

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住  
房项目

收益与融资资金自求平衡

# 专项评价报告

和泉正（2025）专字第 059 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



**永州市本级**  
**收购存量商品房用作配租型保障性住房项目**  
**收益与融资资金自求平衡**  
**专项评价报告**

和泉正（2025）专字第 059 号

我们接受委托，对永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房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。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

(此页无正文)

湖南和泉正会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十月二十二日

## 一、项目基本情况

### (一) 项目概况

永州市 2025 年拟申请保障性住房专项债券用于存量商品房收储，项目计划收购永城·文昌广场小区(16832.82m<sup>2</sup>)、永城·将军华府小区(43346.27m<sup>2</sup>)、永城·双洲雅苑小区(1402.40m<sup>2</sup>)，三个小区共 1016 套商品房，总建筑面积 61581.49m<sup>2</sup>。收储房源将全部转为配租型保障性住房，其中公寓户型以 50-80m<sup>2</sup> 为主（占比 98.43%），住宅户型以 90-120m<sup>2</sup> 为主（占比 1.57%）。

## 二、项目融资情况

### (一) 投资及融资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

本项目总投资 23416.33 万元，均为商品房购置费，共计 23416.33 万元，其中永城·文昌广场购置费用 6648.96 万元，永城·将军华府（#1）购置费用 10718.1 万元，永城·将军华府（#1）购置费用 5320.02 万元，永城·双洲雅苑购置费用 729.25 万元。

#### (2) 融资估算

本项目总投资 23416.33 万元，预计发行专项债券金额 20,000.00 万元，占总投资的 85.41%，项目资本金 3416.33 万元，占总投资的 14.59%，本次计划融资 8400.00 万元，，各项目投资及融资额详见下表：

单位：万元				
项目名称	项目总投资	项目资本金	拟发行政府专项债融资金额	本期计划融资金额
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	3416.33	20,000.00	8400.00

### (二) 项目实施单位基本情况

实施单位：永州市潇湘安居工程有限责任公司

统一社会信用代码：914311037347755429

成立时间：2002 年 2 月 6 日

注册资本：3000 万

注册地址：湖南省永州市冷水滩区梅湾街道梅湾路 168 号

法定代表人：王波

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；互联网信息服务；食品销售。（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：城市绿化管理；建筑材料销售；园林绿化工程施工；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；国内贸易代理；房地产经纪；房地产咨询；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；供应链管理服务；餐饮管理；信息技术咨询服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；广告制作；广告设计、代理；家政服务；日用百货销售；服装服饰零售；橡胶制品销售；塑料制品销售；电气设备销售；办公用品销售；电子产品销售；五金产品零售。（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）。

### 三、 债券还本付息情况

#### （一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券融资金额	
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	3416.33	20,000.00	8400.00

债券预测利率是根据目前市场行情谨慎考虑，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.44%，期限 30 年，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

#### （二）地方政府专项债券还本付息从测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		8,400.00		8,400.00	2.44%		
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2055 年	20,000.00		20,000.00	0	2.44%	488.00	20488.00
合计						14640.00	34640.00

#### 四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	38974.02	20000.00	34640.00	1.13

#### 五、专项债券发行计划

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目拟发行地方政府专项债券融资 20,000.00 万元，其中：本次发行金额 8400.00 万元，本次发行预测利率为 2.44%，发行期限为 30 年，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明。

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关的标准公寓、住宅出租收入、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

### 三、项目收益及现金流量编制说明

#### （一）投资估算

项目投资估算详见下表：



序号	工程或费用名称	购置费 (万元)	安装工程 费(万元)	设备购置 费(万元)	其他费用 (万元)	合计(万元)	单位	数量	指标 (元)	备注
一	存量商品房购置费	23416.33	0.00	0.00	0.00	23416.33	m2	61581.49		总投资占比 100%
1	永城·文昌广场	6648.96	0.00	0.00	0.00	6648.96	m2	16832.82	3950	
2	永城·将军华府( #1)	15554.48	0.00	0.00	0.00	10718.1	m2	28967.84	3700	本次发债全部购置
3	永城·将军华府( #2)	483.64	0.00	0.00	0.00	5320.02	m2	14378.43	3700	
4	永城·双洲雅苑	729.25	0.00	0.00	0.00	729.25	m2	1402.40	5200	
二	项目总投资	23416.33	0.00	0.00	0.00	23416.33	项	1		总投资占比 100%

(二) 资金筹措方案

资金筹措方案详见下表：

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	3416.33	0.00	8400.00	0.00	11600.00	0.00	0.00	30 年

(三) 资金筹措方案

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目总投资 23416.33 万元，2025 年投入金额 23416.33 万元，主要用于购置永城·将军华府（#1）。分年投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	0.00	23416.33	488.00	488.00	488.00

项目投资分年计划表续表

单位：万元

项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00

### 项目投资分年计划表续表

单位：万元

项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00

### 项目投资分年计划表续表

单位：万元

项目名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00

#### （四）项目经营性收入预测说明

本项目的收入主要是公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入。

##### （1）公寓房屋租赁收入

通过对永州市市场调研发现，永州市当地公寓出租的价格在 22.0-22.7 元/m<sup>2</sup>/月之间，根据上述数据审慎考虑本项目公寓出租价格按 18 元/m<sup>2</sup>/月测算较为合理。

## 58同城·房产

58房产网 > 永州租房 > 冷水滩租房 > 帝王广场租房

### 河东瑞景名都 奥斯卡旁公寓出租 价格实惠手慢无

34 图



**1100** 元/月 押一付一

租赁方式: **整租**

房屋类型: **1室1厅1卫 50 平 精装修**

朝向楼层: **南北 中层 / 32层**

所在小区: **瑞景名都 合租 11 套**

所属区域: **冷水滩 帝王广场**

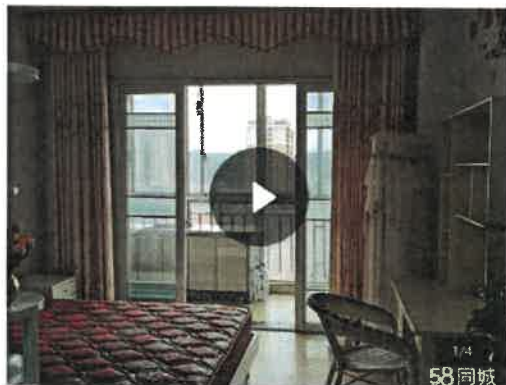
详细地址: **育才路** [附近招聘工作](#) [查看地图](#)

## 58同城·房产

58房产网 > 永州租房 > 冷水滩租房 > 潇湘公园租房

### 尚东公寓 1室1厅1卫

17 小时前



**1100** 元/月 押一付三

租赁方式: **整租**

房屋类型: **1室1厅1卫 50 平 精装修**

朝向楼层: **南 高层 / 20层**

所在小区: **尚东公寓 合租 51 套**

所属区域: **冷水滩 潇湘公园**

详细地址: **河东育才路** [附近招聘工作](#) [查看地图](#)

### 中邦世纪广场 精装修公寓一室一厅 家电齐全, 拎包入住

03-29



**1000** 元/月 押一付三

租赁方式: **整租**

房屋类型: **1室1厅1卫 44 平 精装修**

朝向楼层: **南 中层 / 31层**

所在小区: **中邦世纪广场 约60套**

所属区域: **冷水滩 帝王广场**

详细地址: **湘永路** [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

(2) 住宅房屋租赁收入通过对永州市市场调研发现, 永州市当地住宅房屋出租的价格在 22.6-24.0 元/m<sup>2</sup>/月之间, 根据上述数据审慎考虑本项目住宅房屋出租价格按 20 元/m<sup>2</sup>/月测算较为合理。

