鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

娄星区老年养护院（二期）

收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00131 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2675ERSRX6

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于娄星区老年养护院（二期）
收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00131 号

我们接受委托，对湖南省娄底市娄星区老年养护院（二期）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，本次评价的娄星区老年养护院（二期），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 2026 年 10 月融资 3,100.00 万元，假设 30 年期融资利率 2.55%，均为每半年支付一次利息，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
2026 年 10 月	-	3,100.00		3,100.00	2.55%	-	-
2027 年 4 月	3,100.00			3,100.00	2.55%	39.53	39.53
2027 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	39.53	39.53
2028 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2029 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05

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
2030 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2031 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2032 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2033 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2034 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2035 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2036 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2037 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2038 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2039 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2040 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2041 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2042 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2043 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2044 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2045 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2046 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2047 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2048 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2049 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2050 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2051 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2052 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2053 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2054 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2055 年	3,100.00			3,100.00	2.55%	79.05	79.05
2026 年 10 月	3,100.00		3,100.00	-	2.55%	79.04	3,179.04
合计		**3,100.00**	**3,100.00**			**2,371.50**	**5,471.50**

2、项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本项目收入来源为床位费收入和护理服务收入。

娄星区老年养护院（二期）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

娄星区老年养护院（二期）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：万元

序号	项目	运营收益
1	娄星区老年养护院（二期）	8,469.33
	合计	**8,469.33**

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 1.55，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
2026 年		-	-		
2027 年		79.06	79.06		
2028 年		79.05	79.05	29.53	29.53
2029 年		79.05	79.05	173.29	173.29
2030 年		79.05	79.05	241.71	241.71
2031 年		79.05	79.05	235.93	235.93
2032 年		79.05	79.05	249.56	249.56
2033 年		79.05	79.05	249.56	249.56
2034 年		79.05	79.05	257.67	257.67
2035 年		79.05	79.05	257.67	257.67
2036 年		79.05	79.05	272.14	272.14
2037 年		79.05	79.05	266.01	266.01
2038 年		79.05	79.05	280.91	280.91
2039 年	-	79.05	79.05	280.91	280.91
2040 年		79.05	79.05	289.96	289.96
2041 年		79.05	79.05	289.96	289.96
2042 年	-	79.05	79.05	305.77	305.77
2043 年		79.05	79.05	299.27	299.27
2044 年	-	79.05	79.05	315.56	315.56

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2045 年		79.05	79.05	315.56	315.56
2046 年		79.05	79.05	325.62	325.62
2047 年		79.05	79.05	325.62	325.62
2048 年		79.05	79.05	342.91	342.91
2049 年		79.05	79.05	336.01	336.01
2050 年		79.05	79.05	353.80	353.80
2051 年		79.05	79.05	353.80	353.80
2052 年		79.05	79.05	365.04	365.04
2053 年		79.05	79.05	365.04	365.04
2054 年		79.05	79.05	383.91	383.91
2055 年		79.05	79.05	376.59	376.59
2056 年	3,100.00	79.04	3,179.04	330.02	330.02
合计	**3,100.00**	**2,371.50**	**5,471.50**	**8,469.33**	**8,469.33**
本息覆盖倍数					**1.55**

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

鹏盛会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2026 年 10 月 15 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

娄星区老年养护院（二期）的建设内容主要包括：本项目拟建设一栋失能、半失能老人照护服务综合楼，项目总用地面积 12500 ㎡，建筑面积 9300 ㎡，包括入住服务用房、生活用房、医疗保健用房、康复、娱乐及社会工作用房；共设置 200 张床位；同时配套建设室外场地、绿化、给排水、消防、电气、污水处理等辅助工程。项目总投资 4,932.08 万元，项目收入为床位费收入和护理服务收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称：娄底市娄星区民政局

统一社会信用代码：11431302006506133B

机构性质：机关

(三)项目类型

项目类型为政府专项债。

(四)融资计划

此次项目计划于 2026 年 10 月融资金额 3,100.00 万元,假设 30 年期融资利率 2.55%，均为每半年支付一次利息，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：床位费收入和护理服务收入。

(1) 床位费收入

本项目养老床位共计 200 个。参考双峰县夕阳红养老院、娄底市百善老年养护中心、双峰县百善堂养老院、娄底市如家老年公寓收费标准，谨慎考虑，本项目床位费按单价 800 元/月/床。考虑物价上涨，单价每两年上涨 3%。运营期第一年床位利用率采用 60%，往后每年增加 10%，直至 80%保持不变。

（2）护理服务收入

本项目 200 张床位中，设计自理型床位 20 张，介助型床位 120 张，介护型床位 60 张。需要护理服务的床位数为 180 张。参考双峰县夕阳红养老院、娄底市百善老年养护中心、双峰县百善堂养老院、娄底市如家老年公寓收费标准，谨慎考虑，本项目按 1800 元/月/

床计算。考虑物价上涨，单价每两年上涨3%。运营期第一年床位利用率采用60%，往后每年增加10%，直至80%保持不变，养老收入参考依据如下：

根据网络信息以及电话咨询，将娄底市及周边养老院收费标准统计如下：

项目周边部分养老床位出租价格信息表

序号	养老机构	所在县市	床位费（元/床/月）		配备床位
			多人	单人	
1	双峰县夕阳红养老院	湖南省双峰县城中社区	800	1000	168
2	娄底市百善老年养护中心	湖南省娄底市娄星区西贸街437号	900	1100	100
3	双峰县百善堂养老院	双峰县石牛乡采丰村	900	1100	200
4	娄底市如家老年公寓	娄底市如家老年公寓	800	1000	50
平均收费价格			850	1050	

类似医养机构护理费收费价格信息表

序号	养老机构	所在县市	收费区间（元/床/月）	
			介助	介护
1	双峰县夕阳红养老院	湖南省双峰县城中社区	2000-2600	4000
2	娄底市百善老年养护中心	湖南省娄底市娄星区西贸街437号	1900-2400	3850
3	双峰县百善堂养老院	双峰县石牛乡采丰村	1800-2250	3180
4	娄底市如家老年公寓	娄底市如家老年公寓	1860-2280	/
平均收费价格			1890~2383	3,677.00

本项目护理费收费价格表

序号	护理等级	收费价格（元/床/月）	护理对象
1	介助护理	1800	只能独立完成部分正常生活劳务
2	介护护理	3180	言行不能自控及大小便需协助
3	床位费（单人）	1000	综合计费取800
4	床位费（多人）	800	

娄底养老院列表　　分享到：



双峰县夕阳红养老院

地址：湖南省双峰县城中社区

床位数：168张

收费区间：2000-4000



娄底市百善老年养护中心

地址：湖南省娄底市娄星区西贸街437号（鼎信视界酒店东侧）

床位数：100张

收费区间：1380-3850

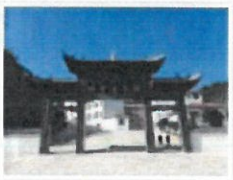


娄底市如家老年公寓

地址：娄底市大科办事处方石村

床位数：50张

收费区间：1200-2280



双峰县百善堂养老院

地址：双峰县石牛乡采丰村

床位数：200张

收费区间：1600-3180

娄星区老年养护院（二期）按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入16,028.07万元，项目各年度收入详见下表：

①娄星区老年养护院（二期）收入预测

单位：万元

项目	建设期	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
床位费收入		**28.80**	**134.40**	**158.21**	**158.21**	**162.95**	**162.95**	**167.84**
床位数量		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/月/床）		800.00	800.00	824.00	824.00	848.72	848.72	874.18
利用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
护理服务收入		**58.32**	**272.16**	**320.37**	**320.37**	**329.98**	**329.98**	**339.88**
床位数量		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
单价（元/月/床）		1,800.00	1,800.00	1,854.00	1,854.00	1,909.62	1,909.62	1,966.91
利用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计		**87.12**	**406.56**	**478.58**	**478.58**	**492.93**	**492.93**	**507.72**

续上表:

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
床位费收入	**167.84**	**172.88**	**172.88**	**178.06**	**178.06**	**183.41**	**183.41**	**188.91**
床位数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/月/床）	874.18	900.41	900.41	927.42	927.42	955.24	955.24	983.90
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
护理服务收入	**339.88**	**350.08**	**350.08**	**360.58**	**360.58**	**371.40**	**371.40**	**382.54**
床位数量	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
单价（元/月/床）	1,966.91	2,025.92	2,025.92	2,086.69	2,086.69	2,149.29	2,149.29	2,213.77
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计	**507.72**	**522.96**	**522.96**	**538.64**	**538.64**	**554.81**	**554.81**	**571.45**

续上表:

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
床位费收入	**188.91**	**194.58**	**194.58**	**200.41**	**200.41**	**206.43**	**206.43**	**212.62**
床位数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/月/床）	983.90	1,013.42	1,013.42	1,043.82	1,043.82	1,075.13	1,075.13	1,107.39
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
护理服务收入	**382.54**	**394.02**	**394.02**	**405.84**	**405.84**	**418.01**	**418.01**	**430.55**
床位数量	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
单价（元/月/床）	2,213.77	2,280.19	2,280.19	2,348.59	2,348.59	2,419.05	2,419.05	2,491.62
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计	**571.45**	**588.60**	**588.60**	**606.25**	**606.25**	**624.44**	**624.44**	**643.17**

续上表:

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
床位费收入	**212.62**	**219.00**	**219.00**	**225.57**	**225.57**	**193.61**	**5,298.55**
床位数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
单价（元/月/床）	1,107.39	1,140.61	1,140.61	1,174.83	1,174.83	1,210.07	
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
护理服务收入	**430.55**	**443.47**	**443.47**	**456.77**	**456.77**	**392.06**	**10,729.52**
床位数量	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
单价（元/月/床）	2,491.62	2,566.37	2,566.37	2,643.36	2,643.36	2,722.66	
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
合计	**643.17**	**662.47**	**662.47**	**682.34**	**682.34**	**585.67**	**16,028.07**



依上表预测，拟融资期 2026 年至 2056 年期间，娄星区老年养护院（二期）取得运营收入 16,028.07 万元。

②娄星区老年养护院（二期）预测评价

娄星区老年养护院（二期）位于娄底市。预测收入主要为床位费收入和护理服务收入。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， 我们认定关于娄星区老年养护院（二期）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：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
娄星区老年养护院（二期）	4,088.66	395.05	448.37		**4,932.08**

其中，拟融资期限 2026 年至 2056 年期间项目投资计划如下:

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	合计
娄星区老年养护院（二期）	3,300.00	1,200.00	432.08	**4,932.08**

2、项目运营期间营业成本

娄星区老年养护院（二期）建设项目主要成本包括人员工资及福利、燃料动力费、维修费及管理费。

（1）工资及福利费

项目共需要相关工作人员 35 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，本项目人均工资福利按 5.5 万元/年计算，考虑相关行业情况，以后每三年递增 3%。。

岗位	平均工资	备注
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	45102 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（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	51411 元/年	来自湖南省统计局

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

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

[来源：人口社科统计处]

（2）燃料动力费

主要为日常消耗的水电燃气费等，按照同类项目运营相关数据，按照年收入的2%计取。

本项目取值	参考依据
燃料动力费按照营业总收入的2%估算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的1%-2%）

（3）维修费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目检修维护费按项目工程费用的0.5%估算。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委

建　　设　　部　　**发　布**

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（4）管理费

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

本项目取值	参考依据
管理费用按照营业总收入的3%估算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的1%-3%）

（5）相关税费

按照《湖南省人民政府关于加快推进养老服务业发展的实施意见》（湘政发〔2014〕22号）和其他相关文件，非营利性养老机构提供的养护服务免征营业税（增值税）、城建税、教育费附加，本项目养老床位费和护理服务收入免征相关税费。

具体预测如下:

单位：万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
工资及福利费	48.13	192.50	192.50	198.28	198.28	198.28	204.23
燃料动力费	1.74	8.13	9.57	9.57	9.86	9.86	10.15
维修费	5.11	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
管理费	2.61	12.20	14.36	14.36	14.79	14.79	15.23
总计	**57.59**	**233.27**	**236.87**	**242.65**	**243.37**	**243.37**	**250.05**

续上表:

