9	8—9h	24	4.00%	1	0.96
10	9—10h	27	1.00%	1	0.27
11	10—11h	30	1.00%	1	0.3
12	11—12h	30	1.00%	1	0.3
合计					18.69
夜晚收入测算（22:00~次日 7:00）					
1	9h	9	100%	1	9
合计					9

3. 广告位出租收入

广告位数量：根据项目投资估算，本项目计划投资广告牌大、中、小型广告位共 30 个，结合客户需要设置（标准小型广告位大小约为 260*120*25cm），分布于整个项目外墙、仓库或办公场所。

单价：根据户外广告投放专门平台网站户外宝（http://huwaibao.com.cn/#/promotion-detail?product_id=63226）显示，株洲市城区大型广告位出租价格区间为 30-50 万元 1/块·年，面积约为 30 平方米（尺寸 300*100cm），折合单位租金 1-1.67 万元/m²·年。

参照株洲市大型广告位出租市场价格、周边区域道路广告位询价以及本项目所在区位，本项目粗略估计广告位租金第一年为 6000 元/个·年。

考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，拟定单价每三年上涨 5%。因本项目所在地位于核心区域，地理位置优良，人口流量众多，广告牌出租率初期暂按 50%考虑，后续每年递增 10%，至运营第四年稳定为 80%。

各类广告位参考案例-户外广告

序号	区域位置	出租单价 (万元/㎡·年)	价格来源
1	株洲大道北侧	1.67	户外宝 (http://huwaibao.com.cn/#/promotion-detail?product_id=63226)
2	衡山路北侧	1.33	
3	新华东路时代公司	1.00	
4	车行通道出入口	1.20	
	平均价格	1.30	--

位置: 湖南>株洲>天元区



☆ 收藏商品

分享媒体

株洲天元区神龙大道东侧株洲大道北侧交汇处立式看板大牌三面翻

媒体简称: 交汇处立式看板大牌三面翻

媒体编号: 2022092703248 更新时间: 2023-11-10 11:42:48 浏览量: 1620

媒体位置: 湖南>株洲>天元区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常版价/1年(周期)AA级(版别)单面(版本)1/3时长(频次)/增量6%

①1年(周期)+AA级(版别)+单面(版本)+1/3时长(频次)+不含税(安装)+专享

方案数量: 3 库存: 1个

市场价
总计费用: 500,000.00元
不含税金额: 471,698.10元

优惠价 点我查看
总计费用: 点我查看
不含税金额: 点我查看

VIP会员价 点我查看
总计费用: 点我查看
不含税金额: 点我查看

点我
备注: 请查看
点我



☆ 收藏商品

分享媒体

株洲天元区衡山路北侧神农大道东侧交叉口立式看板大牌三面翻

媒体简称: 交叉口立式看板大牌三面翻

媒体编号: 2022092803267 更新时间: 2023-11-10 11:42:48 浏览量: 1077

媒体位置: 湖南>株洲>天元区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常版价/1年(周期)AA级(版别)单面(版本)1/3时长(频次)/增量6%

①1年(周期)+AA级(版别)+单面(版本)+1/3时长(频次)+不含税(安装)+专享

方案数量: 3 库存: 1个

市场价
总计费用: 400,000.00元
不含税金额: 377,358.40元

优惠价 点我查看
总计费用: 点我查看
不含税金额: 点我查看

VIP会员价 点我查看
总计费用: 点我查看
不含税金额: 点我查看

点我
备注: 请查看
点我



株洲荷塘区新华东路东侧车城路北侧宝鸡中车时代工程机械有限公司株洲分公司门口落地覆板大牌

媒体简称: 宝鸡中车时代工程机械有限公司株洲分公司门口落地覆板大牌

媒体编号: 20221052763256 更新时间: 2023-11-10 11:45:58 浏览量: 10%

媒体位置: 湖南>株洲>荷塘区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价(1月(周期)/AA级(级别)/固定(版本)/24小时(频次)/覆盖6%

①1月(周期)+AA级(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专享

方案数量: 1 库存: 1个

市场价	优惠价	VIP会员价	含税
总计费用: 300,000.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 增值6%
不含税金额: 283,018.60元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税



全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体资源

媒体简称:

媒体编号: 2021102256126 更新时间: 2024-02-17 10:10:51 浏览量: 2.96%

媒体位置: 全网>道杆/道闸>二面翻

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价(1月(周期)/标准(级别)/固定(版本)/24小时(频次)/覆盖6%

①1月(周期)+标准(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专享

方案数量: 1 库存: 1个

市场价	优惠价	VIP会员价	含税
总计费用: 16,800.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 增值6%
不含税金额: 15,849.00元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税

（二）项目收入预测

涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目建设期为2025年6月至2027年5月，测算运营期为2027年7月至2044年12月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入25,474.46万元，项目各年度收入详见下表：

涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年- 2025年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	出租收入	24,363.31		428.92	989.82	1,121.79	1,316.46	1,316.46	1,316.46	1,382.29	1,382.29
1.1	粮食仓库出租收入	21,589.86		380.09	877.14	994.09	1,166.60	1,166.60	1,166.60	1,224.93	1,224.93
	面积（平方米）			44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300
	出租价格（元/平方米·月）			22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26	24.26
	租金收费率			65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	低温冷库出租收入	487.32		8.58	19.80	22.44	26.33	26.33	26.33	27.65	27.65
	面积（平方米）			1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	出租价格（元/平方米·月）			22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26	24.26
	租金收费率			65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	配套辅助用房出租收入	2,286.13		40.25	92.88	105.26	123.53	123.53	123.53	129.71	129.71
	面积（平方米）			4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300
	出租价格（元/平方米·月）			24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46
	租金收费率			65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	合计	2024年- 2025年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
2	停车位收费收入	832.60		13.77	34.49	41.06	44.84	44.84	44.84	47.08	47.08
2.1	白天停车位收费收入	771.36		12.96	32.85	39.42	41.39	41.39	41.39	43.46	43.46
	车位数 (个)			100	100	100	100	100	100	100	100
	价格 (元/个·小时)			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
	收费时间 (小时)			6	6	6	6	6	6	6	6
2.2	使用率			40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	晚上停车位收费收入	61.24		0.81	1.64	1.64	3.45	3.45	3.45	3.62	3.62
	车位数 (个)			100	100	100	100	100	100	100	100
	价格 (元/个·小时)			1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10
3	收费时间 (小时)			9	9	9	9	9	9	9	9
	使用率			5%	5%	5%	10%	10%	10%	10%	10%
	广告位出租收入	278.55		4.50	10.80	12.60	15.12	15.12	15.12	15.88	15.88
	数量 (个)			30	30	30	30	30	30	30	30
	出租价格 (元/·年)			6,000.00	6000.00	6000.00	6300.00	6300.00	6300.00	6615.00	6615.00
	出租率 (%)			50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
	合计	25,474.46		447.19	1,035.11	1,175.45	1,376.42	1,376.42	1,376.42	1,445.25	1,445.25

续上表:

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	出租收入	1,382.29	1,451.39	1,451.39	1,451.39	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,600.16	1,600.16	1,600.16
1.1	粮食仓库出租收入	1,224.93	1,286.17	1,286.17	1,286.17	1,350.48	1,350.48	1,350.48	1,418.00	1,418.00	1,418.00
	面积 (平方米)	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300	44300
	出租价格 (元/平方米·月)	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74	26.74	28.08	28.08	28.08
	租金收费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	低温冷库出租收入	27.65	29.03	29.03	29.03	30.48	30.48	30.48	32.01	32.01	32.01
	面积 (平方米)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	出租价格 (元/平方米·月)	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74	26.74	28.08	28.08	28.08
	租金收费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	配套辅助用房出租收入	129.71	136.19	136.19	136.19	143.00	143.00	143.00	150.15	150.15	150.15
	面积 (平方米)	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300	4300
	出租价格 (元/平方米·月)	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17	29.17	30.63	30.63	30.63
	租金收费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车位收费收入	47.08	49.43	49.43	49.43	51.91	51.91	51.91	54.50	54.50	54.50

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
2.1	白天停车位收费收入	43.46	45.63	45.63	45.63	47.92	47.92	47.92	50.31	50.31	50.31
	车位数 (个)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	价格 (元/个·小时)	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
	收费时间 (小时)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.2	晚上停车位收费收入	3.62	3.80	3.80	3.80	3.99	3.99	3.99	4.19	4.19	4.19
	车位数 (个)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	价格 (元/个·小时)	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28
	收费时间 (小时)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	使用率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
3	广告位出租收入	15.88	16.67	16.67	16.67	17.50	17.50	17.50	18.38	18.38	18.38
	数量 (个)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	出租价格 (元·年)	6615.00	6945.75	6945.75	6945.75	7293.04	7293.04	7293.04	7657.69	7657.69	7657.69
	出租率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	合计	1,445.25	1,517.49	1,517.49	1,517.49	1,593.37	1,593.37	1,593.37	1,673.04	1,673.04	1,673.04

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目的
主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

根据市场可比案例，主要包括工资及福利费用、维护修理费用、管
理及其他费用。具体分析如下：

1. 工资及福利费。项目预计共需要相关工作人员 20 人。根据《企
业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，
不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利
费按工资的 14% 计。根据株洲市 2023 年国民经济和社会发展统计公
报一城镇居民人均可支配收入为 5.71 万元，参照湖南省城镇私营单位
就业人员年人均工资，结合同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工
资按 6.10 万元/年计算，以后每年按 2% 增长。

岗位	平均工资	备注
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

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

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	65033	9.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57451	10.0
建筑业	59875	11.0

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn 发布时间：2023-05-22 11:24 【字体：大 中 小】

单位：元、%		
行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元、%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2. 维护修理费。本项目的维护修理费主要用于项目房屋及停车场、广告位的维修，参照不动产租赁为主要收入来源的类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5%计，每年上涨 1%。

维修费用取费参考

项目	湘西冷链物流园建设项目	株洲荷塘区冷链物流配送体系建设项目	株洲市芦淞区农贸市场建设项目
维护修理费	按工程费用的 0.5%测算	按工程费用 0.5%测算	按工程费用的 0.5%计提

注：信息来源于中国债券信息网

3. 管理费用及其他费用：主要为管理费用和其他费用，作为项目开支缺口的补充，参考不动产租赁为主要收入来源的类似项目，按每年的运营收入的 2%估算。

管理及其他费用取费参考

序号	项目名称	管理费取值
1	湘西冷链物流园建设项目	经营性收入的 3%
2	株洲荷塘区冷链物流配送体系建设项目	经营收入的 3%
3	桂东县农贸市场建设项目	经营性收入的 2%

注：信息来源于中国债券信息网

（二）相关税费

1. 房产税：根据不动产出租收入的 12% 计算房产税。

2. 增值税：本项目收入的增值税率按照 9% 计列；项目运营成本中维护修理费增值税率按照 9%，管理及其他费用增值税率按照 6% 计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除利息费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

3. 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7% 缴纳城市维护建设税，按增值税 5% 缴纳教育费附加费。

债券存续期内，项目预计总成本为 8,734.34 万元。具体如下：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2024年-2025年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、运营成本	4,893.80		115.21	237.42	245.12	254.69	258.30	261.97	267.78	271.59
1.工资及福利费	2,908.40		69.54	141.86	144.70	147.59	150.54	153.55	156.62	159.75
2.维护修理费	1,221.19		32.25	64.51	65.16	65.81	66.47	67.13	67.80	68.48
3.管理及其他费用	764.21		13.42	31.05	35.26	41.29	41.29	41.29	43.36	43.36
二、税金及附加	3,840.54		51.47	118.78	134.61	157.98	157.98	157.98	165.87	165.87
1.房产税	2,923.62		51.47	118.78	134.61	157.98	157.98	157.98	165.87	165.87
2.增值税	833.56		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收入应计增值税	2,103.39		36.92	85.47	97.06	113.65	113.65	113.65	119.33	119.33
建设成本进项税抵扣	1,269.83		36.92	85.47	97.06	113.65	113.65	113.65	119.33	119.33
3.增值税及附加	83.36		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	8,734.34		166.68	356.20	379.73	412.67	416.28	419.95	433.65	437.46

续上表

项目类型	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、运营成本	275.47	281.58	285.60	289.70	296.15	300.40	304.73	311.52	316.00	320.57
1.工资及福利费	162.95	166.21	169.53	172.92	176.38	179.91	183.51	187.18	190.92	194.74
2.维护修理费	69.16	69.85	70.55	71.26	71.97	72.69	73.42	74.15	74.89	75.64
3.管理及其他费用	43.36	45.52	45.52	45.52	47.80	47.80	47.80	50.19	50.19	50.19
二、税金及附加	165.87	174.17	174.17	201.08	327.60	327.60	327.60	343.97	343.97	343.97
1.房产税	165.87	174.17	174.17	174.17	182.88	182.88	182.88	192.02	192.02	192.02
2.增值税	0.00	0.00	0.00	24.46	131.56	131.56	131.56	138.14	138.14	138.14
收入应计增值税	119.33	125.30	125.30	125.30	131.56	131.56	131.56	138.14	138.14	138.14
建设成本进项税抵扣	119.33	125.30	125.30	100.84						
3.增值税及附加	0.00	0.00	0.00	2.45	13.16	13.16	13.16	13.81	13.81	13.81
合计	441.34	455.75	459.77	490.78	623.75	628.00	632.33	655.49	659.97	664.54

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 16,740.12 万元。

五、还本付息的测算

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.42	1.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.42	1.35

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 1.20，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 1.35，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的涪口区粮食仓储基地及配套设施建设项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

用者使用。评价报告
险与本机构及执业



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2015年6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。



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

名称 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈英

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息经济咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务培训 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2025 年 7 月 2 日

再复印无效

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



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

此复印件与原件一致
再复印无效

说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





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



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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号: 430200180008
No. of Certificate

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

发证日期: 2005年 10月 25日
Date of Issuance

2018年3月换发新证



姓名 谢芸
Full name 女
Sex 女
出生 Date of Birth 1989-06-17
工作单位 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
Working unit 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 430611198906175527
Identity card No. 430611198906175527



谢芸 430101430001

证书编号: 430101430001
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 04 月 5 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

株洲绿口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南咸悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月



湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

HUNAN CHENGYUEDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS GP

湘诚悦达专审〔2025〕177号

株洲渌口区经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对株洲渌口区经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的株洲渌口区经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行, 价格在正常范围内变动;

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

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

二、项目应付本息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 9,500.00 万元, 已申请发行政府专项债券 6,000.00 万元, 发行利率为 2.68%与 2.41%。本期计划发行 3,500.00 万元, 债券发行期限为 30 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑, 债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定。据此, 本次 30 年期的预测利率为 2.44%。本项目应还本付息情况如下:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年 5 月	0	3000.00		3000.00	0.00	0.00
2024 年 8 月	3000.00	3000.00		6000.00	0.00	0.00
2024 年 11 月	6000.00			6000.00	40.20	40.20
2025 年 2 月	6000.00			6000.00	36.15	36.15
2025 年 5 月	6000.00			6000.00	40.20	40.20
2025 年 8 月	6000.00			6000.00	36.15	36.15
2025 年 9 月	6000.00	3500.00		9500.00	0.00	0.00
2025 年 11 月	9500.00			9500.00	40.20	40.20
2026 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2027 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2028 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2029 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2030 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2031 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2032 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2033 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2034 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2035 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2036 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2037 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2038 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2039 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2040 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2041 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2042 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2043 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2044 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本 付息合计
2045 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2046 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2047 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2048 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2049 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2050 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2051 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2052 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2053 年	9500.00			9500.00	238.10	238.10
2054 年 2 月	9500.00			9500.00	36.15	36.15
2054 年 3 月	9500.00			9500.00	42.70	42.70
2054 年 5 月	9500.00		3000.00	6500.00	40.20	3040.20
2054 年 8 月	6500.00		3000.00	3500.00	36.15	3036.15
2054 年 9 月	3500.00			3500.00	42.70	42.70
2055 年 3 月	3500.00			3500.00	42.70	42.70
2055 年 9 月	3500.00		3500.00	0.00	42.70	3542.70
合计		9500.00	9500.00		7143.00	16643.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 23,643.26 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	0.00	40.20	40.20	0
2025 年	0.00	152.70	152.70	0
2026 年	0.00	238.10	238.10	271.47
2027 年	0.00	238.10	238.10	615.30
2028 年	0.00	238.10	238.10	689.69
2029 年	0.00	238.10	238.10	739.45
2030 年	0.00	238.10	238.10	790.53
2031 年	0.00	238.10	238.10	802.87
2032 年	0.00	238.10	238.10	815.39
2033 年	0.00	238.10	238.10	828.08
2034 年	0.00	238.10	238.10	840.96
2035 年	0.00	238.10	238.10	854.02
2036 年	0.00	238.10	238.10	867.26
2037 年	0.00	238.10	238.10	819.58
2038 年	0.00	238.10	238.10	763.44
2039 年	0.00	238.10	238.10	775.29
2040 年	0.00	238.10	238.10	787.30
2041 年	0.00	238.10	238.10	799.49
2042 年	0.00	238.10	238.10	811.84
2043 年	0.00	238.10	238.10	824.37
2044 年	0.00	238.10	238.10	837.08
2045 年	0.00	238.10	238.10	849.96
2046 年	0.00	238.10	238.10	863.02
2047 年	0.00	238.10	238.10	876.27
2048 年	0.00	238.10	238.10	889.70
2049 年	0.00	238.10	238.10	903.32
2050 年	0.00	238.10	238.10	917.12

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2051 年	0.00	238.10	238.10	931.12
2052 年	0.00	238.10	238.10	945.32
2053 年	0.00	238.10	238.10	959.71
2054 年	6000.00	197.90	6197.90	974.31
2055 年	3500.00	85.40	3585.40	0.00
合计	9500.00	7143.00	16643.00	23643.26
本息覆盖倍数				1.42

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 10 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

项目主要建设: 本项目主要建设内容包括标准化厂房、企业孵化基地、停车场以及配套。总用地面积 46000 平方米(约合 69 亩),总建筑面积 41940 平方米(含地下室 500 平方米),其中: 标准化厂房 35240 平方米,企业孵化基地 6700 平方米(含地下室 500 平方米),停车位 100 个及配套基础设施。

(二) 实施主体

湖南株洲渌口经济开发区管理委员会

(三) 项目类型

公益性项目

(四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 9,500.00 万元,债券发行期限为 30 年,每半年付息,在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

1. 项目收入情况

株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目收入主要来源于标准化厂房出租收入、企业孵化基地出租收入、停车位收费收入、广告位出租收入。

本项目形成的资产为国有资产,由资产所有人自主运营,运营方式为出租为主,项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。收入的预测依据和单价情况如下:

(1) 标准化厂房出租收入

1) 经营方式

标准厂房预计 2025 年 12 月建成，装修试运行完成后，2026 年 7 月投入使用，标准化厂房面积总计 35240 m²。按照项目业主经营计划，标准厂房运营方式全部采用为出租形式。


项目位于渌口区工业园核心区，区域优势较大，标准厂房运营期第一年起，出租率按照当年可出租面积的 70%、75%、80%、85%、90%，后续年份按 90% 计算。

2) 出租价格

参考株洲市区域内其他类似项目价格，项目周边厂房出租平均价格为 29.40 元/m²，因本项目为国有性质标准厂房，对当地产业发展具有扶持意义，结合本项目于 2026 年进入运营，按照谨慎性原则，出租单价为运营期第一年 22 元/m²·月。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3% 的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。

同类标准厂房市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·月）	价格来源
1	石峰区田心高科园	30.0	株洲 58 同城网
			
2	栗雨工业园	25.2	株洲安居客
			
3	天元区汽配园	33.0	株洲 58 同城网

<div>  <div> <p>汽配园区规范厂房，有物业统一管理。</p> <p>株洲 天元</p> <p>株洲市天元区 南营中路</p> </div> <div> <p>1350m² 可分租</p> <p>1.1元/㎡/天</p> <p>4465元/月</p> </div> </div>			
4	平均价格	29.40	--

(2) 企业孵化基地出租收入

出租价格按照株洲市各产业园办公用房出租可比价格进行测算，具体如下：

序号	区域位置	出租单价（元/	价格来源
1	动力谷	1.29	株洲 58 同城网
<div> <p>(出租) 万丰湖旁 动力谷大厦 湖景写字楼 停车方便 交通便利</p> <p>1.29元/㎡/天 3.07万/月 《价格可面议》</p> <p>792.26m² 77-153个 毛坯</p> <p>建筑面积 推荐工位数 装修程度</p> <p>地 址 动力谷大厦</p> <p>地 址 天元区 - 聚福湾 动力谷大厦 株洲市天元区</p> <p>于南龙</p> </div>			
2	大汉惠普	1.33	株洲 58 同城网
<div> <p>(出租) 天元区千平精装写字楼 豪华装修 带办公品优惠价出租</p> <p>1.33元/㎡/天 5万/月</p> <p>1250m² 167-333个 豪华装修</p> <p>建筑面积 推荐工位数 装修程度</p> <p>地 址 鼎峰软件园</p> <p>地 址 天元区 - 湘江一村 鼎峰软件园 天元区麓谷</p> <p>张楚龙</p> </div>			
3	大汉希尔顿	1.05	株洲 58 同城网
<div> <p>江景写字楼 大汉希尔顿41格局 适合美容桌游互联网工...</p> <p>芦淞-大汉希尔顿 大汉希尔顿双楼大厦 王府井汉华国际金伦...</p> <p>纯写字楼 湖区(共20层)</p> <p>可容纳20-56工位</p> <p>168m² 1.05元/㎡/天</p> <p>建筑面积 5100元/月</p> </div>			
	均价	1.22	

本项目建设企业孵化基地建筑面积为 6700 m²，项目周边同类型项目平均出租单价约为 1.22 元/m²·天，考虑到本项目为国有性质写字楼，具有地方产业发展扶持意义，因此预测企业孵化基地的出租价格暂按低于市场均价的单价考虑，即 0.9 元/m²·天。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。综合考虑项目地今年招商引资进程，预估运营期第一年（2026 年）出租率达 70%；运营期第二年（2027 年）出租率达 80%；运营期第三年（2028 年）及未来出租率达 90%。

（3）广告位出租收入

广告位数量：根据项目投资估算，本项目计划投资广告牌小型广告位 15 块（大小约为 260*120*25cm），主要分布于道路与园区核心区域。

单价：根据户外广告铺放专门平台网站户外宝（http://huwaibao.com.cn/#/promotion-detail?product_id=63226）显示，株洲市天元区与荷塘区主要工业园区附近道路大型广告位出租单价分布在 30-50 万元/块·年，面积约为 30 平方米（尺寸 300*100cm），折合单位租金 1-1.67 万元/m²·年。

该项目处于株洲渌口区，且项目为国有性质，对当地产业发展具有扶持意义，参考类似地理位置广告位的投放价格，拟定本项目小型广告位按 0.5 万元/m²·年，则每块广告位租金为 1.6 万元/块·年。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。因本项目所在地位于南洲工业园区核心区域，地理位置优良，工业人口流量众多，广告牌出租率初期暂按 70%考虑，后续每年递增 10%，至运营第三年稳定为 90%。

同类广告位参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价 (万元/㎡·年)	价格来源
1	株洲大道北侧	1.67	户外宝 (http://huwaibao.com.cn/#/promotion-detail?product_id=63226)
2	衡山路北侧	1.33	
3	新华东路时代公司	1.00	
4	平均价格	1.33	--

广告位展示+株洲+天元区



株洲天元区神农大道东侧株洲大道北侧交汇处立式看板大牌三面翻

媒体简称: 交汇处立式看板大牌三面翻

媒体编号: 2022092363248 媒体面积: 2023-11-10 11:42:48 浏览量: 105

媒体位置: 湖南>株洲>天元区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常版价/1年(包期)AAA级(包期)单面(版本)1/3时(版次)电费6%

①1年(包期)+AA级(包期)+单面(版本)+1/3时(版次)+不含电费(安装)+电费

方案数量: 1个

市场价

总计费用: 500,000.00元

不含税金: 471,698.10元

优惠价 点我查看

总计费用: 点我查看

不含税金: 点我查看

VIP优惠价 点我查看

总计费用: 点我查看

不含税金: 点我查看

含税 点我查看

总计费用: 点我查看

不含税金: 点我查看

一键复制

退出广告

意向咨询

付费订购

立即购买



株洲天元区衡山路北侧神农大道东侧交叉口立式看板大牌三面翻

媒体简称: 交叉口立式看板大牌三面翻

媒体编号: 2022092363267 媒体面积: 2023-11-10 11:44:02 浏览量: 105

媒体位置: 湖南>株洲>天元区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常版价/1年(包期)AAA级(包期)单面(版本)1/3时(版次)电费6%

①1年(包期)+AA级(包期)+单面(版本)+1/3时(版次)+不含电费(安装)+电费

方案数量: 1个

市场价

总计费用: 400,000.00元

不含税金: 377,358.40元

优惠价 点我查看

总计费用: 点我查看

不含税金: 点我查看

VIP优惠价 点我查看

总计费用: 点我查看

不含税金: 点我查看

含税 点我查看

总计费用: 点我查看

不含税金: 点我查看

一键复制

退出广告

意向咨询

付费订购

立即购买



株洲荷塘区新华东路东侧车城路北侧宝鸡中车时代工程机械有限公司株洲分公司门口落地看板大牌

媒体简称: 宝鸡中车时代工程机械有限公司株洲分公司门口落地看板大牌

媒体编号: 2022092763226 更新时间: 2023-11-10 11:45:58 浏览量: 1030

媒体位置: 湖南>株洲>荷塘区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正屏报价/1年(周刷)/AA制(含税/含税版本)/24小时(频次)/增票6%

1年(周刷)+AA制(含税)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+增票

方案数量: 1 库存: 1个

市场价
总计费用: 300,000.00元
不含税金额: 283,018.80元

优惠价 点我查看
总计费用: 点我查看
不含税金额: 点我查看

VIP会员价 点我查看
总计费用: 点我查看
不含税金额: 点我查看

含税 ①
备注: 增票6%
不含税 ②

一键复制 导出Excel 意向下单 付费订购 立即购买

(4) 停车位收费收入

停车车位数: 停车位共 100 个, 皆为地面或路内停车位。根据项目所在地工业人口众多, 停车位配比紧张, 拟定运营期第 1 年负荷率为 70%, 逐年递增 10%直至 90%;

租赁单价: 根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》要求, 项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费, 每小时 5 元, 不足 1 小时的按照 1 小时计费, 收费时段为 7 点至 22 点, 上不封顶, 本项目一天暂按 30 元封顶。商业场所配套停车场(或泊位)、企业单位停车场、商业投资专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价, 收费标准由停车场经营者自主确定。结合单个停车位车辆周转率分析, 采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况, 结合停车位日周转次数(根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算)来对本项目停车位的日收费收入进行测算。具体计量如下表, 地上停车场预计收费在 24.2 元/个·天。结合本项目的所处位置, 本项目保守估计, 项目停车场每个车位收费预测为 18 元/天, 参考全国居民消费价格(CPI)3%的调控目标, 拟定单价稍低于 CPI 指标, 拟定单价每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。

株洲市发展和改革委员会关于印发《株洲市机动车停放服务收费实施细则》的通知

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准			
[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上 22: 00 至第二天早上 7: 00）]			
1、道路临时停车泊位最高收费标准			
计费单位	自动计时收费标准		人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 分钟，按 10 分钟计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。
备注： 1.道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。 2.道路临时停车泊位停车 30 分钟以内（含 30 分钟）免予收费，超过 30 分钟则前 30 分钟一并收费。			

