

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2025 年湖南省政府专项债券（三十八期）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02191 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：湘254AZWFGDL



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2025 年湖南省政府专项债券（三十八期）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02191 号

我们接受委托，对 2025 年湖南省政府专项债券（三十八期）（以下简称“本期债券”）相关怀化市新晃侗族自治县龙溪古镇景区旅游基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的怀化市新晃侗族自治县龙溪古镇景区旅游基础设施建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

（一）应付本息情况

本期湖南省怀化市 2025 年新晃侗族自治县龙溪古镇景区旅游基础设施建设项目专项债券，计划融资金额 4,300.00 万元，已发行 2,900.00 万元，发行利率 2.29%，本次计划 1,400.00 万元，根据 2025 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，假设融资利率 2.47%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年年末



偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 8 月		2,900.00		2,900.00		
2025 年 11 月	2,900.00	1,400.00		4,300.00		
2025 年 12 月	4,300.00			4,300.00	33.21	33.21
2026 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2027 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2028 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2029 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2030 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2031 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2032 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2033 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2034 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2035 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2036 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2037 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2038 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2039 年	4,300.00			4,300.00	100.99	100.99
2040 年	4,300.00		4,300.00	1,400.00	67.78	4,367.78
合计		4,300.00	4,300.00		1,514.85	5,814.85

（二）项目融资期间产生的现金净流入

新晃侗族自治县龙溪古镇景区旅游基础设施建设项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
新晃侗族自治县龙溪古镇景	15,345.50	4,644.46	10,701.04



项目	现金流入	现金流出	项目收益
区旅游基础设施建设项目			

(三) 预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.84。具体预测计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营现 金流出	收益小计
2025 年	-	33.21	33.21	-	-	-
2026 年	-	100.99	100.99	763.96	210.18	553.78
2027 年	-	100.99	100.99	835.68	214.47	621.21
2028 年	-	100.99	100.99	907.67	218.76	688.91
2029 年	-	100.99	100.99	951.91	222.23	729.68
2030 年	-	100.99	100.99	996.53	225.70	770.83
2031 年	-	100.99	100.99	1,062.80	336.09	726.71
2032 年	-	100.99	100.99	1,065.33	348.91	716.42
2033 年	-	100.99	100.99	1,067.87	349.16	718.71
2034 年	-	100.99	100.99	1,070.40	349.41	720.99
2035 年	-	100.99	100.99	1,073.05	351.70	721.35
2036 年	-	100.99	100.99	1,110.06	363.57	746.49
2037 年	-	100.99	100.99	1,110.06	363.57	746.49
2038 年	-	100.99	100.99	1,110.06	363.57	746.49
2039 年	-	100.99	100.99	1,110.06	363.57	746.49
2040 年	4,300.00	67.78	4,367.78	1,110.06	363.57	746.49
合计	4,300.00	1,514.85	5,814.85	15,345.50	4,644.46	10,701.04
本息覆盖倍数						1.84

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



申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流预测说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2025 年 10 月 29 日



附件：

项目收益及现金流预测说明

（一）项目基本情况

新晃侗族自治县龙溪古镇景区旅游基础设施建设项目建设内容：项目总用地面积 16666.75 平方米（合 25 亩），总建筑面积 9540 平方米，其中 1、新建龙溪古镇游客服务中心 3860 m²，建设游客驿站 4 处，观景平台 3 处，新建及提质改造生态停车场 10500 m²，配套新增充电桩 105 个，配套建设景区标识标牌，完成智能游客流量监测、景区动态展示系统等旅游智能管理设施建设，完善景区安防消防、区域内给排水、供电等配套基础设施；2、新建古镇文化展示中心 4030 m²，同时完善配套基础设施。

（二）融资计划

本项目建设的资金来源包括自有资金和申请政府专项债。其中：自有资金 2,734.00 万元，占总投资比重的 38.87%；申请政府专项债 4,300.00 万元，占总投资比重为 61.13%。

（三）项目收入预测

1、项目收入来源主要是游客集散中心租赁收入、充电桩服务收入、停车场收费收入、门票收入。具体见下表：

单位：万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
游客集散中心租赁收入	213.53	231.32	249.11	266.91	284.70	318.63	318.63	318.63
充电桩服务收入	280.32	308.35	336.38	336.38	336.38	336.38	336.38	336.38
停车场收费收入	94.61	105.12	115.63	126.14	136.66	154.53	154.53	154.53
门票收入	175.50	190.89	206.55	222.48	238.79	253.26	255.79	258.33
合计	763.96	835.68	907.67	951.91	996.53	1,062.80	1,065.33	1,067.87