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
工资及福利费	204.23	204.23	210.36	210.36	210.36	216.67	216.67	216.67
燃料动力费	10.15	10.46	10.46	10.77	10.77	11.10	11.10	11.43
维修费	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
管理费	15.23	15.69	15.69	16.16	16.16	16.64	16.64	17.14
总计	**250.05**	**250.82**	**256.95**	**257.73**	**257.73**	**264.85**	**264.85**	**265.68**

续上表:

项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
工资及福利费	223.17	223.17	223.17	229.87	229.87	229.87	236.77	236.77
燃料动力费	11.43	11.77	11.77	12.13	12.13	12.49	12.49	12.86
维修费	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
管理费	17.14	17.66	17.66	18.19	18.19	18.73	18.73	19.30
总计	**272.18**	**273.04**	**273.04**	**280.63**	**280.63**	**281.53**	**288.43**	**289.37**

续上表：

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
工资及福利费	236.77	243.87	243.87	243.87	251.19	209.33	**6,183.31**
燃料动力费	12.86	13.25	13.25	13.65	13.65	11.71	**320.56**
维修费	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	17.04	**574.03**
管理费	19.30	19.87	19.87	20.47	20.47	17.57	**480.84**
总计	**289.37**	**297.43**	**297.43**	**298.43**	**305.75**	**255.65**	**7,558.74**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2026 年至 2056 年期间，项目营业成本预测金额为 7,558.74 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：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2026 年		-	-
2027 年		79.06	79.06
2028 年		79.05	79.05
2029 年		79.05	79.05
2030 年		79.05	79.05
2031 年		79.05	79.05
2032 年		79.05	79.05
2033 年		79.05	79.05
2034 年		79.05	79.05
2035 年		79.05	79.05
2036 年		79.05	79.05
2037 年		79.05	79.05
2038 年		79.05	79.05
2039 年	-	79.05	79.05
2040 年		79.05	79.05
2041 年		79.05	79.05
2042 年	-	79.05	79.05
2043 年		79.05	79.05
2044 年	-	79.05	79.05
2045 年		79.05	79.05
2046 年		79.05	79.05

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2047 年		79.05	79.05
2048 年		79.05	79.05
2049 年		79.05	79.05
2050 年		79.05	79.05
2051 年		79.05	79.05
2052 年		79.05	79.05
2053 年		79.05	79.05
2054 年		79.05	79.05
2055 年		79.05	79.05
2056 年	3,100.00	79.04	3,179.04
合计	**3,100.00**	**2,371.50**	**5,471.50**

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：

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；

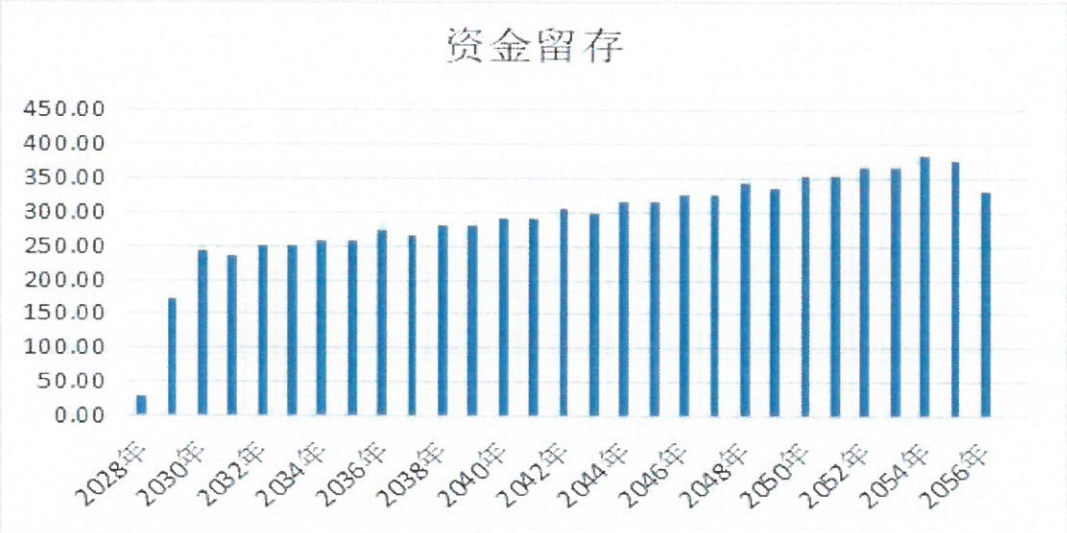
B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

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: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

娄星区老年养护院（二期）整体本息覆盖倍数为 1.55，自 2026 年至 2056 年期间共需偿还融资的本金 3,100.00 万元，利息 2,371.50 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	娄星区老年养护院（二期）	8,469.33	5,471.50	1.55
	合计	**8,469.33**	**5,471.50**	**1.55**

（2）娄星区老年养护院（二期）整体本息覆盖倍数计算表:

单位：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
2026 年		-	-		
2027 年		79.06	79.06		
2028 年		79.05	79.05	29.53	29.53
2029 年		79.05	79.05	173.29	173.29
2030 年		79.05	79.05	241.71	241.71
2031 年		79.05	79.05	235.93	235.93
2032 年		79.05	79.05	249.56	249.56
2033 年		79.05	79.05	249.56	249.56
2034 年		79.05	79.05	257.67	257.67
2035 年		79.05	79.05	257.67	257.67
2036 年		79.05	79.05	272.14	272.14
2037 年		79.05	79.05	266.01	266.01
2038 年		79.05	79.05	280.91	280.91
2039 年	-	79.05	79.05	280.91	280.91
2040 年		79.05	79.05	289.96	289.96

2041 年		79.05	79.05	289.96	289.96
2042 年	-	79.05	79.05	305.77	305.77
2043 年		79.05	79.05	299.27	299.27
2044 年	-	79.05	79.05	315.56	315.56
2045 年		79.05	79.05	315.56	315.56
2046 年		79.05	79.05	325.62	325.62
2047 年		79.05	79.05	325.62	325.62
2048 年		79.05	79.05	342.91	342.91
2049 年		79.05	79.05	336.01	336.01
2050 年		79.05	79.05	353.80	353.80
2051 年		79.05	79.05	353.80	353.80
2052 年		79.05	79.05	365.04	365.04
2053 年		79.05	79.05	365.04	365.04
2054 年		79.05	79.05	383.91	383.91
2055 年		79.05	79.05	376.59	376.59
2056 年	3,100.00	79.04	3,179.04	330.02	330.02
合计	**3,100.00**	**2,371.50**	**5,471.50**	**8,469.33**	**8,469.33**
本息覆盖倍数					**1.55**

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	1.25	1.55	1.84
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.55	1.41

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.41，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				
	2026 年	2027 年	2028 年 9 月	2028 年 10-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	**3,300.00**	**1,200.00**	**432.08**	**87.12**	**406.56**	**478.58**	**478.58**	**492.93**
资本金	200.00	1,200.00	432.08					
债券资金流入	3,100.00		-					
运营收入				87.12	406.56	478.58	478.58	492.93
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**3,300.00**	**1,200.00**	**432.08**	**77.35**	**312.32**	**315.92**	**321.70**	**322.42**
建设投资	**3,300.00**	**1,120.94**	**372.79**					
运营成本				57.59	233.27	236.87	242.65	243.37
税金及附加				-	-	-	-	-
债券利息	**-**	**79.06**	**59.29**	**19.76**	79.05	79.05	79.05	79.05
债券本金								
净现金流量	**-**	**-**	**-**	**9.77**	**94.24**	**162.66**	**156.88**	**170.51**
累计净现金流量	**-**	**-**	**-**	**9.77**	**104.01**	**266.67**	**423.55**	**594.06**

续上表：

项目	运营期							
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	**492.93**	**507.72**	**507.72**	**522.96**	**522.96**	**538.64**	**538.64**	**554.81**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	492.93	507.72	507.72	522.96	522.96	538.64	538.64	554.81
回收固定资产余值								
流动资金回收								

项目	运营期							
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
回收土地余值								
现金流出	**322.42**	**329.10**	**329.10**	**329.87**	**336.00**	**336.78**	**336.78**	**343.90**
建设投资								
运营成本	243.37	250.05	250.05	250.82	256.95	257.73	257.73	264.85
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05
债券本金							-	-
净现金流量	**170.51**	**178.62**	**178.62**	**193.09**	**186.96**	**201.86**	**201.86**	**210.91**
累计净现金流量	**764.57**	**943.19**	**1,121.81**	**1,314.90**	**1,501.86**	**1,703.72**	**1,905.58**	**2,116.49**

续上表:

项目	运营期							
	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
现金流入	**554.81**	**571.45**	**571.45**	**588.60**	**588.60**	**606.25**	**606.25**	**624.44**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	554.81	571.45	571.45	588.60	588.60	606.25	606.25	624.44
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**343.90**	**344.73**	**351.23**	**352.09**	**352.09**	**359.68**	**359.68**	**360.58**
建设投资								
运营成本	264.85	265.68	272.18	273.04	273.04	280.63	280.63	281.53
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05
债券本金	-					-		
净现金流量	**210.91**	**226.72**	**220.22**	**236.51**	**236.51**	**246.57**	**246.57**	**263.86**
累计净现金流量	**2,327.40**	**2,554.12**	**2,774.34**	**3,010.85**	**3,247.36**	**3,493.93**	**3,740.50**	**4,004.36**

续上表：

项目	运营期								合计
	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
现金流入	**624.44**	**643.17**	**643.17**	**662.47**	**662.47**	**682.34**	**682.34**	**585.67**	**20,960.15**
资本金									**1,832.08**
债券资金流入									**3,100.00**
运营收入	624.44	643.17	643.17	662.47	662.47	682.34	682.34	585.67	**16,028.07**
回收固定资产余值									**-**
流动资金回收									**-**
回收土地余值									**-**
现金流出	**367.48**	**368.42**	**368.42**	**376.48**	**376.48**	**377.48**	**384.80**	**3,434.69**	**17,823.97**
建设投资									**4,793.73**
运营成本	288.43	289.37	289.37	297.43	297.43	298.43	305.75	255.65	**7,558.74**
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
运营期利息	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.04	**2,371.50**
债券本金								3,100.00	**3,100.00**
净现金流量	**256.96**	**274.75**	**274.75**	**285.99**	**285.99**	**304.86**	**297.54**	**-2,849.02**	**3,136.18**
累计净现金流量	**4,261.32**	**4,536.07**	**4,810.82**	**5,096.81**	**5,382.80**	**5,687.66**	**5,985.20**	**3,136.18**	**3,136.18**

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

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。

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（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）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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1、2、3栋N单元2020

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

经营场所：长沙市雨花区井湾子街道迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋N单元2020

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 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



姓名 Full name	郭文华
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1970-01-14
工作单位 Working unit	众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	432524197001144033

证书编号：430100120042
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005 年 07 月 25 日
Date of Issuance /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.