### 58同城·房产

永州房产网 > 永州整租房 > 冷水滩整租房 > 万达广场整租房

### 复式楼出租 万达隔壁 阳光美城 新小区 家具家电全新 密码锁

04-09



**3000** 元/月 半年付

租赁方式: **整租**

房屋类型: **3室2厅2卫 125 平 豪华装修**

朝向楼层: **南 低层 / 30层**

所在小区: **阳光美城 约100套**

所属区域: **冷水滩 万达广场**

详细地址: **富源路** [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

## 58同城·房产

永州房产网 · 永州整租房 · 冷水滩整租房 · 蓝山公馆整租房

京华和梅湾旁的小区房，家具家电齐全，拎包入住

04-09



**2500** 元/月 押二付三

租赁方式: **整租**

房屋类型: **3室2厅2卫 110 平 精装修**

朝向楼层: **南北 中层 / 26层**

所在小区: **永城京华雅郡 在建 4 套**

所属区域: **冷水滩 潇湘公园**

详细地址: **梅湾路 附近蓝山工作 查看地图**

## 58同城·房产

永州房产网 · 永州整租房 · 冷水滩整租房 · 蓝山公馆整租房

愿景国际广场 3室2厅1卫

20小时前



**1900** 元/月 半年付

租赁方式: **整租**

房屋类型: **3室2厅1卫 84 平 精装修**

朝向楼层: **南 高层 / 19层**

所在小区: **愿景国际广场 在建 130 套**

所属区域: **冷水滩 愿景广场**

详细地址: **梧桐路 附近蓝山工作 查看地图**

按照前述收入测算依据，项目运营期间总营业收入为 49382.57 万元，具体明细见项目预期收入测算表。

### 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	公寓房屋租赁收入	363.59	1299.87	1299.87	1364.86	1364.86
2	住宅房屋租赁收入	33.66	33.66	33.66	35.34	35.34

续上表

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	公寓房屋租赁收入	1364.86	1433.10	1433.10	1433.10	1504.73
2	住宅房屋租赁收入	35.34	37.11	37.11	37.11	38.96

续上表

序号	收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	公寓房屋租赁收入	1504.73	1504.73	1579.99	1579.99	1579.99
2	住宅房屋租赁收入	38.96	38.96	40.91	40.91	40.91

续上表

序号	收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	公寓房屋租赁收入	1659.02	1659.02	1659.02	1741.95	1741.95
2	住宅房屋租赁收入	42.96	42.96	42.96	45.10	45.10

续上表

序号	收入类型	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	公寓房屋租赁收入	1741.95	1829.04	1829.04	1829.04	1920.56
2	住宅房屋租赁收入	45.10	47.36	47.36	47.36	49.73

续上表

序号	收入类型	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
1	公寓房屋租赁收入	1920.56	1920.56	2016.49	2016.49	2016.49	48112.55
2	住宅房屋租赁收入	49.73	49.73	52.21	52.21	52.21	1270.02
3	合计						49382.57

### （五）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括人员工资、维修费用、管理费用，债券存续期内，项目预计总成本为 3656.76 万元。

#### 1、人员工资

本项目劳动定员 3 人，工资按照 6 万元/年计算。工资年均涨幅按 3% 计算，福利费按工资的 14% 计算，债券存续期总工资支出为 986.67 万元。

## 2、管理费用

本项目按运营收入的 1.0%计算。

## 3、修理费

本项目按建设投资的 0.10%计算。

## 4、维护更新费。

本项目按建设投资的 0.10%计算。



## 项目运营成本测算表

单位：万元

序号	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	工资及福利费用	20.52	21.14	21.77	22.42	23.10
2	管理费用	7.83	26.28	26.28	27.59	27.59
3	修理费	11.71	11.71	11.71	24.59	24.59
4	维护更新费用	11.71	11.71	11.71	24.59	24.59
5	合计	51.77	70.84	71.47	99.19	99.87

续上表

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	工资及福利费用	23.79	24.50	25.24	25.99	26.78
2	管理费用	27.59	28.97	28.97	28.97	30.42
3	修理费	24.59	25.82	25.82	25.82	27.11
4	维护更新费用	24.59	25.82	25.82	25.82	27.11
5	合计	100.56	105.11	105.85	106.60	111.42

续上表

序号	收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资及福利费用	27.58	28.41	29.25	30.13	31.04
2	管理费用	30.42	30.42	31.94	31.94	31.94
3	修理费	27.11	27.11	28.46	28.46	28.46
4	维护更新费用	27.11	27.11	28.46	28.46	28.46
5	合计	112.22	113.05	118.11	118.99	119.90

续上表

序号	收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	工资及福利费用	31.97	32.92	33.92	35.62	36.67
2	管理费用	33.54	33.54	33.54	35.21	35.21
3	修理费	29.89	29.89	29.89	31.38	31.38
4	维护更新费用	29.89	29.89	29.89	31.38	31.38
5	合计	125.29	126.24	127.24	133.59	134.64

续上表

序号	收入类型	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	工资及福利费用	37.92	38.98	40.22	41.28	42.53
2	管理费用	35.21	36.97	36.97	36.97	38.82
3	修理费	31.38	32.95	32.95	32.95	34.60
4	维护更新费用	31.38	32.95	32.95	32.95	34.60
5	合计	135.89	141.85	143.09	144.15	150.55

续上表

序号	收入类型	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
1	工资及福利费用	43.79	45.25	46.51	47.98	49.45	986.67
2	管理费用	38.82	38.82	40.76	40.76	40.76	973.05
3	修理费	34.60	34.60	36.33	36.33	36.33	848.52
4	维护更新费用	34.60	34.60	36.33	36.33	36.33	848.52
5	合计	151.81	153.27	159.93	161.40	162.87	3656.76

#### （六）项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	经营期									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年			
1	现金流入	397.25	1333.53	1333.53	1400.20	1400.20	1400.20	1470.21			
1.1	营业收入	391.38	1313.82	1313.82	1379.51	1379.51	1379.51	1448.48			
1.2	增值税销项税额	5.87	19.71	19.71	20.69	20.69	20.69	21.73			
1.3	增值税退税										
1.4	回收资产余值										
1.5	回收流动资金										
2	现金流出	23490.45	145.86	146.49	177.96	178.64	179.33	187.82			
2.1	建设投资	23416.33									
2.2	流动资金										
2.3	经营成本	51.77	70.84	71.47	99.19	99.87	100.56	105.11			
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
2.5	增值税	5.87	19.71	19.71	20.69	20.69	20.69	21.73			
2.6	营业税金及附加	16.48	55.31	55.31	58.08	58.08	58.08	60.98			
2.7	维持运营投资										
3	所得税前净现金流量 (1-2)	-23093.20	1187.67	1187.04	1222.24	1221.56	1220.87	1282.39			

4	累计所得税前净现金流量	-23093.20	-21905.53	-20718.49	-19496.25	-18274.69	-17053.82	-15771.43
5	所得税前净现值	-22751.92	1152.83	1135.19	1151.58	1133.93	1116.54	1155.47
6	累计所得税前净现值	-22751.92	-21599.10	-20463.91	-19312.34	-18178.41	-17061.87	-15906.40
7	调整所得税	0.00	173.33	173.18	181.98	181.81	181.63	197.01
8	所得税后净现金流量(3-7)	-23093.20	1014.34	1013.86	1040.26	1039.75	1039.24	1085.38
9	累计所得税后净现金流量	-23093.20	-22078.86	-21065.00	-20024.74	-18984.99	-17945.75	-16860.37
10	所得税后净现值	-22751.92	984.58	969.57	980.12	965.16	950.43	977.96
11	累计所得税后净现值	-22751.92	-21767.34	-20797.77	-19817.65	-18852.50	-17902.07	-16924.11