地上停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00~次日 22:00）					
1	1h 以内	0	16.00%	3	0
2	1-2h	5	25.00%	4	5.0
3	2-3h	10	20.00%	3	6.0
4	3-4h	15	8.00%	3	3.6
5	4-5h	20	6.00%	2	2.4
6	5-6h	25	6.00%	1	1.5
7	6-7h	30	6.00%	1	1.8
8	7-8h	30	4.00%	1	1.2
9	8-9h	30	4.00%	1	1.2
10	9-10h	30	2.00%	1	0.6
11	10-11h	30	2.00%	1	0.6
12	11-12h	30	1.00%	1	0.3
夜晚停车不收费（22:00~次日 7:00）					
合计					24.2

2. 项目收入预测

株洲渌口经开区（省级）新材料产业园及配套设施项目建设期为 2024 年 1 月至 2025 年 12 月，测算运营期为 2026 年 7 月至 2054 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 39,054.86 万元，项目各年度收入详见下表：

株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目收入预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	标准厂房出租收入	29,343.98	325.62	708.22	766.76	826.91	888.68	902.01	915.54	929.28
	面积 (m²)	-	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00
	单价 (元/m²·月)	-	22.00	22.33	22.66	23.00	23.35	23.70	24.06	24.42
	出租率	-	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
	增长比例	-		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	企业孵化基地出租收入	6,891.71	75.98	176.27	201.28	204.30	207.36	210.47	213.63	216.83
	面积 (m²)	-	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
	单价 (元/m²·天)	-	0.90	0.91	0.93	0.94	0.96	0.97	0.98	1.00
	出租率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	-		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
3	广告牌出租收入	761.94	8.40	19.49	22.25	22.59	22.93	23.27	23.62	23.97
	广告牌数量(块)	-	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价(元/块·年)	-	16,000.00	16,240.00	16,483.60	16,730.85	16,981.82	17,236.54	17,495.09	17,757.52
	出租率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	停车位收入	2,057.23	22.68	52.62	60.08	60.98	61.90	62.83	63.77	64.73
	停车车位数(个)	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	平均收费单价(元/个·天)	-	18.00	18.27	18.54	18.82	19.10	19.39	19.68	19.98
	使用率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	合计	39,054.86	432.68	956.59	1,050.38	1,114.77	1,180.87	1,198.58	1,216.56	1,234.81

续上表:

2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
943.21	957.36	971.72	986.30	1,001.09	1,016.11	1,031.35	1,046.82	1,062.52	1,078.46
35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00
24.78	25.15	25.53	25.91	26.30	26.70	27.10	27.51	27.92	28.34
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
220.09	223.39	226.74	230.14	233.59	237.09	240.65	244.26	247.92	251.64
6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
1.01	1.03	1.04	1.06	1.08	1.09	1.11	1.13	1.14	1.16
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
24.33	24.70	25.07	25.44	25.83	26.21	26.61	27.01	27.41	27.82
15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
18,023.88	18,294.24	18,568.65	18,847.18	19,129.89	19,416.84	19,708.09	20,003.71	20,303.77	20,608.33
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
65.70	66.68	67.68	68.70	69.73	70.77	71.84	72.91	74.01	75.12
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
20.28	20.58	20.89	21.20	21.52	21.84	22.17	22.50	22.84	23.18
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1,253.33	1,272.13	1,291.21	1,310.58	1,330.24	1,350.19	1,370.44	1,391.00	1,411.87	1,433.04

续上表:

2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1,094.64	1,111.06	1,127.72	1,144.64	1,161.81	1,179.24	1,196.93	1,214.88	1,233.10	1,251.60	1,270.37
35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00	35,240.00
28.76	29.19	29.63	30.08	30.53	30.98	31.45	31.92	32.40	32.89	33.38
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
255.42	259.25	263.14	267.08	271.09	275.16	279.28	283.47	287.73	292.04	296.42
6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00

2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1.18	1.19	1.21	1.23	1.25	1.27	1.29	1.31	1.33	1.35	1.37
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
28.24	28.66	29.09	29.53	29.97	30.42	30.88	31.34	31.81	32.29	32.77
15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
20,917.45	21,231.21	21,549.68	21,872.93	22,201.02	22,534.03	22,872.04	23,215.13	23,563.35	23,916.80	24,275.55
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
76.24	77.39	78.55	79.73	80.92	82.14	83.37	84.62	85.89	87.18	88.48
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
23.53	23.89	24.24	24.61	24.98	25.35	25.73	26.12	26.51	26.91	27.31
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1,454.54	1,476.36	1,498.50	1,520.98	1,543.80	1,566.95	1,590.46	1,614.31	1,638.53	1,663.11	1,688.05

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

(一) 经营成本

根据市场可比案例，株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

1. 经营成本

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用。株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目总经营成本在债券存续期内合计为 8,489.18 万元。具体分析如下：

(1) 工资及福利费。项目预计共需要相关工作人员 15 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.76 万元/年计算，以后每年按 3% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19 字体大小： | 打印本页

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元；名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022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：2023-05-22 字体大小： | 打印本页

行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

（2）维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5% 计。

维修费用取费参考

项目	洪江市（省级）高新区标准厂房及基础设施建设项目	古丈县新材料产业园配套基础设施建设项目（一期）	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
维护修理费	按工程费用的 0.5%测算	按工程费用 0.5%测算	按工程费用的 0.5%计提

注：信息来源于中国债券信息网

（3）管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的 5%估算。

管理及其他费用取费参考

项目	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
管理及其他费用	按运营收入的 1%测算	按营业收入 1%测算	按收入的 2%计提

注：信息来源于中国债券信息网

(4) 营销费用：营销费用主要为运营期内的广告推广。按年收入的 3%考虑。

营业费用取费参考

序号	项目名称	管理费取值
1	湖南林业（会同）现代产业园二期及配套基础设施项目	经营性收入的 0.5%
2	岳阳临湘市工业园区（滨江片区）基础设施建设项目	经营收入的 1%
2	株洲国家高新区·金山科技工业园配套基础设施建设项目	经营性收入的 0.5%

注：信息来源于中国债券信息网

2. 相关税费

(1) 增值税：增值税：本项目的收入分别按照增值税率 6%、9%计列；项目运营成本按照增值税率 6%计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

(2) 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

(3) 房产税：根据不动产出租收入的 12%计算房产税。

债券存续期内，项目预计总成本为 15,411.60 万元。具体如下：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、运营成本	8,489.18	113.01	235.16	244.53	251.58	258.81	262.21	265.67	269.19	272.77	276.42	280.13	283.92
营销费用	1,171.65	12.98	28.70	31.51	33.44	35.43	35.96	36.50	37.04	37.60	38.16	38.74	39.32
工资及福利	3,503.74	45.75	93.33	95.20	97.10	99.04	101.02	103.04	105.10	107.21	109.35	111.54	113.77
维修费用	1,861.05	32.65	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30
管理及其他费用	1,952.74	21.63	47.83	52.52	55.74	59.04	59.93	60.83	61.74	62.67	63.61	64.56	65.53
二、税费	6,922.42	48.19	106.14	116.16	123.74	131.53	133.50	135.50	137.53	139.60	141.69	143.82	207.09
增值税	2,298.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54.57
销项税额	3,430.36	38.01	83.93	92.06	97.82	103.73	105.29	106.87	108.47	110.10	111.75	113.43	115.13
进项税额	1,132.02	38.01	83.93	92.06	97.82	103.73	105.29	106.87	108.47	110.10	111.75	113.43	60.56
税金及附加	275.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.55
房产税	4,348.28	48.19	106.14	116.16	123.74	131.53	133.50	135.50	137.53	139.60	141.69	143.82	145.97
合计	15,411.60	161.21	341.30	360.69	375.33	390.34	395.71	401.17	406.72	412.37	418.11	423.95	491.00

续上表

项目类型	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、运营成本	8,489.18	287.76	291.68	295.67	299.73	303.86	308.07	312.35	316.71	321.14
营销费用	1,171.65	39.91	40.51	41.11	41.73	42.36	42.99	43.64	44.29	44.96
工资及福利	3,503.74	116.04	118.37	120.73	123.15	125.61	128.12	130.68	133.30	135.96
维修费用	1,861.05	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30
管理及其他费用	1,952.74	66.51	67.51	68.52	69.55	70.59	71.65	72.73	73.82	74.93
二、税费	6,922.42	279.04	283.23	287.47	291.79	296.16	300.60	305.11	309.69	314.34
增值税	2,298.34	116.85	118.61	120.39	122.19	124.03	125.89	127.77	129.69	131.64
销项税额	3,430.36	116.85	118.61	120.39	122.19	124.03	125.89	127.77	129.69	131.64
进项税额	1,132.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	275.80	14.02	14.23	14.45	14.66	14.88	15.11	15.33	15.56	15.80
房产税	4,348.28	148.16	150.38	152.64	154.93	157.25	159.61	162.01	164.44	166.90
合计	15,411.60	566.80	574.91	583.14	591.51	600.02	608.67	617.46	626.40	635.48

续上表

项目类型	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一、运营成本	8,489.18	325.66	330.26	334.94	339.71	344.56	349.50	354.53	359.65
营销费用	1,171.65	45.63	46.31	47.01	47.71	48.43	49.16	49.89	50.64
工资及福利	3,503.74	138.68	141.46	144.29	147.17	150.12	153.12	156.18	159.30
维修费用	1,861.05	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30
管理及其他费用	1,952.74	76.05	77.19	78.35	79.52	80.72	81.93	83.16	84.40
二、税费	6,922.42	319.05	323.84	328.69	333.62	338.63	343.71	348.86	354.10
增值税	2,298.34	133.61	135.61	137.65	139.71	141.81	143.94	146.10	148.29
销项税额	3,430.36	133.61	135.61	137.65	139.71	141.81	143.94	146.10	148.29
进项税额	1,132.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	275.80	16.03	16.27	16.52	16.77	17.02	17.27	17.53	17.79
房产税	4,348.28	169.41	171.95	174.53	177.15	179.80	182.50	185.24	188.02
合计	15,411.60	644.71	654.10	663.64	673.33	683.19	693.21	703.39	713.75

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 23,643.26 万元。

五、还本付息的测算

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.42	1.66
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.42	1.33

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 1.19，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 1.33，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的株洲渌口经开区(省级)新材料产业园及配套设施项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2018年12月31日有效。
2. 企业信用信息公示系统暂行条例》
第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内向社会公示。



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

名称 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈英

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路 269 号
绿景新苑 8 栋 401 号

登记机关



2025 年 7 月 2 日

再复印无效



会计师事务所

执业证书



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

此复印件与原件一致
再复印无效

说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





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



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

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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

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

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

2018年3月换发新证



姓名 谢芸
Full name 谢芸
性别 女
Sex 女
出生日期 1989-06-17
Date of Birth 1989-06-17
工作单位 湖南三湘普惠会计师事务所
Working unit 湖南三湘普惠会计师事务所
身份证号 430611198906175527
Identity card No. 430611198906175527



谢芸 430101430001

证书编号: 430101430001
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 04 月 5 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南咸悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月



湘诚悦达专审〔2025〕178号

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行, 价格在正常范围内变动;

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

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

二、项目应付本息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 2,200.00 万元, 已申请发行政府专项债券 0.00 万元, 本期计划发行 1,100.00 万元, 债券发行期限为 15 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑, 债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此, 本次 15 年期的预测利率为 2.28%。本项目应还本付息情况如下:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	1,100.00		1,100.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	1,100.00	1,100.00		2,200.00	12.54	12.54
2026 年 9 月	2,200.00			2,200.00	25.08	25.08
2027 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2028 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2029 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2030 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2031 年	2,200.00			2,350.00	50.16	50.16
2032 年	2,350.00			2,200.00	50.16	50.16
2033 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2034 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2035 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2036 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2037 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2038 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2039 年	2,200.00			2,200.00	50.16	50.16
2040 年 3 月	2,200.00			2,200.00	25.08	25.08
2040 年 9 月	2,200.00		1,100.00	1,100.00	25.08	1,125.08
2041 年 3 月	1,100.00		1,100.00		12.54	1,112.54
合计		2,200.00	2,200.00		752.40	2,952.40

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 3,662.88 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	0.00	0.00	0.00	
2026 年	0.00	37.62	37.62	
2027 年	0.00	50.16	50.16	164.88
2028 年	0.00	50.16	50.16	212.11
2029 年	0.00	50.16	50.16	229.80
2030 年	0.00	50.16	50.16	272.43
2031 年	0.00	50.16	50.16	291.45
2032 年	0.00	50.16	50.16	287.74
2033 年	0.00	50.16	50.16	312.21
2034 年	0.00	50.16	50.16	308.28
2035 年	0.00	50.16	50.16	304.23
2036 年	0.00	50.16	50.16	330.18
2037 年	0.00	50.16	50.16	310.56
2038 年	0.00	50.16	50.16	306.13
2039 年	0.00	50.16	50.16	332.89
2040 年	1,100.00	50.16	1,150.16	0.00
2041 年	1,100.00	12.54	1,112.54	0.00
合计	2,200.00	752.40	2,952.40	3,662.88
本息覆盖倍数				1.24

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 10 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目主要建设：火葬殡仪馆为 V 类殡仪馆，年处理遗体能力为 1000 具。新增用地面积 11370 平方米，新建建筑面积 2555 平方米。新建 1 栋 3F 骨灰楼 884 平方米，格位 3534 个；1 栋 1F 骨灰堂（含骨灰暂存间）423 平方米，格位 1692 个；1 栋 1F 骨灰暂存间 264 平方米；1 栋 1F 祭扫用房 216 平方米；新建 1 栋 1F 火化间 384 平方米、火化炉 2 个；1 栋 1F 遗体处置用房 384 平方米以及停车位 60 个、道路、生态绿化（含葬位）、供配电、给排水等附属工程，并购置相关设备。。

（二）实施主体

炎陵县民政局

（三）项目类型

公益性项目

（四）融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 2,200.00 万元，债券发行期限为 15 年，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

（一）收入预测依据

1. 项目收入情况

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目收入主要来源于殡葬基础服务收入、墓穴出售收入、生态葬位出售收入、自愿选择服务费收入等，于 2027 年 5 月建设完成进行运营。

本项目形成的资产为国有资产，由资产所有人自主运营，项目运营

产生的专项收入纳入财政预算管理。

根据炎陵县人民政府官网公布的《炎陵县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》显示。炎陵县 2023 年常住人口为 15.77 万人，人口出生率 5.63‰，死亡率 8.94‰，人口自然增长率-3.31‰。另根据《炎陵县第七次人口普查公报》（第三号），全市常住人口中，0-14 岁人口为 30460 人，占 19.23%；15-59 岁人口为 92949 人，占 58.68%；60 岁及以上人口为 34991 人，占 22.09%，其中 65 岁及以上人口为 24853 人，占 15.69%。根据常住人口与死亡率计算得出，炎陵县年遗体增量约为 1409.84 具，考虑到部分人口迁居、农村移风易俗发展进程与未来扩容工程的问题，故本项目第一期工程暂按照 1000 具规模的殡仪馆进行设计，为 V 类殡仪馆。因本地区之前没有殡仪馆，参考《关于印发〈湖南省“十四五”殡葬事业发展行动方案〉的通知》1819（湘民发〔2021〕32 号），本项目预计运营期第一年死亡人数基数为 1172 人（保守估计按新增死亡人数的约 80%计算），死亡人数按每 3 年递增 2%，项目运营期火化率第一年按项目规模的 40%计算，以后每年递增 5%，后续稳定至 60%。具体收入包含如下：

（1）殡葬基础服务收入

由于炎陵县过去没有殡仪馆，而炎陵县殡葬服务政府指导价正在拟定中，本项目相关市场与收费参考物价与收入水平相当的兄弟县茶陵县进行预测。参考茶陵县发展和改革局与市场监管局 2022 核定的《茶陵县殡仪馆殡葬服务收费调整表》，其中火化费平均收费 800 元/具、运输费 280 元/具、其他基础服务项目 240 元/具、正常遗体整理费 185 元/具、遗体冷藏收费按 260 元/具（冷藏 24 小时），尸袋费用 100 元/具。茶陵县殡仪馆往年数据殡葬基础服务的数量及收费推算出每具尸体平均服务费约收入为 1865 元。基于谨慎性原则，本项目殡葬基础

服务收入拟按 1800 元 / 具计算。考虑到通货膨胀，单价每 3 年上浮 5%。

序号	参考案例价目表																																																																													
1	<div><p>茶陵县殡仪馆殡葬服务收费调整表（10项）</p><table><thead><tr><th>序号</th><th>项目名称</th><th>单位</th><th>原单价</th><th>调整后单价</th><th>调整幅度</th><th>备注</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>遗体接运</td><td>次/具</td><td>1000</td><td>900</td><td>-10%</td><td>（含遗体接运、冷藏、冷藏费、冷藏费）</td></tr><tr><td>2</td><td>遗体冷藏</td><td>天/具</td><td>1200</td><td>1000</td><td>-17%</td><td>（含冷藏费、冷藏费、冷藏费、冷藏费）</td></tr><tr><td>3</td><td>遗体整容</td><td>次/具</td><td>1200</td><td>800</td><td>-33%</td><td>（含遗体整容、遗体整容费、遗体整容费、遗体整容费）</td></tr><tr><td>4</td><td>遗体防腐</td><td>次/具</td><td>1000</td><td>800</td><td>-20%</td><td>（含遗体防腐、遗体防腐费、遗体防腐费、遗体防腐费）</td></tr><tr><td>5</td><td>遗体告别</td><td>次/具</td><td>800</td><td>800</td><td>0%</td><td>（含遗体告别、遗体告别费、遗体告别费、遗体告别费）</td></tr><tr><td>6</td><td>遗体火化</td><td>次/具</td><td>1100</td><td>900</td><td>-18%</td><td>（含遗体火化、遗体火化费、遗体火化费、遗体火化费）</td></tr><tr><td>7</td><td>骨灰寄存</td><td>次/具</td><td>200</td><td>180</td><td>-10%</td><td>（含骨灰寄存、骨灰寄存费、骨灰寄存费、骨灰寄存费）</td></tr><tr><td>8</td><td>骨灰代埋</td><td>次/具</td><td>800</td><td>600</td><td>-25%</td><td>（含骨灰代埋、骨灰代埋费、骨灰代埋费、骨灰代埋费）</td></tr><tr><td>9</td><td>骨灰代葬</td><td>次/具</td><td>200</td><td>150</td><td>-25%</td><td>（含骨灰代葬、骨灰代葬费、骨灰代葬费、骨灰代葬费）</td></tr><tr><td>10</td><td>骨灰代送</td><td>次/具</td><td>200</td><td>150</td><td>-25%</td><td>（含骨灰代送、骨灰代送费、骨灰代送费、骨灰代送费）</td></tr></tbody></table><p>监督电话：茶陵县殡葬改革工作领导小组办公室 0731-25228321</p></div>	序号	项目名称	单位	原单价	调整后单价	调整幅度	备注	1	遗体接运	次/具	1000	900	-10%	（含遗体接运、冷藏、冷藏费、冷藏费）	2	遗体冷藏	天/具	1200	1000	-17%	（含冷藏费、冷藏费、冷藏费、冷藏费）	3	遗体整容	次/具	1200	800	-33%	（含遗体整容、遗体整容费、遗体整容费、遗体整容费）	4	遗体防腐	次/具	1000	800	-20%	（含遗体防腐、遗体防腐费、遗体防腐费、遗体防腐费）	5	遗体告别	次/具	800	800	0%	（含遗体告别、遗体告别费、遗体告别费、遗体告别费）	6	遗体火化	次/具	1100	900	-18%	（含遗体火化、遗体火化费、遗体火化费、遗体火化费）	7	骨灰寄存	次/具	200	180	-10%	（含骨灰寄存、骨灰寄存费、骨灰寄存费、骨灰寄存费）	8	骨灰代埋	次/具	800	600	-25%	（含骨灰代埋、骨灰代埋费、骨灰代埋费、骨灰代埋费）	9	骨灰代葬	次/具	200	150	-25%	（含骨灰代葬、骨灰代葬费、骨灰代葬费、骨灰代葬费）	10	骨灰代送	次/具	200	150	-25%	（含骨灰代送、骨灰代送费、骨灰代送费、骨灰代送费）
序号	项目名称	单位	原单价	调整后单价	调整幅度	备注																																																																								
1	遗体接运	次/具	1000	900	-10%	（含遗体接运、冷藏、冷藏费、冷藏费）																																																																								
2	遗体冷藏	天/具	1200	1000	-17%	（含冷藏费、冷藏费、冷藏费、冷藏费）																																																																								
3	遗体整容	次/具	1200	800	-33%	（含遗体整容、遗体整容费、遗体整容费、遗体整容费）																																																																								
4	遗体防腐	次/具	1000	800	-20%	（含遗体防腐、遗体防腐费、遗体防腐费、遗体防腐费）																																																																								
5	遗体告别	次/具	800	800	0%	（含遗体告别、遗体告别费、遗体告别费、遗体告别费）																																																																								
6	遗体火化	次/具	1100	900	-18%	（含遗体火化、遗体火化费、遗体火化费、遗体火化费）																																																																								
7	骨灰寄存	次/具	200	180	-10%	（含骨灰寄存、骨灰寄存费、骨灰寄存费、骨灰寄存费）																																																																								
8	骨灰代埋	次/具	800	600	-25%	（含骨灰代埋、骨灰代埋费、骨灰代埋费、骨灰代埋费）																																																																								
9	骨灰代葬	次/具	200	150	-25%	（含骨灰代葬、骨灰代葬费、骨灰代葬费、骨灰代葬费）																																																																								
10	骨灰代送	次/具	200	150	-25%	（含骨灰代送、骨灰代送费、骨灰代送费、骨灰代送费）																																																																								
2	<div><p>茶陵县仙垅殡仪服务有限公司 市场调价服务项目和收费标准</p><table><thead><tr><th>序号</th><th>项目名称</th><th>单位</th><th>原单价</th><th>调整后单价</th><th>调整幅度</th><th>备注</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>遗体接运</td><td>次/具</td><td>1000</td><td>900</td><td>-10%</td><td>（含遗体接运、冷藏、冷藏费、冷藏费）</td></tr><tr><td>2</td><td>遗体冷藏</td><td>天/具</td><td>1200</td><td>1000</td><td>-17%</td><td>（含冷藏费、冷藏费、冷藏费、冷藏费）</td></tr><tr><td>3</td><td>遗体整容</td><td>次/具</td><td>1200</td><td>800</td><td>-33%</td><td>（含遗体整容、遗体整容费、遗体整容费、遗体整容费）</td></tr><tr><td>4</td><td>遗体防腐</td><td>次/具</td><td>1000</td><td>800</td><td>-20%</td><td>（含遗体防腐、遗体防腐费、遗体防腐费、遗体防腐费）</td></tr></tbody></table></div>	序号	项目名称	单位	原单价	调整后单价	调整幅度	备注	1	遗体接运	次/具	1000	900	-10%	（含遗体接运、冷藏、冷藏费、冷藏费）	2	遗体冷藏	天/具	1200	1000	-17%	（含冷藏费、冷藏费、冷藏费、冷藏费）	3	遗体整容	次/具	1200	800	-33%	（含遗体整容、遗体整容费、遗体整容费、遗体整容费）	4	遗体防腐	次/具	1000	800	-20%	（含遗体防腐、遗体防腐费、遗体防腐费、遗体防腐费）																																										
序号	项目名称	单位	原单价	调整后单价	调整幅度	备注																																																																								
1	遗体接运	次/具	1000	900	-10%	（含遗体接运、冷藏、冷藏费、冷藏费）																																																																								
2	遗体冷藏	天/具	1200	1000	-17%	（含冷藏费、冷藏费、冷藏费、冷藏费）																																																																								
3	遗体整容	次/具	1200	800	-33%	（含遗体整容、遗体整容费、遗体整容费、遗体整容费）																																																																								
4	遗体防腐	次/具	1000	800	-20%	（含遗体防腐、遗体防腐费、遗体防腐费、遗体防腐费）																																																																								

(2) 墓穴出售收入

项目公墓墓穴出售对象主要为当年选择火化殡葬人员以及城镇扩容征地迁坟安置人员。项目一期建设 2786 个墓穴，公墓每年均衡销售，运营期内售完。因炎陵县殡葬服务 政府指导价正在拟定中，本次测算价格参考。本项目建成后，参考周边地区，墓地出售单价拟按 8,000.00 元/穴测算，考虑到通货膨胀，单价每 3 年上浮 5%。参考案例

如下:

序号	项目	类型	出售单价（元/穴）
1	渌口区南山公园	公益性/传统葬位	29800
2	石峰区福寿山庄陵园	公益性/传统葬位	22000
3	石峰区福寿陵园	公益性/传统葬位	15800

序号	参考案例价目表			
	株洲市南山公园城市公益性公墓价格及维护费用价格表			
	服务项目	计价单位	收费标准	备注
1	一、公墓			
	壁葬	元/座	3080	1. 落葬成本已含在墓位成本中 2. 此价格为均价，公司根据墓位位置、朝向等因素，按照价格差距适当、代数数和为等的原则确定各墓位的具体销售价格，并抄送我委及市市场监督管理局。
	节地生态葬	元/座	12800	
	传统墓位	元/座	29800	
	二、公墓维护			
	壁葬	元/座·年	50	对公墓设施进行维修、保养和管理（一次性收费不超过20年，自购墓之日起计算，包含墓期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理劳务费等）。
	节地生态葬	元/座·年	50	
传统墓位	元/座·年	127		

2		<div>湖南株洲市福寿山庄陵园</div> <div>制图：111111</div> <div>陵园类型:特色陵园公墓</div> <div>陵园风格:自然生态陵园</div> <div>墓园面积:250亩</div> <div>距离市区:10公里</div> <div>参考价格:22000元（仅供参考）</div> <div>特别提示:本站所标注价格及相关信息来源于网络采集，仅供参考，实际情况以墓园前台咨询为准。</div> <div>陵园地址：湖南株洲市石峰区白马乡长石村</div>
		<div>湖南株洲市福寿陵园</div> <div>制图：110785</div> <div>陵园类型:特色陵园公墓</div> <div>陵园风格:自然生态陵园</div> <div>墓园面积:30亩</div> <div>距离市区:10公里</div> <div>参考价格:15800元（仅供参考）</div> <div>特别提示:本站所标注价格及相关信息来源于网络采集，仅供参考，实际情况以墓园前台咨询为准。</div> <div>陵园地址：湖南株洲市石峰区长石村石门组（815油库）清麓大道旁</div>

(3) 生态葬位出售收入

根据《城市公益性公墓建设标准》（建标 182-2017）条文说明第二十条，城市公益性公墓内每亩可安葬墓穴数估算为 320 个，本项目拟建设葬位 3483 个，减去墓穴出售数量 2786 个，剩余 697 个可做生态葬位出售。按 10 年每年均衡销售，运营期内售完。参考周边市价位，基于谨慎性原则，墓穴出售价格拟按 2000 元/个计算；考虑到通货膨胀，单价每 3 年上浮 5%。

序号	项目	类型	出售单价（元/穴）
1	渌口区南山公园	公益性/生态葬	12800
2	石峰区福寿山庄陵园	公益性/生态葬	2800
3	石峰区仁孝陵园	公益性/生态葬	7000