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2014 3 11 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2022 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2013 年 3 月 18 日 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2017 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
~~(特殊普通合伙)湖南分所~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

~~湖南省注册会计师协会~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所 专用章

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会挂失，登报声明作废后，办理补发手续。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 专用章 2015.12.29

NOTES

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

附注：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 专用章 2016.1.27

附注：湖南省注册会计师协会 专用章 2016.1.27



姓　名　谭明珊
Full name

性　别　女
Sex

出生日期　1988-07-18
Date of birth

工作单位　中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
Working unit

身份证号码　432522198807188342
Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
事务所
CPAs

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

2016 年 1 月 6 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
事务所
CPAs

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

2016 年 1 月 6 日
/y /m /d

86

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

85

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

关于涟源市殡仪馆扩建项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00134 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26YJR8F791

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于涟源市殡仪馆扩建项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00134 号

我们接受委托，对涟源市殡仪馆扩建项目专项债券（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，本次评价的涟源市殡仪馆扩建项目，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）本项目计划在 2026 年 10 月融资 1,000.00 万元，假设 30 年期融资利率 2.55%，均为每半年支付一次利息，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	本期融资利率	应付利息	应付本息
2026 年 10 月	-	1,000.00		1,000.00	2.55%		-
2027 年 4 月	1,000.00			1,000.00	2.55%	12.75	12.75
2027 年 10 月	1,000.00			1,000.00	2.55%	12.75	12.75
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	应付本息
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2031 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2032 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2033 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2034 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2035 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2036 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2037 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2038 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2039 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2040 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2041 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2042 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2043 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2044 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2045 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2046 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2047 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2048 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2049 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2050 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2051 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2052 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2053 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2054 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2055 年	1,000.00			1,000.00	2.55%	25.50	25.50
2056 年 10 月	1,000.00		1,000.00	-	2.55%	25.50	1,025.50
合计		**1,000.00**	**1,000.00**			**765.00**	**1,765.00**

2. 项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本项目收入来源为礼堂租赁收入、食堂租赁收入、停车场收入、遗体化妆收入和遗体更衣收入。

涟源市殡仪馆扩建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

涟源市殡仪馆扩建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：万元

序号	项目	运营收益
1	涟源市殡仪馆扩建项目	2,541.28
	合计	**2,541.28**

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1.44，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
2026 年		-	-	-	-
2027 年		25.50	25.50	5.61	5.61
2028 年		25.50	25.50	72.14	72.14
2029 年		25.50	25.50	75.36	75.36
2030 年		25.50	25.50	75.36	75.36
2031 年		25.50	25.50	75.36	75.36
2032 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2033 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2034 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2035 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2036 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2037 年		25.50	25.50	88.53	88.53
2038 年		25.50	25.50	88.53	88.53

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		25.50	25.50	88.53	88.53
2040 年	-	25.50	25.50	88.53	88.53
2041 年	-	25.50	25.50	88.53	88.53
2042 年	-	25.50	25.50	95.60	95.60
2043 年	-	25.50	25.50	95.60	95.60
2044 年	-	25.50	25.50	93.30	93.30
2045 年	-	25.50	25.50	84.79	84.79
2046 年	-	25.50	25.50	84.79	84.79
2047 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2048 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2049 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2050 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2051 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2052 年	-	25.50	25.50	98.93	98.93
2053 年	-	25.50	25.50	98.93	98.93
2054 年	-	25.50	25.50	93.93	93.93
2055 年	-	25.50	25.50	93.93	93.93
2056 年	1,000.00	25.50	1,025.50	87.65	87.65
合计	**1,000.00**	**765.00**	**1,765.00**	**2,541.28**	**2,541.28**
本息覆盖倍数					**1.44**

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

以下无正文，为《鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于涟源市殡仪馆扩建项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签字页

鹏盛会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 15 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

该项目位于涟源市殡仪馆内，符合涟源市的城市总体规划要求。项目用地面积为15345.00平方米，总建筑面积为2661.86平方米。主要建设内容为:1、新建1栋一层吊唁厅，局部设置夹层，占地面积1130.60平方米，建筑面积为1295.24平方米，建筑高度为9.58米。其结构形式为框架结构。2、新建1栋两层食堂，占地面积706.62平方米，建筑面积为1366.62平方米，建筑高度为10.3米。其结构形式为框架结构。项目总投资1,967.91万元，项目收入为礼堂租赁收入、食堂租赁收入、停车场收入、遗体化妆收入和遗体更衣收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下:

机构名称：涟源市民政局

统一社会信用代码：114313820065150648

机构性质：机关单位

机构地址：涟源市石马山街道办事处梅亭路

(三)项目类型

项目类型为政府专项债项目。

(四)融资计划

本项目计划在2026年10月融资1,000.00万元，融资期限为30年，每半年支付一次利息，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：礼堂租赁收入、食堂租赁收入、停车场收入、遗体化妆收入和遗体更衣收入。

1、礼堂租赁收入

本项目可租赁的礼堂数量为3个，根据涟发改价格〔2024〕33号文件确定礼堂租赁价格为200元/天，参考涟源市2020—2024年的GDP增速分别为4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年GDP同比增长率预估本项目租赁价格每5年增长5%。结合实际情况，并根据谨慎原则，前两年分别按70%，80%的出租率计算，

此后年度按85%计算。

涟源市殡仪馆殡葬服务项目收费标准

序号	服务项目	服务内容	定价形式	计量单位	收费标准（元）	备注
8	礼厅租用	提供哀悼、祭奠、追思逝者的礼厅（含礼厅内固定布置物品）	政府指导价	元/4小时		以4小时为基数，含电子显示屏、休息室、瞻仰棺（不含制冷，制冷5元/小时）、音响、桌椅、绢花蓝2个
	福贵厅				480	4小时后每增加1小时加收40元，不足1小时按1小时计，空调开放20元/小时，不开放，不收费
	福寿厅、福禄厅				240	4小时后每增加1小时加收30元，不足1小时按1小时计，空调开放15元/小时，不开放，不收费
	福康厅、福安厅 福祥厅、福德厅				200	4小时后每增加1小时加收25元，不足1小时按1小时计，空调开放10元/小时，不开放，不收费

2、食堂租赁收入

本项目拟将食堂整体打包进行出租，出租面积1496.00㎡。参考涟源市及周边县市其他同类出租情况，综合考虑项目所在地经济水平、人口数量等因素，本项目运营期出租价格保守估计按30元/㎡/月，参考涟源市2020—2024年的GDP增速分别为4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年GDP同比增长率预估本项目租赁价格每5年增长5%。

2025年12月10日娄底市中心医院住院部E区一楼食堂三年租赁经营权拍卖公告

发布时间：2025-12-02 15:32　浏览量：1652　【字体：大 中 小】

兹定于2025年12月10日上午10:00时在娄底市公共资源交易中心公开拍卖下述标的，现将有关事项公告如下：

一、拍卖标的

娄底市中心医院住院部E区一楼食堂房屋三年的租赁经营权，起拍价人民币393.66万元，竞买保证金人民币100万元。

拍卖标的基本情况：

1.食堂位于娄底市娄星区长青中街51号住院部E区1楼，总面积810平方米，包括就餐区、操作间等区域。

2025年12月10日娄底市中心医院住院部E区一楼食堂三年租赁经营权拍卖成交结果公示

发布时间：2025-12-11 08:11　浏览量：488　【字体：大 中 小】

娄底市中心医院住院部E区一楼食堂房屋三年的租赁经营权，起拍价：393.66万元，成交价：797万元。

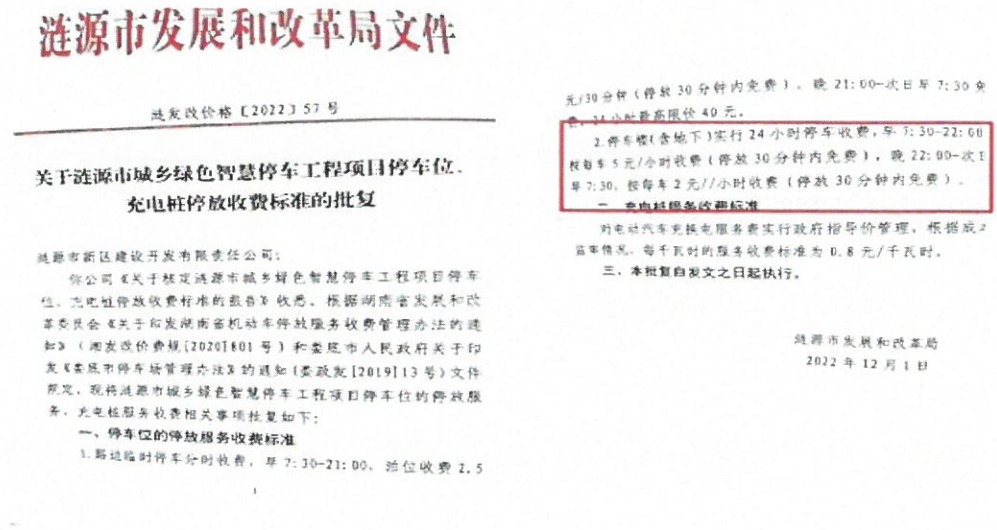
湖南新德圣泰拍卖有限公司

2025年12月10日



3、停车场及充电桩收入

本项目共设置停车位 120 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）第九条规定"机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行市场调节价、政府指导价定价形式管理"，第十条"下列停车场机动车停放服务收费实行市场调节价"中第（一）款规定"4.物流中心、专业批发市场配套的停车场"，以及第十一条"下列停车场机动车停放服务收费实行政府指导价，由各级价格主管部门制定机动车停放服务收费指导标准，停车场经营者或管理者在政府指导价范围内自主确定具体执行收费标准："规定"3.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"和娄底市人民代表大会常务委员会公告〔2023 年第 1 号〕《娄底市机动车停车管理条例》，第十四条"机动车停车服务收费按照停车设施的不同类别实行政府指导价或者市场调节价"。同时参考涟发改价格〔2022〕57 号文中"一、停车位的停放服务收费标准"：停车收费预计为 2.5 元/30 分钟，参考丧葬礼堂租赁计费，殡仪馆丧葬仪式预计在 4 小时，谨慎性考虑，本项目运营期内停车服务暂按 10 元/个/天预估，参考涟源市 2020—2024 年的 GDP 增速分别为 4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年 GDP 同比增长率预估本项目停车价格每 5 年增长 5%，本项目拟定项目运营期第 1 年出租比例为 55%，第 2 年出租比例为 60%，第 3 年之后每年的出租比例均为 65%。



涟源市发展和改革局文件

涟发改价格〔2022〕57号

关于涟源市城乡绿色智慧停车工程项目停车位、充电桩停放收费标准的批复

涟源市新区建设开发有限责任公司：

你公司《关于核定涟源市城乡绿色智慧停车工程项目停车位、充电桩停放收费标准的报告》收悉。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）和娄底市人民政府关于印发《娄底市停车场管理办法》的通知（娄政发〔2019〕13号）文件规定，现将涟源市城乡绿色智慧停车工程项目停车位的停放服务、充电桩服务收费相关事项批复如下：

一、停车位的停放服务收费标准

1.路边临时停车分时收费，早7:30-21:00，泊位收费2.5元/30分钟（停放30分钟内免费），晚21:00-次日早7:30免费，24小时最高限价40元。

2.停车楼（含地下）实行24小时停车收费，早7:30-22:00按每车5元/小时收费（停放30分钟内免费），晚22:00-次日早7:30，按每车2元/小时收费（停放30分钟内免费）。

二、充电桩服务收费标准

对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本等情况，每千瓦时的服务收费标准为0.8元/千瓦时。

三、本批复自发文之日起执行。

涟源市发展和改革局

2022年12月1日

4、遗体化妆收入

根据《涟源市人民政府关于在城区划定区域实行集中治丧规范殡葬行为的通告》（涟政通〔2026〕1号），城区集中治丧区域内的治丧活动在市殡仪馆办理。参考涟源市殡仪馆近三年遗体接运数量，2023年为2366具，2024年为2230年、2025年为2222具，谨慎性考虑，本项目预计遗体接收年为2000具/年，根据涟发改价格〔2024〕33号文件确定遗体化妆一具价格为80元/具，参考涟源市2020—2024年的GDP增速分别为4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年GDP同比增长率预估本项目遗体化妆价格每5年增长5%。

涟源市殡仪馆近三年遗体接运数量

序号	年度	数量	备注
1	2023年	2366具	
2	2024年	2230具	
3	2025年	2222具	

涟源市殡仪馆殡葬服务项目收费标准

序号	服务项目	服务内容	定价形式	计量单位	收费标准（元）	备注
7	遗体化妆	对遗体容貌进行修饰和美化	政府指导价	元/具	80	传染病尸体加收100%，肢体或面容已损伤的及腐变尸体面议

5、遗体更衣收入

根据《涟源市人民政府关于在城区划定区域实行集中治丧规范殡葬行为的通告》（涟政通〔2026〕1号），城区集中治丧区域内的治丧活动在市殡仪馆办理。参考涟源市殡仪馆近三年遗体接运数量，2023年为2366具，2024年为2230年、2025年为2222具，谨慎性考虑，本项目预计遗体接收年为2000具/年，根据涟发改价格〔2024〕33号文件确定遗体化妆一具价格为70元/具，参考涟源市2020—2024年的GDP增速分别为4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年GDP同比增长率预估本项目遗体更衣价格每5年增长5%。

涟源市殡仪馆近三年遗体接运数量

序号	年度	数量	备注
1	2023年	2366具	
2	2024年	2230具	
3	2025年	2222具	

6	遗体更衣	按殡仪程序或客户要求对遗体更换衣物	政府指导价	元/具	70	传染病尸体加收100%，肢体或面容已损伤的及腐变尸体面议

涟源市殡仪馆殡葬服务项目收费标准

序号	服务项目	服务内容	定价形式	计量单位	收费标准（元）	备注

涟源市殡仪馆扩建项目按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入4,297.04万元，项目各年度收入详见下表：