续上表

序号	项目	经营期							
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	现金流入	1470.21	1470.21	1543.69	1543.69	1543.69	1620.90	1620.90	1620.90
1.1	营业收入	1448.48	1448.48	1520.88	1520.88	1520.88	1596.95	1596.95	1596.95
1.2	增值税销项税额	21.73	21.73	22.81	22.81	22.81	23.95	23.95	23.95
1.3	增值税退税								
1.4	回收资产余值								
1.5	回收流动资金								
2	现金流出	188.56	189.31	198.27	199.07	199.90	209.30	210.18	211.09
2.1	建设投资								

2.2	流动资金																			
2.3	经营成本	105.85	106.60	111.42	112.22	113.05	118.11	118.99	119.90											
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00											
2.5	增值税	21.73	21.73	22.81	22.81	22.81	23.95	23.95	23.95											
2.6	营业税金及附加	60.98	60.98	64.04	64.04	64.04	67.24	67.24	67.24											
2.7	维持运营投资																			
3	所得税前净现金流量（1-2）	1281.65	1280.90	1345.42	1344.62	1343.79	1411.60	1410.72	1409.81											
4	累计所得税前净现金流量	-14489.78	-13208.88	-11863.46	-10518.84	-9175.05	-7763.45	-6352.73	-4942.92											
5	所得税前净现值	1137.74	1120.27	1159.30	1141.49	1123.93	1163.20	1145.29	1127.64											
6	累计所得税前净现值	-14768.67	-13648.40	-12489.10	-11347.61	-10223.68	-9060.48	-7915.19	-6787.55											
7	调整所得税	196.83	196.64	212.77	212.57	212.36	229.32	229.10	228.87											
8	所得税后净现金流量（3-7）	1084.82	1084.26	1132.65	1132.05	1131.43	1182.28	1181.62	1180.94											
9	累计所得税后净现金流量	-15775.55	-14691.29	-13558.64	-12426.59	-11295.16	-10112.88	-8931.26	-7750.32											
10	所得税后净现值	963.01	948.29	975.97	961.03	946.31	974.23	959.30	944.58											
11	累计所得税后净现值	-15961.10	-15012.82	-14036.85	-13075.82	-12129.50	-11155.27	-10195.97	-9251.40											

续上表

序号	项目	经营期								
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
		1470.21	1470.21	1543.69	1543.69	1543.69	1620.90	1620.90	1620.90	1470.21
1	现金流入									



10	所得税后净现值	963.01	948.29	975.97	961.03	946.31	974.23	959.30	944.58	963.01
11	累计所得税后净现值	-15961.10	-15012.82	-14036.85	-13075.82	-12129.50	-11155.27	-	-9251.40	-15961.10
								10195.97		

续上表

序号	项目	经营期						合计
		2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	
1	现金流入	1970.29	1970.29	1970.29	2068.70	2068.70	10654.83	57968.70
1.1	营业收入	1941.17	1941.17	1941.17	2038.13	2038.13	2038.13	48652.80
1.2	增值税销项税额	29.12	29.12	29.12	30.57	30.57	30.57	729.77
1.3	增值税退税							0.00
1.4	回收资产余值						8586.13	8586.13
1.5	回收流动资金							0.00
2	现金流出	261.40	262.66	264.12	276.31	277.78	279.25	29851.25
2.1	建设投资							23416.33
2.2	流动资金							0.00
2.3	经营成本	150.55	151.81	153.27	159.93	161.40	162.87	3656.76
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	增值税	29.12	29.12	29.12	30.57	30.57	30.57	729.77
2.6	营业税金及附加	81.73	81.73	81.73	85.81	85.81	85.81	2048.39
2.7	维持运营投资							0.00

3	所得税前净现金流量（1-2）	1708.89	1707.63	1706.17	1792.39	1790.92	10375.58	28117.45
4	累计所得税前净现金流量	10744.76	12452.39	14158.56	15950.95	17741.87	28117.45	
5	所得税前净现值	1177.78	1159.52	1141.40	1181.36	1162.95	6637.91	16045.24
6	累计所得税前净现值	4762.10	5921.61	7063.02	8244.38	9407.33	16045.24	
7	调整所得税	303.64	303.32	302.96	324.51	324.15	323.78	7072.20
8	所得税后净现金流量（3-7）	1405.25	1404.31	1403.21	1467.88	1466.77	10051.80	21045.25
9	累计所得税后净现金流量	5251.28	6655.59	8058.80	9526.68	10993.45	21045.25	
10	所得税后净现值	968.51	953.56	938.73	967.48	952.46	6430.77	10565.43
11	累计所得税后净现值	322.44	1276.00	2214.72	3182.20	4134.66	10565.43	



### （七）还本付息的测算

项目拟发行专项债券融资 20,000.00 万元，其中：本次债券发行金额 8400.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	20000.00	8400.00	30 年	2.44%

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况预测如下：

**项目专项债券还本付息情况表**

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2025 年		8,400.00		8,400.00	2.44%		
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	2.44%	488.00	488.00
2055 年	20,000.00		20,000.00	0	2.44%	488.00	20488.00

#### (八) 项目融资平衡情况

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目收益主要来源于公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入，其项目融资平衡情况如下表：

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡 的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融 资本息	预计用于融资平衡的 相关收益对融资本息的 覆盖倍数
永州市本级收购 存量商品房用作 配租型保障性住 房项目	38974.02	20000.00	34640.00	1.13

#### (九) 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：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动敏感性分析					
项目总收入（万元）	1.01	1.07	1.13	1.18	1.24

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 1.01，当整个项目的收入下降 5%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.07，当整个项目的收入上升 5%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，当整个项目的收入上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.24，均能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

三  
所



現出「超常」的「超常」已非「超常」所能形容。其用意已不單在調適其主觀上，而是使主觀與客觀相連，其企業管理已不單在客觀上，而是使客觀與主觀相連，其企業管理已不單在客觀上，而是使客觀與主觀相連。



白蘭二雙四骨袋  
 “國家出產信田  
 結思出產康康”  
 了解更多分記  
 各業、說明、圖  
 新信息。

照 执 业 营

(副本) 11-1-1

统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38



名称

普通合式型

执行事务合伙人

圖書集成

支出 200 万元

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；财政资金项目预算绩效评估服务；房地产咨询；房地产评估；不动产登记代理服务；企业信用调查和评估；证券财务顾问服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；价格鉴证评估；二手车鉴定评估；土地调查评估服务；土地使用权租赁；工程造价咨询业务；工程管理；服务；招投标代理服务；市场营销策划；政府采购代理服务；技术采购代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术推广服务；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自主开展经营许可项目）



登记机关

2025 年 10 月 25 日



## 会计师事务所

# 执业证书



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

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

## 说明

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



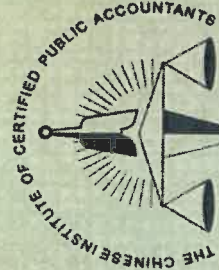
发证机关：湖南省财政厅

2024年12月18日

中华人民共和国财政部制







中国注册会计师协会

姓名 Full name 陈新荣  
性别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1974-08-13  
工作单位 Working unit 湖南九正会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码 Identity card No. 430223197408131838

再次复印无效



年度检验登记 2009 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 20 日  
Date of Issuance

2017年10月换发新证



再次复印无效

**新田县建筑垃圾资源化利用建设项目  
预期收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

湘天信咨字〔2025〕第 0201 号





# 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

HUNAN TIANXINXINGYE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD

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

## 新田县建筑垃圾资源化利用建设项目预期收益 与融资自求平衡专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕第 0201 号

新田县城市管理和综合执法局：

我们接受委托，对新田县建筑垃圾资源化利用建设项目预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关项目实施单位对项目预期收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新田县建筑垃圾资源化利用建设项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、应付本息情况