序号	参考案例价目表																																		
1	<div><div>株洲市南山公园城市公益性公墓价格及维护费用价格表</div><table><tr><th>服务项目</th><th>计价单位</th><th>收费标准</th><th>备注</th></tr><tr><td colspan="4">一、公墓</td></tr><tr><td>壁葬</td><td>元/座</td><td>3080</td><td rowspan="3">1. 落葬成本已含在墓位成本中 2. 此价格为均价，公司根据墓位位置、朝向等因素，按照价格差距适当、代数和为零的原则确定各墓位的具体销售价格，并抄送市委及市场监督管理局。</td></tr><tr><td>节地生态葬</td><td>元/座</td><td>12800</td></tr><tr><td>传统墓位</td><td>元/座</td><td>29800</td></tr><tr><td colspan="4">二、公墓维护</td></tr><tr><td>壁葬</td><td>元/座·年</td><td>50</td><td rowspan="3">对公墓设施进行维修、保养和管理（一次性收费不超过20年，自购墓之日起计算，包含周期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓址管理岗劳务费等）。</td></tr><tr><td>节地生态葬</td><td>元/座·年</td><td>50</td></tr><tr><td>传统墓位</td><td>元/座·年</td><td>127</td></tr></table></div>			服务项目	计价单位	收费标准	备注	一、公墓				壁葬	元/座	3080	1. 落葬成本已含在墓位成本中 2. 此价格为均价，公司根据墓位位置、朝向等因素，按照价格差距适当、代数和为零的原则确定各墓位的具体销售价格，并抄送市委及市场监督管理局。	节地生态葬	元/座	12800	传统墓位	元/座	29800	二、公墓维护				壁葬	元/座·年	50	对公墓设施进行维修、保养和管理（一次性收费不超过20年，自购墓之日起计算，包含周期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓址管理岗劳务费等）。	节地生态葬	元/座·年	50	传统墓位	元/座·年	127
服务项目	计价单位	收费标准	备注																																
一、公墓																																			
壁葬	元/座	3080	1. 落葬成本已含在墓位成本中 2. 此价格为均价，公司根据墓位位置、朝向等因素，按照价格差距适当、代数和为零的原则确定各墓位的具体销售价格，并抄送市委及市场监督管理局。																																
节地生态葬	元/座	12800																																	
传统墓位	元/座	29800																																	
二、公墓维护																																			
壁葬	元/座·年	50	对公墓设施进行维修、保养和管理（一次性收费不超过20年，自购墓之日起计算，包含周期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓址管理岗劳务费等）。																																
节地生态葬	元/座·年	50																																	
传统墓位	元/座·年	127																																	
2	<div><div><div>【相关阅读】株洲市大力推行节地生态葬 多家陵园将专门预留土地</div><div>3月28日，福寿山庄内，多名工人正在修缮一个花坛。</div><div>“这是我们陵园新开辟的节地生态葬区域，明天就可以完工。”福寿山庄营销总监邓仕洪说，这个花坛长26米，宽1.5米，可容纳数十位逝者的骨灰坛。花坛用贵重的“印度红”花岗石砌成，工作人员会在石块上刻下逝者的姓名、遗像。今年清明节期间，该节地生态葬区域就能投入使用，每个墓位暂定价格2800元。</div></div></div>																																		

3	<div data-bbox="327 215 391 264">02</div> <p>南山公园殡仪馆项目一期 拟明年上半年试运营</p> <p>“政府对遗体火化后选择节地生态安葬的市民进行奖励，少占地的奖励1000元，不占地的奖励5000元。对提供公益性节地生态安葬墓位的城区合法公墓，每提供一处售价低于7000元的0.8平方米以内双人墓位或售价低于5000元的0.5平方米以内单人墓位，给予1000元的墓位建设补助。”市仁孝陵园有限责任公司董事长刘俊文介绍，为节约土地资源和保护生态环境，自今年4月1日起，仅仁孝陵园就陆续推出1200座公益性节地生态安葬墓位，惠民价格为7000元每座。</p>
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(4) 自愿选择服务收入

项目殡葬服务除基础服务补贴外，另有自愿选择服务，包括：礼厅服务费、出殡费、电子鞭炮租用、电子香烛租用、遗体容妆、骨灰保护剂、追悼礼仪、火化礼仪等。根据株洲市周边县区殡仪馆往年数据殡葬自愿选择服务的收费推算本项目收费。另外参考湖南省发改委、湖南省民政局、湖南省市场监督管理局《关于进一步规范我省殡葬服务价格管理的通知》内容，基于谨慎性原则，并结合湖南省本地丧事操办的习俗，遗体悼念时间最少按每具次三天（24小时*3）计算，相关配套资源选择服务按打包价计算。故该项目拟按合计消费2100元/具估算，考虑到通货膨胀，单价每3年上浮5%。服务选择率参考殡葬基础服务选择率计算。

序号	项目	类型	出售单价（元/具）
1	渌口区南山公园殡仪馆	自愿选择服务	12800
2	石峰区福寿山庄殡仪馆	自愿选择服务	2800
3	茶陵县殡仪馆	自愿选择服务	7000
序号	参考案例价目表		

株洲市南山公园殡葬服务政府指导价项目价格

1

服务项目	计价单位	收费标准	必备服务设施(内容)	备注
一、悼念厅租赁				
大厅（1个750平方米）	元/小时	180	音响、沙发、供台、主持台、花台（绢花）、瞻仰棺花圈（绢花）、礼簿桌椅、茶水柜、娱乐桌、遗像架、挽联机、跪垫、供品盘、茶酒杯、电子香烛、电子火盆、电子鞭炮、长明灯、休息室2间、音响室、卫生间等。	尾数超过30分钟按1小时计算。
中厅（4个400平方米）	元/小时	120	音响、LED大屏、沙发、供台、主持台、花台（绢花）、瞻仰棺花圈（绢花）、礼簿桌椅、茶水柜、娱乐桌、遗像架、挽联机、跪垫、供品盘、茶酒杯、电子香烛、电子火盆、电子鞭炮、长明灯、休息室、音响室、卫生间等。	
小厅（12个每个200平方米）	元/小时	80	音响、沙发、供台、主持台、花台（绢花）、瞻仰棺花圈（绢花）、礼簿桌椅、茶水柜、遗像架、挽联机、跪垫、供品盘、茶酒杯、电子香烛、电子火盆、电子鞭炮、长明灯、休息室、音响室、卫生间等。	
二、遗体洁身	元/具	65	对遗体进行清洁卫生处理	
三、遗体更衣	元/具	63	按殡仪程序或客户要求对遗体更换衣物	
四、遗体化妆	元/具	80	对遗体容貌进行修饰和美化	
五、遗体包裹	元/具	75	按民族习俗对遗体进行包裹	
六、证件制作	元/件	50	制作安葬（放）逝者遗体、遗骸、骨灰等的相关证件	

株洲市福寿山庄殡葬服务政府指导价项目价格《征求意见稿》

2

服务项目	计价单位	现收费标准	成本监审情况	价格建议	必备服务设施(内容)	备注
一、悼念厅租赁						
福寿宫（540平方米）	元/小时	150	140.73	150	音响设备、桌椅（不含娱乐用的）、祭台、青松（万古长青）、绢花圈8个、绢花篮4个、贵宾休息室1间、标准休息室3间、音响室、储藏室、香炉、礼簿桌、跪垫、供品盘、遗像显示、横幅和挽联显示、电子香烛、门头显示屏、电子鞭炮等。	尾数超过30分钟按1小时计算。
长安堂（242平方米）	元/小时	110	98.68	110	音响设备、桌椅（不含娱乐用的）、祭台、青松（万古长青）、绢花圈6个、绢花篮2个、标准休息室1间、音响室、储藏室、香炉、礼簿桌、跪垫、供品盘、遗像显示、横幅和挽联显示、电子香烛、门头显示屏、电子鞭炮等。	
永安堂（242平方米）	元/小时	65	60.06	65	音响设备、桌椅（不含娱乐用的）、祭台、青松（万古长青）、绢花圈6个、绢花篮2个、标准休息室1间、音响室、储藏室、香炉、礼簿桌、跪垫、供品盘、遗像显示、横幅和挽联显示、电子香烛、门头显示屏、电子鞭炮等。	
天年、万寿堂（228平方米）	元/小时	60	54.68	60	音响设备、桌椅（不含娱乐用的）、祭台、青松（万古长青）、标准休息室1间、音响室、储藏室、香炉、礼簿桌、跪垫、供品盘、遗像显示、横幅和挽联显示、电子香烛、门头显示屏、电子鞭炮等。	

	二、遗体化学防腐保存	元/具	65	采用化学药剂防腐保存遗体	
	三、遗体洁身	元/具	65	对遗体进行清洁卫生处理	
	四、遗体更衣	元/具	65	按殡仪程序或客户要求对遗体更换衣物	
	五、遗体化妆	元/具		对遗体容貌进行修饰和美化	
	普通		120	一、二、级化妆师	
	高档		500	三级化妆师	
	六、遗体包裹	元/具	110	按民族习俗对遗体进行包裹	
	七、协助尸检	元/具	180	按规定程序协助进行遗体解剖和检验（含解剖台、水电、药物等）	
	八、特殊遗体解冻	元/具	180	对处于冷冻状态的特殊遗体进行解冻	
	九、证件制作	元/件	60	制作安葬（放）逝者遗体、遗骸、骨灰等的相关证件	
	十、档案查询	元/次	20	为客户查询逝者相关殡葬服务信息	
3					

2. 项目收入预测

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目建设期为2025年6月至2027年5月，测算运营期为2027年7月至2039年12月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入6,097.60万元，项目各年度收入详见下表：

湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年 7月-12 月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	殡葬基础 服务收入	1,706.58	42.19	94.93	105.48	124.27	135.56	135.56	145.19	145.19	145.19	155.50	155.50	155.50	166.54
1.1	死亡人口		1,172.00	1,172.00	1,172.00	1,195.44	1,195.44	1,195.44	1,219.35	1,219.35	1,219.35	1,243.74	1,243.74	1,243.74	1,268.61
1.2	服务率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.3	收费单价 (元/ 具)		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,984.50	1,984.50	1,984.50	2,083.73	2,083.73	2,083.73	2,187.91
2	墓穴出售 收入	2,252.02	159.20	159.20	159.20	167.16	167.16	167.16	175.52	175.52	175.52	184.29	184.29	184.29	193.51
2.1	出售数量	2,786.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00
2.2	售税率		7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%
2.3	收费单价 (元/ 穴)		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	9,261.00	9,261.00	9,261.00	9,724.05

序 号	项 目	合 计	2027年 7月-12 月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
3	生态葬位 出售收入	147.97	13.94	13.94	13.94	14.64	14.64	14.64	15.37	15.37	15.37	16.14	0.00	0.00	0.00
3.1	出租数量 (个)	697.00	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	69.70	0.00	0.00	0.00
3.2	售 出 率		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3.3	收费单价 (元/ 个)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,315.25	0.00	0.00	0.00
4	自愿选择 服务收入	1,991.02	49.22	110.75	123.06	144.98	158.16	158.16	169.39	169.39	169.39	181.41	181.41	181.41	194.29
4.1	死亡人口		1,172.00	1,172.00	1,172.00	1,195.44	1,195.44	1,195.44	1,219.35	1,219.35	1,219.35	1,243.74	1,243.74	1,243.74	1,268.61
4.2	服 务 率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4.3	收费单价 (元/ 具)		2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,315.25	2,315.25	2,315.25	2,431.01	2,431.01	2,431.01	2,552.56
5	合 计	6,097.60	264.56	378.83	401.68	451.04	475.52	475.52	505.46	505.46	505.46	537.34	521.20	521.20	554.34

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目的成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用。湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目总经营成本在债券存续期内合计为 2,434.72 万元。具体分析如下：

1. 工资及福利费。项目预计共需要相关工作人员 18 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 6.10 万元/年计算，以后每年按 2% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19 字体大小： | 打印本页

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元;名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022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：2023-05-22 字体大小： | 打印本页

单位：元、%		
行业	2022年	增长
总计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

2. 外购燃料及动力费

本项目燃料动力消耗主要包括水、电、燃料费等。

水费：非居民生活用水按 4.63 元/吨计算。

电费：根据《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕

407 号），一般工商业及其他用电按 0.7 元/kwh 计算。

燃料费：火化柴油量按约 14 升/具，柴油费按照湖南省近期信息价 7.65 元/升计算。

水电燃料费预测数据如下：

外购燃料及动力费用估算表

序号	项目类型	预计年耗量	单价（元）	金额（万元）
1	项目用电量（kW.h）	21. 12	0. 7	14. 78
2	项目用水量（t）	3000	4. 63	1. 389

株洲汽油柴油历史油价表

调整时间	90号汽油价 格	92号汽油价 格	93号汽油价 格	95号汽油价 格	97号汽油价 格	0号柴油价 格
2023-11-22	7.37	7.87	7.87	8.36	8.36	7.65
2023-11-08	7.63	8.14	8.14	8.65	8.65	7.94
2023-10-25	7.73	8.25	8.25	8.77	8.77	8.05

3. 维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5% 计。

4. 管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的 5%估算。

管理及其他费用取费参考

项目	武冈市永安殡仪馆及公益性公墓建设项目	永顺县殡仪馆改扩建项目	沅陵县殡仪馆改扩建及公墓建设项目
管理及其他费用	按运营收入的 5%测算	按营业收入 1%测算	按收入的 5%计提

(二) 相关税费

本项目税金及附加包括增值税和附加税。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）相关规定，收费标准由各地价格主管部门会同有关部门核定，或者实行政府指导价管理的遗体接运（含抬尸、消毒）、遗体整容、遗体防腐、存放（含冷藏）、火化、骨灰寄存、吊唁设施设备租赁、墓穴租赁及管理等服务殡葬服务免征增值税，故本项目免征增值税。

债券存续期内，项目预计总成本为 2,434.72 万元。具体如下：

项目运营成本及税费测算表

单位: 万元

项目类型	合计	2027年7月-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、运营成本	2,434.72	99.67	166.72	171.88	178.61	184.07	187.78	193.25	197.18	201.23	207.16	210.65	215.07	221.45
工资及福利费	1,659.93	54.90	113.09	116.49	119.98	123.58	127.29	131.11	135.04	139.09	143.26	147.56	151.99	156.55
管理费用及其他费用	304.88	13.23	18.94	20.08	22.55	23.78	23.78	25.27	25.27	25.27	26.87	26.06	26.06	27.72
维护修理费	167.23	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86
外购燃料动力费	302.67	18.68	21.82	22.45	23.21	23.85	23.85	24.00	24.00	24.00	24.16	24.16	24.16	24.32
二、增值税税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,434.72	99.67	166.72	171.88	178.61	184.07	187.78	193.25	197.18	201.23	207.16	210.65	215.07	221.45

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 3,662.88 万元。

五、还本付息的测算

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.24	1.45
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.24	1.16

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.16，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湖南省株洲市炎陵县火葬殡仪馆及配套设施建设项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2018年12月31日有效。
2. 企业信用信息公示系统暂行条例》
第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内向社会公示。



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

名称 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈英

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

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

登记机关



2025 年 7 月 2 日

再复印无效



会计师事务所

执业证书



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

此复印件与原件一致
再复印无效

说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





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



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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

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

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

2018年3月换发新证



姓名 谢芸
Full name 谢芸
性别 女
Sex 女
出生日期 1989-06-17
Date of Birth 1989-06-17
工作单位 湖南三湘普惠会计师事务所
Working unit 湖南三湘普惠会计师事务所
身份证号码 430611198906175527
Identity card No. 430611198906175527



谢芸 430101430001

证书编号: 430101430001
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 04 月 5 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月



湘诚悦达专审〔2025〕179号

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行, 价格在正常范围内变动;

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

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

二、项目应付本息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 5,300.00 万元, 已申请发行政府专项债券 0.00 万元, 本期计划发行 1,100.00 万元, 债券发行期限为 15 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑, 债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此, 本次 15 年期的预测利率为 2.28%。本项目应还本付息情况如下:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	1,700.00		1,700.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	1,700.00	3,600.00		5,300.00	19.38	19.38
2026 年 9 月	5,300.00			5,300.00	60.42	60.42
2027 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2028 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2029 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2030 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2031 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2032 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2033 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2034 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2035 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2036 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2037 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2038 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2039 年	5,300.00			5,300.00	120.84	120.84
2040 年 3 月	5,300.00			5,300.00	60.42	60.42
2040 年 9 月	5,300.00		1,700.00	3,600.00	60.42	1,760.42
2041 年 3 月	3,600.00		3,600.00		41.04	3,641.04
合计		5,300.00	5,300.00		1,812.60	7,112.60

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 8,708.00 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	0.00	0.00	0.00	
2026 年	0.00	79.80	79.80	
2027 年	0.00	120.84	120.84	246.52
2028 年	0.00	120.84	120.84	541.72
2029 年	0.00	120.84	120.84	591.73
2030 年	0.00	120.84	120.84	639.99
2031 年	0.00	120.84	120.84	689.55
2032 年	0.00	120.84	120.84	698.63
2033 年	0.00	120.84	120.84	707.80
2034 年	0.00	120.84	120.84	717.08
2035 年	0.00	120.84	120.84	634.14
2036 年	0.00	120.84	120.84	631.89
2037 年	0.00	120.84	120.84	639.95
2038 年	0.00	120.84	120.84	648.09
2039 年	0.00	120.84	120.84	656.31
2040 年	1,700.00	120.84	1,820.84	664.60
2041 年	3,600.00	41.04	3,641.04	
合计	5,300.00	1,812.60	7,112.60	8,708.00
本息覆盖倍数				1.22

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 10 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

项目主要建设: 项目总用地面积 25784.05 m², 总建筑面积 38320 m², 其中标准化厂房 34500 m², 配套超硬材料孵化中心 3500 m², 配电房 120 m², 水泵房及消防水池 200 m², 道路及地面硬化面积 8841 m²。项目容积率 1.49, 建筑密度 50.71%, 绿地率 15%, 地面停车位 60 个 (含电动汽车充电位 15 个)。

(二) 实施主体

炎陵高新技术产业开发区管理委员会

(三) 项目类型

公益性项目

(四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 5,300.00 万元, 债券发行期限为 15 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

1. 项目收入情况

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目收入主要来源于停车位收入、标准厂房和超硬材料孵化中心出租收入以及充电桩服务收入等。

本项目形成的资产为国有资产, 由资产所有人自主运营, 项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。

项目通过市场比较法确定项目收入参考单价, 同时结合项目性质,

以低于市场价对估价对象进行预测。参考相关类似项目报价，具体如下：

(1) 标准厂房租赁收入

1) 经营方式

标准厂房预计 2027 年 6 月建成，7 月投入使用，农产品加工标准化厂房面积总计 34500.00 m²。按照项目业主经营计划，标准厂房运营方式采用全部出租形式。

运营期第一年起，出租率按照 70%，后续每年递增 5%，至运营第五年稳定为 90%。

2) 出租价格

出租单价：由于缺乏炎陵县本地厂房出租案例，项目参考周边经济水平相当的兄弟县区域内其他类似项目价格，考虑到本项目 2027 年开始运营，且为国有性质标准厂房，具有地方产业发展扶持意义，因此预测厂房的出租价格暂按现行市场较低价格考虑，即取 21 元/平方米·月。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。

同类标准厂房市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·月）	价格来源
1	渌口区南洲镇	30.0	株洲 58 同城网
<div>  <p>新厂房，水、电、行车等</p> <p>株洲·渌口区 南洲镇</p> </div> <div> <p>2000 m² 可分租</p> <p>1元/m²/天 6元/月</p> </div>			
2	醴陵市	30.0	株洲 58 同城网

<div>  <div> 阳三石立新村两层厂房出租 株洲·醴陵市 阳三石街道 </div> <div> 500 m² <small>建筑面积</small> </div> <div> 1元/m²/天 <small>1.5万/月</small> </div> </div>			
3	茶陵县经开区	22.5	株洲 58 同城网
<div>  <div> 茶陵标准厂房出租，交通便利 茶陵·佳宝中心 湖南茶陵经济开发区管理委员会 </div> <div> 1500 m² <small>建筑面积</small> </div> <div> 0.75元/m²/天 <small>3.36万/月</small> </div> </div>			

（2）超硬材料孵化中心出租收入

本项目可出租的超硬材料孵化中心面积共为 3500 m²。周边地区配套房出租情况如下：

株洲市周边区域配套房租赁情况参考表

序号	区域位置	出租单价（元/ m ² ·天）	价格来源
1	茶陵县产业园办公房	0.94	株洲 58 同城网
<div>  <div> 出租茶陵佳宝中心产业园区办公用房 茶陵·佳宝中心 湖南茶陵经济开发区管理委员会 可容纳212-425工位 产业园区 独栋(共6层) 产业园区 新建 毛坯 </div> <div> 1500 m² 可分割 <small>建筑面积</small> </div> <div> 0.94元/m²/天 <small>4.23万/月</small> </div> </div>			
2	南方工贸园	0.83	株洲 58 同城网
<div>  <div> 体育中心对面-南方航空工贸园办公大楼出租 天元·尚格名城 南方航空工贸园-北门 可容纳221-443工位 纯写字楼 高层(共6层) 整租1个月 纯写字楼 新建 有江景 全屋精装 </div> <div> 1330 m² 可分割 <small>建筑面积</small> </div> <div> 0.83元/m²/天 <small>3.31万/月</small> </div> </div>			

项目周边区县同类型项目平均出租单价约为 0.83-0.94 元 / m² · 天，考虑到本项目为国有性质写字楼，具有地方产业发展扶持意义，因此预测企业孵化基地的出租价格暂按低于市场均价的单价考虑，即 0.8 元 / m² · 天。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）

3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。综合考虑项目地今年招商引资进程，预估运营期第一年（2027 年）出租率达 70%；运营期第二年（2028 年）出租率达 75%，；运营期第五年（2031 年）及未来出租率达 90%。

（3）配套停车位出租收入

停车车位数：本项目新建 45 个车位，根据项目培育情况，拟定运营期第 1 年负荷率为 70%，逐年递增 10%直至 90%；

租赁单价：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》要求，项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按照 1 小时计费，收费时段为 7 点至 22 点，上不封顶，本项目一天暂按 30 元封顶。商业场所配套停车场（或泊位）、企业单位停车场、商业投资专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者自主确定。结合单个停车位车辆周转率分析，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对本项目停车位的日收费收入进行测算。具体计量如下表，地上停车场预计收费在 24.2 元/个·天。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，地上/下停车场每个车位收费预测为 20 元/天，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。

地上道路停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00~次日 22:00）					
1	1h 以内	0	16.00%	3	0
2	1-2h	5	25.00%	4	5.0
3	2-3h	10	20.00%	3	6.0
4	3-4h	15	8.00%	3	3.6

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
5	4-5h	20	6.00%	2	2.4
6	5-6h	25	6.00%	1	1.5
7	6-7h	30	6.00%	1	1.8
8	7-8h	30	4.00%	1	1.2
9	8-9h	30	4.00%	1	1.2
10	9-10h	30	2.00%	1	0.6
11	10-11h	30	2.00%	1	0.6
12	11-12h	30	1.00%	1	0.3
夜晚停车不收费（22:00~次日 7:00）					
合计					24.2

（4）充电桩服务费

服务单价：按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取。根据《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据株洲市周边市场实际情况，按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.7 元/kWh 计算，暂不考虑价格上涨。

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电特性电价政策
（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行一般工商业及其他类用电价格。

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

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理。根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.6元，自发文之日起执行。各经营单位可参照不超过上限标准，制定具体收费标准。

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

三、加强价格政策执行情况监督

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会
2018年5月25日



HNPR-2018-02023

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格。2020年

株洲市充电桩收费案例

序号	区域位置	服务费（元 /kwh）	数据来源
1	株洲炎陵县长江村游客服务中心充电站	0.8	市场调研
2	株洲市炎陵县九龙工业园公共充电站	0.8	市场调研
3	湖南莆炎高速炎陵东服务区充电站（莆田方向）	0.8	市场调研
4	湖南省株洲市炎陵中医院有序公共充电站	0.7	市场调研
5	湖南省株洲市炎陵政务中心有序公共充电站	0.7	市场调研

年充电量：本项目通过改造后，充电桩总数量为 15 个，考虑到周边供需关系紧张，设计功率为 60kw 直流快充型。根据电动汽车的现有技术，电动汽车在使用交流充电桩（60kw）时需 1 小时充满，充电桩使用次数按 2 次/天预估，工作时长为 360 天，则年充电量约为 145.80 万 kwh。预计使用率为运营期第一年 2027 年 40%，2028 年为 50%，考虑到项目周边工业人口众多，项目配建充电桩数量少，供需关系不平衡，且炎陵县新能源汽车保有量连年激增，因此预估 2029 年及以后年度充电桩使用率可稳定为 60%。

2. 项目收入预测

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目建设期为 2025 年 7 月至 2027 年 6 月，测算运营期为 2027 年 7 月至 2040 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 13,700.75 万元，项目各年度收入详见下表：

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年7月	2028年	2029年	2030年	2031年
1	标准厂房租赁收入	11,343.75	304.29	661.83	716.54	772.75	830.47
1.1	出租面积（平方米）		34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00
1.2	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
1.3	收费单价（元/平方米·月）		21.00	21.32	21.63	21.96	22.29
2	超硬材料孵化中心租赁收入	1,315.22	35.28	76.73	83.08	89.59	96.29
2.1	出租面积（平方米）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
2.2	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
2.3	收费单价（元/平方米·月）		24.00	24.36	24.73	25.10	25.47
3	停车位租赁收入	429.42	11.34	26.31	30.04	30.49	30.95
3.1	出租数量（个）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3.2	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.3	收费单价（个/元·天）		20.00	20.30	20.60	20.91	21.23
4	充电桩服务收入	612.36	22.68	45.36	45.36	45.36	45.36
4.1	充电桩数量		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.2	发电量（万 kwh）		32.40	64.80	64.80	64.80	64.80
4.3	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4.4	收费单价（元/kwh）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
5	合计	13,700.75	373.59	810.23	875.02	938.19	1,003.07

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
1	标准厂房租赁收入									
1.1	出租面积 (平方米)	842.93	855.58	868.41	881.44	894.66	908.08	921.70	935.52	949.56
1.2	出租率	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00
1.3	收费单价 (元/平方米·月)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	超硬材料孵化中心租赁收入	97.73	99.20	100.69	102.20	103.73	105.28	106.86	108.47	110.09
2.1	出租面积 (平方米)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
2.2	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.3	收费单价 (元/平方米·月)	25.85	26.24	26.64	27.04	27.44	27.85	28.27	28.69	29.13
3	停车位租赁收入	31.41	31.88	32.36	32.85	33.34	33.84	34.35	34.86	35.39
3.1	出租数量 (个)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3.2	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.3	收费单价 (个/元·天)	21.55	21.87	22.20	22.53	22.87	23.21	23.56	23.91	24.27
4	充电桩服务收入	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36
4.1	充电桩数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.2	发电量 (万kwh)	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80
4.3	使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4.4	收费单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
5	合计	1,017.44	1,032.02	1,046.82	1,061.84	1,077.09	1,092.56	1,108.27	1,124.21	1,140.40

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目的
主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用。炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目总经营成本在债券存续期内合计为 2,845.80 万元。具体分析如下：

1. 工资及福利费。项目共需要相关工作人员 16 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 6.10 万元/年计算，以后每年按 3%增长。

岗 位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%				
区 域	2024年	2023年	名义增长率	
合 计	69476	68340		1.7
东部地区	77585	76017		2.1
中部地区	57363	56496		1.5
西部地区	60047	59037		1.7
东北地区	53058	51622		2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19