涟源市殡仪馆扩建项目项目收入预测

单位：万元

项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
礼堂租赁收入	**610.46**	**1.26**	**17.52**	**18.62**	**18.62**	**18.62**	**19.55**	**19.55**
租赁场地(个)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
租赁价格（元/天）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00
出租率（%）		70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
食堂租赁收入	**1,770.97**	**4.49**	**53.86**	**53.86**	**53.86**	**53.86**	**56.55**	**56.55**

租赁面积（㎡）		1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00
租赁价格（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50
出租率（%）		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
停车场收入	**933.39**	**1.98**	**26.28**	**28.47**	**28.47**	**28.47**	**29.89**	**29.89**
租赁个数		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
租赁价格（元/个/月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50
出租率（%）		55.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
遗体化妆收入	**521.83**	**1.33**	**16.00**	**16.00**	**16.00**	**16.00**	**16.80**	**16.80**
接收遗体数		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00
遗体更衣收入	**460.39**	**1.17**	**14.00**	**14.00**	**14.00**	**14.00**	**14.70**	**14.70**
接收遗体数		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50
合计	**4,297.04**	**10.23**	**127.66**	**130.95**	**130.95**	**130.95**	**137.49**	**137.49**

（续）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
礼堂租赁收入	**19.55**	**19.55**	**19.55**	**20.52**	**20.52**	**20.52**	**20.52**	**20.52**
租赁场地(个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
租赁价格（元/天）	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50
出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
食堂租赁收入	**56.55**	**56.55**	**56.55**	**59.39**	**59.39**	**59.39**	**59.39**	**59.39**
租赁面积（㎡）	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00
租赁价格（元/㎡/月）	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08
出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
停车场收入	**29.89**	**29.89**	**29.89**	**31.40**	**31.40**	**31.40**	**31.40**	**31.40**
租赁个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
租赁价格（元/个/月）	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03
出租率（%）	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
遗体化妆收入	**16.80**	**16.80**	**16.80**	**17.64**	**17.64**	**17.64**	**17.64**	**17.64**

接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	84.00	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20
遗体更衣收入	**14.70**	**14.70**	**14.70**	**15.44**	**15.44**	**15.44**	**15.44**	**15.44**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18
合计	**137.49**	**137.49**	**137.49**	**144.39**	**144.39**	**144.39**	**144.39**	**144.39**

（续）

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
礼堂租赁收入	**21.55**	**21.55**	**21.55**	**21.55**	**21.55**	**22.63**	**22.63**	**22.63**
租赁场地(个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
租赁价格（元/天）	231.53	231.53	231.53	231.53	231.53	243.11	243.11	243.11
出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
食堂租赁收入	**62.35**	**62.35**	**62.35**	**62.35**	**62.35**	**65.47**	**65.47**	**65.47**
租赁面积（m^2)	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00
租赁价格（元/m^2/月）	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47
出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
停车场收入	**32.97**	**32.97**	**32.97**	**32.97**	**32.97**	**34.62**	**34.62**	**34.62**
租赁个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
租赁价格（元/个/月）	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16
出租率（%）	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
遗体化妆收入	**18.52**	**18.52**	**18.52**	**18.52**	**18.52**	**19.45**	**19.45**	**19.45**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	97.24	97.24	97.24
遗体更衣收入	**16.21**	**16.21**	**16.21**	**16.21**	**16.21**	**17.02**	**17.02**	**17.02**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	81.04	81.04	81.04	81.04	81.04	85.09	85.09	85.09
合计	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**159.19**	**159.19**	**159.19**

（续）

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
礼堂租赁收入	**22.63**	**22.63**	**23.76**	**23.76**	**23.76**	**23.76**	**19.53**
租赁场地(个)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
租赁价格（元/天）	243.11	243.11	255.27	255.27	255.27	255.27	255.27
出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
食堂租赁收入	**65.47**	**65.47**	**68.74**	**68.74**	**68.74**	**68.74**	**57.28**
租赁面积（m^2）	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00
租赁价格（元/m^2/月）	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29
出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
停车场收入	**34.62**	**34.62**	**36.36**	**36.36**	**36.36**	**36.36**	**29.88**
租赁个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
租赁价格（元/个/月）	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77
出租率（%）	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
遗体化妆收入	**19.45**	**19.45**	**20.42**	**20.42**	**15.32**	**15.32**	**22.97**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
单具价格（元/具）	97.24	97.24	102.10	102.10	102.10	102.10	102.10
遗体更衣收入	**17.02**	**17.02**	**17.87**	**17.87**	**17.87**	**17.87**	**14.89**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	85.09	85.09	89.34	89.34	89.34	89.34	89.34
合计	**159.19**	**159.19**	**167.15**	**167.15**	**162.05**	**162.05**	**144.55**

依上表预测，拟融资期 2026 年至 2056 年期间，涟源市殡仪馆扩建项目取得运营收入 4,297.04 万元。

②涟源市殡仪馆扩建项目预测评价

涟源市殡仪馆扩建项目位于涟源市。预测收入分类主要为礼堂租赁收入、食堂租赁收入、停车场收入、遗体化妆收入和遗体更衣收入，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，我们认定关于涟源市殡仪馆扩建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：万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
涟源市殡仪馆扩建项目	1,293.99	526.38	147.54	1,967.91

其中，拟融资期限2026年至2056年期间项目投资计划如下:

项目名称	2026年	2027年	合计
涟源市殡仪馆扩建项目	1,100.00	867.91	1,967.91

2.项目运营期间营业成本

①涟源市殡仪馆扩建项目主要成本包括管理费用、人员工资及福利费、固定资产修理费、税金及附加等。

（1）管理费用

本项目管理费用包括办公费工会经费、职工教育经费、差旅费、运输费、物料消耗、低值易耗品、劳动保险费等，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（一般为营业收入的1%-2%）,本项目保守估计按项目总收入的2%估算。

本项目取值	参考依据
管理费用按营业收入的2.0%估算	管理费用可直接按营业收入的1%-2%计算

（2）人员工资及福利费

项目计划设置普通工人5人、技术人员2人、管理员工1人，参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，普通工人年均工资按5.5万元计算、技术人员年均工资按6万元计算、管理员工年均工资按7万元计算。

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

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

[来源：人口社科统计处]

（3）固定资产修理费

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，维修费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，本次计算参考同类项目结合项目实际情况按工程费用以的0.5%计算。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委

建　　设　　部　　发　布

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（4）税金及附加

本项目出租收入按9%计算销项税、停车费收入按9%计算销项税；城建税按增值税的7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税的5%计算。本项目殡葬服务（遗体化妆及更衣收入）免征增值税。

具体预测如下:

单位：万元

项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
管理费用	0.20	2.55	2.62	2.62	2.62	2.75	2.75	2.75
工资及福利费	3.88	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50
固定资产修理费	0.54	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**4.62**	**55.52**	**55.59**	**55.59**	**55.59**	**55.72**	**55.72**	**55.72**

续上表:

项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
管理费用	2.75	2.75	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	3.03
工资及福利费	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50
固定资产修理费	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**55.72**	**55.72**	**55.86**	**55.86**	**55.86**	**55.86**	**55.86**	**56.00**

续上表:

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
管理费用	3.03	3.03	3.03	3.03	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18
工资及福利费	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50
固定资产修理费	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47
税金及附加	-	2.30	10.81	10.81	11.34	11.34	11.34	11.34	11.34
合计	**56.00**	**58.30**	**66.81**	**66.81**	**67.49**	**67.49**	**67.49**	**67.49**	**67.49**

续上表:

项目名称	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
管理费用	3.34	3.34	3.24	3.24	2.89	**85.91**
工资及福利费	46.50	46.50	46.50	46.50	38.75	**1,344.63**
固定资产修理费	6.47	6.47	6.47	6.47	5.39	**187.09**
税金及附加	11.91	11.91	11.91	11.91	9.87	**138.13**
合计	**68.22**	**68.22**	**68.12**	**68.12**	**56.90**	**1,755.76**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2026 年至 2056 年期间，项目营业成本及税费预测金额为 1,755.76 万元。

②项目营业成本税费预测评价:

项目营业成本主要为管理费用、工资及福利费、固定资产修理费、税金及附加等营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

项目出租收入按9%计算销项税、停车费收入按9%计算销项税；城建税按增值税的5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税的7%计算。本项目殡葬服务（遗体化妆及更衣收入）免征增值税。

4.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：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2026 年		-	-
2027 年		25.50	25.50
2028 年		25.50	25.50
2029 年		25.50	25.50
2030 年		25.50	25.50
2031 年		25.50	25.50
2032 年		25.50	25.50
2033 年		25.50	25.50
2034 年		25.50	25.50
2035 年		25.50	25.50
2036 年		25.50	25.50
2037 年		25.50	25.50
2038 年		25.50	25.50
2039 年		25.50	25.50
2040 年	-	25.50	25.50
2041 年	-	25.50	25.50
2042 年	-	25.50	25.50
2043 年	-	25.50	25.50
2044 年	-	25.50	25.50
2045 年	-	25.50	25.50
2046 年	-	25.50	25.50
2047 年	-	25.50	25.50
2048 年	-	25.50	25.50
2049 年	-	25.50	25.50
2050 年	-	25.50	25.50
2051 年	-	25.50	25.50

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2052 年	-	25.50	25.50
2053 年	-	25.50	25.50
2054 年	-	25.50	25.50
2055 年	-	25.50	25.50
2056 年	1,000.00	25.50	1,025.50
合计	**1,000.00**	**765.00**	**1,765.00**

②支付本金利息预测评价

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

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: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

涟源市殡仪馆扩建项目整体本息覆盖倍数为 1.44，自 2026 年至 2056 年期间共需偿还

融资的本金1,000.00万元，利息765.00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	涟源市殡仪馆扩建项目	2,541.28	1,765.00	1.44
	合计	**2,541.28**	**1,765.00**	**1.44**

（2）涟源市殡仪馆扩建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				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2026 年		-	-	-	-
2027 年		25.50	25.50	5.61	5.61
2028 年		25.50	25.50	72.14	72.14
2029 年		25.50	25.50	75.36	75.36
2030 年		25.50	25.50	75.36	75.36
2031 年		25.50	25.50	75.36	75.36
2032 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2033 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2034 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2035 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2036 年		25.50	25.50	81.77	81.77
2037 年		25.50	25.50	88.53	88.53
2038 年		25.50	25.50	88.53	88.53
2039 年		25.50	25.50	88.53	88.53
2040 年	-	25.50	25.50	88.53	88.53
2041 年	-	25.50	25.50	88.53	88.53
2042 年	-	25.50	25.50	95.60	95.60

2043 年	-	25.50	25.50	95.60	95.60
2044 年	-	25.50	25.50	93.30	93.30
2045 年	-	25.50	25.50	84.79	84.79
2046 年	-	25.50	25.50	84.79	84.79
2047 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2048 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2049 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2050 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2051 年	-	25.50	25.50	91.70	91.70
2052 年	-	25.50	25.50	98.93	98.93
2053 年	-	25.50	25.50	98.93	98.93
2054 年	-	25.50	25.50	93.93	93.93
2055 年	-	25.50	25.50	93.93	93.93
2056 年	1,000.00	25.50	1,025.50	87.65	87.65
合计	**1,000.00**	**765.00**	**1,765.00**	**2,541.28**	**2,541.28**
本息覆盖倍数					**1.44**

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	1.20	1.44	1.68
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.44	1.34

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 1.34，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						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	**1,100.00**	**878.14**	**127.66**	**130.95**	**130.95**	**130.95**	**137.49**	**137.49**	**137.49**
资本金	100.00	867.91	-						
债券资金流入	1,000.00	-							
运营收入		10.23	127.66	130.95	130.95	130.95	137.49	137.49	137.49
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	**1,100.00**	**872.53**	**81.02**	**81.09**	**81.09**	**81.09**	**81.22**	**81.22**	**81.22**
建设投资	**1,100.00**	**842.41**							
运营成本		4.62	55.52	55.59	55.59	55.59	55.72	55.72	55.72
税金及附加		-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息	-	**25.50**	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50
债券本金									
净现金流量	-	**5.61**	**46.64**	**49.86**	**49.86**	**49.86**	**56.27**	**56.27**	**56.27**
累计净现金流量	-	**5.61**	**52.25**	**102.11**	**151.97**	**201.83**	**258.10**	**314.37**	**370.64**