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目发债融资金额 4,500.00 万元，其中：已发行政府专项债券 0.00 万元，本次债券发行金额 1,800.00 万元。假设融资利率 2.61%，期限为 30 年，本债券的还本付息方式为每半年付息一次，共申请一期专项债券，到期一次性支付本金。应发债融资还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
新 田县建 筑垃圾 资源化 利用建	2025 年 11 月	0.00	1,800.00		1,800.00	7.83	7.83
	2026 年 3 月	1,800.00	2,700.00		4,500.00	105.71	105.71
	2027 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
设项目	2028 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2029 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2030 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2031 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2032 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2033 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2034 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2035 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2036 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2037 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2038 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2039 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2040 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2041 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2042 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2043 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2044 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2045 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2046 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2047 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2048 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2049 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2050 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
	2051 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2052 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2053 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2054 年	4,500.00			4,500.00	117.45	117.45
	2055 年 10 月	4,500.00		1,800.00	2,700.00	97.88	1,897.88
	2056 年 2 月	2,700.00		2,700.00	-	23.48	2,723.48
	合计	-	4,500.00	4,500.00	-	3,523.50	8,023.50

## 二、各项目偿还融资本金和利息情况

### (一) 项目本息覆盖倍数如下表所示:

序号	项目名称	本息覆盖倍数
1	新田县建筑垃圾资源化利用建设项目	1.40

### (二) 项目还本付息详细情况如下表所示:

单位: 万元

序号	项目名称	年度	债券本息			项目净收益
			本金	利息	本息合计	
1	新田县 建筑垃 圾资源 化利用 建设项 目	2025 年		7.83	7.83	-
		2026 年		105.71	105.71	-
		2027 年		117.45	117.45	39.39
		2028 年		117.45	117.45	274.07
		2029 年		117.45	117.45	311.88
		2030 年		117.45	117.45	338.44

序号	项目名称	年度	债券本息			项目净收益
			本金	利息	本息合计	
		2031 年		117.45	117.45	348.36
		2032 年		117.45	117.45	348.36
		2033 年		117.45	117.45	365.81
		2034 年		117.45	117.45	365.81
		2035 年		117.45	117.45	365.81
		2036 年		117.45	117.45	384.09
		2037 年		117.45	117.45	384.09
		2038 年		117.45	117.45	384.09
		2039 年		117.45	117.45	403.38
		2040 年		117.45	117.45	403.38
		2041 年		117.45	117.45	400.28
		2042 年		117.45	117.45	374.98
		2043 年		117.45	117.45	374.98
		2044 年		117.45	117.45	374.98
		2045 年		117.45	117.45	393.86
		2046 年		117.45	117.45	393.86
		2047 年		117.45	117.45	393.86
		2048 年		117.45	117.45	413.6
		2049 年		117.45	117.45	413.6
		2050 年		117.45	117.45	413.6
		2051 年		117.45	117.45	434.38
		2052 年		117.45	117.45	434.38
		2053 年		117.45	117.45	434.38

序号	项目名称	年度	债券本息			项目净收益
			本金	利息	本息合计	
		2054 年		117.45	117.45	456.2
		2055 年	1,800.00	97.88	1,897.88	456.2
		2056 年	2,700.00	23.48	2,723.48	377.32
		合计	4,500.00	3,523.50	8,023.50	11,257.42
	本息覆盖倍数				1.40	

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南天信兴业会计师事务所



有限责任公司

中国·长沙

中国注册会计师：



李亚鑫

中国注册会计师：



薛飞

2025 年 11 月 3 日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

重要提示：新田县建筑垃圾资源化利用建设项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次申请债券发行的项目为新田县建筑垃圾资源化利用建设项目。收入预测结合项目的建设期、项目规模等，以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制新田县建筑垃圾资源化利用建设项目收益预测。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

#### （一）一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。



## **（二） 特殊假设**

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

## **三、项目收益及现金流入预测项目说明**

### **（一）项目基本情况**

本项目由新田县城市管理和综合执法局作为实施单位，具体如下：

1.建设内容：本项目总用地面积 111 亩，总建筑面积 23950 m<sup>2</sup>。拟建 1 座年处理约 30 万吨建筑垃圾的资源化利用基地，年利用规模 25.5 万吨，年生产再生骨料 17.9 万吨以及再生砖 9.6 万吨。主要建设内容为：建设再生骨料加工车间 15232 m<sup>2</sup>、回收分拣仓库 6508 m<sup>2</sup>、配套服务用房 2210 m<sup>2</sup>，原料产品存储场坪 54031 m<sup>2</sup>，配套完善场地内供排水、环保设施、垃圾粉碎处理设备 etc 附属工程。

2.建设地点：本项目建设地点位于湖南省永州市新田县中山街道。

3.建设期：项目建设期 24 个月，拟于 2025 年 11 月开工，至 2027 年 10 月完工。

4.投资估算：本项目总投资估算 7,147.57 万元。其中工程建设费为 5,449.00 万元，工程建设其他费用为 1,132.55 万元，预备费为 329.08 万元，建设期利息为 236.94 万元。

5.资金筹措：本项目总投资（动态）项目总投资为 7,147.57 万元，其中：项目自筹资本金 2,647.57 万元，占投资总额的 37.04%；拟申请发行政府专项债券资金 4,500 万元，占投资总额的 62.96%。

拟发行地方政府专项债券 4,500.00 万元，具体筹措方案：  
(1) 发行品种：地方政府专项债券；(2) 债券期限：30 年；(3) 发行规模：发行金额 4,500.00 万元；(4) 债券利率：固定利率 2.61%；(5) 付息方式：每半年付息一次，到期还本。项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
第一期	1,800.00	30 年	2.61%	每半年付息一次	
第二期	2,700.00	30 年	2.61%	每半年付息一次	
合 计	4,500.00				

(二) 项目收益及现金流入情况预测

1.新田县建筑垃圾资源化利用建设项目收入对债券本息覆盖比例预测表如下：

单位：万元

项目		营业收入	营业成本	税费	当期项目净收入合计
计算	2025 年	-	-	-	-

项目		营业收入	营业成本	税费	当期项目净收入合计
期	2026 年	-	-	-	-
	2027 年	68.24	22.35	6.5	39.39
	2028 年	450.48	134.1	42.31	274.07
	2029 年	491.55	134.1	45.57	311.88
	2030 年	522.58	136.3	47.84	338.44
	2031 年	532.51	136.3	47.85	348.36
	2032 年	532.51	136.3	47.85	348.36
	2033 年	554.66	138.61	50.24	365.81
	2034 年	554.66	138.61	50.24	365.81
	2035 年	554.66	138.61	50.24	365.81
	2036 年	577.88	141.04	52.75	384.09
	2037 年	577.88	141.04	52.75	384.09
	2038 年	577.88	141.04	52.75	384.09
	2039 年	602.36	143.59	55.39	403.38
	2040 年	602.36	143.59	55.39	403.38
	2041 年	602.36	143.59	58.49	400.28
	2042 年	628.09	146.27	106.84	374.98
	2043 年	628.09	146.27	106.84	374.98
	2044 年	628.09	146.27	106.84	374.98
	2045 年	655.09	149.07	112.16	393.86
	2046 年	655.09	149.07	112.16	393.86
	2047 年	655.09	149.07	112.16	393.86
	2048 年	683.38	152.02	117.76	413.6
	2049 年	683.38	152.02	117.76	413.6


项目		营业收入	营业成本	税费	当期项目净收入合计
	2050 年	683.38	152.02	117.76	413.6
	2051 年	713.12	155.11	123.63	434.38
	2052 年	713.12	155.11	123.63	434.38
	2053 年	713.12	155.11	123.63	434.38
	2054 年	744.35	158.37	129.78	456.2
	2055 年	744.35	158.37	129.78	456.2
	2056 年	620.29	134.82	108.15	377.32
合计		17,950.60	4,228.14	2,465.04	11,257.42
偿还债券本息金额合计				8,023.50	
本息覆盖倍数				1.40	