（接上表）

收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
游客集散中心租赁收入	318.63	318.63	334.76	334.76	334.76	334.76	334.76	4,512.52



收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
充电桩服务收入	336.38	336.38	336.38	336.38	336.38	336.38	336.38	4,961.61
停车场收费收入	154.53	154.53	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25	2,162.06
门票收入	260.86	263.51	276.67	276.67	276.67	276.67	276.67	3,709.31
合计	1,070.40	1,073.05	1,110.06	1,110.06	1,110.06	1,110.06	1,110.06	15,345.50

依上表预测，债券存续期间，新晃侗族自治县龙溪古镇景区旅游基础设施建设项目取得运营收入 15,345.50 万元。

2、项目收入预测评价

(1) 价格依据

①游客集散中心出租价格

本项目建设完成后将打造游客集散中心（包含游客服务中心、游客驿站、古镇文化展示中心）可出租面积共 6500.00 m²，参考商铺价格出租。根据对怀化市及周边区县同类物业市场调研，从下表可知，商铺租赁价格平稳，租赁价格在 1.67-2 元/m²·天，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目建成后，保守估计租赁价格为 1.5 元/m²·天，每 5 年上浮 5%。

项目周边商铺出租价格信息表

序号	项目名称	位置	单价	链接
1	商铺	怀化市新晃侗族自治县	1.67 元/m ² ·天	https://hh.58.com/shangpu/50150241998268x.shtml
2	商铺	怀化市新晃侗族自治县	2 元/m ² ·天	https://hh.58.com/shangpu/84597291485917x.shtml?page_from=sou_list&classpolicy=classify_E%2Cuuid_sbcxKWr55hY5XYcKDEAMxyxNnpthYYf&search_uuid=sbcxKWr55hY5XYcKDEAMxyxNnpthYYf
3	商铺	怀化市新晃侗族自治县	1.78 元/m ² ·天	https://hh.58.com/shangpu/84597359484253x.shtml?page_from=sou_list&classpolicy=classify_E%2Cuuid_sbcxKWr55hY5XYcKDEAMxyxNnpthYYf&search_uuid=sbcxKWr55hY5XYcKDEAMxyxNnpthYYf

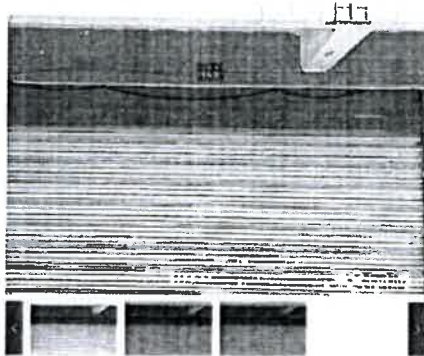


58同城·房产

114个房源·114个房源·114个房源·114个房源

(出租) 新晃一完小学校附近旺铺出租

商业旺铺 1.7 2017年



1500元/月 1.67元/m²/天

30m²
建筑面积

商业街店铺
物业类型

12个月
起租期

区域 新晃

地址 湖南省怀化市新晃侗族自治县晃州镇人民路11...