续上表：

项目	运营期							
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
现金流入	**137.49**	**137.49**	**144.39**	**144.39**	**144.39**	**144.39**	**144.39**	**151.60**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	137.49	137.49	144.39	144.39	144.39	144.39	144.39	151.60
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**81.22**	**81.22**	**81.36**	**81.36**	**81.36**	**81.36**	**81.36**	**81.50**
建设投资								
运营成本	55.72	55.72	55.86	55.86	55.86	55.86	55.86	56.00
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50
债券本金								
净现金流量	**56.27**	**56.27**	**63.03**	**63.03**	**63.03**	**63.03**	**63.03**	**70.10**
累计净现金流量	**426.91**	**483.18**	**546.21**	**609.24**	**672.27**	**735.30**	**798.33**	**868.43**

续上表：

项目	运营期							
	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
现金流入	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**159.19**	**159.19**	**159.19**	**159.19**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	151.60	151.60	151.60	151.60	159.19	159.19	159.19	159.19
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**81.50**	**83.80**	**92.31**	**92.31**	**92.99**	**92.99**	**92.99**	**92.99**
建设投资								
运营成本	56.00	56.00	56.00	56.00	56.15	56.15	56.15	56.15
税金及附加	-	2.30	10.81	10.81	11.34	11.34	11.34	11.34
运营期利息	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50
债券本金								
净现金流量	**70.10**	**67.80**	**59.29**	**59.29**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**
累计净现金流量	**938.53**	**1,006.33**	**1,065.62**	**1,124.91**	**1,191.11**	**1,257.31**	**1,323.51**	**1,389.71**

续上表：

项目	运营期						合计
	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
现金流入	**159.19**	**167.15**	**167.15**	**162.05**	**162.05**	**144.55**	**6,264.95**
资本金							**967.91**
债券资金流入							**1,000.00**
运营收入	159.19	167.15	167.15	162.05	162.05	144.55	**4,297.04**
回收固定资产余值							-
流动资金回收							-
回收土地余值							-
现金流出	**92.99**	**93.72**	**93.72**	**93.62**	**93.62**	**1,082.40**	**5,463.17**
建设投资							**1,942.41**
运营成本	56.15	56.31	56.31	56.21	56.21	47.03	**1,617.63**
税金及附加	11.34	11.91	11.91	11.91	11.91	9.87	**138.13**
运营期利息	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	**765.00**
债券本金						1,000.00	**1,000.00**
净现金流量	**66.20**	**73.43**	**73.43**	**68.43**	**68.43**	**-937.85**	**801.78**
累计净现金流量	**1,455.91**	**1,529.34**	**1,602.77**	**1,671.20**	**1,739.63**	**801.78**	**801.78**

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

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。

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（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）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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1、2、3栋3单元2020

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

经营场所：长沙市雨花区井湾子街道迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋N单元2020

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 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



姓名 Full name	邹文华
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1970-01-14
工作单位 Working unit	众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	432524197001144033

证书编号：430100120042
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

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

湖南省注册会计师协会 2019 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2014 3 11 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2017 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2013 年 3 月 18 日 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
~~(特殊普通合伙)湖南分所~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师管理协会

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 12 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会挂失声明作废后，办理补发手续。

同意调入

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2015.12.29

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

转出：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2016.1.27

转入：湖南省注册会计师管理协会 2016.1.27



姓名 Full name 谭明珊

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1988-07-18

工作单位 Working unit 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

身份证号码 Identity card No. 432522198807180342

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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

中兴财光华会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所
CPAs

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

2016 年 1 月 6 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所
CPAs

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

2016 年 1 月 6 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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于涟源市人民东路保障性租赁住房
建设工程项目（一期）收益与融资
自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00133 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260DJM5QZ9

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）
收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00133号

我们接受委托，对涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）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，本次评价的涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期），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）本项目计划在2026年10月融资4,000.00万元，预计期后融资3,500.00万元，假设30年期融资利率2.55%，均为每半年支付一次利息，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	本期融资利率	应付利息	应付本息
2026年10月	-	4,000.00		4,000.00	2.55%	-	-
2027年4月	4,000.00	3,500.00		7,500.00	2.55%	51.00	51.00
2027年10月	7,500.00			7,500.00	2.55%	95.63	95.63

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	应付本息
2028 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2029 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2030 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2031 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2032 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2033 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2034 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2035 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2036 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2037 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2038 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2039 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2040 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2041 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2042 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2043 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2044 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2045 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2046 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2047 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2048 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2049 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2050 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2051 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2052 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2053 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2054 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2055 年	7,500.00			7,500.00	2.55%	191.25	191.25
2056 年 4 月	7,500.00		-	7,500.00	2.55%	95.63	95.63
2056 年 10 月	7,500.00		4,000.00	3,500.00	2.55%	95.63	4,095.63
2057 年 4 月	3,500.00		3,500.00	-	2.55%	44.61	3,544.61
合计		**7,500.00**	**7,500.00**	**240,000.00**		**5,737.50**	**13,237.50**

2. 项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本项目收入来源为保障性住房出租收入、沿街配套用房出租收入、物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入。

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）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

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）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：万元

序号	项目	运营收益
1	涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	16,956.48
	合计	**16,956.48**

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 1.28，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
2026 年		-	-	-	-
2027 年		146.63	146.63		
2028 年		191.25	191.25	234.39	234.39
2029 年		191.25	191.25	462.37	462.37
2030 年		191.25	191.25	467.57	467.57
2031 年		191.25	191.25	517.04	517.04
2032 年		191.25	191.25	517.04	517.04
2033 年		191.25	191.25	517.04	517.04
2034 年		191.25	191.25	539.76	539.76
2035 年		191.25	191.25	539.76	539.76
2036 年		191.25	191.25	562.39	562.39
2037 年		191.25	191.25	586.21	586.21
2038 年		191.25	191.25	586.21	586.21

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		191.25	191.25	586.21	586.21
2040 年		191.25	191.25	611.18	611.18
2041 年	-	191.25	191.25	611.18	611.18
2042 年		191.25	191.25	611.18	611.18
2043 年		191.25	191.25	637.50	637.50
2044 年		191.25	191.25	637.50	637.50
2045 年		191.25	191.25	602.53	602.53
2046 年		191.25	191.25	591.04	591.04
2047 年		191.25	191.25	591.04	591.04
2048 年		191.25	191.25	591.04	591.04
2049 年		191.25	191.25	617.16	617.16
2050 年	-	191.25	191.25	617.16	617.16
2051 年		191.25	191.25	617.16	617.16
2052 年		191.25	191.25	644.55	644.55
2053 年		191.25	191.25	644.55	644.55
2054 年		191.25	191.25	644.55	644.55
2055 年	-	191.25	191.25	673.51	673.51
2056 年	4,000.00	191.26	4,191.26	673.51	673.51
2057 年	3,500.00	44.61	3,544.61	224.15	224.15
合计	**7,500.00**	**5,737.50**	**13,237.50**	**16,956.48**	**16,956.48**
本息覆盖倍数					**1.28**

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

以下无正文，为《鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》签字页

鹏盛会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 15 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

本项目占地面积为8017.73平方米，总建筑面积为28808.73平方米，其中计容建筑面积26221.32平方米，建筑密度为24.2%，容积率为3.27，绿地率为30.00%，住宅360户，机动车停车位为219个(其中地上停车位169个，地下停车位50个)，非机动车停车位196个。主要建设内容为:新建1栋1#栋为地下一层，地上22层的一类高层住宅与商业组合建筑，负一层结合地下室设置临街商业，14层为配套商业，层高为4.5米，建筑首层商业服务网点层高为4.8米，5层以上为住宅，层高为3.0米。建筑面积为13977.10平方米，建筑高度为78.50米，其结构形式为框架剪力墙结构，抗震等级为四级，耐火等级为一级。

新建1栋2#栋为地下一层，地上23层的一类高层住宅，负一层结合地下室设置临街商业，1层为架空层(含物管用房、消防控制室和公共卫生间)，层高为5.4米，建筑首层商业服务网点层高为4.8米，2层以上为住宅，层高3米。建筑面积为12887.01平方米，建筑高度为77.95米，其结构形式为框架剪力墙结构，抗震等级为四级，耐火等级为一级。

项目总投资12,064.67万元，项目收入为保障性住房出租收入、沿街配套用房出租收入、物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下:

机构名称：涟源市住房保障服务中心

统一社会信用代码：12431382447210733N

机构性质：事业单位

(三)项目类型

项目类型为政府专项债券。

(四)融资计划

本项目计划在2026年10月融资 4,000.00 万元，预计期后融资 3,500.00 万元，融资期限为30年，每半年支付一次利息，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：保障性住房出租收入、沿街配套用房出租收入、物业管理

收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入。

1、保障性住房出租收入

本项目住房面积为21449.05㎡，出租单价参照涟源市现有类似建筑出租单价结合项目实际情况确定，考虑保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，且根据《娄底市保障性租赁住房运营管理办法》，保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定，但不得超过合同签订时最新发布的同地段、同类型、同品质租赁住房市场租金参考价的80%，因此本项目租金按周边案例最低价的80%考虑，即12元/㎡·月测算，按谨慎性原则运营期内租金单价每3年增长5%。考虑到保障性租赁住房租金优势较大，承租者租赁意愿强烈，且保障性租赁住房为按需建设，同时参考《涟源市公共租赁住房管理办法》（涟政发〔2023〕8号），“新建的公共租赁住房单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90%以上”，因此本项目出租率第一年为80%，第二年及以后保持90%。其他同类项目出租单价参考如下。

小区	位置	户型	面积（平方米）	租金（元/月）	单价（元/平方/月）	备注	来源
滨江国际城	沿河路	3室2厅2卫	140	2200	15.71	精装修	https://ld.58.com/zufang/81770770141531x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAA0XKPQ6AIAxA4dswUyq1DD2AswcwDRA1Mf4hA7c3Tq7ve2VNAgGAgRmcY-eIe7QByRL6YJajIjwkQSZi6PAz6ghMWXSfr6q7bC1eW_vDd3vfg0n66HjUO2axRtP0tDPL-QIIwMfJcgAAAA==&iuType=j_1&PGTID=0d300008-069c-e019-78e0-1cdfb28bee76&ClickID=21
盘龙湾	福源路	3室2厅1卫	110	2100	19.09	精装修	https://ld.58.com/zufang/81987649792989x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAA0XKOw7DIAwA0NswY4zBHnyAzj1AZQWURIryKWHg9lGnrk-vrUVBABiYIQQOIXFGL5h8QhK3HL3VV1FkiZQp-yiUJKJri-3z1W3XbUzXNv7w20QZXLHb3kf_TIW9s_K5x1n1fAAHDssecgAAAA==&iuType=j_1&PGTID=0d300008-069c-e019-78e0-1cdfb28bee76&ClickID=16
龙庭尚筑	人民中路	1室0厅1卫	30	500	16.67	精装修	https://liany.zu.anjuke.com/gfangyuan/2260952631223307?isauction=0&shangquan_id=35571&psid=3ad03801731f630911151757a5b5d546



2200 元/月 年付 费用明细

租赁方式： 整租

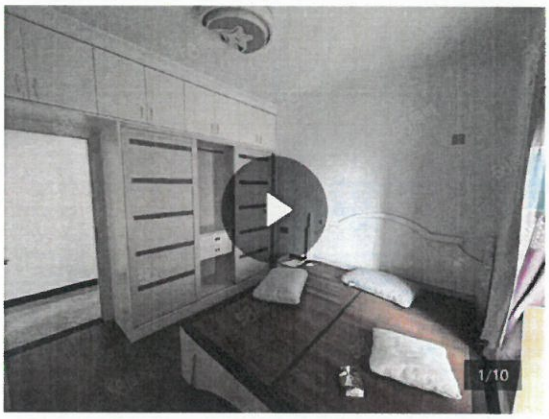
房屋类型： 3室2厅2卫 140.0 平 精装修

朝向楼层： 南北 中层 / 23层

所在小区： 滨江国际城(在租 8 套)

所属区域： 涟源 涟源城区

详细地址： 沿河路 附近高薪工作 查看地图



2100 元/月 年付

租赁方式： 整租

房屋类型： 3室2厅1卫 110.0 平 精装修

朝向楼层： 南北 中层 / 29层

所在小区： 盘龙湾(在租 8 套)