## 2.营业收入

本项目债券存续期为 30 年，收入主要来源为厂房仓库出租收入、综合服务用房出租收入、停车服务费收入和充电服务费收入。

### (1) 厂房仓库出租收入

本项目拟将再生骨料加工车间和回收分拣仓库进行出租，出租面积共计 21740 m<sup>2</sup>，其中再生骨料加工车间 15232 m<sup>2</sup>、回收分拣仓库 6508 m<sup>2</sup>。参考新田周边市县同类用房出租情况，出租价格在 25.2~36 元/平方米/月，本项目厂房仓库运营期第 1 年出租价格审慎考虑按 20 元/m<sup>2</sup>/月，以后每 3 年增长 5% 计算，出租率运营期第 1 至 3 年分别按 60%、65%、70% 计算，第 4 年及以后出租率均按 70% 计算。

序号	位置	租赁价格(元/平方米/月)	备注
1	冷水滩区	36	 永州市冷水滩区凤凰园工业园区内厂房招租 3000 永州市冷水滩区凤凰园工业园区内厂房招租交通便利，位置优越，大车挂车能进出，有信息 1.2元/m/天 部，叫车方便此信息看明有效欢迎来电咨询300平方米，400平方米，500平方米大小都 600m <sup>2</sup> 个人厂房出租
2	新田县	25.2	 四层厂房 仓库 幼儿园出租 11-05 小批 零售 湖南新田县新田镇新田村 1990m <sup>2</sup> 0.84元/m <sup>2</sup> /天 2200m <sup>2</sup>
3	新田县	26.7	 小型加工厂房2楼，附近菜市场，停车场，工业园 09-07 小批 零售 湖南新田县新田镇新田村 270m <sup>2</sup> 0.89元/m <sup>2</sup> /天 2200m <sup>2</sup>
4	新田县	26.4	 省道路口门面厂房出租 09-21 小批 零售 湖南新田县新田镇新田村 600m <sup>2</sup> 0.88元/m <sup>2</sup> /天 2200m <sup>2</sup>

## (2) 综合服务用房出租




本项目拟将综合服务用房进行出租，出租面积2210平方米。参考新田周边市县同类用房出租情况，出租价格在30.6~46.8元/平方米/月，本项目综合服务用房运营期第1年出租价格按25元/平方米/月，以后每3年增长5%计算，出租率运营期第1至3年分别按60%、65%、70%计算，第4年及以后出租率均按70%计算。

序号	位置	租赁价格(元/平方米/月)	备注
1	新田县	42.6	<b>旺铺急转 (文化路10号)</b> 03-13 新田-新田城区 : 文化路10号 : 经营中 临街门面 1层 经营门面 : 临街 : 可经营 : 可明火 : 可用水 : 下水 : 无排污 45 m <sup>2</sup> 1920元/月 建筑面积 1.42元/m <sup>2</sup> /天
2	新田县	46.8	<b>房屋一楼双门面84平方</b> 03-10 新田-新田城区 : 文化路 : 经营中 临街门面 1层 经营门面 : 临街 : 可经营 : 可用水 : 下水 : 无排污 80 m <sup>2</sup> 3750元/月 建筑面积 1.56元/m <sup>2</sup> /天

序号	位置	租赁价格(元/平方米/月)	备注
3	新田县	44.4	旺铺转让, 临近一中 新田·新田城区 双喜街(顺内洋路(一中店)) 经营中 商业街店铺 1层 45 m <sup>2</sup> 2000元/月 商业街店铺 转让 经营中 租期长 上下水 外摆区 1.48元/m <sup>2</sup> /天
4	冷水滩区	30.6	愿做国际式写字楼租一层事两层空间 冷水滩·福康广场 楼层国际 第13-16层 西建坤吉体 面积(11700) 85 m <sup>2</sup> 1.02元/m <sup>2</sup> /天 无装修 高楼层 2600元/月 出租(3月) 商业综合体 写字楼 租期长 租期长 租期长

### (3) 停车服务费收入

本项目共设置停车位 72 个。根据《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的通知》(湘发改价费规〔2020〕801 号) 第十一条, 政府财政性资金、城市建设投资(交通投资)公司投资的停车场和市政工程附属停车场机动车停放服务收费实行政府指导价。同时参考永州当地其他类似停车场停车收费情况, 本项目运营期停车服务按 200 元/个/月。使用率运营期第 1 至 3 年分别按 40%、50%、60% 计算, 第 4 年及以后使用率均按 60% 计算。考虑通货膨胀因素, 停车服务费每 3 年增长 5%。

序号	案例	价格(元/个/月)
1	 怡和苑车库出租, 简单装修 永州·冷水滩 无装修 130 号 56 m <sup>2</sup> 0.24元/m <sup>2</sup> /天 建筑面积 460元/月	400
2	 滨江康园小区车位出租 永州·冷水滩 无装修 冷水滩冷水滩区滨江路19号 12 m <sup>2</sup> 0.63元/m <sup>2</sup> /天 建筑面积 2.59元/月	225
3	 环宇富一楼, 产权车位, 半年租租, 价格合适 永州·冷水滩 无装修 永州市冷水滩区兴隆街与冷水滩区交叉路西侧50米 9 m <sup>2</sup> 0.96元/m <sup>2</sup> /天 建筑面积 260元/月	260

### (4) 充电服务费收入

**价格依据：**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》和《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。

考虑到当地充电桩市场收费行情并参照已发行债券的相同类型项目（0.50元/千瓦时），本项目充电服务收费标准按0.45元/千瓦时保守估计，运营期间充电收费价格不上涨。

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、企事业单位和项目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。



周边充电桩服务费收费信息表

序号	充电站名称	充电桩服务费 (元/kwh)	调研截图	
1	国家电网汽车充电站 (永州新田县政府)	0.5	<p>国家电网汽车充电站(永州新田县政府) 充电站</p> <p>小区</p> <p>营业时间 周一至周日 00:00-24:00 待核实</p> <p>直线514.7公里</p> <p>湖南省永州市新田县政府前街</p>  <p>照片(1) &gt;</p> <p>电站信息 需6分钟内有人充电</p>  <p>快充 1.34</p> <p>参考停车场收费标准</p> <p>e充电 &gt; 1.34/度 18:00-23:00 1.82/度</p>	<p>&lt; 充电价格详情 e充电</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 峰段 参考价¥0.87/度 电费: ¥0.87/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>07:00-11:00 参考价¥1.34/度 电费: ¥0.84/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>11:00-14:00 参考价¥1.82/度 电费: ¥1.32/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>14:00-18:00 参考价¥1.34/度 当前计费时段 电费: ¥0.84/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>18:00-23:00 参考价¥1.82/度 电费: ¥1.32/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>23:00-23:59 谷段 参考价¥0.87/度 电费: ¥0.87/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>充电费用由e充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准, 服务费公示链接&gt;</p>
2	国家电网汽车充电站 (永州新田滨湖西路)	0.5	<p>国家电网汽车充电站(永州新田滨湖西路)</p> <p>充电站</p> <p>营业时间 周一至周日 00:00-24:00 待核实</p> <p>直线515.8公里</p> <p>湖南省永州市新田县滨湖西路国家电网充电站</p>  <p>照片(5) &gt;</p> <p>电站信息 需6分钟内有人充电</p>  <p>快充 1.34</p> <p>参考停车场收费标准</p> <p>e充电 &gt; 1.34/度 18:00-23:00 1.82/度</p>	<p>&lt; 充电价格详情 e充电</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 峰段 参考价¥0.87/度 电费: ¥0.87/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>07:00-11:00 参考价¥1.34/度 电费: ¥0.84/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>11:00-14:00 参考价¥1.82/度 电费: ¥1.32/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>14:00-18:00 参考价¥1.34/度 当前计费时段 电费: ¥0.84/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>18:00-23:00 参考价¥1.82/度 电费: ¥1.32/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>23:00-23:59 谷段 参考价¥0.87/度 电费: ¥0.87/度   服务费: ¥0.50/度</p> <p>充电费用由e充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准, 服务费公示链接&gt;</p>