地图

肖国君

个人 已租3228年

好评 已发2712



微信扫一扫

点击查看电话

在线咨询

1.67
元/天
/平方
米

58同城·房产

怀化新晃城·怀化新晃城·怀化新晃城·怀化新晃城

(出租) 龙潭古镇景区内旺铺招租

商业旺铺中心 100% 入住率 100% 入住率



商业旺铺中心

搜房源

免费发布

1.2万/月 2元/m²/天

200m²
建筑面积

购物百货中心
物业类型

12个月
起租期

区域 新晃-新晃城

地址 湖南省怀化市新晃侗族自治县新晃镇新晃镇新晃镇

地图

胡先生

个人 已租3228年

好评 已发2712



微信扫一扫

点击查看电话

在线咨询

2元/
天/平
方米

概况 具有相似房源，免费发布

月租 1.2万/月

面积 1000

租金说明 租金说明

建筑面积 200m²

房屋性质 二手房

物业类型 购物百货中心

付款方式 现金

经营模式 租赁

楼层 1层/共1层

环境 面积200m，层高4.6m，层高10m

有无人员 无

租金说明 租金说明

附近房源



联系龙潭景区内旺铺招租

新晃城·新晃 其他

1.6万/月 300m²



新晃一完小学校附近旺铺出租

新晃·怀化 商业街店铺

1500元/月 30m²



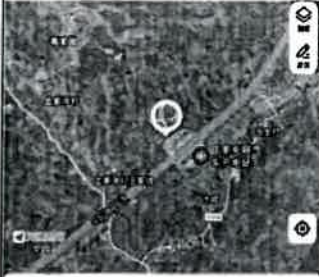
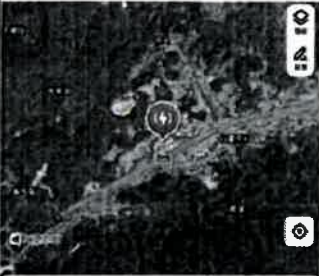
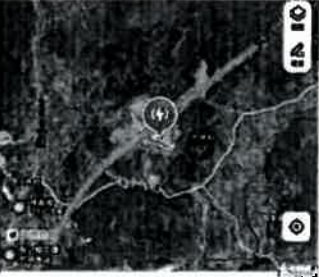
酒店路2号 酒店路6号

新晃城·新晃 临街门面

1000元/月 100m²



项目周边充电服务收费价格

序号	位置	服务费 (元 /kWh)	截图佐证	
1	怀化中方服务区北区	0.8		<p>< 充电价格详情 ●充电</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 0.12元/kWh</p> <p>07:00-11:00 0.15元/kWh</p> <p>11:00-14:00 0.14元/kWh</p> <p>14:00-18:00 0.15元/kWh</p> <p>18:00-23:00 0.14元/kWh</p> <p>23:00-23:59 0.12元/kWh</p> <p>充电费用由●充电方提供, 请以充电桩的实际费用为准, 敬请公示位建知></p>
2	沅陵县马底驿乡沅陵服务区	0.8		<p>< 充电价格详情</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 0.12元/kWh</p> <p>07:00-11:00 0.15元/kWh</p> <p>11:00-14:00 0.14元/kWh</p> <p>14:00-18:00 0.15元/kWh</p> <p>18:00-23:00 0.14元/kWh</p> <p>23:00-23:59 0.12元/kWh</p> <p>请以充电桩的实际费用为准。</p>
3	辰溪县辰阳镇汽车充电站	0.8		<p>< 充电价格详情</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 0.12元/kWh</p> <p>07:00-11:00 0.15元/kWh</p> <p>11:00-14:00 0.14元/kWh</p> <p>14:00-18:00 0.15元/kWh</p> <p>18:00-23:00 0.14元/kWh</p> <p>23:00-23:59 0.12元/kWh</p> <p>请以充电桩的实际费用为准。</p>

③停车位停车价格

项目建成后可提供 180 个停车位, 日均停车小时按 8.00 小时, 根据《湖南省



机动车停放服务收费管理办法》、怀化市发展和改革委员会等关于印发《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》的通知以及《关于新晃侗族自治县机动车停放服务收费标准的公告》等文件要求，考虑本地的经济及物价因素，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目暂按每小时4元进行估算停车场收费收入。

关于新晃侗族自治县机动车停放服务收费标准的公告	
发布时间：2022-12-15 11:41	信息来源：新晃县发展和改革委员会
新晃侗族自治县发展和改革委员会 新晃侗族自治县公安局 新晃侗族自治县城市管理和综合执法局 新晃侗族自治县市场监督管理局 文件	
晃发改价〔2022〕15号	
关于新晃侗族自治县机动车停放服务收费标准 的公告	
为规范我县城区机动车停放服务收费行为，运用价格杠杆合理引导停车需求，提高停车资源配置效率，维护机动车停放者和停车场（泊位）经营者的合法权益，促进城市健康、有序发展。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）相关规定，制定了我县机动车停放服务收费标准，现公告如下：	
一、以下收费按停车实际占用的停车位位数收取，收费标准以每辆小型汽车计费（单位：元/辆），其他车型比照所占小型汽车车位数计费。	