所属区域： 涟源 涟源城区

详细地址： 福源路 附近高薪工作 查看地图

周边地图



房屋信息

房屋编码：2260952631223307，更新时间：2026年09月13日

500元/月 半年付

户型： 1室0厅1卫 面积： 28.00平方米 朝向： 朝北

楼层： 低层(共27层) 小区： 龙庭尚筑 (涟源城区 涟源市区)

按周边案例 80%计算的依据：

娄底市人民政府办公室
关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县市区人民政府，娄底经开区管委会，市政府各工作部门、各直属机构，有关企事业单位：

为规范保障性租赁住房管理，鼓励和支持市场主体投资建设保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2号）精神，经市人民政府同意，结合我市实际，提出如下实施意见。

四、项目运营

（一）运营主体

保障性租赁住房由其产权单位或其委托的运营管理单位运营管理。

（二）准入退出

保障性租赁住房出租方案由运营单位确定，并接受所在县市区住建（住保）部门的监管。承租人承租保障性租赁住房准入条件不设收入线，原则上应在项目所在辖区的城区或园区无自有住房（由个人诚信申报）；承租人在项目所在辖区的城区或园区持有自有住房后应退出保障性租赁住房。

（三）配租

保障性租赁住房由申请人或申请人所在单位统一向运营单位提出书面申请，并提供相关证明材料。经项目运营单位审核后，双方签订租赁合同。运营单位应及时向项目所在地的县市区住建（住保）部门办理租赁合同备案。

（四）租金管理

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准不高于同地段同品质市场租赁住房租金的80%。

出租率依据:

娄底市住房和城乡建设局关于印发《娄底市公共租赁住房管理办法》的通知

发布时间：2024-03-31 11:01　浏览量：950　【字体：大 中 小】

娄底市住房和城乡建设局
关于印发《娄底市公共租赁住房管理办法》的
通　知
娄建发〔2024〕2号
登记号 LDCR—2024—15001

各县市区人民政府，娄底经开区管委会，市直有关单位，中央、省属驻娄有关单位：

经市人民政府同意，现将《娄底市公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

娄底市住房和城乡建设局

2024年2月23日

娄底市公共租赁住房管理办法

第二章　房源筹集

第六条　市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）应综合考虑经济发展水平和公共租赁住房需求等因素，合理编制公共租赁住房建设规划和年度建设计划，需新增建设用地的纳入土地利用年度计划、土地供应和储备计划申报。

市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）对列入本地区年度建设计划的公共租赁住房项目，要落实好土地、资金、税费等各项支持政策，确保公共租赁住房建设工作顺利实施，鼓励社会力量投资和经营公共租赁住房。

第七条　市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）筹集公共租赁住房应科学规划、合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并同步做好小区内外市政配套设施建设。

第八条　公共租赁住房通过集中新建、配建、改建、购买、长期租赁等方式筹集，可由政府投资，也可由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房应满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上不超过60平方米，并根据本地城镇中、低收入住房困难家庭实际需求，合理确定户型结构。

第九条　新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以3年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90%以上。

第十条　各地住房和城乡建设（住房保障）部门要强化对公共租赁住房项目招标、勘察设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公共租赁住房质量安全。

2、沿街配套用房出租收入

本项目沿街配套用房面积为 4651.98 ㎡，出租单价参照涟源市现有类似建筑出租单价结合项目实际情况确定，按 35 元/㎡·月测算。根据涟源市近三年国民经济和社会发展统计公报相关数据显示：涟源市 2022 年-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.50%、4.62%和 5.20%，以近三年涟源市地区全年 GDP 同比增长率审慎预估本项目出租价格每三年增长 5%。本项目出租率第一年为 80%，第二年及以后保持 90%。其他同类项目出租单价参考如下

类型	位置	面积（平方米）	租金（元/月）	单价（元/平方/月）	来源
临街商铺	交通路 54 号	20	700	35.00	https://ld.58.com/shangpu/52619995195198x.shtml?PGTID=0d006b31-0000-0fd8-0b5f-c042e428c0b2&ClickID=22
临街商铺	龙腾电器	110	4000	36.36	https://lianyuanshi.58.com/shangpu/88572756279643x.shtml?prd=4aTHV%2FNgF%2B75LBLk%2F%2FtrlA%3D%3D&houseId=4737470159760385&urlParamsMap=151A508400AAFD7B00582B0C55219A7DE65CFC10ECBF25CEEF9FC258410E23C83D3607E59E27BBED5084AE57B0D7E7B3E1982CF3AFE7C62FA185E8FC238E046E902C0D7BC7DF4FC011DAF6425D528B108B8944ABAF9E8ACD2ECF6798723D72BD627DE0D45D27B3BE918FFCA46BFFFC8C&gpos=33&positionType=houserecommendlist&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d000000-0000-0f65-5c4c-cbb9a3660858&ClickID=48
临街商铺	创安金城	66.6	3400	51.05	https://lianyuanshi.58.com/shangpu/88073510938845x.shtml?prd=RygnTBpFpysqGNIbh4NIgQ%3D%3D&houseId=4673566756135944&urlParamsMap=151A508400AAFD7B00582B0C55219A7DE65CFC10ECBF25CEEF9FC258410E23C83D3607E59E27BBED5084AE57B0D7E7B3E1982CF3AFE7C62FA185E8FC238E046E902C0D7BC7DF4FC011DAF6425D528B108B8944ABAF9E8ACD2ECF6798723D72BD627DE0D45D27B3BEA01711A913C40739&gpos=24&positionType=houserecommendlist&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d000000-0000-0f65-5c4c-cbb9a3660858&ClickID=39



(出租) 中山后街，黄金位置，20年电器经营老店，稳定客源

临街门面 临街 更新于2026-09-04



4000元/月 1.21元/㎡/天

110m²	临街门面	面议
建筑面积	物业类型	起租期

区　域：涟源城区

地　址：龙腾电器(三角坪商业广场店) 地图

(出租) 房东直租，公安局正对面，临街商铺！

临街门面 临街 更新于2026-07-21



3400元/月 1.7元/㎡/天

66.6m²	临街门面	1个月
建筑面积	物业类型	起租期

区　域：涟源城区 - 涟源市区

地　址：创安金城 地图

3、物业管理收入

根据娄底市发展和改革委员会娄底市住房和城乡建设局娄底市市场监督管理局《关于进一步加强我市物业服务收费管理的通知》（娄发改价费〔2025〕237号），保障性住房、老旧小区的物业服务费收取标准实行政府指导价。本项目物业服务等级拟按三级计算，即按房屋面积每平方米每月1.38元进行估算。基于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期不增长。本项目物业收费率根据保障性住房及临街配套用房出租率确定，第一年按80%、第二年及以后按90%测算。

娄底市城区实行政府指导价的普通商品住房物业服务收费基准价标准（单位：元/平方米·月）。

物业服务等级	物业服务收费标准	
	多层不带电梯房	高层电梯房
五	1.695	2.145
四	1.255	1.705
三	1.035	1.485
二	0.825	1.280
一	0.520	0.985

项目周边物业管理费价格信息表

楼盘	位置	物业费（元/㎡/月）	备注
五江·君天城市广场	涟源市人民路与体育路交汇处（体育馆旁）	1.38	来源安居客
望江学府	涟源市人民东路（老三一公司旁芙蓉学校正对面）	1.5	来源安居客

4、停车位停车收入

本项目共建有停车位219个，其中地下停车位124个，地上停车位95个，并设有充电桩29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）中关于住宅小区停车位收费标准规定，同时参考涟源市发展和改革局2022年第3号《关于公布涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》的第二条机动车停放服务收费："公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费：实行计次收费的每次不得超过10元。"结合涟源市当地市场行情，确定本项目停车服务价格按200元/个月估算，基于谨慎性原则，租赁价格不增长。本项目停车位使用率第一年按50%、第二年按60%、第三年按70%、第四年及以后按80%测算。

附件

涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法（方式）	备注
	二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	机场实行计时收费的1小时内最高收费标准8元，1小时后每增加1小时按低于5元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过10元。进入机场停车场停放的车辆每天每车最高不超过50元。	湘发改价费规〔2020〕801号，湘发改价调规〔2021〕131号	省发展改革委，部分授权市、县人民政府制定	公安交警部门、民用航空部门、交通运输部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规〔2020〕801号，湘发改价调规〔2021〕131号	授权市、县人民政府制定	公安交警、住建、城管部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

类似项目停车费价格信息表

位置	类型	价格（元/月）	备注
涟源市石马山梅亭路梅园小区旁	地上车库	200	来源于58同城
施塘和谐家园	地上车库	260	来源于58同城
冷办热博长花园	地上车库	300	来源于58同城
星源花园小区	地上车库	300	来源于58同城



施塘和谐家园 车位出租，可办公，可做仓库，可做麻将馆

冷水江城区-冷水江市区

施塘和谐家园

32 ㎡ 建筑面积

0.27元/㎡/天 260元/月



车库、车位出租/出售，可以做仓库使用

冷水江城区-冷水江市区

冷办热塘长花园

21.54 ㎡ 建筑面积

0.46元/㎡/天 300元/月



小区一楼车库面积大，可做仓库

娄底-娄星

星源花园小区

28 ㎡ 建筑面积

0.36元/㎡/天 300元/月

5、充电桩充电服务收入

项目规划布置 29 个小汽车双枪快充桩，目前市面常用的直流充电桩为 60kW 及以上，本次计算均按 60kW 计算。每天每座充电桩平均使用时间按 3h 计，即每天每座充电桩充电服务电量为 180KWh。

目前市面上充电桩充电收费由“基本电价+服务费”组成，根据湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》的通知，我省社会公共充电站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，充电服务费按最高限价 0.8 元/kwh 收费。根据《湖南省发展和改革委员会关于降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕239 号），湖南省 1-10KV“一般工商业及其他”销售电价为 0.7311 元/kwh。项目充电桩电费按实时电价由用户结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

参照涟源市已建成的充电桩服务价格，项目运营期第 1—3 年充电服务费按 0.4 元/kwh 优惠、第 4-8 年起按 0.6 元/kwh 计算、第 9 年起按 0.8 元/kwh 计算。根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。本项目充电桩整体利用率按 60%测算

充电桩周转率、平均时间利用率依据:

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%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

表2-10 36座城市中心城区不同业态建筑内公用桩服务效能指标年度变化

充电服务费收费案例:

名称	运营方	充电桩数量
娄底涟源亿丰国际贸易城充电站	**国家电网**	**6**
【地址】湖南省娄底市涟源市娄涟公路与皂石路交汇处西北		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源亿丰国际贸易城（二期）充电站	**国家电网**	**4**
【地址】娄底涟源市亿丰国际商贸城广场停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源体育馆充电站	**国家电网**	**6**
【地址】湖南省娄底市涟源市蓝田街道幸福路190号涟源体育馆		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		

名称	运营方	充电桩数量
娄底涟源亿丰国际贸易城充电站	**国家电网**	**6**
【地址】湖南省娄底市涟源市娄涟公路与皂石路交汇处西北		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源亿丰国际贸易城（二期）充电站	**国家电网**	**4**
【地址】娄底涟源市亿丰国际商贸城广场停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源体育馆充电站	**国家电网**	**6**
【地址】湖南省娄底市涟源市蓝田街道幸福路190号涟源体育馆		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		

娄底涟源体育馆（二期）充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖南省娄底市涟源市体育路涟源体育馆停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源市三甲供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】娄底涟源市三甲供电所院内停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		
娄底涟源市涟水风光带公共充电站	**国家电网**	**10**
【地址】娄底涟源市振定路人民东路交汇处西南侧		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
娄底涟源市汇源煤气充电站	**国家电网**	**12**
【地址】娄底涟源市汇源煤气有限公司停车场		
【收费标准】停车费根据停车场公示标准收费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流12个，交流0个		
娄底涟源市飞水崖风景区充电站	**国家电网**	**4**
【地址】娄底涟源市121乡道飞水崖景区停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.64元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 21,045.87 万元，项目各年度收入详见下表：