序号	充电站名称	充电桩服务费 (元/kwh)	调研截图	
3	车电网汽车充电站 (新田燃气)	0.5		

**充电桩数量及使用率：**根据 2024 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，2023 年直流公用桩平均时间利用率为 13.1%，交流公用桩平均时间利用率为 6.7%。

表2-9 36座城市中心城区直流交流充电桩年度变化对比

服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%

本项目新增 120kW 直流双枪智能充电桩共 21 个。根据目前电动汽车推广普及速度，依照谨慎性原则，充电桩时间利用率运营期第一年按 5%计取，每年充电桩的时间利用率在上一年使用率的基础上增加 1%，充电桩时间利用率增长至 9%后保持不变，年经营天数按 365 天计算。

经测算，本项目运营期内营业总收入合计 17,950.60 万元，其中厂房仓库出租收入 13,350.22 万元、综合服务用房出租收入

1,696.42 万元、停车服务费收入 377.57 万元、充电服务费收入 2,526.39 万元，详细如下表所示。

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目预期收入测算表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	营业收入	17,950.60		0.00	68.24	450.48	491.55	522.58	532.51	532.51	554.66	554.66	554.66
1.1	厂房仓库出租	13,350.22			52.18	339.14	365.23	383.49	383.49	383.49	402.67	402.67	402.67
	可出租面积 ( $\text{m}^2$ )				21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00
	单价 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ )				20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	出租率				60%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.2	综合服务用房 出租	1,696.42			6.63	43.10	46.41	48.73	48.73	48.73	51.16	51.16	51.16
	可出租面积 ( $\text{m}^2$ )				2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00
	单价 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ )				25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	出租率				60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.3	停车服务费	377.57			1.15	8.64	10.37	10.89	10.89	10.89	11.43	11.43	11.43
	停车位 (个)				72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价 (元/ 个 $\cdot$ 月)				200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50

序 号	项 目 名 称	合 计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	使用率				40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.4	充电服务费	2,526.39			8.28	59.60	69.54	79.47	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40
	120kw 充电桩 (个)				21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	单价 (元/度)				0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率				5.00%	6.00%	7.00%	8.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
2	销项税额	1,554.41			5.87	38.91	42.58	45.45	46.59	46.59	48.40	48.40	48.40

续表:

序号	项目名称	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	营业收入	1,7950.60	577.88	577.88	577.88	602.36	602.36	602.36	628.09	628.09	628.09	655.09
1.1	厂房仓库出租	13,350.22	422.76	422.76	422.76	443.94	443.94	443.94	466.22	466.22	466.22	489.59
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )		21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)		23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81
	出租率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.2	综合服务用房出租	1,696.42	53.72	53.72	53.72	56.42	56.42	56.42	59.24	59.24	59.24	62.21
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )		2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)		28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	出租率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.3	停车服务费	377.57	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89
	停车位 (个)		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价 (元/个·月)		231.53	231.53	231.53	243.11	243.11	243.11	255.27	255.27	255.27	268.03
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.4	充电服务费	2,526.39	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40
	120kw 充电桩 (个)		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	单价 (元/度)		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率		9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%

序 号	项目名称	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
2	销项税额	1,554.41	50.31	50.31	50.31	52.31	52.31	52.31	54.42	54.42	54.42	56.63

续表:

序号	项目名称	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	营业收入	17,950.60	655.09	655.09	683.38	683.38	683.38	713.12	713.12	713.12	744.35	744.35	620.29
1.1	厂房仓库出租	13,350.22	489.59	489.59	514.06	514.06	514.06	539.81	539.81	539.81	566.84	566.84	472.37
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )		21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00	21,740.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)		26.81	26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04
	出租率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.2	综合服务用房出租	1,696.42	62.21	62.21	65.33	65.33	65.33	68.59	68.59	68.59	72.03	72.03	60.02
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )		2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,210.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)		33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80	38.80
	出租率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.3	停车服务费	377.57	13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08	13.40
	停车位 (个)		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价 (元/个·月)		268.03	268.03	281.43	281.43	281.43	295.50	295.50	295.50	310.28	310.28	310.28



序号	项目名称	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.4	充电服务费	2,526.39	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	89.40	74.50
	120kw充电桩(个)		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	单价(元/度)		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率		9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
2	销项税额	1,554.41	56.63	56.63	58.95	58.95	58.95	61.39	61.39	61.39	63.95	63.95	53.29

### 3.营业成本

本项目经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费、其他费用等，相关税费包括增值税、印花税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加等。

#### (1) 外购燃料及动力费

根据本项目运营所需电力消耗量和水消耗量，测算项目运营所需水电费。本项目用电量  $21.57\text{kW} \cdot \text{h}$ ，年用水量 0.34 万吨。

电费根据国家电网湖南省分公司公布的《国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》，参考 10kV 工商业用电单价取 0.82 元/度。水价根据新田县城区水费收费标准，参考非居民用水终端价格取 4.08 元/立方米。

表 1:

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

(执行时间: 2024 年 12 月 1 日 ~ 2024 年 12 月 31 日)

用电类别	电压等级	电价类别	其中				分时电价 (元/千瓦时)				表《需》专用电价	
			基本电价	电度电价	电度电价	电度电价	尖峰时段	高峰时段	平峰时段	低谷时段	最大需量 (元/千瓦·月)	基本电价 (元/千瓦·月)
工商业用电	10kV	10kV 以下	0.19501	0.36629	0.36629	0.36629	1.2561	1.01823	0.65023	0.29123	15.6	19.1
		10kV 以上	0.02111	0.31010	0.31010	0.31010	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
		35kV 以上	0.72015	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
		110kV 以上	0.15011	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
		110kV 以下	0.12910	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
		110kV 以上	0.12910	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
	110kV	110kV 以下	0.12910	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
		110kV 以上	0.12910	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
		110kV 以下	0.12910	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
		110kV 以上	0.12910	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
		110kV 以下	0.12910	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1
		110kV 以上	0.12910	0.12910	0.12910	0.12910	1.01823	0.65023	0.40115	0.29123	15.6	19.1

注: 1. 上述电价包含增值税及附加费, 其中, 电网环节基金 0.105 分/度, 国家重大水利工程建设基金 0.105 分/度, 可再生能源电价附加 0.03 分/度, 可再生能源电价附加 0.03 分/度。  
2. 分时电价按照湖南省发展和改革委员会《关于进一步完善湖南省分时电价政策有关事项的通知》(湘发改价调〔2021〕844 号)文件执行。时段划分: 尖峰时段 18:00-22:00 (1、7、8、9、12 月); 高峰时段 11:00-14:00, 16:00-20:00 (1、7、8、9、12 月); 平峰时段 00:00-11:00, 14:00-16:00, 20:00-22:00 (1、7、8、9、12 月); 低谷时段 23:00-00:00。峰谷电价: 高峰时段为平峰电价的 1.5 倍, 低谷时段为平峰电价的 0.5 倍。尖峰时段在高峰电价基础上上浮 20%。  
3. 对于参与现货交易 (不含在电力交易中心挂牌交易) 的用户, 其电价由电力交易中心根据实时电价确定。对于不参与现货交易的用户, 其电价由电力交易中心根据实时电价确定。