字体大小： | 打印本页

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元，名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022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：2023-05-22

字体大小： | 打印本页

单位：元、%

行业	2022年	增长
总计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

2. 维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5% 计。

维修费用取费参考

项目	洪江市（省级）高新区标准厂房及基础设施建设项目	古丈县新材料产业园配套基础设施建设项目（一期）	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
维护修理费	按工程费用的 0.5%测算	按工程费用 0.5%测算	按工程费用的 0.5%计提

注：信息来源于中国债券信息网

3. 管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的 5%估算。

管理及其他费用取费参考

项目	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
管理及其他费用	按运营收入的 1%测算	按营业收入 1%测算	按收入的 2%计提

4. 营销费用：营销费用主要为运营期内的广告推广。按年收入的3%考虑。

营业费用取费参考

序号	项目名称	管理费取值
1	湖南林业（会同）现代产业园二期及配套基础设施项目	经营性收入的 0.5%
2	岳阳临湘市工业园区（滨江片区）基础设施建设项目	经营收入的 1%
2	株洲国家高新区·金山科技工业园配套基础设施建设项目	经营性收入的 0.5%

（二）相关税费

1. 增值税：本项目的收入分别按照增值税率 6%、9%计列；项目运营成本按照增值税率 6%计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

2. 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

3. 房产税：根据不动产出租收入的 12%计算房产税。

债券存续期内，项目预计总成本为 4,992.75 万元。具体如下：



项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027年7月-12月	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
一、运营成本	2,845.80	86.33	179.89	187.34	194.72	202.31	205.93	209.64	213.45	217.35	221.35	225.46	229.66	233.98	238.40
工资及福利费	1,214.12	36.60	75.40	77.66	79.99	82.39	84.86	87.40	90.03	92.73	95.51	98.37	101.33	104.37	107.50
管理费用及其他费用	685.04	18.68	40.51	43.75	46.91	50.15	50.87	51.60	52.34	53.09	53.85	54.63	55.41	56.21	57.02
维护修理费	535.62	19.84	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68
营销费用	411.02	11.21	24.31	26.25	28.15	30.09	30.52	30.96	31.40	31.86	32.31	32.78	33.25	33.73	34.21
二、增值税税金及附加	2,146.94	40.75	88.63	95.95	103.48	111.21	112.88	114.57	116.29	210.35	223.84	227.15	230.52	233.93	237.39
应纳增值税	570.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	83.92	94.58	95.95	97.35	98.77	100.21
增值税销项税额	1,201.81	32.60	70.77	76.49	82.16	87.99	89.27	90.56	91.88	93.22	94.58	95.95	97.35	98.77	100.21
增值税进项税额	630.98	32.60	70.77	76.49	82.16	87.99	89.27	90.56	91.88	93.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	57.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.39	9.46	9.60	9.74	9.88	10.02
房产税	1,519.08	40.75	88.63	95.95	103.48	111.21	112.88	114.57	116.29	118.04	119.81	121.60	123.43	125.28	127.16
合计	4,992.75	127.07	268.52	283.29	298.20	313.52	318.81	324.21	329.74	427.70	445.19	452.61	460.18	467.91	475.80

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 8,708.00 万元。

五、还本付息的测算

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.22	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.22	1.15

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2018年12月31日有效。
2. 企业信用信息公示系统公告, 不另行通知。
3. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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

名称 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈英

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



出资额 贰佰万元整

成立日期 2017年12月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路269号
绿景新苑8栋401号

登记机关



2025年7月2日

再复印无效



会计师事务所

执业证书



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

此复印件与原件一致
再复印无效

说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





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



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

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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

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

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

2018年3月换发新证



姓名 谢芸
Full name 女
Sex 女
出生 Date of Birth 1989-06-17
工作单位 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
Working unit 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 430611198906175527
Identity card No. 430611198906175527



谢芸 430101430001

证书编号: 430101430001
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 04 月 5 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

涪陵区南洲镇田园综合体建设项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

湖南城悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月



湘诚悦达专审〔2025〕180号

涿口区南洲镇田园综合体建设项目收益与融资 自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对涿口区南洲镇田园综合体建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的涿口区南洲镇田园综合体建设项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行, 价格在正常范围内变动;

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

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

二、项目应付本息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 8,000.00 万元, 已申请发行政府专项债券 0.00 万元, 本期计划发行 1,000.00 万元, 债券发行期限为 20 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑, 债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此, 本次 20 年期的预测利率为 2.46%。本项目应还本付息情况如下:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 9 月	0.00	1,000.00		1,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	1,000.00			1,000.00	12.30	12.30
2026 年 9 月	1,000.00	7,000.00		8,000.00	12.30	12.30
2027 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2028 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2029 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2030 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2031 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2032 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2033 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2034 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2035 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2036 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2037 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2038 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2039 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2040 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2041 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2042 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2043 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2044 年	8,000.00			8,000.00	196.80	196.80
2045 年 3 月	8,000.00			8,000.00	98.40	98.40
2045 年 9 月	8,000.00		1,000.00	7,000.00	98.40	1,098.40
2046 年 3 月	7,000.00			7,000.00	86.10	86.10
2046 年 9 月	7,000.00		7,000.00	0.00	86.10	7,086.10
合计		8,000.00	8,000.00		3,936.00	11,936.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为14,190.77万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	0.00	0.00	0.00	
2026 年	0.00	24.60	24.60	
2027 年	0.00	196.80	196.80	163.89
2028 年	0.00	196.80	196.80	456.42
2029 年	0.00	196.80	196.80	588.35
2030 年	0.00	196.80	196.80	708.63
2031 年	0.00	196.80	196.80	721.53
2032 年	0.00	196.80	196.80	734.59
2033 年	0.00	196.80	196.80	747.81
2034 年	0.00	196.80	196.80	761.21
2035 年	0.00	196.80	196.80	774.78
2036 年	0.00	196.80	196.80	788.52
2037 年	0.00	196.80	196.80	802.44
2038 年	0.00	196.80	196.80	816.54
2039 年	0.00	196.80	196.80	830.82

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2040 年	0.00	196.80	196.80	845.28
2041 年	0.00	196.80	196.80	859.93
2042 年	0.00	196.80	196.80	874.77
2043 年	0.00	196.80	196.80	889.80
2044 年	0.00	196.80	196.80	905.02
2045 年	1,100.00	196.80	1,296.80	920.43
2046 年	6,900.00	172.20	7,072.20	0.00
合计	8,000.00	3,936.00	11,936.00	14,190.77
本息覆盖倍数				1.19

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的涪陵区南洲镇田园综合体建设项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 10 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目主要建设：本项目建设内容主要包含建设种植基地 5960 亩，农业生产大棚 1130 亩，农业休闲基地 3000 亩，农村垃圾收集点提质改造 200 处，农村道路提质改造 13.25 公里及配套供水管网 28 公里。

（二）实施主体

株洲市渌口区南洲镇人民政府

（三）项目类型

公益性项目

（四）融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 8,000.00 万元，债券发行期限为 20 年，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

（一）收入预测依据

渌口区南洲镇田园综合体建设项目收入来源主要由种植基地出租收入、农业休闲基地出租收入、农业生产大棚出租收入等构成。

本项目形成的资产为国有资产，由资产所有人自主运营，运营方式考虑农业生产以小规模为主，所以以出租形式为主，项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。

项目用地为集体用地，主要通过流转方式获得，现处于流转合同签订与备案阶段。项目不涉及新增用地，已取得《关于渌口区南洲镇田园综合体建设项目用地手续的复函》，无需办理建设用地审批手续。

收入的预测依据和单价情况如下：

1. 种植基地出租收入

本项目建设种植基地 5960 亩，建设种植基地采用先流转低效农田，建设成种植基地后出租的模式获取收入。出租单价暂时参照挂网价格计算，“土流网”同类型农田出租单价一般在 500-900 元/亩/年，本项目暂统一按 500 元/亩/年计算。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1%。

综合考虑项目地的区域经济和社会发展进程，预估运营期第一年（2027 年）出租率达 60%；运营期第二年（2028 年）出租率达 70%；至运营期第四年及未来出租率达 90%。

株洲耕地出租价格参考

序号	区域位置	出租单价（元/亩·年）	价格来源
1	株洲市渌口区	500.00	土流网
2	株洲市天元区	500.00	土流网
3	株洲市渌口区	900.00	土流网

©株洲土流网>株洲土地>渌口区土地>渌口区耕地>渌口区水田



株洲株洲县400亩水田可种草皮经营权出租
土地编码: 195545 更新时间: 2021-04-20 10:41:30 114次查看

价格: 500 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费查看详情

土地用途	耕地水田	流转类型	出租
流转年限	10年	土地面积	400 亩
土地地点	湖南/株洲/渌口区		

金牌委托人 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

株洲土流网>株洲土地>渌口区土地>渌口区耕地>渌口区水田



株洲株洲县95亩水田经营权出租

土地编码: 115392 更新时间: 2022-09-14 10:43:58

价格: 900 元/亩/年 [我要贷款](#)

成交后, 需支付交易服务费查看详情

土地用途	耕地 水田	流转类型	出租
流转年限	10 年	土地面积	95亩
土地地点	湖南/株洲/渌口区		

[金牌委托人](#) [一对一匹配地源](#) [立即充值](#)

[安全交易](#) [资金担保](#) [立即签约](#)



首页 > 株洲 > 天元区 > 水田



株洲天元区 40亩 水田 经营权出租

500元/亩/年

[收藏](#) [分享](#)

945 次

2021-11-11

ID: T698379

[光伏用地](#)

[莲藕](#)

[芦笋](#)

[茭白](#)

成交后, 需支付交易服务费 [查看详情](#)

2. 农业休闲基地出租收入

本项目建设农业休闲基地 3000 亩, 建设农业休闲基地采用先流转低效园地, 建设成种植园后出租的模式获取收入。由于渌口区成交记录较少, 出租单价参照“土流网”同类型园地出租单价一般在 500-800 元/亩/年, 本项目暂统一按 500 元/亩/年计算。考虑物价上涨因素, 参考全国居民消费价格 (CPI) 3% 的调控目标, 拟定单价每年上涨 1%。

综合考虑项目地的区域经济和社会发展进程，预估运营期第一年（2027 年）出租率达 60%；运营期第二年（2028 年）出租率达 70%；至运营期第三年及未来出租率达 80%。

同类园地市场参考案例明细表

序号	项目名称	价格（元/亩/年）	位置	备注（数据来源：土流网）
1	园地	1000	湖 南 / 株 洲 / 炎陵县	 <p>株洲炎陵县 5亩 果园 经营权出租</p> <p>经营权出租 20年</p> <p>1000 元/亩/年</p> <p>园地 果园</p> <p>5亩</p> <p>湖南/株洲/炎陵县</p>
2	园地	732	湖 南 / 株 洲 市 / 醴陵市	 <p>株洲 醴陵市 78亩 苗木园地 经营权转让</p> <p>价格 732 元/亩</p> <p>湖南/株洲/醴陵市</p> <p>经营权转让</p> <p>78 亩</p> <p>金牌会员 一对一匹配地集</p> <p>安全交易 资金托管</p>

序号	项目名称	价格（元/亩/年）	位置	备注（数据来源：土流网）
3	园地	500	湖南 / 株洲 / 炎陵县	

3. 大棚出租收入

（1）智能玻璃连栋温室大棚出租收入

本项目学习湖南省其他地区先进经验，拟建设智能玻璃连栋温室大棚 378 亩，建设智能玻璃连栋温室大棚采用先流转低效园地，建设成智能玻璃连栋温室大棚后出租的模式获取收入。

由于株洲市智能玻璃连栋温室大棚尚无本地成交记录，本项目拟参考湖南省兄弟区县市近年成交案例，以低于市场案例取值保障项目收费可行性。参照“土流网”同类型大棚出租单价一般在 33000-40000 元/亩/年，审慎考虑，本项目暂统一按 14500 元/亩/年计算（约市价最低值的 44%）。根据 GDP 及市场行情变化预计，租金逐年递增 1.5%。运营期第一年起，出租率按照当年可出租面积的 60%、70%、80%，由于高科技农业园建设面积小且供需关系紧张，预计运营期第四年开始按 90% 的出租率计算。

同类大棚出租参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·月）	价格来源
1	益阳桃江县	33566	土流网
2	益阳桃江县	36018	土流网
3	郴州桂东县	40000	土流网

	<p>益阳桃江县158亩菜园经营权出租</p> <p>土地编码: T714441 更新时间: 2022-06-13 09:37:56 523次查看</p> <p>价格: 3356.6元/亩/年 我要留言</p> <p>成交后, 需支付交易服务费查看详情</p> <p>土地地点: 湖南/益阳/桃江县</p> <p>土地类型: 耕地 水浇地</p> <p>流转类型: 经营权出租</p> <p>经营权出租包含转包类型</p> <p>流转年限: 20年</p> <p>土地面积: 158亩</p>
	<p>益阳桃江县254亩菜园经营权出租</p> <p>土地编码: T714442 更新时间: 2022-06-13 09:36:56 449次查看</p> <p>价格: 2403.1元/亩/年 我要留言</p> <p>成交后, 需支付交易服务费查看详情</p> <p>土地地点: 湖南/益阳/桃江县</p> <p>土地类型: 耕地 水浇地</p> <p>流转类型: 经营权出租</p> <p>经营权出租包含转包类型</p> <p>流转年限: 20年</p> <p>土地面积: 254亩</p>
	<p>郴州桂东县19.14亩旱地经营权出租</p> <p>土地编码: T716469 更新时间: 2022-07-15 09:57:04 621次查看</p> <p>价格: 4000元/亩/年 我要留言</p> <p>成交后, 需支付交易服务费查看详情</p> <p>土地地点: 湖南/郴州/桂东县</p> <p>土地类型: 耕地 旱地</p> <p>流转类型: 经营权出租</p> <p>经营权出租包含转包类型</p> <p>流转年限: 15年</p> <p>土地面积: 19.14亩</p>

(2) 普通拱形温室薄膜大棚出租收入

本项目建设普通拱形温室薄膜大棚 752 亩, 建设普通拱形温室薄膜大棚采用先流转低效园地, 建设成普通拱形温室薄膜大棚后出租的模式获取收入。由于株洲市株尚无本地成交记录, 本项目拟参考湖南省兄弟区县市近年成交案例, 以低于市场案例取值保障项目收费可行性。

出租单价参照“土流网”同类型温室大棚出租单价一般在 4800-5180 元/亩/年, 审慎考虑, 本项目暂统一按 3100 元/亩/年计算 (约市价最低值的 64%)。根据 GDP 及市场行情变化预计, 租金逐年递增 1.5%。运营期第一年起, 出租率按照当年可出租面积的 60%、70%、80%, 运营期第四年开始按 90%的出租率计算。

序号	项目名称	价格（元/亩/年）	位置	数据来源：土流网
1	普通大棚	4800.00	汨罗市	 <p>岳阳汨罗市 20亩 水田 经营权出租 4800元/亩/年 交易完成 水稻</p>
2	普通大棚	5000.00	桃江县沾溪镇	 <p>益阳桃江县沾溪镇 540亩单体圆拱大棚经营权出租5000元/亩/年，期限20年。 5000元/亩/年 待交易</p>

序号	项目名称	价格（元/亩/年）	位置	数据来源：土流网
3	普通大棚	5180.00	郴州桂东县	 <p>郴州桂东县 8.68亩 其它耕地 出租</p> <p>5180元/亩/年</p> <p>待交易</p> <p>草皮</p>

（二）项目收入预测

涑口区南洲镇田园综合体建设项目建设期为 2025 年 6 月至 2027 年 5 月，测算运营期为 2027 年 7 月至 2045 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 22,336.67 万元，项目各年度收入详见下表：



涪陵区南洲镇田园综合体建设项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年7月-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	水稻种植园出租收入	5,312.09	89.40	210.69	243.19	276.33	279.09	281.88	284.70	287.55
1.1	出租面积（亩）		5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00
1.2	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	收费单价（元/亩·年）		500.00	505.00	510.05	515.15	520.30	525.51	530.76	536.07
2	农业休闲基地出租收入	2,407.16	45.00	106.05	122.41	123.64	124.87	126.12	127.38	128.66
2.1	出租面积（亩）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
2.2	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.3	收费单价（元/亩·年）		500.00	505.00	510.05	515.15	520.30	525.51	530.76	536.07
3	大棚租赁收入	14,617.42	234.37	555.06	643.87	735.21	746.24	757.44	768.80	780.33
3.1	智能玻璃连栋温室大棚出租数量（亩）		378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00

序号	项目	合计	2027年7月-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
3.2	收费单价（亩/元•年）		14,500.00	14,717.50	14,938.26	15,162.34	15,389.77	15,620.62	15,854.93	16,092.75
3.3	普通大棚出租数量（亩）		752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00
3.4	收费单价（亩/元•年）		3,100.00	3,146.50	3,193.70	3,241.60	3,290.23	3,339.58	3,389.67	3,440.52
3.5	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	合计	22,336.67	368.77	871.79	1,009.47	1,135.18	1,150.21	1,165.44	1,180.88	1,196.53

续上表

2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
290.42	293.33	296.26	299.22	302.21	305.24	308.29	311.37	314.49	317.63	320.81
5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00	5,960.00
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
541.43	546.84	552.31	557.83	563.41	569.05	574.74	580.48	586.29	592.15	598.07
129.94	131.24	132.55	133.88	135.22	136.57	137.94	139.32	140.71	142.12	143.54
3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
541.43	546.84	552.31	557.83	563.41	569.05	574.74	580.48	586.29	592.15	598.07
792.03	803.92	815.97	828.21	840.64	853.25	866.04	879.04	892.22	905.60	919.19
378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00
16,334.14	16,579.15	16,827.84	17,080.26	17,336.46	17,596.51	17,860.46	18,128.36	18,400.29	18,676.29	18,956.44
752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00
3,492.13	3,544.51	3,597.68	3,651.64	3,706.42	3,762.01	3,818.44	3,875.72	3,933.86	3,992.86	4,052.76
90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1,212.40	1,228.48	1,244.79	1,261.32	1,278.07	1,295.05	1,312.27	1,329.72	1,347.42	1,365.35	1,383.53

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，涪陵区南洲镇田园综合体建设项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

1. 工资及福利费

按照本项目农田的分布情况，则项目建成后计划安排运营人员等共计 15 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照湖南省及中部地区同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 6.10 万元/年计算，以后每年按 2% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%				
区 域	2024年	2023年	名义增长率	
合 计	69476	68340		1.7
东部地区	77585	76017		2.1
中部地区	57363	56496		1.5
西部地区	60047	59037		1.7
东北地区	53058	51622		2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19

字体大小： | 打印本页

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元；名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022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：2023-05-22

字体大小： | 打印本页

行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

2. 修理费用

建筑物及相关设备每年修理费用按项目工程费用的 0.5%估算。

项目	攸县湘赣边田园综合体建设项目	长沙县安沙镇乡村振兴田园综合体基础设施建设项目	浏口区龙门镇乡村振兴综合开发项目
维修费用	按运营收入的 0.5%测算	按营业收入 0.5%测算	按营业收入 0.5%测算

3. 营业及管理费用

包括办公用品购置、宣传推广、卫生打扫清运、绿化浇水等日常管理费，管理费用按年营业收入的 3%估算。

项目	攸县湘赣边田园综合体建设项目	长沙县安沙镇乡村振兴田园综合体基础设施建设项目	浏口区龙门镇乡村振兴综合开发项目
营业及管理费用	按运营收入的 3%测算	按营业收入 2%测算	按营业收入 3%测算

4. 土地流转费用：参照本地低效土地行情与其他地区案例按 240 元每亩每年进行预计。

土地费用取费参考



株洲攸县500亩水田经营权出租

水田 经营权出租 优质

500亩/5年/株洲攸县

¥ 200元/亩/年



出租株洲270亩农业用地价格…

耕地 经营权出租

220元/亩/年

10年

270.0亩

湖南 株洲



株洲攸县393亩水田经营权出租

水田 经营权出租

393亩/3年/株洲攸县

¥ 240元/亩/年

(二) 相关税费

1. 增值税：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《财政部税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58号）、《财政部税务总局关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2020年第2号）文件相关规定，明确纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产，免征增值税。

2. 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税5%缴纳城市维护建设税，按增值税5%缴纳教育费附加费。根据当地政策，暂不考虑土地出让计提基金。

债券存续期内，项目预计总成本及税费合计8,145.90万元。具体如下：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027年7月-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、运营成本	8,145.90	204.88	415.37	421.12	426.54	428.68	430.85	433.07	435.32	437.62
工资及福利费	1,771.61	39.65	80.89	82.50	84.15	85.84	87.55	89.30	91.09	92.91
营业及管理费用	670.10	11.06	26.15	30.28	34.06	34.51	34.96	35.43	35.90	36.37
维护修理费	1,224.24	33.09	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18
土地流转费用	4,479.96	121.08	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16
二、增值税税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	8,145.90	204.88	415.37	421.12	426.54	428.68	430.85	433.07	435.32	437.62

续上表

项目类型	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、运营成本	439.96	442.34	444.77	447.25	449.77	452.34	454.95	457.62	460.33	463.10
工资及福利费	94.77	96.67	98.60	100.57	102.58	104.63	106.73	108.86	111.04	113.26
营业及管理费用	36.85	37.34	37.84	38.34	38.85	39.37	39.89	40.42	40.96	41.51
维护修理费	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18	66.18
土地流转费用	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16	242.16
二、增值税税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增资税销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	439.96	442.34	444.77	447.25	449.77	452.34	454.95	457.62	460.33	463.10

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 14,190.77 万元。

五、还本付息的测算

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，涪口区南洲镇田园综合体建设项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.19	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.19	1.12

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.00，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的涪口区南洲镇田园综合体建设项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2017年12月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。



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

名称 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈英

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务培训 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路 269 号
绿景新苑 8 栋 401 号

登记机关



2025 年 7 月 2 日

再复印无效



会计师事务所

执业证书



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

此复印件与原件一致
再复印无效

说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





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



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

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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

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

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

2018年3月换发新证



姓名 谢芸
Full name 女
Sex 女
出生 Date of Birth 1989-06-17
工作单位 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
Working unit 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 430611198906175527
Identity card No. 430611198906175527



谢芸 430101430001

证书编号: 430101430001
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 04 月 5 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月



湘诚悦达专审〔2025〕181号

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

二、项目应付本息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 3,500.00 万元，已申请发行政府专项债券 0.00 万元，本期计划发行 600.00 万元，债券发行期限为 15 年，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 15 年期的预测利率为 2.28%。本项目应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本 付息合计
2024 年 9 月	0.00	1,600.00		1,600.00	0.00	0.00
2025 年 3 月	1,600.00			1,600.00	17.68	17.68
2025 年 9 月	1,600.00	600.00		2,200.00	17.68	17.68
2025 年 12 月	2,200.00	1,300.00		3,500.00	0.00	0.00
2026 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2027 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2028 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2029 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2030 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2031 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2032 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2033 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2034 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2035 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2036 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2037 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2038 年	3,500.00			3,500.00	78.68	78.68
2039 年 3 月	3,500.00			3,500.00	24.52	24.52
2039 年 6 月	3,500.00			3,500.00	14.82	14.82
2039 年 9 月	3,500.00		1,600.00	1,900.00	24.52	1,624.52
2039 年 12 月	1,900.00			1,900.00	14.82	14.82
2040 年 3 月	1,900.00			1,900.00	6.84	6.84
2040 年 6 月	1,900.00			1,900.00	14.82	14.82
2040 年 9 月	1,900.00		600.00	1,300.00	6.84	606.84
2040 年 12 月	1,300.00		1,300.00		14.82	1,314.82
合计		3,500.00	3,500.00		1,180.20	4,680.20

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为6,085.25万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	0.00	0.00	0.00	
2025 年	0.00	35.36	35.36	
2026 年	0.00	78.68	78.68	226.91
2027 年	0.00	78.68	78.68	325.70
2028 年	0.00	78.68	78.68	427.36
2029 年	0.00	78.68	78.68	433.28
2030 年	0.00	78.68	78.68	439.24
2031 年	0.00	78.68	78.68	445.26
2032 年	0.00	78.68	78.68	451.33
2033 年	0.00	78.68	78.68	457.45
2034 年	0.00	78.68	78.68	463.63
2035 年	0.00	78.68	78.68	469.85

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2036 年	0.00	78.68	78.68	476.13
2037 年	0.00	78.68	78.68	482.47
2038 年	0.00	78.68	78.68	488.85
2039 年	1,600.00	78.68	1,678.68	497.78
2040 年	1,900.00	43.32	1,943.32	0.00
合计	3,500.00	1,180.20	4,680.20	6,085.25
本息覆盖倍数				1.30

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 10 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

项目主要建设: 本项目主要建设老年公寓(生活用房)、医疗服务用房、管理和辅助用房, 以及配套的生态停车位、充电桩、供配电、燃气、暖通、排水、通信等基础设施。项目布局二人间、三人间、四人间, 共设置医养结合床位 480 个。项目总建筑面积约为 21120 m²。其中, 在原有乡镇卫生院基础上改扩 1 栋 3F3600 m²、2 栋 2F8000 m²、2 栋 4F9520 m² 医养结合中心及配套用房。提质改造室外进场道路 4.5km、生态停车位 20 个、充电桩 10 个及给排水、电、气、消防、通讯、生态保护等配套工程。

(二) 实施主体

株洲市渌口区民政局

(三) 项目类型

公益性项目

(四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 3,500.00 万元, 债券发行期限为 15 年, 每半年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

1. 项目收入情况

根据《株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目可行性研究报告》, 结合项目实际情况, 本项目项目布局二人间、三人间、四人间, 共设置医养结合床位 480 个。收入来源主要为要养老床位出租收入、

养老护理服务收入。

(1) 养老床位租金收入

项目建设养老床位 240 张，此养老床位用于生活完全能自理老人的养老。调查当地养老院服务收费标准，结合本项目的地理位置与国有准公益性项目特性，保守估计，本项目床位费平均按 2000 元/张/月计算，考虑到通胀等因素，根据渌口区近年的 GDP 涨幅，拟定单价每年上涨 1.5%。运营期第一年出租率为 70.00%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

株洲市辖各区县养老机构收费情况

序号	区域位置	收费标准（元/张/月）	价格来源
1	天元区	2000-5000	养老网
<div><div>株洲宏旺康泰养老院 地址：湖南省株洲市天元区群丰镇长岭村 床位数：50张 收费区间：2000-5000</div></div>			
2	荷塘区	2000-5000	养老网
<div><div>海福祥养老护理院 地址：株洲市新华东路319号 床位数：300张 收费区间：2000-5000</div></div>			
3	渌口区	2200-4000	养老网
<div><div>株洲渌口区海福祥养老护理院 湖南·株洲·渌口区 渌口南州新区南州大道，株洲渌口区第一人民医院对面 2024-06-25 892</div><div>高端定位 餐饮定制 适老化设计 康复护理 适老品牌</div><div>2200-4000元/月</div></div>			

（2）养老护理服务收入

项目建设护理型床位 240 张，专门用于照料生活半自理与完全不能自理的老年人或特殊群体。株洲市地区护理型床位收费一般按老人健康状况进行评级，四级护理（自理），一般收费在 1000 元/人·月，三级护理（基本自理），收费在 1500 元/人·月，二级护理收费在 2800 元/人·月左右，一级护理收费一般在 3400 元/人·月左右，特级护理一般 3800-5000 元/人·月，此收费标准含床位费，但不包括餐饮费。