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

④门票价格

参考湖南省政府管价类似4A景区收费标准，保守估计，本项目建成后，景区门票价格均价取45元/人·票，每5年上浮5%。根据项目实际情况，门票分成为30%。



湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价费〔2023〕188号

湖南省发展和改革委员会 关于印发《湖南省政府管价景区目录 (2023年)》的通知

各市(州)、县(市、区)发改委(局):

按照《湖南省景区门票及相关服务价格管理办法》(湘发改价费〔2019〕号143号)等有关规定,我委根据各地上报的情况,对全省政府管价景区的名称、等级、门票价格等情况进行了清理,制定了《湖南省政府管价景区目录(2023年)》,现予以印发,并就有关事项通知如下:

一、经国务院批准,自2023年1月8日起,新型冠状病毒感染实施“乙类乙管”,生产生活已不受防疫影响,积极扩大内需成为当前经济工作的重点。各级价格主管部门要着力优化景区



经营环境，扶持各类旅游发展主体，鼓励居民扩大旅游消费，推动旅游行业快速发展。

二、各级价格主管部门要及时掌握景区运营情况，进一步加强监管，确保价格优惠政策落实到位，对管辖范围内的政府管价景区门票价格和优惠减免政策落实情况开展“回头看”，发现问题要及时整改，并以书面形式向我委报告。

三、根据《中华人民共和国退役军人保障法》和退役军人事务部等20部委印发的《关于加强军人军属、退役军人和其他优抚对象优待工作的意见》，以及《湖南省加强军人军属、退役军人和其他优抚对象优待工作的实施意见》（湘退役军人发〔2022〕64号），现军人凭军（警）官证、士官证、义务兵证、学员证，残疾军人凭残疾军人证，“三属”（烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）凭部队制发优待证，现役军人家属凭部队制发的相关证件，军队离退休干部凭离休干部荣誉证书、军官退休证、文职干部退休证享受相应免门票优待。各级价格主管部门应及时将文件精神传达给景区经营单位。

附件：湖南省政府管价景区目录(2023年)



湖南省发展和改革委员会办公室

2023年3月28日印发

— 2 —

省内其他县市政府管价景区定价

景区名称	景区所在地	级别	旺季门票	淡季门票
洪江古商城	怀化市洪江区	4A	90	90
黔阳古城	怀化洪江市	4A	60	60
皇都侗文化村	怀化市通道县	4A	80	80
芋头侗寨景区	怀化市通道县	4A	40	40
溆浦县穿岩山森林公园	怀化市溆浦县	4A	60	40



序号	景区名称	景区所在地	级别	旺季门票	淡季门票	备 注
36	财神洞	衡阳市 常宁市	4A	48	48	试行价格
37	王船山故里生态文化旅游区	衡阳市 衡阳县	4A	45	45	
38	蔡伦竹海旅游风景区	衡阳市 耒阳市	4A	50	50	
39	洪江古商城	怀化市 洪江区	4A	90	90	
40	黔阳古城	怀化市 洪江市	4A	80	60	
41	万佛山景区	怀化市 通道县	4A	95	95	停止营业
42	皇都侗文化村	怀化市 通道县	4A	80	80	
43	芋头侗寨景区	怀化市 通道县	4A	40	40	
44	溆浦县穿岩山森林公园	怀化市 溆浦县	4A	60	40	

(1) 收入测算

本项目收入来源为游客集散中心租赁收入、充电桩服务收入、停车场收费收入、门票收入。其中：

①游客集散中心租赁收入

项目可出租面积约 6500 m²，出租单价 1.5 元/m²·天，一年按 365 天，每 5 年上浮 5%。计算期第 2-5 年出租率为 60%、65%、70%、75%、80%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 85%考虑。

②充电桩服务收入

本项目配备充电桩充电服务收费保守预计按 0.8 元/kWh 计算，拟建快充（功率 40kW），按每个充电桩日均充电 8.00h，日充电功率为 40*8=320kW/h/次日，每年按 365 天计算。使用率按第计算期第 2-4 年分别为 50%、55%、60%，之后按 60%。

③停车场收费收入



项目配套停车位 180 个，日均停车小时 8.00h，暂按每小时 4 元进行估算停车场收费收入，每 5 年上浮 5%，停车率计算期第 2-6 年按 45%、50%、55%、60%、65%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 70%考虑。