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）项目收入预测

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
保障性住房出租收入	**144.14**	**277.98**	**277.98**	**291.88**	**291.88**	**291.88**	**306.47**
出租面积（㎡）	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05
出租单价（元/㎡/月）	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23
出租率（%）	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
沿街配套用房出租收入	**91.18**	**175.84**	**175.84**	**184.64**	**184.64**	**184.64**	**193.88**
出租面积（㎡）	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98
出租单价（元/㎡/月）	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59
出租率（%）	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	**16.14**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**
面积（㎡）	20,880.82	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
单价（元/m²/月）	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380
物业收费率（%）	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位收入	**15.33**	**31.54**	**36.79**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**
个数（个）	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
使用率（%）	50%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
充电服务费收入	**26.67**	**45.73**	**45.73**	**68.59**	**68.59**	**68.59**	**68.59**
个数（个）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
平均日充电量（kwh/座）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
价格（元/kwh）	0.40	0.40	0.40	0.60	0.60	0.60	0.60
使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
总收入	**293.46**	**566.10**	**571.35**	**622.17**	**622.17**	**622.17**	**646.00**

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
保障性住房出租收入	**306.47**	**306.47**	**321.76**	**321.76**	**321.76**	**337.75**	**337.75**	**337.75**
出租面积（m²）	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05
出租单价（元/m²/月）	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.58	14.58	14.58
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
沿街配套用房出租收入	**193.88**	**193.88**	**203.58**	**203.58**	**203.58**	**213.78**	**213.78**	**213.78**
出租面积（m²）	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98
出租单价（元/m²/月）	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**
面积（m²）	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93
单价（元/m²/月）	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380
物业收费率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位收入	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**
个数（个）	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
使用率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
充电服务费收入	**68.59**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**
个数（个）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
平均日充电量（kwh/座）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
价格（元/kwh）	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
总收入	**646.00**	**668.86**	**693.85**	**693.85**	**693.85**	**720.04**	**720.04**	**720.04**

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
保障性住房出租收入	**354.66**	**354.66**	**354.66**	**372.49**	**372.49**	**372.49**	**391.02**	**391.02**
出租面积（㎡）	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05
出租单价（元/㎡/月）	15.31	15.31	15.31	16.08	16.08	16.08	16.88	16.88
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
沿街配套用房出租收入	**224.48**	**224.48**	**224.48**	**235.68**	**235.68**	**235.68**	**247.49**	**247.49**
出租面积（㎡）	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98
出租单价（元/㎡/月）	44.68	44.68	44.68	46.91	46.91	46.91	49.26	49.26
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**
面积（㎡）	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93
单价（元/㎡/月）	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380
物业收费率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位收入	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**
个数（个）	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
使用率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
充电服务费收入	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**
个数（个）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
平均日充电量（kwh/座）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
价格（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
总收入	**747.65**	**747.65**	**747.65**	**776.68**	**776.68**	**776.68**	**807.02**	**807.02**

（续）

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
保障性住房出租收入	**391.02**	**410.48**	**410.48**	**410.48**	**431.10**	**431.10**	**143.70**	**10,065.53**
出租面积（㎡）	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	
出租单价（元/㎡/月）	16.88	17.72	17.72	17.72	18.61	18.61	18.61	
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
沿街配套用房出租收入	**247.49**	**259.85**	**259.85**	**259.85**	**272.86**	**272.86**	**90.95**	**6,369.67**
出租面积（㎡）	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
出租单价（元/m²/月）	49.26	51.72	51.72	51.72	54.31	54.31	54.31	
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
物业费收入	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**11.67**	**1,008.09**
面积（m²）	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	
单价（元/m²/月）	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	
物业收费率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
停车位收入	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**14.02**	**1,190.98**
个数（个）	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
使用率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
充电服务费收入	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**30.07**	**2,411.60**
个数（个）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	
平均日充电量（kwh/座）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
价格（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
总收入	**807.02**	**838.84**	**838.84**	**838.84**	**872.47**	**872.47**	**290.41**	**21,045.87**

依上表预测，拟融资期 2026 年至 2057 年期间，涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）取得运营收入 21,045.87 万元。

②涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）预测评价

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）位于娄底市。预测收入分类主要为保障性住房出租收入、沿街配套用房出租收入、物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入，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，我们认定关于涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）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：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
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	10,774.75	938.52	351.40		**12,064.67**

其中，拟融资期限2026年至2057年期间项目投资计划如下：

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	2028年	合计
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	6,500.00	4,500.00	1,064.67	**12,064.67**

2.项目运营期间营业成本

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）主要成本包括人员工资及福利、工程及设备维护维修费用、燃料动力费、管理及其他费用和税金及附加。

（1）工资及福利费

本项目预计聘用工作人员12人，工作人员主要为安保人员及环卫人员。人均工资及福利参照娄底市统计局发布的《娄底市统计局关于发布2024年娄底市城镇非私营单位年平均工资的通知》：根据2024年劳动工资年度统计，经国家、省统计局审核认定，娄底市2024年城镇非私营单位租赁和商务服务业从业人员年平均工资为5.05万元。本项目人均工资及福利按5.5万元/人·年考虑。

2024年娄底市城镇非私营单位分行业从业人员年平均工资情况

单位：元

	从业人员	在岗职工
合计	82469	84410
农、林、牧、渔业	63606	64389
采矿业	63185	62598
制造业	102039	104119
电力、热力、燃气及水生产和供应业	110773	112202
建筑业	61124	60895
批发和零售业	75099	74968
交通运输、仓储和邮政业	81123	82238
住宿和餐饮业	48531	48531
信息传输、软件和信息技术服务业	144651	146472
金融业	110220	144015
房地产业	56228	56368
租赁和商务服务业	50489	50491
科学研究和技术服务业	84694	85706
水利、环境和公共设施管理业	68906	69644
居民服务、修理和其他服务业	67305	67358
教育	77302	78183
卫生和社会工作	100567	102450
文化、体育和娱乐业	61715	62890
公共管理、社会保障和社会组织	83583	83846

（2）工程及设备维护维修费用

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

本次计算参考同类项目结合项目实际情况按工程费用的0.1%计算。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　设　部　　发　布

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用。按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（3）燃料动力费

项目完成后，住房及沿街配套用房均对外出租出售，则燃料动力费由租户负责，本项目仅考虑公共设施及管理人员的燃料动力消耗。根据计算，每年耗水预计0.472万吨，根据涟源市发展和改革局《关于调整涟源市城区自来水价格的通知》（涟发改价格〔2022〕56号），水费按2.78元/吨计；年耗电5.68万度，根据《湖南省发展和改革委员会关于我省居民阶梯电价制度及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2024〕14号）规定，电费暂按0.588元/度计。

关于调整涟源市城区自来水价格的通知

发布时间：2022-12-04 11:50　浏览量：2308　【字体：大 中 小】

涟发改价格[2022]56号

涟源市自来水有限公司：

根据《中华人民共和国价格法》《湖南省定价目录》《湖南省城镇供水价格管理实施细则》（湘发改价调规〔2022〕620号）等法律、文件规定及2022年9月13日涟源市人民政府第27次常务会议精神，遵循覆盖成本、合理收益、节约用水、公平负担的原则，涟源市发展和改革局于2022年11月18日组织召开了涟源市城区居民用水价格调整听证会，广泛听取消费者、经营者和相关代表的意见，与会代表一致同意调整水价，并报市人民政府批准，现将涟源市城区自来水价格调整及有关事项通知如下：

一、居民生活用水价格调整。

(一)居民生活用水第一阶梯价格由2.28元/m3调整为2.78元/m3，第二阶梯价格由3.42元/m3调整为4.17元/m3，第三阶梯价格由4.56元/m3调整为5.56元/m3.

(二)居民生活用水阶梯水量适当调整.以常住人口4人家庭为基数调整为以常住人口5人家庭为基数，第一阶梯用水量由15m3/月以下（含15m3）调整为240m3/年（含240m3），第二阶梯由15-25m3/月调整为241-360m3/年（含360m3），第三阶梯由25m3/月以上调整为360m3/年以上。常住人口超基数的家庭，每加一名常住人口每年可增加其第一、第二阶梯水量50m3。

(三)阶梯计量水价分三级，级差比价系数为1：1.5：2。阶梯水价以年度为周期执行，用水量在周期内可累计、可结转，在周期之间不累计、不结转。

二、非居民用水价格调整。

非居民生活用水价格由3.43元/m3调整为4.17元/m3。

三、特种用水价格调整。

湖南省发展和改革委员会
关于我省居民阶梯电价制度及有关事项的通知
湘发改价调规〔2024〕14号
HNPR-2024-02003

各市州发展改革委，国网湖南省电力有限公司，各地方电网公司，各增量配电网公司：

根据国家发展改革委《印发关于居民生活用电试行阶梯电价的指导意见的通知》（发改价格〔2011〕2617号）和《关于完善居民阶梯电价制度的通知》（发改价格〔2013〕2523号）要求，结合我省居民阶梯电价等相关政策执行情况，经省人民政府同意，决定进一步完善我省居民阶梯电价制度，现将及有关事项通知如下：

一、居民阶梯电价的实行范围

居民阶梯电价实行范围为全省由供电企业（含地方供电企业）实行"一户一表"抄表结算到户的城乡居民用电户。

居民用户原则上以住宅为单位，一个房产证明对应的住宅为一"户"。没有房产证明的，以供电企业为居民安装的电表为单位。城乡居民自建房执行居民阶梯电价，其中属于多层多套且实际多户居住的，可按实际分户装表，分别执行居民阶梯电价。

二、居民阶梯电价分档电量及电价

（一）分档电量

第一档电量为200千瓦时及以内。第二、三档电量分季节，春秋季（3、4、5、9、10、11月）第二档电量为超过200千瓦时—350千瓦时，第三档电量为350千瓦时以上；冬夏季（1、2、6、7、8、12月）第二档电量为超过200千瓦时—450千瓦时，第三档电量为450千瓦时以上。

（二）分档电价

第一档电量以内，基准电价按我省现行居民生活用电价格标准执行（其中不满1千伏居民用户基准电价为0.588元/千瓦时）；第二档电量区间，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.05元；第三档电量，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.30元。

对尚未由供电企业实行"一户一表"直接抄表到户的商品房、保障性住房、企事业单位小区（宿舍）等城乡居民住宅小区合表用户，不执行居民阶梯电价，其用电价格在居民用户基准电价的基础上，每千瓦时提高0.016元；对执行居民电价的非居民用户（含城乡居民住宅小区公用附属设施用电、学校教学和学生生活用电、社会福利场所生活用电、宗教场所生活用电、城乡社区居民委员会（农村村民委员会）服务设施用电、农村饮水安全工程用电、监狱监房生活用电），不执行居民阶梯电价，其用电价格在居民用户基准电价的基础上，每千瓦时提高0.046元。

（4）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发展改革委、建设部发布），管理费用主要包括办公发生的办公费（因办公需要发生的费用开支及材料消耗，主要指办公用品、办公耗材、标牌、印章、设计用图纸费、业务宣传费等）；差旅费（出差费用，含车船飞机费、住宿费、过路过桥费、会务费、补助等）；交通费（发生的县内交通费用，含加班交通费和班车费等），参考同类型项目，管理费用按收入的1%-2%计算。本项目管理费用按收入的1%计算

本项目取值	参考依据
管理费用按照营业总收入的1%估算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的1%-2%）

（5）税金及附加

①增值税：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）：增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。2019年增值税税率调整文件：原增值税适用6%的税率保持不变，本项目本项目临街配套用房租赁收入、停车位收入增值税率按9%计，充电桩服务费收入增值税率按13%计，物业管理收入增值税率按6%计。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，按出租收入的4%缴纳房产税。

项目成本具体预测如下:

单位：万元

项目	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人员工资及福利	-	38.50	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
工程及设备维护维修费用	-	6.29	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
燃料动力费	-	2.71	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
管理及其他费用	-	2.93	5.66	5.71	6.22	6.22	6.22	6.46
税费	-	8.64	16.65	16.65	17.49	17.49	17.49	18.36
总计	-	**59.07**	**103.73**	**103.78**	**105.13**	**105.13**	**105.13**	**106.24**

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
人员工资及福利	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
工程及设备维护维修费用	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
燃料动力费	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
管理及其他费用	6.46	6.69	6.94	6.94	6.94	7.20	7.20	7.20
税费	18.36	18.36	19.28	19.28	19.28	20.24	20.24	20.24
总计	**106.24**	**106.47**	**107.64**	**107.64**	**107.64**	**108.86**	**108.86**	**108.86**

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
人员工资及福利	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
工程及设备维护维修费用	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
燃料动力费	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
管理及其他费用	7.48	7.48	7.48	7.77	7.77	7.77	8.07	8.07
税费	21.25	21.25	56.22	96.45	96.45	96.45	100.37	100.37
总计	**110.15**	**110.15**	**145.12**	**185.64**	**185.64**	**185.64**	**189.86**	**189.86**