本项目未来将根据本地老年人实际需求设置床位配比，保守估算，平均收费以略低于最普遍的三级护理（基本自理），即按 1300 元/人·月（含床位费，不含餐饮费）估算。考虑到通胀等因素，根据渌口区近年的 GDP 涨幅，拟定单价每年上涨 1.5%。运营期第一年出租率为 70.00%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

株洲市部分养老院服务收费标准如下：

株洲市湘雅夕乐苑嵩山老年养护院护理服务收费标准

项目	房间标准		价格（元/月·人）
护理费	四级护理（自理）		1000
	三级护理		1500
	失能	二级护理	1700
		一级护理	2100
		特级护理	2800
	失智	三级护理	1700
		二级护理	2200
		一级护理	2500
餐饮费		800	

株洲市渌口区海福祥养老院收费标准

护理等级	收费标准（元/月·人）
三级	2760
二级	3160
一级	3660
特三级	3960
特二级	4360
特一级	4760

株洲地区同类项目收费标准统计情况表

序号	机构名称	机构所在地	床位数	收住对象	收费区间（元/月）	信息来源
1	株洲市盛康托养中心	株洲市芦淞区	1450张	自理老人、半护老人、全护老人、特护老人、专护老人。	3500~5000	养老信息网
2	株洲市普亲老年养护院	株洲市芦淞区	231张	自理老人、半护老人、全护老人、特护老人、专护老人。	2850~4500	养老信息网
3	株洲渌口区海福祥养老护理院	株洲市渌口区	500张	自理老人、半护老人、全护老人、特护老人、专护老人。	3050-4000	养老信息网
4	株洲宁康养护院	株洲市荷塘区	281张	自理老人、半护老人、全护老人、特护老人、专护老人。	3080~5180	养老信息网



株洲市盛康托养中心

湖南·株洲·芦淞区 芦淞区枫溪街道田心村长坡盛康托养中心 显示地图
2022-05-31 16555

3500-5000元/月



株洲市普亲老年养护院

湖南·株洲·芦淞区 芦淞路龙泉街街道办事处 显示地图
2022-12-09 2510

2850-4500元/月



株洲渌口区海福祥养老护理院

湖南·株洲·渌口区 渌口两州新区两州大道 株洲渌口区第一人民医院对面 显示地图
2022-10-07 265

3050-4000元/月



株洲宁康养护院

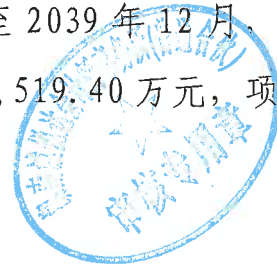
湖南·株洲·荷塘区 湖南省株洲市荷塘区金山路432号

2021-09-24 2702

3080-5180元/月

2. 项目收入预测

株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目建设期为 2024 年 1 月至 2025 年 11 月，测算运营期为 2026 年 1 月至 2039 年 12 月。按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 13,519.40 万元，项目各年度收入详见下表：



株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	养老床位租金收入	7,838.44	403.20	467.71	534.07	542.08	550.21	558.46	566.84	575.34	583.97	592.73	601.62	610.65	619.81	631.73
1.1	床位数(张)		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	241.00
1.2	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	收费单价(元/张/月)		2,000.00	2,030.00	2,060.45	2,091.36	2,122.73	2,154.57	2,186.89	2,219.69	2,252.99	2,286.78	2,321.08	2,355.90	2,391.24	2,427.10
2	养老服务收入	5,680.97	292.32	339.09	387.20	393.01	398.90	404.89	410.96	417.12	423.38	429.73	436.18	442.72	449.36	456.10
2.1	床位数(张)		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2.2	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.3	收费单价(元/张/月)		1,450.00	1,471.75	1,493.83	1,516.23	1,538.98	1,562.06	1,585.49	1,609.28	1,633.41	1,657.92	1,682.78	1,708.03	1,733.65	1,759.65
3	合计	13,519.40	695.52	806.80	921.27	935.09	949.11	963.35	977.80	992.47	1,007.35	1,022.47	1,037.80	1,053.37	1,069.17	1,087.83

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

根据市场可比案例，株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

1. 经营成本

本项目经营成本主要包括外购燃料动力费、餐饮原材料费、工资及福利、修理费以及其他管理费用。具体分析如下：

（1）工资及福利

项目按实际使用率计算负荷，按行业平均约 1 比 6.5 配比工作人员，预计需要相关工作人员 51 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照湖南省及中部地区同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 6.80 万元/年计算，以后每年按 2% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19

字体大小：    | 打印本页 

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元，名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022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：2023-05-22

字体大小：    | 打印本页 

单位：元、%		
行业	2022年	增长
总计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

（2）外购燃料动力费

本项目总建筑面积 21120.00 m²，根据行业收费惯例，相关养老设施中空调等主要用电来源根据实用实收、微利保底的原则向养老人员收取。其他零星部分与公用部分根据项目《可行性研究报告》估算，年耗电量约为 50.62 万 kWh，根据湖南省电网一般工商业及其他用电不满 1 千伏电价 0.7511 元/kwh 计算，每年电费为 38.02 万元；本项目养老人员加上工作人员预计平均在 400 人左右，按人员日均用水量 150 升计算，另加上食堂、绿化、卫生清理用水，估算年用水量为 50000.00m³，根据《株洲市物价局关于调整城区自来水价格实施居民生活用水阶梯水价和非居民生活用水及其他用水超计划超定额累进加价制度有关问题的通知》等文件规定，本项目作为经营服务用水类型，用水价格为 4.03 元/m³，则每年水费为 20.15 万元。即本项目每年水电费合计为 58.17 万元。

■ 非居民生活用水价格

- 1、行政事业工业用水价格为4.03元/m³(其中, 水费为2.63元/m³, 污水处理费为1.4元/m³)。
- 2、国家机关、事业单位、部队、社会团体用水价格为4.53元/m³(其中, 水费为2.63元/m³, 污水处理费为1.4元/m³, 垃圾处理费为0.5元/m³)。
- 3、公园用水价格为4.33元/m³(其中, 水费为2.63元/m³, 污水处理费为1.4元/m³, 垃圾处理费为0.3元/m³)。
- 4、经营服务用水价格为4.03元/m³(其中, 水费为2.63元/m³, 污水处理费为1.4元/m³)。

(3) 其他管理费用

包括办公用品购置、宣传推广、卫生打扫清运、绿化浇水等日常管理费、管理费用, 参考类似案例, 出于谨慎考虑, 本项目管理费用按年营业收入的 5%估算。

序号	项目名称	费用取值
1	邵阳市幸福医养中心建设项目	按收入 5%预估管理费用
2	益阳市赫山区精神病医院医养中心建设项目	按收入 5%预估管理费用

注: 信息来源于中国债券信息网

(4) 修理费用

建筑物及相关设备每年修理费用按项目工程费用的 0.5%估算。

修理费用取费参考

序号	项目名称	费用取值
1	湘阴县养老服务体系建设项目	按工程费用 0.5%预估
2	武冈市养老服务体系建设项目	按工程费用 0.5%预估
3	双牌县养老服务中心建设项目	按工程费用 0.5%预估

注: 信息来源于中国债券信息网

2. 相关税费

根据财政部、税务总局《关于明确养老机构免征增值税等政策的通

知》（财税〔2019〕20号），本项目所建养老中心是依照《中华人民共和国老年人权益保障法》依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构，适用增值税免征条例。项目暂不考虑相关税金。

债券存续期内，项目预计总成本为 7,434.15 元。具体如下：



项目运营成本及税费测算表

单位: 万元

项目类型	合计	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
一、运营成本	7,434.15	468.61	481.11	493.90	501.81	509.87	518.09	526.47	535.02	543.73	552.61	561.67	570.90	580.31	590.04
工资及福利费	5,539.76	346.80	353.74	360.81	368.03	375.39	382.90	390.55	398.36	406.33	414.46	422.75	431.20	439.83	448.62
管理费用及其他 费用	675.97	34.78	40.34	46.06	46.75	47.46	48.17	48.89	49.62	50.37	51.12	51.89	52.67	53.46	54.39
维护修理费	404.04	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86	28.86
外购燃料动力费	814.38	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17
二、增值税 金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	7,434.15	468.61	481.11	493.90	501.81	509.87	518.09	526.47	535.02	543.73	552.61	561.67	570.90	580.31	590.04

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 6,085.25 万元。

五、还本付息的测算

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.30	1.59
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.30	1.14

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的株洲市渌口区乡镇卫生院医养结合中心项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 2025年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。



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



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

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

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

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务培训 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2025 年 7 月 2 日



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

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



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

此复印件与原件一致
再复印无效

说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





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



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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

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

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

2018年3月换发新证



姓名 谢芸
Full name 女
Sex 女
出生 Date of Birth 1989-06-17
工作单位 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
Working unit 湖南三湘普惠会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 430611198906175527
Identity card No. 430611198906175527



谢芸 430101430001

证书编号: 430101430001
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 04 月 5 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南三湘普惠会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 9 月 29 日
/y /m /d

湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）
关于株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中鑫和顺专审字（2025）第 00024 号



湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）
关于株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

中鑫和顺专审字（2025）第 00024 号

我们接受委托，对株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1、应付本息情况

（1）本次计划在 2025 年 9 月融资 1,100.00 万元，计划期后发行专项债券资金 3,567.00 万元，假设 20 年期融资利率 2.46%，均为每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2025 年 9 月	-	1,100.00		1,100.00	2.46%		-
2025 年 12 月	1,100.00			1,100.00	2.46%	9.02	9.02



2026 年 9 月	1,100.00	3,567.00		4,667.00	2.46%	18.04	18.04
2026 年 12 月	4,667.00			4,667.00	2.46%	38.27	38.27
2027 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2028 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2029 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2030 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2031 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2032 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2033 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2034 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2035 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2036 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2037 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2038 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2039 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2040 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2041 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2042 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2043 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2044 年	4,667.00			4,667.00	2.46%	114.81	114.81
2045 年 9 月	4,667.00		1,100.00	3,567.00	2.46%	76.54	1,176.54
2045 年 12 月	3,567.00			3,567.00	2.46%	29.25	29.25
2046 年 9 月	3,567.00		3,567.00	-	2.46%	58.46	3,625.46
合计		4,667.00	4,667.00			2,296.16	6,963.16

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本项目收入来源为标准化厂房出租收入、研发中心出租收入；停车位收入、充电桩收入。

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目收入分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价或价格则依照市场价格或



可研报告或相关政策文件确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目的收益则以项目预测完工后对外产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

序号	项目	运营收益
1	株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	8,623.06
	合计	8,623.06

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本项目覆盖倍数为 1.24，具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2025 年		9.02	9.02		
2026 年		56.31	56.31	-	-
2027 年		114.81	114.81	323.50	323.50
2028 年		114.81	114.81	380.16	380.16
2029 年		114.81	114.81	436.82	436.82
2030 年		114.81	114.81	460.18	460.18
2031 年		114.81	114.81	460.18	460.18
2032 年		114.81	114.81	460.18	460.18
2033 年		114.81	114.81	484.70	484.70
2034 年		114.81	114.81	484.70	484.70
2035 年		114.81	114.81	484.70	484.70
2036 年		114.81	114.81	510.45	510.45
2037 年		114.81	114.81	510.45	510.45
2038 年		114.81	114.81	510.45	510.45



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2039 年		114.81	114.81	529.18	529.18
2040 年	-	114.81	114.81	529.18	529.18
2041 年	-	114.81	114.81	529.18	529.18
2042 年	-	114.81	114.81	554.78	554.78
2043 年		114.81	114.81	554.78	554.78
2044 年		114.81	114.81	419.49	419.49
2045 年	1,100.00	105.79	1,205.79	-	-
2046 年	3,567.00	58.46	3,625.46	-	-
合计	4,667.00	2,296.16	6,963.16	8,623.06	8,623.06
本息覆盖倍数					1.24

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

附件:项目收益及现金流入预测说明

湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

二〇二五年九月十日



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一)项目概述

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目：项目总用地面积 27376 平方米(约 41 亩)，总建筑面积 21817.41 平方米，主要建设内容包括新建标准化厂房 17994.88 平方米，研发中心 3802.69 平方米，门卫用房 19.84 平方米，机动车停车位 71 个，充电桩 18 个，以及给排水、供配电等配套设施建设。项目总投资 9,334.20 万元，项目收入为标准化厂房出租收入、研发中心出租收入；停车位收入、充电桩收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称：株洲市石峰区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：114302040061820286

机构性质：机关

机构地址：湖南省株洲市石峰区铜藕路 170 号

(三)项目类型

项目类型为产业园区项目。

(四)融资计划

此次项目计划于 2025 年 9 月融资 1,100.00 万元，计划期后融资 3,567.00 万元，融资期限为 20 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

项目营业收入主要分为：标准化厂房出租收入、研发中心出租收入；停车位收入、充电桩收入。

收入预测情况如下：

1、标准厂房出租收入

本项目标准厂房出租面积 17994.88 m²，本项目参考上述案例及市场出租情况，本项目标准厂房出租单价取 20 元/（m²·月），厂房出租单价每 3 年上涨 5%。

本项目运营期生产负荷按第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后按 90%计算。

关于标准厂房出租单价，根据同类型标准厂房出租市场调研，根据公开渠道查询相关标准厂房的出租信息如下：





1 株洲市天元区高标准物流园招商

湖南 株洲市 天元区

常温库 | 双面卸货 | 耐磨金刚砂 | 丙二类消防 | 层高9.00米

起租面积 3000 m² | 可租面积 56083 m²

高标仓 原房东 配办公 配食堂 配宿舍

¥21.00
元/m² 月起

我要看仓



2 株洲云龙示范区标准丙二高标仓招租

湖南 株洲市 石峰区

常温库 | 单面卸货 | 耐磨金刚砂 | 丙二类消防 | 层高10.50米

起租面积 5000 m² | 可租面积 109400 m²

高标仓 原房东 证件全 层高高 场地大 交通便利 园区美

¥25.00
元/m² 月起

我要看仓



出租天元区栗雨湖中国动力谷自主创新园二期厂房

天元·栗雨湖 | 中国动力谷自主创新园白铁公寓 | 2

从 袁义清 个人房东
高速路口

1300m² | 可分租
建筑面积

0.67元/m²/天
2.61万/月

2、研发中心出租收入

本项目研发中心出租面积 3802.69 m²，关于出租单价，本项目选取同类型出租案例作为参考，该项目周边出租案例详见下图所示：



出租芦淞金轮时代广场商务公寓

芦淞·金轮时代广场·金轮时代广场·公寓8座

商务公寓 高区/共24层

从 周女士 个人房东
商务公寓 精装

100m² | 可分割
建筑面积

1.67元/m²/天
5000元/月



全景玻璃幕墙，五入户大堂

太一商城·醴陵市区 湖南省株洲市醴陵市醴陵大道 可容纳12-24工位

商业综合体 中区(共26层)

免租1个月 商业综合体 精装 可注册

93m² | 可分割
建筑面积

1.08元/m²/天
3000元/月



醴陵市金阳酒店二楼，一江两岸旁边。

醴陵·太一商城 湖南省株洲市醴陵市S329(左权北路) 可容纳90-180工位

商务酒店 低区(共9层)

免租1个月 商务酒店 可注册 办公家具 免费车位

600m²
建筑面积

1.11元/m²/天
2万/月



本项目参考上述案例及市场出租情况，本项目研发中心出租单价取 30 元/(m²·月)，出租单价每 3 年上涨 5%。

本项目运营期生产负荷按第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后按 90%计算。

3、停车位收入

本项目配套停车位共 71 个。

根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》（株发改发(2017)143 号），公共停车场收费标准如下：配套停车场停车服务收费实行市场调节价，而车站、码头等处配套停车场机动车停车收费标准为 5 元/小时，不满 1 小时按 1 小时计（15 分钟内免费）

时 间 \ 车 型	小 车	两轮摩托车
	5 元/小时	1 元/小时
白 天	5 元/小时	1 元/小时
夜 间	2 元/小时	0.5 元/小时
备注：缺乏 1 小时按 1 小时计算。		

（夜间是指晚上 22：00 至第二天早上 7：00）

本项目参考上述案例及市场停车位收费情况，为保守估计，本项目停车位收费单价取 20 元/（个·d），每 3 年上涨 5%。

本项目运营期使用率按第一年 60%，第二年 70%，第三年及以后按 80%计算。

4、充电桩服务收入

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

同时根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407 号）相关规定，根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407 号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费



按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2015〕340号)执行,每千瓦时标准为0.80元,按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网,不计入本次项目的收入和成本。

本项目建成后可供使用的充电桩有18个,每个充电桩每天可服务次数为2次,单次充电量约为42KW·h,充电服务费为0.8元/KW·h。谨慎性估计,每年按350天运营,本项目运营期使用率按第一年70%,第二年80%,第三年及以后按90%计算。

根据相关单位提供的资料及市场可比案例,经测算,项目收入为标准化厂房出租收入、研发中心出租收入;停车位收入、充电桩收入。项目计算期内总收入11,712.87万元。

按照前述收入测算依据,株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目收入具体情况如下:

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目收入预测

单位:万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
标准化厂房出租收入	-	302.31	345.50	388.69	408.12	408.12	408.12
研发中心出租收入	-	95.83	109.52	123.21	129.37	129.37	129.37
停车位收入	-	31.10	36.28	41.46	43.54	43.54	43.54
充电桩服务收入	-	29.64	33.87	38.10	38.10	38.10	38.10
总收入	-	458.88	525.17	591.46	619.13	619.13	619.13

(续)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
标准化厂房出租收入	428.53	428.53	428.53	449.96	449.96	449.96	472.45
研发中心出租收入	135.84	135.84	135.84	142.63	142.63	142.63	142.63
停车位收入	45.71	45.71	45.71	48.00	48.00	48.00	48.00
充电桩服务收入	38.10	38.10	38.10	38.10	38.10	38.10	38.10
总收入	648.18	648.18	648.18	678.69	678.69	678.69	701.18

(续)

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
----	-------	-------	-------	-------	-------	----



项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
标准化厂房出租收入	472.45	472.45	496.08	496.08	496.08	7,801.92
研发中心出租收入	142.63	142.63	149.76	149.76	149.76	2,429.25
停车位收入	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	808.59
充电桩服务收入	38.10	38.10	38.10	38.10	38.10	673.11
总收入	701.18	701.18	731.94	731.94	731.94	11,712.87

依上表预测，拟融资期 2025 年至 2046 年期间，株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目取得运营收入 11,712.87 万元。

②株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目预测评价

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目位于株洲市。预测收入主要为标准化厂房出租收入、研发中心出租收入；停车位收入、充电桩收入其分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价则参考市场价格确定，在收入预测过程中参考邻近项目并采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目收入的预测是合理的。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：人民币万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	6,905.70	1,552.00	676.62	199.88	9,334.20

其中，拟融资期限 2025 年至 2046 年期间项目投资计划如下：

单位：人民币万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	3,600.00	4,900.00	834.20	9,334.20

2、项目运营期间营业成本

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目建设项目主要成本包括工资及福利费、维修费、管理费用与税金及附加。

① 工资及福利费



本项目建成后，拟定职工主要为半导体创新产业园出租收费及停车位收费事宜，拟定职工人数 10 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 5.72 万元，本项目年度工资标准按照 6 万元/人。年均人工工资及福利费为 60 万元。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

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

② 维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按年度折旧摊销成本的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，每年修理费用按折旧费用的 5%估算，年均维修费为 8.01 万元。

序号	项目名称	费用类型	取费标准
1	长株潭先进硬质新材料产业园配套一期项目	维修费用	本项目每年修理费用按折旧费用的 5%估算
2	董家垅高科园航空孵化产业园标准厂房及基础设施建设项目	维修费用	本项目每年修理费用按折旧费用的 5%估算



③ 管理费用

主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，参考同类项目运营期成本构成情况,本项目保守估计按项目总收入的 1% 估算。

序号	项目名称	费用类型	取费标准
1	长株潭先进硬质新材料产业园配套一期项目	管理费用	本项目管理费用按当年收入的 1%估算
2	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	管理费用	本项目管理费用按当年收入的 1%估算

④ 相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括房产税、增值税、城市维护建设税及教育费附加，具体分析如下。

增值税：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）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目采用简易征收 5%。应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）× 税率；

附加税包括：城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为市的，税率为 7%；教育附加费(含地方教育费附加)征收 5%；

租赁收入征收印花税税率为 1%；

出租不动产应缴纳房产税，税率按 12%缴纳。

项目成本具体预测如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
人员工资及福利	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
维修费	-	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01
管理费用	-	4.59	5.25	5.91	6.19	6.19	6.19
税费	-	62.78	71.75	80.72	84.75	84.75	84.75
总计	-	135.38	145.01	154.64	158.95	158.95	158.95



(续)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
人员工资及福利	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
维修费	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01
管理费用	6.48	6.48	6.79	6.79	6.79	7.01	6.48
税费	88.99	88.99	93.44	93.44	93.44	96.98	88.99
总计	163.48	163.48	168.24	168.24	168.24	172.00	163.48

(续)

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
人员工资及福利	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	1,080.00
维修费	8.01	8.01	8.01	8.01	8.01	144.18
管理费用	7.01	7.01	7.32	7.32	7.32	117.12
税费	96.98	96.98	101.83	101.83	237.12	1,748.51
总计	172.00	172.00	177.16	177.16	312.45	3,089.81

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2025 年至 2046 年期间，项目营业成本预测金额为 3,089.81 万元。

3、项目融资期间的财务费用

①项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：人民币万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2025 年		9.02	9.02
2026 年		56.31	56.31
2027 年		114.81	114.81
2028 年		114.81	114.81
2029 年		114.81	114.81
2030 年		114.81	114.81
2031 年		114.81	114.81
2032 年		114.81	114.81
2033 年		114.81	114.81
2034 年		114.81	114.81



年度	支付本金	支付利息	支付本息
2035 年		114.81	114.81
2036 年		114.81	114.81
2037 年		114.81	114.81
2038 年		114.81	114.81
2039 年		114.81	114.81
2040 年	-	114.81	114.81
2041 年	-	114.81	114.81
2042 年	-	114.81	114.81
2043 年		114.81	114.81
2044 年		114.81	114.81
2045 年	1,100.00	105.79	1,205.79
2046 年	3,567.00	58.46	3,625.46
合计	4,667.00	2,296.16	6,963.16

③支付本金利息预测评价

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

A、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；

B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

四、项目期间资金留存分布图



单位：人民币万元



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

五、还本付息保障程度分析

株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目整体本息覆盖倍数为 1.24，自 2025 年至 2046 年期间共需偿还融资的本金 4,667.00 万元，利息 2,296.16 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.2，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 项目覆盖倍数

序号	项目	预计用于项目资金平衡的运营收益	发行债券本息和	运营收益对债券本息的覆盖倍数
1	株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目	8,623.06	6,963.16	1.24
	合计	8,623.06	6,963.16	1.24

(2) 株洲田心高科园半导体创新产业园建设工程项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2025 年		9.02	9.02		
2026 年		56.31	56.31	-	-
2027 年		114.81	114.81	323.50	323.50



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2028 年		114.81	114.81	380.16	380.16
2029 年		114.81	114.81	436.82	436.82
2030 年		114.81	114.81	460.18	460.18
2031 年		114.81	114.81	460.18	460.18
2032 年		114.81	114.81	460.18	460.18
2033 年		114.81	114.81	484.70	484.70
2034 年		114.81	114.81	484.70	484.70
2035 年		114.81	114.81	484.70	484.70
2036 年		114.81	114.81	510.45	510.45
2037 年		114.81	114.81	510.45	510.45
2038 年		114.81	114.81	510.45	510.45
2039 年		114.81	114.81	529.18	529.18
2040 年	-	114.81	114.81	529.18	529.18
2041 年	-	114.81	114.81	529.18	529.18
2042 年	-	114.81	114.81	554.78	554.78
2043 年		114.81	114.81	554.78	554.78
2044 年		114.81	114.81	419.49	419.49
2045 年	1,100.00	105.79	1,205.79	-	-
2046 年	3,567.00	58.46	3,625.46	-	-
合计	4,667.00	2,296.16	6,963.16	8,623.06	8,623.06
本息覆盖倍数					1.24

六、压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.24	1.41



成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.24	1.19

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 1.07，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 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请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

项目	建设期		运营期								
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	3,600.00	4,900.00	1,293.08	525.17	591.46	619.13	619.13	619.13	648.18	648.18	648.18
资本金	2,500.00	1,333.00	834.20								
债券资金流入	1,100.00	3,567.00									
运营收入		-	458.88	525.17	591.46	619.13	619.13	619.13	648.18	648.18	648.18
回收固定资产余值											
流动资金回收											
回收土地余值											
现金流出	3,600.00	4,900.00	969.58	259.82	269.45	273.76	273.76	273.76	278.29	278.29	278.29
建设投资	3,590.98	4,843.69	719.39								
运营成本		-	72.60	73.26	73.92	74.20	74.20	74.20	74.49	74.49	74.49
税金及附加		-	62.78	71.75	80.72	84.75	84.75	84.75	88.99	88.99	88.99
债券利息	9.02	56.31	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81



项目	建设期		运营期								
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
债券本金											
净现金流量	-	-	323.50	265.35	322.01	345.37	345.37	345.37	369.89	369.89	369.89
累计净现金流量	-	-	323.50	588.85	910.86	1,256.23	1,601.60	1,946.97	2,316.86	2,686.75	3,056.64

续上表：

项目	运营期											合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
现金流入	678.69	678.69	678.69	701.18	701.18	701.18	731.94	731.94	731.94	-	-	21,881.27
资本金												5,501.40
债券资金流入												4,667.00
运营收入	678.69	678.69	678.69	701.18	701.18	701.18	731.94	731.94	731.94	-	-	11,712.87
回收固定资产余值												-
流动资金回收												-
回收土地余值												-
现金流出	283.05	283.05	283.05	286.81	286.81	286.81	291.97	291.97	427.26	1,205.79	3,625.46	20,041.23
建设投资												9,988.26
运营成本	74.80	74.80	74.80	75.02	75.02	75.02	75.33	75.33	75.33	-	-	1,341.30
税金及附加	93.44	93.44	93.44	96.98	96.98	96.98	101.83	101.83	237.12	-	-	1,748.51
运营期利息	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	114.81	105.79	58.46	2,296.16
债券本金			-	-	-					1,100.00	3,567.00	4,667.00
净现金流量	395.64	395.64	395.64	414.37	414.37	414.37	439.97	439.97	304.68	-1,205.79	-3,625.46	1,840.04
累计净现金流量	3,452.28	3,847.92	4,243.56	4,657.93	5,072.30	5,486.67	5,926.64	6,366.61	6,671.29	5,465.50	1,840.04	1,840.04



照 执 业 营

统一—社会信用代码

91430111MADB8RU8Q32

(副)本

副本编号: 1-1



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

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

湖南中鑫和顺会计师事务所(普通合伙)

类型

执行事务合伙人

圖
范
書
經

许可项目：注册会计业务、代理记账、司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务咨询；财政咨询；工程造价咨询服务；企业管理；企业管理咨询；企业财务咨询；法律事务；不含依法须批的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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 2024年02月05日