④门票收入

新晃侗族自治县文化旅游广电体育局 2022 年工作总结表明，2022 年第三季度，新晃侗族自治县全县累计接待游客 117.48 万人次，同比增长 69.69%。旅游总收入 10.25 亿元，同比增长 66.82%。预计全年接待游客、旅游总收入全市排名前三。

根据新晃侗族自治县 2024 年政府工作报告，2023 年位于龙溪古镇景区内的龙溪晚市全年接待游客累计达到 19.4 万人次。

2024年政府工作报告

发布时间：2024-01-03 11:42

信息来源：新晃县政府办

政府工作报告

——2023年12月20日在第十八届人民代表大会第三次会议上

杨 鹏

一年来，我们主要做了以下工作：

1. 坚定不移抓经济，全力以赴稳大盘，发展质效持续提升，坚持以新发展理念引领高质量发展，大力开展“贯彻二十大 锚定新目标 奋力闯创干”活动，全力打好“经济增长主动仗”，有力推动了全县经济的加快恢复、全面好转。抓好项目投融资，实施省、市、县重点项目81个，完成投资88.59亿元，发行专项债项目6个，总投资17.78亿元，获中央预算内资金支持项目6个，总投资1.19亿元。废旧锂离子电池资源化循环利用项目一期建成试产，维也纳国际酒店、龙溪古镇青少年研学教育基地建成运营，有效发挥了投资的关键作用。多措并举促消费，组织企业参加各类展览，首届湖南（怀化）RCEP经贸博览会现场成交额逾100万元，2023脱贫地区农副产品产销对接会销售农产品近1000万元，累计达成产品采购意向近1亿元。大力发展“夜经济”，龙溪晚市游客累计达到19.4万人次。全力以赴去库存，商品房销售面积达8万平方米。累计新增减税降费1525万元，新增市场主体2774户。招商引资增动能。坚持多元招商，持续招大引强。粤港澳大湾区招商联络处、贵阳新晃商会先后成立，成功举办“粤港澳大湾区湘商（客商）新晃行”招商推介活动。全年引进产业项目35个，总投资143.33亿元。村级招商引资项目100个，合同引资额超10亿元。湘商回湘投资新注册投资企业8家，完成湘商回归投资项目实际到位资金20.41亿元。完成省外境内到位资金36.33亿元。引进“三类500强”项目3个，实际使用外资204万美元。

<http://www.xinhuang.gov.cn/xinhuang/c112193/202401/aa36a80e425a4f8aa44749f9c1353857.shtml>



结合景区整体数据，考虑到通过此次旅游配套基础设施提档升级建设完成，生态承受能力更强，游客量将比前期更高。且项目的实施后将依托西南联大旧址、侗医馆等文化节点，结合非遗市集、鑿锣大赛等常态化活动，形成差异化吸引力。建成后将是推动旅游高质量发展、创造高品质历史文化的体验地。故综合分析，预计新晃侗族自治县龙溪古镇景区 2025 年接待游客量将达到 20 万人次/年，保守预计此后按每年 1%增长率上涨，第 10 年后保持稳定。购票率综合考虑由 65%之后每年递增 5%，正常年保持在 85%。景区门票价格均价取 45 元/人·票，每 5 年上浮 5%，门票分成为 30%。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

（四）项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	其他费用	合计
1	新晃侗族自治县龙溪古镇景区旅游基础设施建设项目	5,393.39	993.65	510.96	136.00	7,034.00

其中，拟融资期间项目投资计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	合计
1	新晃侗族自治县龙溪古镇景区旅游基础设施建设项目	4,534.00	2,500.00	7,034.00

2、项目期间营业成本及税费

（1）项目运营期间营业成本包括人员工资及福利费，营业、电力费用，修理费等，税费包括增值税、附加税、房产税。预测如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
人员工资及福利费	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25	110.25
营业、电力费用	22.92	25.07	27.23	28.56	29.90	31.88	31.96	32.04



修理费	56.64	56.64	56.64	56.64	56.64	56.64	56.64	56.64
税费	25.62	27.76	29.89	32.03	34.16	137.32	150.06	150.23
合计	210.18	214.47	218.76	222.23	225.70	336.09	348.91	349.16

(接上表)