新田县城区供水价格、水资源费、污水处理费、垃圾处理费

收 费 标 准

分 类	水价 元/m <sup>3</sup>	水资源费 元/m <sup>3</sup>	污水处理费 元/m <sup>3</sup>	垃圾处理费 元/m <sup>3</sup>	合计元 /m <sup>3</sup>	类 型	行 业
居民生活用水	1.83	0.02	0.80	0.30	2.95		住宅居民生活用水、学校用水
非居民生活用水	2.76	0.02	1.00	0.30	4.08	机 关	各类行政、事业单位
						邮 队	邮队用水
						医 院	非营利性医疗单位用水
						公 益 公用事业	市政、公园、环卫、绿化、消防等用水
						工 业	1、各类工业生产、交通、邮电等企业用水
							2、机关、部队、学校的营业性等用水
						商 业	1、各类商店、商场、门店等用水
							2、机关、部队、学校的营业性等用水
						文 化	电影院、剧院、照相馆、游泳池等用水
						医 院	营利性医疗单位用水
特种行业用水	7.38	0.02	1.40	0.30	9.10	建 筑	建筑施工等用水
						金融保险	银行、证券、保险、期货业等用水
						服务业	宾馆、餐厅、招待所、洗染业等用水
							歌舞厅、酒吧、茶厅、洗浴、足浴、美容、美发、健身娱乐场所、洗车行业等用水

水价依据：新价函【2013】20号文件；从2013年10月1日起调整城区供水价格、污水处理费，开征垃圾处理费（由自来水公司代收）

## （2）工资及福利费

根据项目可研，本项目拟配置管理人员 5 人。参照湖南省统计局公布的《湖南统计年鉴 2024》，新田县的职工年平均薪资水平为 4.85 万元/人·年。基于谨慎性原则，本项目工资及福利费按 8.00 万元/人·年计算，考虑每三年上浮 5%。

### 计 局 编 湖南统计年鉴 2024

#### 22-3 “四上”企业在岗职工工资总额和年平均工资(2023年)

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

市县名称 Cities and Counties	在岗职工工资总额 (万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 Yuan)			在岗职工年平均工资 (元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (Yuan)			在岗职工 年平均工资 发展速度 (上年=1) The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)
	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign		内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商 投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign		
芙蓉区 Furong District	988767	944434	44324	83814	82937	108159	104.4
天心区 Tianxin District	2368576	2264424	114152	108453	111134	73462	108.3
蓝山县 Lanshan County	136721	112703	24018	63906	62686	60483	98.0
新田县 Xintian County	45341	43074	2268	48452	48495	47637	117.8

### **(3) 修理及维护费**

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

### **(4) 其他费用**

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

## **4.相关税费**

本项目相关税费包括增值税、房产税、印花税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加等。

### **(1) 增值税销项**

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关税费文件，本项目停车服务的增值税税率为 6%；厂房仓库和综合服务用房租赁收入的增值税税率为 9%；充电服务收入的增值税税率为 13%。

### **(2) 增值税进项**

本项目总投资中建筑工程增值税率 9%，设备购置增值税

率 13%，工程建设其他费用增值税率 6%。本项目运营成本中燃料动力费、修理及维护费增值税率 13%，其他费用增值税率 6%。

### **(3) 应缴增值税**

为增值税销项与增值税进项的差额。

### **(4) 房产税**

按不动产出租收入的 12%计算。

### **(5) 税金及附加**

印花税：按当年营业收入的 0.05%计算；

城市维护建设税：按应缴增值税的 5%计算；

教育费附加：按应缴增值税的 3%计算；

地方教育费附加：按应缴增值税的 2%计算。

本项目运营期内营业总支出合计 6,693.18 万元，其中运营成本 4,228.14 万元，相关税费 2,465.04 万元，详细如下表所示。

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目运营成本测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	运营成本	4,228.14			22.35	134.10	134.10	136.30	136.30	136.30	138.61	138.61	138.61
1.1	燃料动力费	553.03			3.18	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07
1.2	工资及福利费	1,468.39			6.67	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
1.3	修理及维护费	1,822.36			10.47	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84
1.4	其他费用（管理费）	384.36			2.03	12.19	12.19	12.39	12.39	12.39	12.60	12.60	12.60
2	相关税费	2,465.04			6.50	42.31	45.57	47.84	47.85	47.85	50.24	50.24	50.24
2.1	增值税	726.82			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	销项税额	1,554.41			5.87	38.91	42.58	45.45	46.59	46.59	48.40	48.40	48.40
2.1.2	进项税额	294.94			1.68	10.11	10.11	10.12	10.12	10.12	10.13	10.13	10.13
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	532.65			4.19	28.80	32.47	35.33	36.47	36.47	38.27	38.27	38.27
2.2	税金及附加	1,738.22			6.50	42.31	45.57	47.84	47.85	47.85	50.24	50.24	50.24
2.2.1	印花税	8.99			0.03	0.23	0.25	0.26	0.27	0.27	0.28	0.28	0.28
2.2.2	城市建设维护费	36.35			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	教育费附加	21.80			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	地方教育费附加	14.56			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.5	房产税	1,656.52			6.47	42.08	45.32	47.58	47.58	47.58	49.96	49.96	49.96
3	总成本合计	6,693.18			28.85	176.41	179.67	184.14	184.15	184.15	188.85	188.85	188.85

续表:

序号	项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	运营成本	4,228.14	141.04	141.04	141.04	143.59	143.59	143.59	146.27	146.27	146.27	149.07
1.1	燃料动力费	553.03	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07
1.2	工资及福利费	1,468.39	46.31	46.31	46.31	48.63	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	53.61
1.3	修理及维护费	1,822.36	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84
1.4	其他费用(管理费)	384.36	12.82	12.82	12.82	13.05	13.05	13.05	13.30	13.30	13.30	13.55
2	相关税费	2,465.04	52.75	52.75	52.75	55.39	55.39	58.49	106.84	106.84	106.84	112.16
2.1	增值税	726.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.82	44.25	44.25	44.25	46.44
2.1.1	销项税额	1,554.41	50.31	50.31	50.31	52.31	52.31	52.31	54.42	54.42	54.42	56.63
2.1.2	进项税额	294.94	10.15	10.15	10.15	10.16	10.16	10.16	10.17	10.17	10.17	10.19
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	532.65	40.16	40.16	40.16	42.15	42.15	39.33	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	税金及附加	1,738.22	52.75	52.75	52.75	55.39	55.39	55.67	62.59	62.59	62.59	65.72
2.2.1	印花税	8.99	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	0.30	0.31	0.31	0.31	0.33
2.2.2	城市建设维护费	36.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	2.21	2.21	2.21	2.32
2.2.3	教育费附加	21.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	1.33	1.33	1.33	1.39
2.2.4	地方教育费附加	14.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	0.89	0.89	0.89	0.93
2.2.5	房产税	1,656.52	52.46	52.46	52.46	55.09	55.09	55.09	57.85	57.85	57.85	60.75
3	总成本合计	6,693.18	193.79	193.79	193.79	198.98	198.98	202.08	253.11	253.11	253.11	261.23

续表:

序号	项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	运营成本	4,228.14	149.07	149.07	152.02	152.02	152.02	155.11	155.11	155.11	158.37	158.37	134.82
1.1	燃料动力费	553.03	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07	15.89
1.2	工资及福利费	1,468.39	53.61	53.61	56.29	56.29	56.29	59.10	59.10	59.10	62.06	62.06	54.30
1.3	修理及维护费	1,822.36	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	52.37
1.4	其他费用(管理费)	384.36	13.55	13.55	13.82	13.82	13.82	14.10	14.10	14.10	14.40	14.40	12.26
2	相关税费	2,465.04	112.16	112.16	117.76	117.76	117.76	123.63	123.63	123.63	129.78	129.78	108.15
2.1	增值税	726.82	46.44	46.44	48.75	48.75	48.75	51.17	51.17	51.17	53.71	53.71	44.75
2.1.1	销项税额	1,554.41	56.63	56.63	58.95	58.95	58.95	61.39	61.39	61.39	63.95	63.95	53.29
2.1.2	进项税额	294.94	10.19	10.19	10.20	10.20	10.20	10.22	10.22	10.22	10.24	10.24	8.54
2.1.3	可抵扣固定资产进项税	532.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	税金及附加	1,738.22	65.72	65.72	69.01	69.01	69.01	72.46	72.46	72.46	76.07	76.07	63.40
2.2.1	印花税	8.99	0.33	0.33	0.34	0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.37	0.37	0.31
2.2.2	城市建设维护费	36.35	2.32	2.32	2.44	2.44	2.44	2.56	2.56	2.56	2.69	2.69	2.24
2.2.3	教育费附加	21.80	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.54	1.54	1.54	1.61	1.61	1.34
2.2.4	地方教育费附加	14.56	0.93	0.93	0.98	0.98	0.98	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	0.90
2.2.5	房产税	1,656.52	60.75	60.75	63.79	63.79	63.79	66.98	66.98	66.98	70.33	70.33	58.61
3	总成本合计	6,693.18	261.23	261.23	269.78	269.78	269.78	278.74	278.74	278.74	288.15	288.15	242.97



### **(三) 项目现金流预测表**

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，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。

新田县建筑垃圾资源化利用建设项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	现金流入	25,098.17	3,385.00	3,562.57	268.24	450.48	491.55	522.58	532.51	532.51	554.66	554.66	554.66
1	资本金流入	2,647.57	1,585.00	862.57	200.00								
2	融投资金流入	4,500.00	1,800.00	2,700.00									
3	运营期现金流入	17,950.60		0	68.24	450.48	491.55	522.58	532.51	532.51	554.66	554.66	554.66
二	现金流出	21,645.01	3,385.00	3,554.74	248.43	293.86	297.12	301.59	301.60	301.60	306.30	306.30	306.30
1	建设期资金流出	6,928.33	3,377.17	3,449.03	102.13								
2	运营期资金流出	6,693.18		0	28.85	176.41	179.67	184.14	184.15	184.15	188.85	188.85	188.85
3	融资还本付息	8,023.50	7.83	105.71	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45
三	现金净流量	3,453.16	0.00	7.83	19.81	156.62	194.43	220.99	230.91	230.91	248.36	248.36	248.36
四	期末累计现金结存	3,453.16	0.00	7.83	27.64	184.26	378.69	599.68	830.59	1061.50	1,309.86	1,558.22	1,806.58

续表:

序号	项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	现金流入	25,098.17	577.88	577.88	577.88	602.36	602.36	602.36	628.09	628.09	628.09	655.09	655.09
1	资本金流入	2,647.57											
2	融资金流入	4,500.00											
3	运营期现金流入	17,950.60	577.88	577.88	577.88	602.36	602.36	602.36	628.09	628.09	628.09	655.09	655.09
二	现金流出	21,645.01	311.24	311.24	311.24	316.43	316.43	319.53	370.56	370.56	370.56	378.68	378.68
1	建设期资金流出	6,928.33											
2	运营期资金流出	6,693.18	193.79	193.79	193.79	198.98	198.98	202.08	253.11	253.11	253.11	261.23	261.23
3	融资还本付息	8,023.50	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45
三	现金净流量	3,453.16	266.64	266.64	266.64	285.93	285.93	282.83	257.53	257.53	257.53	276.41	276.41
四	期末累计现金结存	3,453.16	2,073.22	2,339.86	2,606.50	2,892.43	3,178.36	3,461.19	3,718.72	3,976.25	4,233.78	4,510.19	4,786.60

续表:

序号	项目	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一	现金流入	25,098.17	655.09	683.38	683.38	683.38	713.12	713.12	713.12	744.35	744.35	620.29
1	资本金流入	2,647.57										
2	融资资金流入	4,500.00										
3	运营期现金流入	17,950.60	655.09	683.38	683.38	683.38	713.12	713.12	713.12	744.35	744.35	620.29
二	现金流出	21,645.01	378.68	387.23	387.23	387.23	396.19	396.19	396.19	405.60	2,186.03	2,966.45
1	建设期资金流出	6,928.33										
2	运营期资金流出	6,693.18	261.23	269.78	269.78	269.78	278.74	278.74	278.74	288.15	288.15	242.97
3	融资还本付息	8,023.50	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	117.45	1,897.88	2,723.48
三	现金净流量	3,453.16	276.41	296.15	296.15	296.15	316.93	316.93	316.93	338.75	-1,441.68	-2,346.16
四	期末累计现金结存	3,453.16	5,063.01	5,359.16	5,655.31	5,951.46	6,268.39	6,585.32	6,902.25	7,241.00	5,799.32	3,453.16

#### （四）敏感性分析

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

敏感性测算分析表

单位：倍

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.40	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.40	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.32，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### 四、潜在风险评估

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

##### 1.进度风险分析

风险描述：在项目规划建设期间，可能存在天气等不确定因素导致工程进度缓慢，引起进度风险，为此需要认真分析可能影响进度的主要因素，制定对策，确保工程如期如质完成。

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

## 2.投资风险分析

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

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

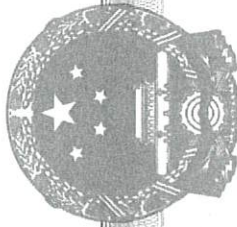
## 3.质量风险分析

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方来寻找。

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

## **五、使用限制**

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



# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430103712190367E

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



名称 湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

注册资本 伍仟万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年05月31日

法定代表人 李亚西

住所 长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景  
湾新寓11栋16层05号房

## 经营范围

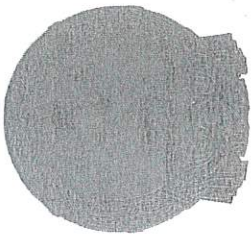
许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 软件开发; 信息技术咨询服务; 承接档案服务外包; 财政咨询; 项目预算绩效评价服务; 咨询策划服务; 社会经济咨询服务; 企业管理咨询; 企业管理。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关 长沙  
2024年8月9日



证书序号: 0008812



会计师事务所

执业证书



名称: 湖南天信天信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

李亚西

长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾  
新寓11栋16层05号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 43010007

批准执业文号: 湘注协[1999]18号

批准执业日期: 1999年04月29日

说明

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



发证机关:

二〇二二年九月三十日

中华人民共和国财政部制

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中德天通会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2021年10月12日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南天信元业会计师  
事务所有限责任公司  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2021年10月12日

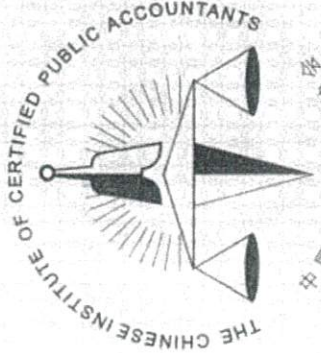
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日

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



中国注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110002670090  
No. of Certificate

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

发证日期: 2019年06月04日  
Date of Issuance



李亚西

姓名  
Full name

性别  
Sex

出生日期  
Date of birth

工作单位  
Working unit

身份证号码  
Identity card No.

女

1989-05-07

北京中德天通会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所

430902198905076025





姓名	薛俊
Sex	女
Date of birth	1990-02-06
Working unit	湖南天信兴业会计师事务所 有限责任公司
Identity card No.	430902199002069101



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: 430100070078  
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 08 月 05 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d