主要经营场所

长沙市雨花区井湾子街道迎新路499号坤颐
商务中心2栋20层2024号

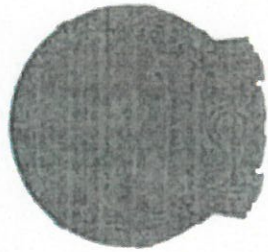
登记机关

2025年2月27日

家企业信用信息公示系统网址:
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李书英

主任会计师：

经营场所：长沙市雨花区井湾子街道迎新路49
9号坤颐商务中心2栋20层2024号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010041

批准执业文号：湘财会【2024】11号

批准执业日期：2024年3月13日



与原件一致



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

2025年3月10日

中华人民共和国财政部制





姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号	身份证号码
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.	Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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



证书编号: 430100120003
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: 1998 年 12 月 08 日
Date of Issuance

2016年4月26日换发新证

与原件一致



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



430100120003

年 月 日
/y /m /d

湖南中和顺会计师事务所有限公司于2024年3月3日
更名为“湖南中和顺会计师事务所(普通合伙)”

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

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



与原件一致





姓名	贺冰
Sex	女
出生日期	1977-07-28
工作单位	湖南中鑫和顺会计师事务所有限公司
身份证号码	430403197707280046



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 430100410007
No. of Certificate

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

发证日期: 2023 年 03 月 21 日
Date of Issuance

4 年 y 月 /m 日 /d

与原件一致



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

湖南中鑫和盛会计师事务所有限公司于2014年5月
13日更名为“湖南中鑫和盛会计师事务所(普通合伙)”

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

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:

与原件一致
与原件一致
事务所
CPAs



株洲金科先进硬质材料产业园
建设项目一期
预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

和泉正（2025）专字第 057 号

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

和泉正（2025）专字第 057 号

我们接受委托，对株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期的预期收益与融资自求平衡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预期收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期，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。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



二〇二五年九月十日

中国注册会计师：



陈新岳

中国注册会计师：



阳俊

附件：

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

本次预测以株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期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，并编制株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期预期收益和融资的自求平衡评价说明。

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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- （五）土地价格在正常范围内变动；
- （六）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。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

项目名称：株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期

建设地点：项目建设地点位于株洲市荷塘区。

建设内容与规模：项目总用地面积 43856.79 m²（合 65.78 亩），计容总建筑面积 51155.38 m²，其中：标准厂房建筑面积 37343.42 m²，研发中心建筑面积 10231.08 m²，配套用房建筑面积 3580.88 m²；拟配建停车位 114 个，充电桩设施 34 套，及园区道路工程、室外给排水工程、强弱电工程、消防工程等配套设施设备工程。

项目总投资 19082.20 万元；项目建设期间为 2025 年 8 月至 2026 年 7 月。

（二）项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为地方专项债和地方财政资金。项目总投资为 19082.20 万元，其中：区财政资金 9182.20 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9900.00 万元；已发行政府专项债 5300.00 万元，本次拟申请发行专项债券 2500.00 万元，未来拟继续申请发行 2100.00 万元。假设本次申请专项债资金 2500.00 万元于 2025 年 9 月到位。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	2025 年 9 月	2500.00	15	2.28%

四、应付本息情况

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期总投资 19082.20 万元，拟申请政府专项债券 9900.00 万元。截至目前，其中 2025 年 7 月已发行政府专项债券资金 5300.00 万元，本次拟申请发行专项债券 2500.00 万元，债券期限为 15 年，后续拟发行 2100.00 万元，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券存续期内本息共计 13,198.35 万元。

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	2025 年 7 月	-	5,300.00	-	5,300.00	-	-
	2025 年 9 月	5,300.00	2,500.00	-	7,800.00	-	-
	2025 年 11 月	7,800.00	2,100.00	-	9,900.00	-	-
	2026 年 1 月	9,900.00	-	-	9,900.00	84.485	84.485
	2026 年 7 月	9,900.00	-	-	9,900.00	109.945	109.945
	2027 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2028 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2029 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2030 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2031 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
	2032 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2033 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2034 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2035 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2036 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2037 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2038 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2039 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.89	219.89
	2040 年 1 月	9,900.00	-	-	9,900.00	109.945	109.945
	2040 年 7 月	9,900.00	-	5,300.00	4,600.00	109.945	5409.945
	2040 年 9 月	4,600.00	-	2,500.00	2,100.00	17.48	2517.48
	2040 年 11 月	2,100.00	-	2,100.00	-	7.98	2107.98
	合计	-	9,900.00	9,900.00	-	3,298.35	13,198.35

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及实际情况预测出项目期间收益。

（二）产生的运营净现金流

1. 现金流入

本项目收入来源主要包括标准厂房租赁收入；研发中心及配套用房租赁收入；标准厂房销售收入；物业服务收入；充电服务收入；广告位出租收入。各部分收入具体如下：

（1）标准厂房租赁收入

项目标准厂房建筑面积为 37343.42 平方米，运营期前 11 年按其建筑面积出租，后 3 年出租面积按其建筑面积的 70%、销售面积按其建筑面积的 30%（未销售完部分用来出租）考率；根据对株洲市类似物业租金调查，租赁价格在 30-33 元/m²/月，根据审慎原则，本项目标准厂房租赁取 30 元/m²/月，每 5 年增长 5%；运营期前 3 年出租率按 85%、90%、95%考虑，后期出租率一直保持在 95%。

类型	位置	租赁价格（元/m ² ·月）
厂房	株洲市荷塘区金山路 471 号	30

<div> <div> <div>(出租) 厂房低价出租价格可谈随时看房</div> <div>  <div> <div>2.46 万/月</div> <div>820m²</div> <div>暂无数据</div> <div>暂无数据</div> <div> <div>天心区·南园广场</div> <div>湖南长沙天心区南园广场471号</div> <div> <div>刘先生</div> <div>13973633009</div> <div>免费咨询</div> </div> </div> <div>电话联系TA</div> </div> </div> </div> </div>		
厂房	株洲市天元区汽配园	33
<div> <div> <div>(出租) 汽配园区规范厂房，有物业统一管理。</div> <div>  <div> <div>4.46 万/月</div> <div>1350m²</div> <div>暂无数据</div> <div>暂无数据</div> <div> <div>天心区</div> <div>株洲市天心区南园广场</div> <div> <div>王坤</div> <div>13973633009</div> <div>免费咨询</div> </div> </div> <div>电话联系TA</div> <div>微信扫码</div> </div> </div> </div> </div>		
厂房	株洲市中达路 98 号	30
<div> <div> <div>(出租) 公司厂房，可开棚，配备专业门面</div> <div>  <div> <div>7.29 万/月</div> <div>2430m²</div> <div>暂无数据</div> <div>暂无数据</div> <div> <div>天心区</div> <div>湖南长沙天心区中达路98号</div> <div> <div>李女士</div> <div>13973633009</div> <div>免费咨询</div> </div> </div> <div>电话联系TA</div> </div> </div> </div> </div>		

(2) 研发中心及配套用房租赁收入

项目研发中心建筑面积为 10231.08 平方米，配套用房建筑面积为 3580.88 平方米，根据对株洲市类似物业租金调查，租赁价格在 42.3-60 元/m²/月，根据审慎原则，本项目研发中心及配套用房租赁价格取 40 元/m²/月，每 5 年增长 5%；运营期前 3 年出租率按 85%、90%、95%考虑，后期出租率一直保持在 95%。

类型	位置	租赁价格（元/m ² ·月）
配套用房	株洲市-天元区	60

 <p>原始房东天元区1100平米豪华装修写字楼配套齐全整租</p> <p>天元·长江广场 转售江金中心3号楼 可容纳128-256工位 纯写字楼 高层(共14层) 1100m² 2元/m²/天 建筑面</p>		
配套用房	株洲市-天元区	60
 <p>可整租可单租.随时可看房.</p> <p>天元·长江广场 高德中心 可容纳230-461工位 纯写字楼 高层(共13层) 1385.29m² 可分割 2元/m²/天 建筑面</p>		
配套用房	株洲市-芦淞区	42.3
 <p>炎帝广场周边50500平 直播 美容 电商 办公场地均有房</p> <p>天元·炎帝广场 华人生活国际 天元·云栖谷国际 可容纳19-39工位 纯写字楼 中层(共28层) 130m² 1.41元/m²/天 建筑面</p>		

(3) 标准厂房销售收入

标准厂房采取“先租后售”的模式，运营期后3年销售面积按其建筑面积的30%考虑；标准厂房建筑面积为37343.42平方米，则可销售面积为11203.03平方米，在运营期后3年销售完成，销售比例为35%、35%、30%；根据对株洲市类似物业售价调查，销售价格在3804-6198元/平方米，根据审慎原则，本项目标准厂房售价按3800元/m²测算。

类型	位置	租赁价格（元/m ² ·月）
厂房	株洲市天元区泰山路动力谷	3804
<p>(出售) 动力谷1630平方单层厂房开发商自销</p>  <p>620万元 3805.64元/m² (价格可面议)</p> <p>1630m² 标准厂房 全新 建筑面 厂房类型 厂房性质</p> <p>区：市 天元区·泰山路 地：址 动力谷产业园</p> <p>联系人：魏国波 联系电话：13707323868/13707323868</p> <p>电话联系TA</p>		
厂房	株洲市石峰区卧龙路与云霞大道交汇处	4286

<div> <div> <p>②面积1750平方米，二楼三楼办公面积约450平方米</p>  <div> <p>750 元/月 4444.44元/年</p> <p>1750m² 暂无数据 暂无数据</p> <p>地址 所无</p> <p>地址 株洲市石峰区新港路111号（原株洲市工业局旧址）</p> <div>  <p>王先生</p> <p>139-733-1111</p> </div>  </div> <div>电话联系我TA</div> </div> </div>			
厂房	株洲市清石广场	4444	
<div> <div> <p>空间大环境优雅装修好的厂房</p>  <div> <p>800 元/月 4444.44元/年</p> <p>1800m² 暂无数据 暂无数据</p> <p>地址 所无</p> <p>地址 株洲市石峰区新港路111号（原株洲市工业局旧址）</p> <div>  <p>周先生</p> <p>139-733-1111</p> </div>  </div> <div>电话联系我TA</div> </div> </div>			
厂房	株洲市石峰区印象华都	6198	
<div> <div> <p>(出售) 石峰区自建独栋厂房急售，红本齐全，随时进场，免费看房</p>  <div> <p>370 万元 6197.65元/m²</p> <p>597m² 独院厂房 八成新</p> <p>地址 石峰区-印象华都</p> <p>地址 大石塘</p> <div>  <p>张静</p> <p>139-733-1111</p> </div>  </div> <div>电话联系我TA</div> </div> </div>			

(4) 物业服务收入

根据对国内工业园区调研数据，物业服务费价格在 1.5-2.4 元/m²/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目综合考虑物业管理服务按 1.2 元/m²/月计算。

项目名称	位置	物业费（元/m ² ·月）	来源
------	----	--------------------------	----

国投服饰创意产业园	株洲市芦淞区白关镇董服二路 136 号	1.6	吉屋网
<div> <div> <div>开发公司：株洲新芦淞玉成置业有限公司</div> <div> 领取完整楼盘评测报告，楼盘优点全知道 </div> <div> <input type="text" value="请输入手机号"/> <input type="button" value="立即领取"/> </div> </div> <div> <div>生活配套</div> <div> <div>物业公司：株洲新芦淞玉成置业有限公司</div> <div> <div>物业费：1.6元/m²/月</div> <div>车位数：共1000+个停车位，车位配比约为1:1</div> </div> <div>周边配套：交通T8路 中**白关**、白关** 综合商场金色沙堤南商业街 医院白关中心诊所、千金大药房 其他信息 领、自身商业配套</div> </div> <div> 领取完整楼盘评测报告，楼盘优点全知道 <input type="text" value="请输入手机号"/> <input type="button" value="立即领取"/> </div> </div> <div> <div>楼盘介绍</div> <div> <div>项目介绍</div> <div>服饰创意产业园位于全国改革试点小镇——白关镇，是株洲千亿服饰产业集群的核心项目，株洲东部新城核心板块，未来该区域将成为服饰产业集群示范区，总占地约19.1平方公里。总投资约500亿，预计在5-8年内打造建筑面积约400万平方的服饰产业新城。</div> <div>区位优势</div> <div>芦淞区白关镇董服二路136号</div> </div> </div> <div> <div>国投服饰创意产业园</div> <div> <div>售完 商业 中式地产</div> <div> <div>均价 售价待定 降价通知</div> <div>户型 - 余房查询</div> </div> <div>地址 白关镇董服二路136号 发地址到手机</div> <div> 咨询底价 团购底价 加入买房群 </div> <div> <div>4007638577 转 015213</div> <div>致电售楼现场，了解更多优惠信息</div> </div> <div> <div>楼盘周边配套齐全，挺不错的</div> </div> <div> <input type="text" value="输入手机号码，输入楼盘名称即可"/> <input type="button" value="加入买房群"/> </div> </div> </div> </div>			
大汉惠普信息产业园	株洲天元栗雨路 1 号	2.4	吉屋网
<div> <div> <div>生活配套</div> <div> <div>物业公司：株洲惠普信息产业园运营管理有限公司</div> <div> <div>物业费：2.4元/m²/月 以定价局核定价格为准</div> <div>车位数：1300个</div> </div> <div>周边配套：园区特设大型员工食堂 售楼部设立超市、咖啡厅、娱乐室等活动空间 园区服务中心24**专业物业管理 大型地下停车管理系统</div> </div> <div> 领取完整楼盘评测报告，楼盘优点全知道 <input type="text" value="请输入手机号"/> <input type="button" value="立即领取"/> </div> </div> <div> <div>楼盘介绍</div> <div> <div>项目介绍</div> <div>大汉惠普软件信息产业园由中资500强企业大汉控股集团与世界500强企业美国惠普公司联手打造的株洲市首个产业服务综合体项目，项目由惠普大厦、科技空司、互联网大厦、科技公寓、企业总部、大汉五金机电电商城等多元形态构成。</div> <div>区位优势</div> <div>大汉惠普项目位于株洲高新技术产业开发区核心板块，株洲国家级高新区栗雨工业园栗雨路1号，紧邻城市对外交通主干道株洲大道和四环路，位于“半**长株潭融城生活圈”，城市道路网通达，车程30**到长沙城区、黄花机场，车程20**到湘潭，车程5**到达株洲市政府与高铁站，车程10**到达城市中央商务区，京珠、沪昆高速进出口就在附近，交通十分便利。</div> </div> </div> <div> <div>大汉惠普信息产业园</div> <div> <div>售完 商业 大型社区 商场超市 配套成熟</div> <div> <div>均价 5500元/m² 降价通知</div> <div>户型 - 余房查询</div> </div> <div>地址 株洲天元栗雨路1号 发地址到手机</div> <div> 咨询底价 团购底价 加入买房群 </div> <div> <div>4007638577 转 015140</div> <div>致电售楼现场，了解更多优惠信息</div> </div> <div> <div>在老家买的房，会影响买房的资格吗</div> </div> <div> <input type="text" value="输入手机号码，输入楼盘名称即可"/> <input type="button" value="加入买房群"/> </div> </div> </div> </div>			
株洲金城华亿健康产业园（一期）	株洲市荷塘区明照街道金龙东路	1.5-1.8	招标采购网
<div> <div> <div>推荐-株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购</div> <div>2023-03-15 15:14:15</div> </div> <div> <div> </div> <div> <div> <div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div>4</div> </div> <div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div>4</div> </div> </div> <div> <div> <div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div>4</div> </div> <div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div>4</div> </div> </div> <div> <div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div>4</div> </div> <div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div>4</div> </div> </div> </div> <div> <div> <div>推荐-株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购竞争性磋商邀请公告</div> <div>受株洲金城华亿发展有限公司的委托，对株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购（委托代理编号：HYZZ-CG-20230207）进行竞争性磋商采购，现采用发布公告的方式，邀请符合资格条件的供应商参与竞争性磋商采购活动。</div> <div>一、采购项目基本情况</div> <div>1、采购项目名称：株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购</div> <div>2、委托代理编号：HYZZ-CG-20230207</div> <div>3、项目概况：项目总建筑面积38864.05m²，包含建筑物6栋，其中厂房4栋，建筑面积26067.24m²；办公楼2栋，建筑面积12796.81m²，具体分布如下：1栋两层（建筑面积1570.14m²），2栋两层（建筑面积1570.14m²），3栋四层（建筑面积11463.48m²），4栋四层（建筑面积11463.48m²），5栋地下一层，地面三层（建筑面积1859.49m²）；6栋地下一层，地面十一层（建筑面积10937.32m²）。</div> <div>4、采购方式：竞争性磋商</div> <div>5、采购项目预算（含税）：74.5621万元。其中1#栋-4#栋按单价1.5元/m²/月计取，5#栋-6#栋按单价1.8元/m²/月计取，物业管理服务期限均为12个月。供应商提供的物业管理服务质量按照《湖南省星级物业服务标准》三星级服务标准提供。</div> <div>6、采购项目内容与数量：</div> <div>包名 品目名称 数量 预算金额（含税）</div> <div>1 株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购 1 74.5621万元</div> </div> </div> </div> </div></div>			

(5) 充电桩充电服务收入

根据及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）及《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》文件规定，2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.8元。考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目充电桩收入仅考虑充电服务费，定价为0.6元/kwh。

本项目拟建设90kw充电桩34个，项目计算期内服务费单价不上涨，日工作时长8h，运营期第1年使用率按20%考虑、后期每年增长5%，当使用率增长至35%后不再增长考虑。

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

2018年5月25日

(6) 广告位出租收入

项目广告类型主要包含户外大型广告10个、电梯广告42个，根据市场调查信息，本项目大

型广告、电梯广告出租价格分别按 240000 元/块/年、12000 元/面/年计算，项目计算期内广告出租单价不上涨。运营期前 3 年出租率分别为 80%、85%、90%，后期出租率一直保持在 90%。

类型	位置	租赁价格（元/块/年）
大型广告位	株洲响石广场同乐楼顶大牌广告	280000
<div><div>株洲市石峰区响石广场同乐楼顶大牌广告</div><div><div><div>刊例价: 280000元/年/块</div><div>所在地区: 湖南>株洲</div><div>资源类型: 商业区>大牌</div><div>资源规格: 32m (L) * 7m (H)</div><div>资源标签: 铜锣湾广场</div><div>媒体概述: 该广告位位于株洲石峰区中心商圈, 周边有车流流动, 覆盖面大, 视觉效果好。</div><div><div>189****5859</div><div>查看</div></div></div></div></div>		
大型广告位	株洲电力机车厂大门前菜市场楼顶牌广告	250000
<div><div>株洲市电力机车厂大门前菜市楼顶大牌广告</div><div><div><div>刊例价: 250000元/年/块</div><div>所在地区: 湖南>株洲</div><div>资源类型: 城市干道>大牌</div><div>资源规格: 57m (L) * 5m (H)</div><div>资源标签: 田心北门</div><div>媒体概述: 此广告位位于株洲电力机车厂大门前菜市</div><div><div>189****5859</div><div>查看</div></div></div></div></div>		
类型	位置	租赁价格（元/面/年）
电梯广告位	株洲电梯广告	14400

<p>株洲市社区电梯框架广告</p> <div>  <div> <p>刊例价: 300元/幅/套</p> <p>所在地区: 湖南>株洲</p> <p>资源类型: 楼宇>框架/看板</p> <p>资源规格: 42cm (L) * 57cm (H)</p> <p>资源标签: 电梯广告</p> <p>158****6666 查看</p> </div> </div>		
电梯广告位	长沙电梯广告	24000
<p>长沙楼宇电梯框架广告</p> <div>  <div> <p>刊例价: 500元/幅/面</p> <p>所在地区: 湖南>长沙</p> <p>资源类型: 楼宇>框架/看板</p> <p>资源规格: 45cm (L) * 60cm (H)</p> <p>资源标签: 长沙小区电梯广告 长沙社区电梯广告</p> <p>媒体概述: 长沙楼宇电梯框架广告安装在电梯轿厢内, 受众面广。</p> <p>131****6198 查看</p> </div> </div>		
电梯广告位	浏阳电梯广告	12000
<p>浏阳社区电梯框架广告</p> <div>  <div> <p>刊例价: 500元/月/块</p> <p>所在地区: 湖南>长沙</p> <p>资源类型: 楼宇>框架/看板</p> <p>资源规格: 450mm (L) * 600mm (H)</p> <p>资源标签: 浏阳小区电梯广告 浏阳楼宇电梯广告 浏阳电梯</p> <p>媒体概述: 浏阳社区电梯框架广告安装在电梯轿厢内, 受众面广, 使目标受众产生主动阅读广告的欲望。</p> <p>138****4897 查看</p> </div> </div>		

债券存续期内项目总收入为 38082.00 万元。测算本项目专项债存续期间运营现金流入明细如下表:

项目经营收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计 (万元)	建设期	经营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
一	营业收入（万元）	38082.00		2108.39	2253.78	2399.14	2425.95	2425.95	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2621.63	3964.04	3810.81	3465.81	
1	标准厂房出租（万元）	17656.05		1142.71	1209.93	1277.14	1277.14	1277.14	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1408.27	1260.40	1112.53	985.79	
	可出租面积（㎡）			37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	33422.36	29501.30	26140.39	
	单价（元/㎡/月）			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	
	出租率			85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2	研发中心、配套用房出租（万元）	9133.82		563.53	596.68	629.83	629.83	629.83	661.32	661.32	661.32	661.32	661.32	694.38	694.38	694.38	694.38	
	可出租面积（㎡）			13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	
	单价（元/㎡/月）			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	44.10	
	出租率			85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3	标准厂房出售（万元）	4257.15													1490.00	1490.00	1277.15	
	可出售面积（㎡）														11203.03	11203.03	11203.03	
	单价（元/㎡）														3800.00	3800.00	3800.00	
	销售率														35%	35%	30%	
4	物业服务收入（万元）	953.38		62.61	66.30	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	70.26	64.90	59.49	
	面积（㎡）			43482.07	46039.84	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48793.66	45068.66	41315.64	
	单价（元/㎡/月）			1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
5	充电桩充电服务费收入（万元）	2466.12		107.22	134.03	160.83	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	
	充电桩数量（座）			34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	

序号	项目名称	合计 (万元)	建设期	经营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	服务费单价（元/KW.h）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	充电桩功率（kw）			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
	使用率(%)			20%	25%	30%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	
6	广告位出租收入（万元）	3615.48		232.32	246.84	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	
	大型广告位(个)			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	出租单价(元/块/年)			240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	
	电梯广告位(个)			42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	
	出租单价(元/面/年)			12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	
	出租率(%)			80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	

2. 现金流出

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期的主要成本包括经营成本和相关税费，债券存续期内，项目预计总成本为 12470.03 万元。具体如下。

1、经营成本

1) 工资福利

本项目运营后，主要需要新增管理、销售人员。本项目按配置 20 人估算，根据统计局《2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》得知，2023 年湖南省城镇租赁和商务服务业 2023 年平均工资为 57170 元/年，根据谨慎性原则，本项目工作人员工资按人均 6 万元/年，每三年递增 3%进行考虑。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

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

2) 修理费用

修理费主要包含日常的设施维护修理，耗材的补给等，按当年折旧摊销费的 5%估算。

3) 管理费

本项目管理费包含职工培训、办公经费、宣传等，按经营收入的 4%计算。

4) 销售及其他费用

销售及其他费用按项目营业收入的 10%计算。

2、增值税

1) 增值税税率

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）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），其中房屋出租、出售增值税率按 9%计，物业服务、充电桩充电服务、广告等收入增值税率按 6%计；

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

2) 进项税抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。本项目建设期进项税来自各项投资所含的增值税额，经营期进项税来自外购燃料及动力费所含的增值税额和修理费所含的增值税额。

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

进项税额=当期进项税+从上期转入的可抵扣进项税。

从上期转入的可抵扣进项税=上年结转下期抵扣进项税

结转下期抵扣进项税=进项税—销项税

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

3) 应缴增值税

第 2 部分未抵扣的增值税则为本项目实际需缴纳的增值税额。

3、税金及附加

城市维护建设税：以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，依法计征的一种税。《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第四条规定纳税人所在地在市区的，税率为 7%。

城市维护建设税=未抵扣增值税×7%

教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

教育费附加及地方教育附加=未抵扣增值税×5%

4、印花税：出租印花税按 0.1%计，房屋出售印花税按 0.03%计。

5、房产税：按房产收入的 12%计。

6、土地使用税：按用地面积每平米 6 元/年计。

7、土地增值税：按 3%计。

综合以上分析，计算本项目相关税费合计为 4919.77 万元，详见附表。

运营期内各年成本费用如下表：

项目运营期总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	建设期	经营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	职工薪酬	1776.24		120	120	120	123.6	123.6	123.6	127.31	127.31	127.31	131.13	131.13	131.13	135.06	135.06	
2	管理费用	1523.28		84.34	84.34	90.15	95.97	97.04	97.04	100.85	100.85	100.85	100.85	104.87	158.56	152.43	138.63	
3	销售及其他费用	3808.20		210.84	210.84	225.38	239.91	242.60	242.60	252.13	252.13	252.13	252.13	262.16	396.40	381.08	346.58	
4	维护维修费	442.54		31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	
5	相关税费	4919.77		232.77	232.77	244.91	257.06	257.06	257.06	268.59	268.59	268.59	358.48	482.81	622.27	591.73	541.26	
6	总成本费用合计	12470.03		679.56	679.56	712.05	744.55	751.91	751.91	776.78	780.49	780.49	874.2	1012.58	1339.97	1291.91	1193.14	

单位：人民币万元

3.运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	经营性净现金流量
2025 年	-	-	-
2026 年	2108.39	679.56	1,428.83
2027 年	2253.78	712.05	1,541.73
2028 年	2399.14	744.55	1,654.59
2029 年	2425.95	751.91	1,674.04
2030 年	2425.95	751.91	1,674.04
2031 年	2521.3	776.78	1,744.52
2032 年	2521.3	780.49	1,740.81
2033 年	2521.3	780.49	1,740.81
2034 年	2521.3	780.49	1,740.81
2035 年	2521.3	874.2	1,647.10
2036 年	2621.63	1012.58	1,609.05
2037 年	3964.04	1339.97	2,624.07
2038 年	3810.81	1291.91	2,518.90
2039 年	3465.81	1193.14	2,272.67
小计	38,082.00	12,470.03	25,611.97

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期在债券存续期内，项目预期总收入 38,082.00 万元，预期总成本 12,470.03 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,611.97 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2026 年项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 25,611.97 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.94 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	25,611.97	9,900.00	13,198.35	1.94

（二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	经营活动	投资活动	筹资活动	净现金	累计净
	净现金流量	净现金流量	净现金流量	流量	现金流量
2025 年		-10,500.00	10,500.00	0.00	0.00
2026 年	1428.83	-8,582.20	8,367.37	1,214.00	1,214.00
2027 年	1541.73		-214.83	1,326.90	2,540.90
2028 年	1654.59		-214.83	1,439.76	3,980.66
2029 年	1674.04		-214.83	1,459.21	5,439.87
2030 年	1674.04		-214.83	1,459.21	6,899.08
2031 年	1744.52		-214.83	1,529.69	8,428.77
2032 年	1740.81		-214.83	1,525.98	9,954.75
2033 年	1740.81		-214.83	1,525.98	11,480.73
2034 年	1740.81		-214.83	1,525.98	13,006.71
2035 年	1647.10		-214.83	1,432.27	14,438.98
2036 年	1609.05		-214.83	1,394.22	15,833.20
2037 年	2624.07		-214.83	2,409.24	18,242.44
2038 年	2518.90		-214.83	2,304.07	20,546.51
2039 年	2272.67		-10,329.66	-8,056.99	12,489.52
合计	25,611.97	-19,082.20	5,959.75	12,489.52	

2、充足性

融资期内项目预期总收入 38,082.00 万元，预期总成本 12,470.03 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,611.97 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.94 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。

营运期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元			
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	38,082.00	34,273.80	38,082.00
累计现金流出	12,470.03	12,470.03	13,717.03
累计净现金流量	25,611.97	21,803.77	24,364.97
本息合计	13,198.35	13,198.35	13,198.35
本息保障倍数	1.94	1.65	1.85

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、总体评价结论

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

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



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

提示: 1. 副本自2017年6月1日起通过企业
信用信息公示系统生成, 不再另行发
放。2. 本营业执照信息经公示后, 除
法律另有规定外, 企业有义务按照公示
的内容向社会公示。

名称 湖南和信会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 陈新荣

经营范围

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

出资额 贰佰万元整

成立日期 2022年06月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区麓沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

登记机关



2025 年 06 月 30 日



会计师事务所

执业证书



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

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

说明

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

再次复印无效



2024年12月18日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

再次复印无效

姓名: 陈新荣

性别: 男

出生日期: 1974-08-13

工作单位: 湖南九正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 430223197408131838

Identity card No.