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
人员工资及福利费	110.25	110.25	115.80	115.80	115.80	115.80	115.80	1,655.25
营业、电力费用	32.11	32.19	33.30	33.30	33.30	33.30	33.30	460.36
修理费	56.64	56.64	56.64	56.64	56.64	56.64	56.64	849.60
税费	150.41	152.62	157.83	157.83	157.83	157.83	157.83	1,679.25
合计	349.41	351.70	363.57	363.57	363.57	363.57	363.57	4,644.46

根据项目运营期间营业成本及税费预测表计算,本次债券存续期内,项目营业成本及税费预测金额为 4,644.46 万元。

(2) 项目运营期间营业成本预测评价

参考同类项目成本,新晃侗族自治县龙溪古镇景区旅游基础设施建设项目的主要成本如下:

①职工薪酬:本项目共有运营人员共 15 人,根据《2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》的数据,文化、体育和娱乐业就业人员 2023 年平均工资为 54607 元/年。结合当地工资及福利水平,项目运营人员工资按 7 万元/人年估算,每 5 年上浮 5%。



2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布日期：2024-06-20

字体大小：

单位：元，%

行 业	2023 年	增长
全 国	60277	6.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.1
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.5
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

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

[来源：人口社统计处]

②营业、电力费用：按营业收入的 3%估算。

序号	旅游景点名称	备注
1	新晃县龙溪研学实践基地	约为投入的 0.5%
2	黔阳古城景区	约为投入的 0.5%
3	中方县荆坪古村	约为投入的 0.9%

③修理费：按基础设施的 1%估算。

序号	项目	备注
1	新晃县龙溪研学实践基地	营业额的 1.8%
2	黔阳古城景区	营业额的 2.4%
3	中方县荆坪古村	营业额的 2.7%

④相关税费预测评价

增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

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

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，



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

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》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）相关规定，项目门票收入增值税按 6%，停车收入增值税按 9%，充电桩服务收入增值税按 13%，游客集散中心租赁收入增值税按 9%，房产税税率 12%，城建税税率 5%，教育附加税率 5%（含地方教育费附加 2%）。

（五）项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2025 年	-	33.21	33.21
2026 年	-	100.99	100.99
2027 年	-	100.99	100.99
2028 年	-	100.99	100.99
2029 年	-	100.99	100.99
2030 年	-	100.99	100.99
2031 年	-	100.99	100.99
2032 年	-	100.99	100.99
2033 年	-	100.99	100.99
2034 年	-	100.99	100.99
2035 年	-	100.99	100.99
2036 年	-	100.99	100.99



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2037 年	-	100.99	100.99
2038 年	-	100.99	100.99
2039 年	-	100.99	100.99
2040 年	4,300.00	67.78	4,367.78
合计	4,300.00	1,514.85	5,814.85

2、支付本金利息预测评价

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

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

(2) 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

(六) 还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.84，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营现 金流出	收益小计
2025 年	-	33.21	33.21	-	-	-
2026 年	-	100.99	100.99	763.96	210.18	553.78



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营现 金流出	收益小计
2027 年	-	100.99	100.99	835.68	214.47	621.21
2028 年	-	100.99	100.99	907.67	218.76	688.91
2029 年	-	100.99	100.99	951.91	222.23	729.68
2030 年	-	100.99	100.99	996.53	225.70	770.83
2031 年	-	100.99	100.99	1,062.80	336.09	726.71
2032 年	-	100.99	100.99	1,065.33	348.91	716.42
2033 年	-	100.99	100.99	1,067.87	349.16	718.71
2034 年	-	100.99	100.99	1,070.40	349.41	720.99
2035 年	-	100.99	100.99	1,073.05	351.70	721.35
2036 年	-	100.99	100.99	1,110.06	363.57	746.49
2037 年	-	100.99	100.99	1,110.06	363.57	746.49
2038 年	-	100.99	100.99	1,110.06	363.57	746.49
2039 年	-	100.99	100.99	1,110.06	363.57	746.49
2040 年	4,300.00	67.78	4,367.78	1,110.06	363.57	746.49
合计	4,300.00	1,514.85	5,814.85	15,345.50	4,644.46	10,701.04
本息覆盖倍数						1.84