年度检验登记 ~~2011~~ 年度任职资格审查合格专用章

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002770015

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: 2007 年 07 月 30 日

Date of issuance

2017年10月换发新证



证书编号: 430200080018
注册地: 湖南省注册会计师协会
发证日期: 2003 年 08 月 08 日
有效期至: 2014.4.18 注册期限



姓名: 阳雪元
性别: 女
出生日期: 1947-11-07
工作单位: 湖南华信会计师事务所有限公司
身份证号码: 430102471107152



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

2015.3.20



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

转出协会盖章
2014年6月30日

转入协会盖章
2014年6月30日

湖南华信会计师事务所有限公司
2014年6月30日

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.



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

转出协会盖章
2014年6月20日

转入协会盖章
2014年6月20日

湖南华信会计师事务所有限公司
2014年6月20日

再次复印无效

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.



株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中天华会审核字[2025]第 027 号

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1913 房

株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦 B 座 12 楼

邮编：412000

电话：0731-28521188（总机）0731-28520298（前台）

传真：0731-28520022

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。
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，
报告编码：湘25P8Z7EE20





湖南中天华会计师事务所
Hunan Chontwa Accounting Firm

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中天华会审核字[2025]第 027 号

我们接受委托，对株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设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。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

Add// 株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦B座12楼
Tel// 0731 2852 1188 Fax// 0731 2852 0022
P.C// 412000

Add// 长沙市天心区袁家湾528号万兴大厦19楼
Tel// 0731 8228 8698 Fax// 0731 8219 1995
P.C// 410005



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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的配套商业设施出租计划能够顺利执行，出租价格在正常范围内变动；

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

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

二、应付本息情况

（一）株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目本次拟融资 6,600.00 万元，拟发行期限 15 年，假设融资利率为 2.26%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			6,600.00	2.26%	
2026 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2027 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2028 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2029 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2030 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2031 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2032 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2033 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16



年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2034 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2035 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2036 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2037 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2038 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2039 年	6,600.00		6,600.00	2.26%	149.16
2040 年	6,600.00	6,600.00		2.26%	149.16
合计		6,600.00			2,237.40

(二)株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目未来拟融资 3,400.00 万元，拟发行期限 15 年，假设融资利率为 2.26%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026 年			3,400.00	2.26%	38.42
2027 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2028 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2029 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2030 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2031 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2032 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2033 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2034 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2035 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2036 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2037 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2038 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2039 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2040 年	3,400.00		3,400.00	2.26%	76.84
2041 年	3,400.00	3,400.00		2.26%	38.42



年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计		3,400.00			1,152.60

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 22,756.35 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年				
2026 年		187.58	187.58	
2027 年		226.00	226.00	
2028 年		226.00	226.00	350.36
2029 年		226.00	226.00	1,401.42
2030 年		226.00	226.00	1,401.42
2031 年		226.00	226.00	1,483.24
2032 年		226.00	226.00	1,483.24
2033 年		226.00	226.00	1,965.30
2034 年		226.00	226.00	2,075.32
2035 年		226.00	226.00	2,075.32
2036 年		226.00	226.00	2,075.32
2037 年		226.00	226.00	2,047.47
2038 年		226.00	226.00	2,529.66
2039 年		226.00	226.00	2,529.66



年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2040 年	6,600.00	226.00	6,826.00	1,338.62
2041 年	3,400.00	38.42	3,438.42	
合计	10,000.00	3,390.00	13,390.00	22,756.35
本息覆盖倍数				1.70

五、附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

湖南中天华会计师事务所(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、成本及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的项目为株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目

二、项目评价假设

（一）一般假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

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

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

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

1.项目概况

（1）项目基本信息

项目位于株洲市，项目建设期 3 年。

（2）建设内容与规模

本项目建设内容包括“一套平台、七个系统、一个中心，三项基础设施”。基础设施建设主要包括 330 个微换乘站台（亭）智慧化升级及配套设施改造等。建设规模涵盖株洲市主要公交线路、公交车辆及配套设施，具体包括：微换乘站台（亭）智能化升级及配套设施改造。依托现有公交站点，升级 30 个电子站牌式站台和 330



个微换乘站台（亭），实现网联公交实时运行信息查询、便民服务、宣传广告滚动播放等，为市民提供现代化、智慧化候车体验。

2.项目投资概算

（1）编制依据

- 《国家政务信息化项目建设管理办法》国办发（2019）57号文；
- （财政部应急部关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知 财政部、应急管理部（财资[2022]136号）；
- 《2024年度中国软件行业基准数据（CSBMK@-202410）》；
- 《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省省直单位政务信息系统项目概算编制及评审工作指南（试行）>的通知》湘发改高技〔2022〕1056号
- 建设单位提供的相关资料。

（2）项目投资概算

项目总投资为 23,814.00 万元，其中：工程费用为 21,391.00 万元，工程建设其他费用 498.00 万元，预备费 1,095.00 万元，建设期利息 830.00 万元。

（3）融资计划

项目总投资 23,814.00 万元，其中财政资金 13,814.00 万元，拟申请发行债券资金 10,000.00 万元，本次拟申请发行债券资金 6,600.00 万元，未来拟申请发行债券资金 3,400.00 万元，拟发行期限为 15 年。

3.项目收益预测

（1）项目收入预测情况

根据建设单位提供的相关资料结合项目实际情况，项目收入为智慧候车厅广告收入及部分电子站牌式站台广告收入，经测算，项目计算期内总收入 30,306.61 万元。

①智慧候车亭广告收入

本项目建有 330 个微换乘站台，每个微换乘站台有 4 个智慧候车厅，预计有 1200 个智慧候车厅。智能公交电子站牌前端 LCD 智能查询模块建设内容主要包括 LCD 屏、LCD 箱体、供电系统、市民卡自助充值模块等设备。经查询，株洲市周边同类型，同尺寸候车亭广告出租价格在 7500-9600 元/套，每套有 2 面，即 45000-57600 元/年·面。株洲市公交广告文化传媒有限责任公司作为株洲市公共交通集团有限责任公司



公司旗下的全资国有企业，独家拥有株洲市所有公交媒体（包括公交车身、候车亭、站牌、语音报站、车尾电子屏和车内媒体等）经营权。根据该公司提供的相关信息显示，本项目智慧候车亭广告出租价格均按保守精品价格 40000 元/年·面计算。330 个微换乘站台，每个微换乘站台有 4 个智慧候车厅，预计有 1200 个（完成建成数量为 1320 个，收入基于谨慎性考虑，测算数量为 1200 个）智慧候车厅，每处候车亭设广告位 1 面，共计广告位预计 1200 面（完成建成数量为 1320 面，收入基于谨慎性考虑，测算数量为 1200 面），广告位出租价格按精品级别 40000 元/面·年计算，在计算过程中按每 3 年 5% 递增考虑。出租率运营期第 1-5 年按 40%、第 6-10 年按 50%、以后年度按 60% 计算。

② 电子站牌广告收入

电子站牌 30 个均选择于旧款候车亭。竹节式站牌取代原旧款公交站牌，安装在候车亭旁边。电子站牌广告位尺寸约为候车亭广告位 1/3。根据以往建设要求，站牌随公交候车站一同建设，因此广告位出租价格原则按候车亭广告位 1/3 考虑出租价格，即理论广告位出租价格为 13000 元/年·面。考虑到屏幕朝向，版面形状，内容铺排等不足因素，实际出租价格应低于理论价格。根据株洲市公交广告文化传媒有限公司提供的资料显示，本项目电子站牌广告出租价格均按保守精品价格 8000 元/年·面计算。本项目电子站牌共计 30 处，每处电子站牌设广告位 2 面，即本项目共计电子站牌设广告位 60 面，在计算过程中按每 3 年 5% 递增考虑。出租率运营期第 1-5 年按 40%、第 6-10 年按 50%、以后年度按 60% 计算。

运营期内各年收入如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目总收入	30,306.61	484.80	1,939.20	1,939.20	2,036.16	2,036.16	2,545.20
1	智慧候车亭广告收入	30,006.55	480.00	1,920.00	1,920.00	2,016.00	2,016.00	2,520.00
	数量（个）		1200	1200	1200	1200	1200	1200
	价格（元/个·年）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
	出租率		40%	40%	40%	40%	40%	50%
2	电子站牌式站台广告收入	300.06	4.80	19.20	19.20	20.16	20.16	25.20
	数量（个）		60	60	60	60	60	60
	价格（元/个·年）		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
	出租率		40%	40%	40%	40%	40%	50%



(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	项目总收入	2,672.46	2,672.46	2,672.46	2,806.08	3,367.30	3,367.30	1,767.83
1	智慧候车亭广告收入	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,778.30	3,333.96	3,333.96	1,750.33
	数量（个）	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	价格（元/个·年）	44,100.00	44,100.00	44,100.00	46,305.00	46,305.00	46,305.00	48,620.25
	出租率	50%	50%	50%	50%	60%	60%	60%
2	电子站牌式站台广告收入	26.46	26.46	26.46	27.78	33.34	33.34	17.50
	数量（个）	60	60	60	60	60	60	60
	价格（元/个·年）	8,820.00	8,820.00	8,820.00	9,261.00	9,261.00	9,261.00	9724.05
	出租率	50%	50%	50%	50%	60%	60%	60%

(2) 运营成本费用预测情况

株洲市 5G+智慧公共交通平台及配套设施建设项目的主要成本包括外购燃料动力费用、工资及福利费用、管理费用、维修维护费用，经测算，项目计算期内总运营成本为 6,925.15 万元。

①外购燃料动力费用

主要为运营过程中水、电购置费用，按总收入 0.3% 计算。

②工资及福利费用

本项目按配置 20 人估算。根据湖南省统计局公布数据，2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资 85,200.00 元/年，考虑业主单位缴纳的保险、公积金等费用，员工人均工资及福利按 10 万元/年计算，工资及福利费按 3 年递增 5% 进行考虑。

③管理费用

按项目营业收入的 5% 考虑。

④维修维护费用

按固定资产折旧费用的 10% 计取。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	小计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	外购燃料动力费用	90.93	1.45	5.82	5.82	6.11	6.11	7.64
2	人员工资及福利费用	2,557.64	50.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00



序号	项目	小计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
3	管理费用	1,515.33	24.24	96.96	96.96	101.81	101.81	127.26
4	维修维护费用	2,761.25	58.75	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00
合计		6,925.15	134.44	537.78	537.78	552.92	552.92	579.90

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	外购燃料动力费用	8.02	8.02	8.02	8.42	10.10	10.10	5.30
2	人员工资及福利费用	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	121.55
3	管理费用	133.62	133.62	133.62	140.30	168.37	168.37	88.39
4	维修维护费用	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	117.50
合计		597.14	597.14	597.14	615.25	645.00	645.00	332.74

(3) 相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括增值税及附加税费，经测算，项目税费合计为 625.11 万元。具体分析如下：

①增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目收入增值税按 6% 计算销项税，经营成本按 6% 计算进项税，投资进项税根据设备购置、软件购置类分别按 9%、6% 计算可抵扣进项税。

②税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7% 缴纳城市维护建设税，按增值税 5% 缴纳教育费附加费（含地方教育附加费）。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	小计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	增值税	563.00						
2	城建税	36.23						
3	教育费附加	25.88						
合计		625.11						

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	增值税				128.00	172.00	172.00	91.00
2	城建税				8.96	12.04	12.04	3.19



序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
3	教育费附加				6.40	8.60	8.60	2.28
合计					143.36	192.64	192.64	96.47

4.项目融资平衡情况

本次拟融资项目收入为智慧候车厅广告收入及部分电子站牌式站台广告收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，在考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为22,756.35 万元；融资成本测算方面，总融资金额 10,000.00 万元，融资利息 3,390.00 万元，本息合计 13,390.00 万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.70。

预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



项目现金流预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期					运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
1	现金流入	54,120.61	8,953.00	8,341.00	4,049.00	2,955.80	1,939.20	1,939.20	2,036.16	2,036.16		
1.1	资本金	13,814.00	2,353.00	4,941.00	4,049.00	2,471.00						
1.2	债券资金流入	10,000.00	6,600.00	3,400.00								
1.3	运营收入	30,306.61				484.80	1,939.20	1,939.20	2,036.16	2,036.16		
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	44,114.68	8,953.00	8,341.00	4,049.00	2,605.44	763.78	763.78	778.92	778.92		
2.1	建设投资	23,174.42	8,953.00	8,153.42	3,823.00	2,245.00						
2.2	运营成本	6,925.15				134.44	537.78	537.78	552.92	552.92		
2.3	税金及附加	625.11										
2.4	运营期利息	3,390.00		187.58	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00		
2.5	债券本金	10,000.00										
3	净现金流量	10,005.93				350.36	1,175.42	1,175.42	1,257.24	1,257.24		
4	累计净现金流量					350.36	1,525.78	2,701.20	3,958.44	5,215.68		

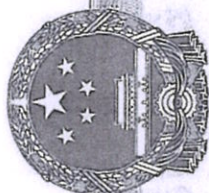


(续)

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	现金流入	2,545.20	2,672.46	2,672.46	2,672.46	2,806.08	3,367.30	3,367.30	1,767.83		
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	2,545.20	2,672.46	2,672.46	2,672.46	2,806.08	3,367.30	3,367.30	1,767.83		
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	805.90	823.14	823.14	823.14	984.61	1,063.64	1,063.64	7,255.21	3,438.42	
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	579.90	597.14	597.14	597.14	615.25	645.00	645.00	332.74		
2.3	税金及附加					143.36	192.64	192.64	96.47		
2.4	运营期利息	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	38.42	
2.5	债券本金								6,600.00	3,400.00	
3	净现金流量	1,739.30	1,849.32	1,849.32	1,849.32	1,821.47	2,303.66	2,303.66	-5,487.38	-3,438.42	
4	累计净现金流量	6,954.98	8,804.30	10,653.62	12,502.94	14,324.41	16,628.07	18,931.73	13,444.35	10,005.93	





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9143010305388687XL



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 湖南中天华会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘再妍

出资额 壹佰万元整

成立日期 2012年09月26日

主要经营场所 湖南省长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913房

经营范围 许可项目: 注册会计师业务(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询; 社会经济咨询服务; 社会稳定风险评估; 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)(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

2022 年 10 月 28 日



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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0002613

说明

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



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称：湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘再娇

主任会计师：

经营场所：湖南长沙市天心区友谊路528号湘咸万兴1913号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010084

批准执业文号：湘财会函〔2012〕17号

批准执业日期：2012年09月10日

再次复印无效



证书编号: 430300020014
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: 1999 年 09 月 07 日
Date of Issuance

2018.3月授发新证

姓名: 刘新会
Sex: 男
Date of birth: 1966-06-23
Working unit: 天职国际会计师事务所(普通合伙) 株洲分所
Identity card No.: 430204196606230032



再次复印无效

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
ly /m /d

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

中天运会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 22 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南中天华会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 9 月 22 日
ly /m /d



姓名 Full name 黄姣
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-01-19
工作单位 Working unit 湖南中天会计师事务所
身份证号码 Identity card No. (普通合伙) 430202198501196647



再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100840035
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: 2024 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月



湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

HUNAN CHENGYUEDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS GP

湘诚悦达专审〔2025〕182号

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行,价格在正常范围内变动;

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

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

二、项目应付本息情况

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目拟发行政府专项债券 11,000.00 万元,发行期限为 30 年。根据 2025 年 8 月待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测,预测利率为 2.44%,债券偿付方式为每半年付息一次,到期一次性还本,建设期债券利息由自有资金统筹安排。还本付息情况如下:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2025 年 9 月		2,500.00		2,500.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	2,500.00			2,500.00	30.50	30.50
2026 年 4 月	2,500.00	8,500.00		11,000.00	0.00	0.00
2026 年 9 月	11,000.00			11,000.00	30.50	30.50
2026 年 10 月	11,000.00			11,000.00	103.70	103.70
2027 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2028 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2029 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2030 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2031 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2032 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2033 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2034 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2035 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2036 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2037 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2038 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2039 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2040 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2041 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2042 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2043 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2044 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2045 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2046 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2047 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2048 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2049 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2050 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2051 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2052 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2053 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2054 年	11,000.00			11,000.00	268.40	268.40
2055 年 3 月	11,000.00			11,000.00	30.50	30.50
2055 年 4 月	11,000.00			11,000.00	103.70	103.70
2055 年 9 月	11,000.00		2,500.00	8,500.00	30.50	2,530.50
2055 年 10 月	8,500.00			8,500.00	103.70	103.70
2056 年 4 月	8,500.00		8,500.00	0.00	103.70	8,603.70
合计		11,000.00	11,000.00		8,052.00	19,052.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 24,252.58 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2025 年	0.00	0.00	0.00			
2026 年	0.00	164.70	164.70			
2027 年	0.00	268.40	268.40			
2028 年	0.00	268.40	268.40	821.54	337.93	483.61
2029 年	0.00	268.40	268.40	998.25	351.91	646.34
2030 年	0.00	268.40	268.40	1,161.41	365.39	796.02
2031 年	0.00	268.40	268.40	1,254.14	375.81	878.33
2032 年	0.00	268.40	268.40	1,265.81	382.74	883.07
2033 年	0.00	268.40	268.40	1,277.59	389.78	887.81
2034 年	0.00	268.40	268.40	1,293.86	397.17	896.69
2035 年	0.00	268.40	268.40	1,305.88	404.49	901.39
2036 年	0.00	268.40	268.40	1,318.02	411.94	906.08
2037 年	0.00	268.40	268.40	1,334.87	419.75	915.12
2038 年	0.00	268.40	268.40	1,347.26	427.50	919.76
2039 年	0.00	268.40	268.40	1,359.77	435.40	924.37
2040 年	0.00	268.40	268.40	1,377.22	443.66	933.56
2041 年	0.00	268.40	268.40	1,389.98	451.87	938.11
2042 年	0.00	268.40	268.40	1,402.87	460.24	942.63
2043 年	0.00	268.40	268.40	1,420.95	471.30	949.65
2044 年	0.00	268.40	268.40	1,434.10	595.44	838.66
2045 年	0.00	268.40	268.40	1,447.37	605.35	842.02
2046 年	0.00	268.40	268.40	1,466.10	616.33	849.77
2047 年	0.00	268.40	268.40	1,479.64	626.61	853.03

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2048 年	0.00	268.40	268.40	1,493.32	637.08	856.24
2049 年	0.00	268.40	268.40	1,512.71	648.67	864.04
2050 年	0.00	268.40	268.40	1,526.67	659.52	867.15
2051 年	0.00	268.40	268.40	1,540.76	670.58	870.18
2052 年	0.00	268.40	268.40	1,560.87	682.82	878.05
2053 年	0.00	268.40	268.40	1,575.24	694.28	880.96
2054 年	0.00	268.40	268.40	1,589.76	705.95	883.81
2055 年	2,500.00	268.40	2,768.40	1,610.60	718.90	891.70
2056 年	8,500.00	103.70	8,603.70	135.31	60.88	74.43
合计	11,000.00	8,052.00	19,052.00	38,701.87	14,449.29	24,252.58

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 11 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

本项目建设总投资为 18008.54 万元；建设地点位于株洲市芦淞区贺家土街道、建设街道、建宁街道、董家塅街道、庆云街道、龙泉街道辖区内；建设工期 4 年，从 2024 年 1 月至 2027 年 12 月。建设内容项目：本项目主要对芦淞区 30 个社区内的老旧小区及周边进行改造，主要建设内容包括建筑工程、给排水工程、电气工程及周边配套基础设施等，同时配套建设停车位、充电桩等。项目涉及建筑 333 栋，总户数 11093 户，总建筑面积约 936778 m²；周边基础配套设施改造，包含周边排水管网改造约 23520m；给水管网改造约 2000m，配套建设停车位约 3300 个、充电桩约 200 个等。

（二）实施主体

株洲市芦淞区住房和城乡建设局

（三）投向领域

保障性安居工程

（四）融资计划

项目总投资 18008.54 万元，其中：用于项目支出的资本金 7,008.54 万元，占投资总额的 38.92%；拟申请发行政府专项债券 11,000.00 万元，占投资总额的 61.08%。

二、项目现金流入预测

（一）项目收入预测依据

项目收入主要来源于停车服务收入、物业服务收入、充电桩收入。

1. 停车服务收入

本项目新增停车位收入依据参考株洲市城区老旧小区停车收费进行

预测，根据初步规划方案，项目改造后可为小区及周边新增停车位个数 3300 个，停车位租金按 245 元/月（2940 元/个/年）包月服务，根据市场调研情况，老旧小区停车位无法满足业主需求，车位基本上全部租售，存在部分车辆停在道路旁或堵塞消防通道的现象，且临时停车收费高于月租，故本项目按车位月租估算，车位出租率按运营期第一年 50%，第二年 60%，第三年 70%，第四年及以后维持 75%不变进行预测。根据当地 GDP 上涨情况，2021 年比 2020 年上涨 10%，2022 年比 2021 年上涨 2.4%，本项目停车服务月租金每年上涨 1%预测。

株洲市小区停车费价格参考

序号	小区名称	停车费标准	车辆：车位（占比）
1	湘银小区	临时停车：1 个小时内免费，6 小时内 5 元，12 小时内 10 元，24 小时内 20 元。 月卡：260 元 / 月（含卫生费 30 元 / 月）	>1.5（车位无法满足车辆需求，物业表示车位已全部租售完，不计算未登记车辆，已登记车辆与车位比例约为 1.5）
2	庆云小区	临时停车：2 小时内免费，每两小时 5 元，24 小时最高收费 20 元。 月卡：280 元 / 月（含卫生费 30 元 / 月）	>1（车位无法满足车辆需求，下午车辆停满，晚上部分车辆停在小区外道路旁）
3	大湖塘一村	临时停车：2 小时内免费，12 小时内 5 元，24 小时内 10 元。 月卡：265 元 / 月（含卫生费 30 元 / 月）	>1（车位无法满足车辆需求，夜间消防通道被堵）

网络检索芦淞区及临近区停车费价格参考

序号	区域位置	出租单价（元/个/月）	价格来源
1	芦淞区锦绣江山二期车位	300.00	58 同城网
2	芦淞区康桥小镇一期	350.00	58 同城网
3	芦淞区大汉希尔顿	260.00	58 同城网

(出租) 芦淞区锦绣江山二期车位负二楼

随时可看 租金面议 更新于2023-07-30



300元/月 1元/m²/天

10m²
建筑面积

地下车库
车位类型

面议
支付方式

区 城 芦淞区 - 四季花园

市 址 株洲市芦淞区枫溪大道1650号 地图

彭军

个人

已在58注册1年

已实名认证

(出租) 康桥小镇一期车位出租

租金面议 随时可看 更新于2023-08-10



350元/月 2.33元/m²/天

5m²
建筑面积

地下车库
车位类型

面议
支付方式

区 城 芦淞区 - 康桥镇

市 址 株洲市芦淞区康桥镇康桥路229号 地图



余女士

个人

已在58注册4年

已实名认证



微信扫一扫

(出租) 大汉希尔顿车位出租株洲

随时入驻 更新于2023-10-25



260元/月 0.43元/m²/天

20m²
建筑面积

地下车库
车位类型

面议
支付方式

区 城 芦淞区 - 大汉希尔顿

市 址 湖南省株洲市芦淞区新华西路 地图

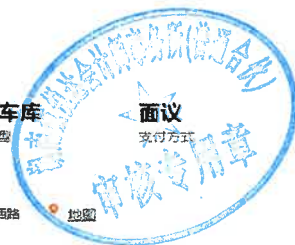


余女士

个人

已在58注册7年

已实名认证



2. 物业服务收入

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

表示愿意为改造后的小区支付物业服务费，同意用物业服务净收益偿还老旧小区项目专项债券本息。2023年7月7日株洲在线公众号发布信息，表示株洲市于7月1日起贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》，通知内容载明物业将根据服务项目分等级执行，并公布了每个等级的基准价，共分为5项，每项价格为0.10-0.54元/月/㎡。根据《湖南省物业管理服务收费服务等级标准》湘价服〔2004〕178号文及株发改发〔2019〕27号文（关于印发《株洲市城区物业服务收费实施意见》的通知），并结合改造后小区环境以及调研，本项目物业服务费用按0.48元/月/㎡计算，项目试点小区总建筑面积为93.6778万㎡，物业收费率按照运营期第一年50%，第二年60%，第三年70%，第四年及以后维持75%不变进行预测。考虑到物价水平的提高及物业服务品质的上升，结合当地GDP上涨情况，物业费单价按每年上涨1%暂估。

株洲市小区物业费价格参考

序号	小区名称	物业费标准（元/月/㎡）	物业收费率
1	湘银世纪花园小区	1.35	约98%
2	株洲市荷塘区老旧小区	0.5	100%
3	株洲市石峰区老旧小区	0.5	预缴率超过80%



株洲贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》！事关你的物业费

株洲在线 2023-07-07 16:30 发表于湖南

7月1日起，株洲贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》。通知内容如下：

一、实行政府指导价的普通商品住宅前期物业服务质量等级标准和收费基准价。**住宅物业服务项目**

包括：综合管理服务，公共区域清洁卫生服务，公共区域秩序维护服务，公共区域绿化日常养护服务，以及共用部位、共用设施设备的日常运行、保养及维修服务等五项，根据服务内容、服务要求和设施设备配置等情况分为一级、二级、三级、四级、五级，等级从低到高，最高为五级。住宅公共性物业服务收费按照质价相符的原则，分别选择项目等级组合确定，其物业服务收费标准为各物业服务项目收费的总和。

小区介绍

湘银世纪花园位于(天元区)庐山路15号, 2005年建成, 无电梯, 。

周边学校有: 金蓓蕾幼儿园(湘银路) (株洲市天元区湘银路与株洲大道交叉路口往北约100米(湘银小区西侧(湘银小区))、童城美术培训教育基地(株洲大道附近)、优品教育(株洲大道尚格名城天香国舍21栋)区株洲大道68号)、点成教育(嵩山路青年乐园2街区68-71附近)、阅读者全脑教育(株洲校区)(庐山路

物业费: 1.35元/平米/月

水电:



新闻 > 政务公开 > 市州动态

【株洲市】荷塘区: 180个老旧小区面貌一新

老旧小区改造经验获住房和城乡建设部推介

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn

发布时间: 2022-01-02 07:52

【字体: 大 中 小】

新园楼小区是株洲市荷塘区金山街道一个老旧小区, 记者2021年12月31日到访时, 工人正在加装电梯, 居民刘焕驹感慨: “老小区改造后, 以后上下楼更方便了!”

记者围着小区转了一圈, 目光所及, 干净整洁, 秩序井然。业委会主任谢春林介绍, 小区自治后, 业主众筹装了8个摄像头, 物业费每月每平方米0.5元, 没有不交费的居民。

今日头条

关注 推荐 两会 株洲 视频 财经 科技 热点 更多

株洲市石峰区: 物业费涨了 业主说: 值得!



赞



1



收藏



分享

2024-01-11 17:41 · 红网·红视频

红网时刻新闻1月11日讯 (通讯员 谭洪汀 宗倩) 物业管理费偏低, 是困扰许多老旧小区管理提升的“痛点”之一。株洲市石峰区内原来很多居民生活区的管理维护基本由企业兜底, 很长一段时间内, 除了卫生费, 居民们甚至都不需要缴纳物业费。社会不断发展, 人们对物业管理服务质量要求越来越高, 随着企业社会化职能移交至地方政府后, 小区业主需自主承担物业管理成本。市场运营化的物业公司, 加上居民们对小区安全、停车、绿化、设施维护等方面的要求不断提升, 很多老旧小区物业费标准提升已是不能回避的问题。

日前, 在石峰区6415小区, 经过小区居民投票表决, 如愿完成小区物业费调价方案——自2024年1月1日起, 小区物业费将由原来的0.2元/平方米/月, 上调至0.5元/平方米/月。价格涨到原来的2倍多, 业主们却乐意“掏腰包”, 这背后究竟有什么故事?

2024年伊始，6415小区物业费预先交纳率已达到80%。

3. 充电桩收入

随着新能源车辆的普及，根据项目可行性研究报告批复，本项目范围内老旧小区共设置充电桩约 200 个，经可研单位及项目团队进一步摸底，计划建设充电桩具体数量为 203 个，其中，7KW 交流充电桩 182 个，额定总功率 1274KW，60KW 直流充电桩 21 个，额定总功率 1260KW。

收费单价。根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商【2018】407 号），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元，远期将逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成，本项目充电桩服务费按 0.7 元/度计算。

日均充电时间。交流充电桩单台电动车充电时长约为 5 小时，日均使用时间按 3h 暂估（0.6 台/天）；直流充电桩单台电动车充电时长约为 2 小时，则直流充电桩日均使用时间按 3h 暂估（1.5 台/天）；随着我国传统燃油车辆停产日程不断逼近，新能源车辆的使用比例在不断提高，在未来充电桩将具有一定市场，日均使用时长每 3 年上涨 5%记取。

使用率。根据中国电动充电基础设施促进联盟发布的最新充电桩运营数据显示，截至 2019 年 12 月，总计上报公共类充电桩 51.6 万台，2019 年 12 月较 2019 年 11 月公共类充电桩增加 2.1 万台，2019 年 12 月同比增长 55.9%，随着国家力争 2030 年前实现碳达峰，2060 年前实现碳中和一打赢低碳转型硬仗，加快清洁能源开发利用，构建以新能源为主体的新型电力系统。结合以上政策和市场环境：本项目充电桩使用率参照同比增长率和国家政策，按照运营期第一年 40%，第二年及以后维持 50%不变进行预测。充电桩的电费既不计入成本也不计入收入，由国家电网收取。

湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

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

表 1-1. 株洲市充电桩收费案例

序号	区域位置	服务费(元/kwh)	数据来源
1	株洲市东环新城充电站	0.8	市场调研
2	株洲市百园嘴山庄充电站	0.8	市场调研
3	株洲石宋路东湖公园充电站	0.8	市场调研
4	株洲市建富酒店充电站	0.8	市场调研
5	株洲馨龙世纪城充电站	0.8	市场调研

（二）项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 38,701.87 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年 -2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	停车收入	23,019.84		485.10	587.94	692.79	749.70	757.20	764.77	772.42	780.14
	车位数 (个)			3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300
	单价 (元/个·年)										
	停车率			50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
2	物业收费	12,802.65		269.79	326.99	385.30	416.95	421.12	425.33	429.58	433.88
	面积 (平方米)			936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778
	平均物业费 (元/平方米·月)			0.48	0.48	0.49	0.49	0.50	0.50	0.51	0.51
	物业收费率			50%	60%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
3	充电桩服务收入	2,879.38		66.65	83.32	83.32	87.49	87.49	87.49	91.86	91.86
3.1	交流充电桩	1,687.38		39.06	48.83	48.83	51.27	51.27	51.27	53.83	53.83
	额定功率 (kwh)			1,274.0	1,274.0	1,274.0	1,274.0	1,274.0	1,274.0	1,274.0	1,274.0
	单价 (元/kwh)			0.70	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	日均充电时间 (小时)			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
3.2	直流充电桩	1,192.00		27.59	34.49	34.49	36.22	36.22	36.22	38.03	38.03
	额定功率 (kwh)			1,260.0	1,260.0	1,260.0	1,260.0	1,260.0	1,260.0	1,260.0	1,260.0
	单价 (元/kwh)			0.50	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	日均充电时间 (小时)			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
合计		38,701.87		821.54	998.25	1,161.4	1,254.1	1,265.8	1,277.5	1,293.8	1,305.8

续上表:

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	停车收入										
	车位数 (个)	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300
	单价 (元/个·年)	3183.60	3215.43	3247.59	3280.06	3312.87	3345.99	3379.45	3413.25	3447.38	3481.86
2	停车率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	物业费										
	面积 (平方米)	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778
3	平均物业费 (元/平方米·月)	0.52	0.52	0.53	0.54	0.54	0.55	0.55	0.56	0.56	0.57
	出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	充电桩服务收入										
3.1	交流充电桩										
	额定功率 (kw)	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00
	单价 (元/kwh)	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
3.2	日均充电时间 (小时)	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	直流充电桩										
3.2	额定功率 (kw)	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
	单价 (元/kwh)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	日均充电时间 (小时)	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
3.2	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	合计	1,318.02	1,334.87	1,347.26	1,359.77	1,377.22	1,389.98	1,402.87	1,420.95	1,434.10	1,447.37

续上表:

序号	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	停车收入											
	车位数 (个)	870.38	879.08	887.87	896.75	905.72	914.77	923.92	933.16	942.49	951.92	80.12
	单价 (元/个·年)	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300
2	停车率	3516.67	3551.84	3587.36	3623.23	3659.46	3696.06	3733.02	3770.35	3808.05	3846.13	3884.60
		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	物业费收入	484.07	488.91	493.80	498.73	503.72	508.76	513.85	518.98	524.17	529.42	44.56
	面积 (平方米)	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778	936778
3	平均物业费 (元/平方米·月)	0.57	0.58	0.59	0.59	0.60	0.60	0.61	0.62	0.62	0.63	0.63
		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	出租率	111.65	111.65	111.65	117.23	117.23	117.23	123.10	123.10	123.10	129.26	10.63
3.1	充电桩服务收入	65.43	65.43	65.43	68.70	68.70	68.70	72.14	72.14	72.14	75.75	6.23
	交流充电桩	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00	1,274.00
	额定功率 (kwh)	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	单价 (元/kwh)	4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
3.2	日均充电时间 (小时)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	使用率	46.22	46.22	46.22	48.53	48.53	48.53	50.96	50.96	50.96	53.51	4.40
	直流充电桩	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
	额定功率 (kwh)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
3.2	单价 (元/kwh)	4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
	日均充电时间 (小时)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	使用率	1,466.10	1,479.64	1,493.32	1,512.71	1,526.67	1,540.76	1,560.87	1,575.24	1,589.76	1,610.60	135.31
合计												

三、项目现金流出预测

（一）项目成本测算依据

项目的主要成本为人员工资及福利费、维护修理费、管理及其他费用、相关税费。

1. 工资及福利费

工资及福利费是企业生产经营活动中用于支付给员工的全部费用，本项目预计配置人员 40 人，拟安排在 30 个社区每个 1 人，协调调度人员 10 人。根据芦淞区 2023 年国民经济和社会发展统计公报一城镇居民人均可支配收入为 6.35 万元，考虑相关行业情况及项目单位缴纳的保险、公积金等费用，按 6.6 万元/年计算，福利费为工资的 14%，工资及福利费按每年递增 2%进行考虑。



2. 维护维修费

本项目维修费用包括停车场、老旧小区公共区域、充电桩的维修。一般建设工程项目年维修费用约占项目工程费用的 0.3%~1.5%。考虑到设备及固定资产的损耗与其使用频率相关，本项目维护修理费参照类似已发行地方政府专项债券项目，在债券存续期内按年经营收入

的 2% 估算，测算期年维护修理费占比符合一般工程项目情况。

序号	项目名称	管理及其他费用
1	株洲市石峰区老旧小区改造项目	经营收入的 2%
2	攸县老城区老旧小区	营业收入的 2%
3	荷塘区老旧小区	营业收入的 1%

3. 管理及其他费用

本项目管理费用包括老旧小区的水费、电费、日常办公开支等。管理及其他费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业高层和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%-5%之间，参照类似已发行地方政府专项债券项目，在债券存续期内按年经营收入的 2.5% 估算。

序号	项目名称	管理及其他费用
1	株洲市石峰区老旧小区改造项目	经营收入的 2%
2	攸县老城区老旧小区	营业收入的 2.5%
3	荷塘区老旧小区	营业收入的 1%

老旧小区调研汇总表

序号	小区名称	调研类别		数据来源
		管理费（万元 / 年）	维修费（万元 / 年）	
1	湘银小区	40	30	调研
2	庆云小区	42	50	调研
3	大湖塘一村	48	45	调研
4	耀华新村	50	40	调研
5	锦吉家园	38	48	调研

4. 相关税费

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目建设成本进项增值税率以 9% 估计，运

营成本进项增值税率以 6% 计列。本项的停车位收入按照增值税率 9% 计列、物业管理增值税以 6% 计列，充电桩服务收入增值税以 13% 计列。

增值税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7% 缴纳城市维护建设税，按增值税 5% 缴纳教育费附加费。

（二）项目成本预测

经预测，债券存续期内运营成本及税金为 14,449.29 万元，预测情况如下表所示。

项目成本预测表

单位：万元

项目类型	合计	2024年-2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、运营成本	12,936.18		337.93	351.91	365.39	375.81	382.74	389.78	397.17	404.49
1.工资及福利费	11,194.58		300.96	306.98	313.12	319.38	325.77	332.29	338.94	345.72
2.修理费	774.06		16.43	19.97	23.23	25.08	25.32	25.55	25.88	26.12
3.管理及其他费用	967.54		20.54	24.96	29.04	31.35	31.65	31.94	32.35	32.65
二、税金及附加	1,513.11		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.增值税	1,351.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收入应计增值税	2,956.64		62.99	76.64	88.60	95.57	96.42	97.29	98.66	99.54
建设成本进项税抵扣	1,486.94		60.47	73.58	85.04	91.72	92.54	93.37	94.69	95.54
成本进项税抵扣	118.70		2.52	3.06	3.56	3.85	3.88	3.92	3.97	4.00
2.增值税金及附加	162.11		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	14,449.29		337.93	351.91	365.39	375.81	382.74	389.78	397.17	404.49

续上表：

项目类型	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、运营成本	411.94	419.75	427.50	435.40	443.66	451.87	460.24	468.99	477.68	486.54
1.工资及福利费	352.63	359.68	366.87	374.21	381.69	389.32	397.11	405.05	413.15	421.41
2.修理费	26.36	26.70	26.95	27.20	27.54	27.80	28.06	28.42	28.68	28.95
3.管理及其他费用	32.95	33.37	33.68	33.99	34.43	34.75	35.07	35.52	35.85	36.18
二、税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.31	117.76	118.81

项目类型	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1. 增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.06	105.14	106.08
收入应计增值税	100.43	101.86	102.77	103.68	105.16	106.10	107.04	108.58	109.54	110.52
建设成本进项税抵扣	96.39	97.77	98.64	99.51	100.94	101.84	102.74	102.16		
成本进项税抵扣	4.04	4.09	4.13	4.17	4.22	4.26	4.30	4.36	4.40	4.44
2. 增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	12.62	12.73
合计	411.94	419.75	427.50	435.40	443.66	451.87	460.24	471.30	595.44	605.35

续上表:

项目类型	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、运营成本	495.81	505.02	514.41	524.22	533.97	543.92	554.31	564.63	575.17	586.18	49.75
1. 工资及福利费	429.84	438.44	447.21	456.15	465.27	474.58	484.07	493.75	503.63	513.70	43.66
2. 修理费	29.32	29.59	29.87	30.25	30.53	30.82	31.22	31.50	31.80	32.21	2.71
3. 管理及其他费用	36.65	36.99	37.33	37.82	38.17	38.52	39.02	39.38	39.74	40.27	3.38
二、税金及附加	120.52	121.59	122.67	124.45	125.55	126.66	128.51	129.65	130.78	132.72	11.13
1. 增值税	107.61	108.56	109.53	111.12	112.10	113.09	114.74	115.76	116.77	118.50	9.94
收入应计增值税	112.11	113.10	114.11	115.76	116.78	117.82	119.53	120.59	121.65	123.44	10.36
建设成本进项税抵扣											
成本进项税抵扣	4.50	4.54	4.58	4.64	4.68	4.73	4.79	4.83	4.88	4.94	0.42
2. 增值税金及附加	12.91	13.03	13.14	13.33	13.45	13.57	13.77	13.89	14.01	14.22	1.19
合计	616.33	626.61	637.08	648.67	659.52	670.58	682.82	694.28	705.95	718.90	60.88

四、项目净现金流预测

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目预期总收入 38,701.87 万元；预期运营成本 14,449.29 万元，项目净收益 24,252.58 万元。

五、还本付息的测算

株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目已发行政府专项债券 0 万元，本次拟发行专项债券 2,500.00 万元，未来拟发行专项债券 8,500.00 万元，按照 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。预计用于融资平衡的相关收益为 24,252.58 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	10%	0%	-10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.27	1.48
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.27	1.20

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10% 的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.07，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10% 的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.20，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的株洲市芦淞区 2023-2025 年老旧小区及周边配套设施改造项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2018年12月31日有效。
2. 企业信用信息公示系统年度年报
公告, 不另行通知。3. 《企业信息公示暂行条例》
第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内
向社会公示。



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



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

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017年12月15日

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

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2025年7月2日

再复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



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

此复印件与原件一致
再复印无效

说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





姓名: 吕萍
 性别: 女
 出生日期: 1978-10-23
 工作单位: 湖南诚悦达会计师事务所
 身份证号: 430204197810233067
 执业证书编号: 430102004064



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

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



吕萍 430200180008

年 月 日
 / / /

证书编号:
 No. of Certificate 430200180008

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

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

2018年3月换发新证

证书编号: 430300010151
No. of Certificate

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

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

姓名: 李小雷
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: 1990-10-30
Date of Birth

工作单位: 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码: 430321199010304526
Identity card no



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

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



李小雷 430300010151

年 月 日
/y /m /d

株洲市珠江北路周边停车场建设项目收益与融资

自求平衡专项评价报告

湘中天华会审核字[2025]第 028 号

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市天心区友谊路 528 号湘诚万兴 1913 房

株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦 B 座 12 楼

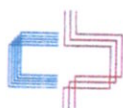
邮编：412000

电话：0731-28521188（总机）0731-28520298（前台）

传真：0731-28520022

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。
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，
报告编码：湘257GY8RZZ1





株洲市珠江北路周边停车场建设项目收益与融资 自求平衡专项评价报告

湘中天华会审核字[2025]第 028 号

我们接受委托,对株洲市珠江北路周边停车场建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的株洲市珠江北路周边停车场建设项目预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

Add// 株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦B座12楼
Tel // 0731 2852 1188 Fax// 0731 2852 0022
P.C.// 412000

Add// 长沙市天心区友谊路528号万兴大厦19楼
Tel // 0731 8228 8698 Fax// 0731 8219 1995
P.C.// 410005



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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的配套商业设施出租计划能够顺利执行，出租价格在正常范围内变动；

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

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

二、应付本息情况

株洲市珠江北路周边停车场建设项目本次拟融资 2,000.00 万元，拟发行期限 15 年，假设融资利率为 2.26%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			2,000.00	2.26%	
2026 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2027 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2028 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2029 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2030 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2031 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2032 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2033 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2034 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2035 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2036 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20



年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2037 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2038 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2039 年	2,000.00		2,000.00	2.26%	45.20
2040 年	2,000.00	2,000.00		2.26%	45.20
合计		2,000.00			678.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 4,035.21 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年				
2026 年		45.20	45.20	198.31
2027 年		45.20	45.20	242.11
2028 年		45.20	45.20	285.90
2029 年		45.20	45.20	285.90
2030 年		45.20	45.20	285.90
2031 年		45.20	45.20	285.90
2032 年		45.20	45.20	285.90
2033 年		45.20	45.20	285.90
2034 年		45.20	45.20	285.90
2035 年		45.20	45.20	285.90
2036 年		45.20	45.20	326.89
2037 年		45.20	45.20	326.89
2038 年		45.20	45.20	326.89



年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2039 年		45.20	45.20	326.89
2040 年	2,000.00	45.20	2,045.20	
合计	2,000.00	678.00	2,678.00	4,035.21
本息覆盖倍数				1.51

五、附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

湖南中天华会计师事务所(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



项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的项为株洲市珠江北路周边停车场建设项目

二、项目评价假设

（一）一般假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

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

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

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

1.项目概况

（1）项目基本信息

项目位于株洲市，项目建设期1年。

（2）建设内容与规模

项目建设内容为对株洲市珠江北路周边共8个停车场进行改造，涉及停车位586个，配建充电基础设施180个，设置智慧化停车系统，同步改造停车场连接道路。

2.项目投资概算



（1）编制依据

- 国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 项目所需的配套设备，按其生产厂家报价资料进行估算；
- 项目建筑工程费按株洲市现行建筑造价扩大指标进行估算；
- 项目安装费系按各单项工程安装工程费率进行计算；
- 类似工程技术经济指标；

（2）项目投资概算

总投资 3,840.60 万元，其中：工程费用 2,997.51 万元，工程建设其他费用 366.67 万元，预备费 336.42 万元，建设期利息 140.00 万元。

（3）融资计划

项目总投资 3,840.60 万元，其中财政资金 1,840.60 万元，拟申请发行债券资金 2,000.00 万元，本次拟申请发行债券资金 2,000.00 万元，拟发行期限为 15 年。

3.项目收益预测

（1）项目收入预测情况

根据建设单位提供的相关资料结合项目实际情况，项目的收入来源于停车场收入及充电桩服务收入，经测算，项目计算期内总收入 10,559.83 万元。

①停车场收入

项目预计可提供对外收费停车位 586 个，考虑城区车辆较多，拟定本项目停车位负荷率按运营期第一年 80%，第二年 85%，第三年开始每年为 90%。

根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》(株发改发〔2017〕143 号)要求，项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费，收费标准：30 分钟以内不收费；0.5-2 小时收费 5 元；2-5 小时收费 10 元；5-12 小时收费 15 元；12-24 小时收费 20 元。各时段停车数量占总停车数的比重根据实际情况估算各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算（见表 4-1），每个车位每天收费约 25 元。。

②充电桩服务收入

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，即充电桩电费不计入成本也不计入收入。充电桩服务费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电



动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号），服务费按0.6元/kWh测算，充电桩每天保守充电2小时计算，平均功率按60kW考虑，工作日为365天，则充电桩服务费约为2.628万元/个·年。本项目充电桩180个，拟定本项目停车位负荷率按运营期第一年50%，第二年55%，第三年开始每年为60%。

运营期内各年收入如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	项目总收入	10,559.83	664.30	714.69	765.07	765.07	765.07	765.07
1	停车场收入	6,657.30	427.78	454.52	481.25	481.25	481.25	481.25
	车位数（个）		586	586	586	586	586	586
	综合单价（元/个.天）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	使用率（%）		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	充电桩服务收入	3,902.53	236.52	260.17	283.82	283.82	283.82	283.82
	充电桩数（个）		180	180	180	180	180	180
	综合单价（元/个.年）		26,280.00	26,280.00	26,280.00	26,280.00	26,280.00	26,280.00
	充电率（%）		50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	项目总收入	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07
1	停车场收入	481.25	481.25	481.25	481.25	481.25	481.25	481.25	481.25
	车位数（个）	586	586	586	586	586	586	586	586
	综合单价（元/个.天）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	使用率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	充电桩服务收入	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82
	充电桩数（个）	180	180	180	180	180	180	180	180
	综合单价（元/个.年）	26,280.00	26,280.00	26,280.00	26,280.00	26,280.00	26,280.00	26,280.00	26,280.00
	充电率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

（2）运营成本费用预测情况

株洲市珠江北路周边停车场建设项目的主要成本包括外购燃料及动力、人工薪酬、维修费、管理费用、税金及附加，经测算，项目计算期内总运营成本为6,524.62万元，其中经营成本5,718.53万元，税金及附加806.09万元。



①外购燃料及动力

本项目的动力消耗主要包括水、电等。项目年用水量 6.87 万 m³，年用电量 130.23 万度。本项目水费参考非居民生活用水，按 2.63 元/立方米收取；电费按 1 元/度收取，年均动力消耗费用为 148.30 万元。

②人工薪酬

本项目定员 24 人，包括职工工资奖金、津贴及医保、社保金等费用。参考湖南省统计局发布的 2023 年城镇私营单位就业人员平均工资 60277 元，本项目按平均 7 万元/人每年，福利费按工资的 14% 计取，年均职工薪酬合计 191.52 万元。

③维修费

本项目折旧费为 184.08 万元，修理费按折旧的 25% 估算，年均修理费为 46.02 万元。

④管理费用

本项目管理费用按营业收入的 3% 考虑。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	小计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	工资及福利费用	2,681.28	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52
2	燃料动力费	2,076.20	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30
3	维修费用	644.26	57.73	57.73	57.73	57.73	57.73	57.73
4	管理费用	316.79	19.93	21.44	22.95	22.95	22.95	22.95
合计		5,718.53	417.48	418.99	420.50	420.50	420.50	420.50

(续)

单位：人民币万元

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资及福利费用	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52	191.52
2	燃料动力费	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30	148.30
3	维修费用	57.73	57.73	57.73	57.73	16.74	16.74	16.74	16.74
4	管理费用	22.95	22.95	22.95	22.95	22.95	22.95	22.95	22.95
合计		420.50	420.50	420.50	420.50	379.51	379.51	379.51	379.51

(3) 相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括增值税及附加税费，具体分析如下：

①增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试



点实施办法》本项目充电服务费收入按增值税 6% 计算销项税，其余收入增值税均按 9% 计算销项税，经营成本按 6% 计算进项税，投资进项税根据建安、服务类分别按 9%、6% 计算可抵扣进项税。

②税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7% 缴纳城市维护建设税，按增值税 5% 缴纳教育费附加费（含地方教育附加费），按房产出租收入缴纳 12% 的房产税。

运营期内各年相关税费如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	小计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	增值税	719.72	43.31	47.85	52.38	52.38	52.38	52.38
2	城市维护建设税	50.38	3.03	3.35	3.67	3.67	3.67	3.67
3	教育费附加	35.99	2.17	2.39	2.62	2.62	2.62	2.62
合计		806.09	48.51	53.59	58.67	58.67	58.67	58.67

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	增值税	52.38	52.38	52.38	52.38	52.38	52.38	52.38	52.38
2	城市维护建设税	3.67	3.67	3.67	3.67	3.67	3.67	3.67	3.67
3	教育费附加	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
合计		58.67	58.67	58.67	58.67	58.67	58.67	58.67	58.67

4.项目融资平衡情况

本次拟融资项目收入为停车场收入及充电桩服务收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，在考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为 4,035.21 万元；融资成本测算方面，总融资金额 2,000.00 万元，融资利息 678.00 万元，本息合计 2,678.00 万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.51。

预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



项目现金流预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期					运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
1	现金流入	14,400.43	3,840.60	664.30	714.69	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07		
1.1	资本金	1,840.60	1,840.60									
1.2	债券资金流入	2,000.00	2,000.00									
1.3	运营收入	10,559.83		664.30	714.69	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07		
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	13,043.22	3,840.60	511.19	517.78	524.37	524.37	524.37	524.37	524.37		
2.1	建设投资	3,840.60	3,840.60									
2.2	运营成本	5,718.53		417.48	418.99	420.50	420.50	420.50	420.50	420.50		
2.3	税金及附加	806.09		48.51	53.59	58.67	58.67	58.67	58.67	58.67		
2.4	运营期利息	678.00		45.20	45.20	45.20	45.20	45.20	45.20	45.20		
2.5	债券本金	2,000.00										
3	净现金流量	1,357.21		153.11	196.91	240.70	240.70	240.70	240.70	240.70		
4	累计净现金流量			153.11	350.02	590.72	831.43	1,072.13	1,312.83	1,553.53		



(续)

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
1	现金流入	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07			
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07	765.07			
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	524.37	524.37	524.37	483.38	483.38	483.38	483.38	2,045.20		
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	420.50	420.50	420.50	379.51	379.51	379.51	379.51			
2.3	税金及附加	58.67	58.67	58.67	58.67	58.67	58.67	58.67			
2.4	运营期利息	45.20	45.20	45.20	45.20	45.20	45.20	45.20	45.20		
2.5	债券本金								2,000.00		
3	净现金流量	240.70	240.70	240.70	281.69	281.69	281.69	281.69	-2,045.20		
4	累计净现金流量	1,794.23	2,034.94	2,275.64	2,557.33	2,839.02	3,120.72	3,402.41	1,357.21		





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码
9143010305388687XL



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

名称 湖南中天华会计师事务所(普通合伙)

额 壹佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2012年09月26日

执行事务合伙人 刘再娇

主要经营场所

湖南省长沙市天心区友谊路528号湘诚万
兴1913房

经营范围

许可项目: 注册会计师业务(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询; 社会经济咨询服务; 社会稳定风险评估; 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)(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



2022 年 10 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

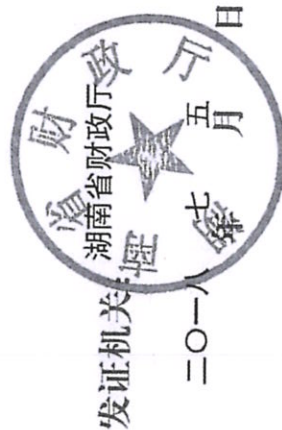
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0002613

说明

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



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称：湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘再娇

主任会计师：

经营场所：湖南长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010084

批准执业文号：湘财会函〔2012〕17号

批准执业日期：2012年09月10日

再次复印无效



证书编号: 430300020014
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: 1999 年 09 月 17 日
Date of Issuance

2018.3月授发新地

刘新会

姓名: 刘新会
Full name: 刘新会
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1966-06-23
Date of birth: 1966-06-23
工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 株洲分所
Working unit: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 株洲分所
身份证号码: 430204196606230032
Identity card No.:



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d

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

中天运会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 9 月 22 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南中天会计师事务所
(普通合伙)
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 9 月 22 日
/y /m /d

再次复印无效



姓名 Full name 黄姣
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-01-19
工作单位 Working unit 湖南中天华会计师事务所
身份证号 Identity card No. (普通合伙) 430202198501196647



再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100840035
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: 2024 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d