(七) 现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期					
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
现金流入	22,379.50	4,534.00	3,263.96	835.68	907.67	951.91	996.53	1,062.80	
资本金	2,734.00	234.00	2,500.00	-					
债券资金流入	4,300.00	4,300.00	-						
运营收入	15,345.50	-	763.96	835.68	907.67	951.91	996.53	1,062.80	
现金流出	17,493.31	4,567.21	2,811.17	315.46	319.75	323.22	326.69	437.08	
建设投资	7,034.00	4,534.00	2,500.00						
运营成本	2,965.21	-	184.56	186.71	188.87	190.20	191.54	198.77	
税金及附加	1,679.25	-	25.62	27.76	29.89	32.03	34.16	137.32	
利息	1,514.85	33.21	100.99	100.99	100.99	100.99	100.99	100.99	
本金	4,300.00	-	-	-	-	-	-	-	
净现金流量	4,886.19	-33.21	452.79	520.22	587.92	628.69	669.84	625.72	
累计净现金流量	4,886.19	-33.21	419.58	939.80	1,527.72	2,156.41	2,826.25	3,451.97	



(接上表)

项目	运营期										
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
现金流入	1,065.33	1,067.87	1,070.40	1,073.05	1,110.06	1,110.06	1,110.06	1,110.06	1,110.06		
资本金											
债券资金流入											
运营收入	1,065.33	1,067.87	1,070.40	1,073.05	1,110.06	1,110.06	1,110.06	1,110.06	1,110.06		
现金流出	449.90	450.15	450.40	452.69	464.56	464.56	464.56	464.56	464.56		
建设投资											
运营成本	198.85	198.93	199.00	199.08	205.74	205.74	205.74	205.74	205.74		
税金及附加	150.06	150.23	150.41	152.62	157.83	157.83	157.83	157.83	157.83		
利息	100.99	100.99	100.99	100.99	100.99	100.99	100.99	100.99	100.99		
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
净现金流量	615.43	617.72	620.00	620.36	645.50	645.50	645.50	645.50	645.50		
累计净现金流量	4,067.40	4,685.12	5,305.12	5,925.48	6,570.98	7,216.48	7,861.98	8,507.48	8,507.48		



如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 4,886.19 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

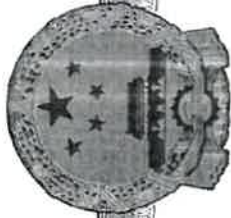
（八）风险分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.58	1.84	2.10
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.92	1.84	1.76

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.58，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 1.76，仍然能通过压力测试。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“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。

提示: 请于每年1月1日至6月30日通过企业信用公示系统报送公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》等十条规定的企业有义务信息形成后 30 个工作日内向社会公示。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房

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

原件一致



登记机关

2022年1月14日

<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

证书序号: 5003043



说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

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

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财企函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一二年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓 名 邵文松
Full name 邵 文 松
Sex 男
Date of birth 1970-01-24
工作单位 众联会计师事务所(普通合伙)
Working unit 众联会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 432524197001144337
ID card No. 432524197001144337



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.27

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

证书编号 430100120142
No. 430100120142

姓名 邵文松
Name 邵文松

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



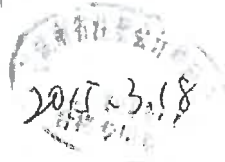
与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

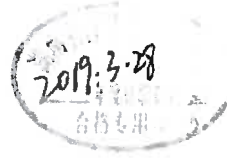
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
年 月 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.



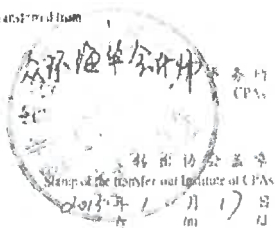
年 月 日
年 月 日

与原件一致



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分公司
CPAs

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年1月7日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
特殊普通合伙湖南分公司
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
CPAs

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

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分公司
CPAs

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

同意调入
中发英才光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分公司
CPAs

1 When practising, the CPA shall show the client this
certificate when necessary.

2 This certificate shall be exclusively used by the
holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3 The CPA shall return the certificate to the competent
Institute of CPAs when the CPA stops conducting
statutory business.

4 In case of loss, the CPA shall report to the competent
Institute of CPAs immediately and go through the
procedure of reissue after making an amount equivalent
loss on the newspaper.





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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110102050361
No of Certificate

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

发证日期: 2021 年 07 月 22 日
Date of Issuance

与原件一致