（续）

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
人员工资及福利	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	22.00	**1,908.50**
工程及设备维护维修费用	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	3.59	**311.44**
燃料动力费	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	1.55	**134.46**
管理及其他费用	8.07	8.39	8.39	8.39	8.72	8.72	2.90	**210.46**
税费	100.37	104.48	104.48	104.48	108.82	108.82	36.22	**1,524.53**
总计	**189.86**	**194.29**	**194.29**	**194.29**	**198.96**	**198.96**	**66.26**	**4,089.39**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期2026年至2057年期间，项目营业成本及税费预测金额为4,089.39万元。

②项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为人员工资及福利、工程及设备维护维修费用、燃料动力费、管理及其他费用和税费营业成本预测存在合理依据。

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：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2026年		-	-
2027年		146.63	146.63
2028年		191.25	191.25
2029年		191.25	191.25
2030年		191.25	191.25
2031年		191.25	191.25
2032年		191.25	191.25
2033年		191.25	191.25
2034年		191.25	191.25
2035年		191.25	191.25
2036年		191.25	191.25
2037年		191.25	191.25
2038年		191.25	191.25
2039年		191.25	191.25
2040年		191.25	191.25
2041年	-	191.25	191.25
2042年		191.25	191.25
2043年		191.25	191.25
2044年		191.25	191.25
2045年		191.25	191.25
2046年		191.25	191.25
2047年		191.25	191.25
2048年		191.25	191.25
2049年		191.25	191.25

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2050 年	-	191.25	191.25
2051 年		191.25	191.25
2052 年		191.25	191.25
2053 年		191.25	191.25
2054 年		191.25	191.25
2055 年	-	191.25	191.25
2056 年	4,000.00	191.26	4,191.26
2057 年	3,500.00	44.61	3,544.61
合计	**7,500.00**	**5,737.50**	**13,237.50**

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:

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;

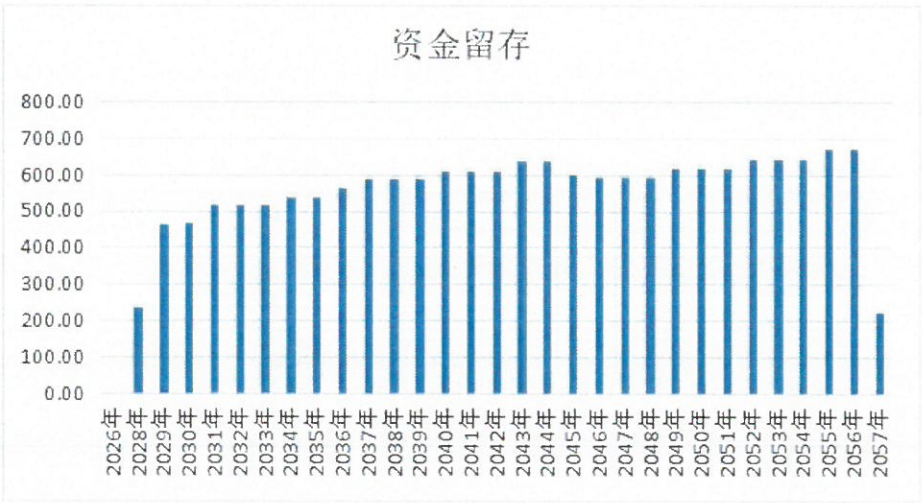
B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

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: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

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）整体本息覆盖倍数为 1.28，自 2026 年至 2057 年期间共需偿还融资的本金 7,500.00 万元，利息 5,737.50 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	涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	16,956.48	13,237.50	1.28
	合计	**16,956.48**	**13,237.50**	**1.28**

（2）涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）整体本息覆盖倍数计算表：

单位：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
2026 年			-		
2027 年		146.63	146.63		
2028 年		191.25	191.25	234.39	234.39
2029 年		191.25	191.25	462.37	462.37
2030 年		191.25	191.25	467.57	467.57
2031 年		191.25	191.25	517.04	517.04
2032 年		191.25	191.25	517.04	517.04
2033 年		191.25	191.25	517.04	517.04
2034 年		191.25	191.25	539.76	539.76
2035 年		191.25	191.25	539.76	539.76
2036 年		191.25	191.25	562.39	562.39
2037 年		191.25	191.25	586.21	586.21
2038 年		191.25	191.25	586.21	586.21
2039 年		191.25	191.25	586.21	586.21
2040 年		191.25	191.25	611.18	611.18
2041 年	-	191.25	191.25	611.18	611.18
2042 年		191.25	191.25	611.18	611.18

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2043 年		191.25	191.25	637.50	637.50
2044 年		191.25	191.25	637.50	637.50
2045 年		191.25	191.25	602.53	602.53
2046 年		191.25	191.25	591.04	591.04
2047 年		191.25	191.25	591.04	591.04
2048 年		191.25	191.25	591.04	591.04
2049 年		191.25	191.25	617.16	617.16
2050 年	-	191.25	191.25	617.16	617.16
2051 年		191.25	191.25	617.16	617.16
2052 年		191.25	191.25	644.55	644.55
2053 年		191.25	191.25	644.55	644.55
2054 年		191.25	191.25	644.55	644.55
2055 年	-	191.25	191.25	673.51	673.51
2056 年	4,000.00	191.26	4,191.26	673.51	673.51
2057 年	3,500.00	44.61	3,544.61	224.15	224.15
合计	**7,500.00**	**5,737.50**	**13,237.50**	**16,956.48**	**16,956.48**
本息覆盖倍数					**1.28**

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	1.12	1.28	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.28	1.25

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 1.12，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 1.25，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							
	2026 年	2027 年	2028 年 5 月	2028 年 6-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	**6,500.00**	**4,500.00**	**1,064.67**	**293.46**	**566.10**	**571.35**	**622.17**	**622.17**	**622.17**	**646.00**
资本金	2,500.00	1,000.00	1,064.67							
债券资金流入	4,000.00	3,500.00								
运营收入			-	293.46	566.10	571.35	622.17	622.17	622.17	646.00
回收固定资产余值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	**6,500.00**	**4,500.00**	**1,064.67**	**154.69**	**294.98**	**295.03**	**296.38**	**296.38**	**296.38**	**297.49**
建设投资	6,500.00	4,353.37	969.04							
运营成本			-	50.43	87.08	87.13	87.64	87.64	87.64	87.88
税金及附加		-	-	8.64	16.65	16.65	17.49	17.49	17.49	18.36
债券利息	-	**146.63**	**95.63**	95.62	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25
债券本金										
净现金流量	-	-		**138.77**	**271.12**	**276.32**	**325.79**	**325.79**	**325.79**	**348.51**
累计净现金流量	-	-	-	**138.77**	**409.89**	**686.21**	**1,012.00**	**1,337.79**	**1,663.58**	**2,012.09**

续上表：

项目	运营期							
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
现金流入	**646.00**	**668.86**	**693.85**	**693.85**	**693.85**	**720.04**	**720.04**	**720.04**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	646.00	668.86	693.85	693.85	693.85	720.04	720.04	720.04
回收固定资产余值								
流动资金回收								

项目	运营期							
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
回收土地余值								
现金流出	**297.49**	**297.72**	**298.89**	**298.89**	**298.89**	**300.11**	**300.11**	**300.11**
建设投资								
运营成本	87.88	88.11	88.36	88.36	88.36	88.62	88.62	88.62
税金及附加	18.36	18.36	19.28	19.28	19.28	20.24	20.24	20.24
运营期利息	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25
债券本金				-	-			
净现金流量	**348.51**	**371.14**	**394.96**	**394.96**	**394.96**	**419.93**	**419.93**	**419.93**
累计净现金流量	**2,360.60**	**2,731.74**	**3,126.70**	**3,521.66**	**3,916.62**	**4,336.55**	**4,756.48**	**5,176.41**

续上表:

项目	运营期							
	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
现金流入	**747.65**	**747.65**	**747.65**	**776.68**	**776.68**	**776.68**	**807.02**	**807.02**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	747.65	747.65	747.65	776.68	776.68	776.68	807.02	807.02
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**301.40**	**301.40**	**336.37**	**376.89**	**376.89**	**376.89**	**381.11**	**381.11**
建设投资								
运营成本	88.90	88.90	88.90	89.19	89.19	89.19	89.49	89.49
税金及附加	21.25	21.25	56.22	96.45	96.45	96.45	100.37	100.37
运营期利息	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25
债券本金								
净现金流量	**446.25**	**446.25**	**411.28**	**399.79**	**399.79**	**399.79**	**425.91**	**425.91**
累计净现金流量	**5,622.66**	**6,068.91**	**6,480.19**	**6,879.98**	**7,279.77**	**7,679.56**	**8,105.47**	**8,531.38**

续上表:

项目	运营期							合计
	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	
现金流入	**807.02**	**838.84**	**838.84**	**838.84**	**872.47**	**872.47**	**290.41**	**33,110.54**
资本金								**4,564.67**
债券资金流入								**7,500.00**
运营收入	807.02	838.84	838.84	838.84	872.47	872.47	290.41	**21,045.87**
回收固定资产余值								-
流动资金回收								-
回收土地余值								-
现金流出	**381.11**	**385.54**	**385.54**	**385.54**	**390.21**	**4,390.22**	**3,610.87**	**29,149.30**
建设投资								**11,822.41**
运营成本	89.49	89.81	89.81	89.81	90.14	90.14	30.04	**2,564.86**
税金及附加	100.37	104.48	104.48	104.48	108.82	108.82	36.22	**1,524.53**
运营期利息	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.26	44.61	**5,737.50**
债券本金						4,000.00	3,500.00	**7,500.00**
净现金流量	**425.91**	**453.30**	**453.30**	**453.30**	**482.26**	**-3,517.75**	**-3,320.46**	**3,961.24**
累计净现金流量	**8,957.29**	**9,410.59**	**9,863.89**	**10,317.19**	**10,799.45**	**7,281.70**	**3,961.24**	**3,961.24**

统一社会信用代码

91430103WA4Q6XAP9H

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。

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（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）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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1、2、3栋N单元2020

登记机关

2026 年 9 月 9 日

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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

经营场所：长沙市雨花区井湾子街道迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋N单元2020

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 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



姓　　名 Full name	邹文华
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1970-01-14
工作单位 Working unit	众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	432524197001144033

证书编号：430100120042
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2014 3 11 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2017 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2013 年 3 月 18 日 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
~~(特殊普通合伙)湖南分所~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

~~湖南省注册会计师协会~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会挂失，登报声明作废后，办理补发手续。

同意调入

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

NOTES

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

2015.12.29

转出：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2016.1.27

转入：湖南省注册会计师协会 2016.1.27



姓　名 Full name　谭明珊

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1988-07-18

工作单位 Working unit　中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

身份证号码 Identity card No.　432522198807188342

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
事务所 CPAs

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

2016年 1月 6日
fy fm fd

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
事务所 CPAs

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

2016年 1月 6日
fy fm fd

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
fy fm fd

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
fy fm fd

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2026年10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〔2026〕148 号

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网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，对涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网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 号一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，本次评价的涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目（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

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 5,900.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 20 年，根据 2026 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，预测利率为 2.54%。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。本项目应还本付息情况如下：

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目

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
2026年10月	0.00	5,900.00		5,900.00	0.00	0.00
2027年4月	5,900.00			5,900.00	74.93	74.93
2027年10月	5,900.00			5,900.00	74.93	74.93
2028年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2029年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2030年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2031年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2032年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2033年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2034年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2035年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2036年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2037年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2038年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2039年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2040年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2041年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2042年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2043年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2044年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2045年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2046年4月	5,900.00			5,900.00	74.93	74.93
2046年10月	5,900.00		5,900.00	0.00	74.93	5,974.93
合计		5,900.00	5,900.00		2,997.20	8,897.20

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10,842.68万元。

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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026年		0.00	0.00	
2027年		149.86	149.86	
2028年		149.86	149.86	
2029年		149.86	149.86	644.34
2030年		149.86	149.86	674.91
2031年		149.86	149.86	722.35
2032年		149.86	149.86	719.21
2033年		149.86	149.86	716.06
2034年		149.86	149.86	712.91
2035年		149.86	149.86	637.40
2036年		149.86	149.86	586.00
2037年		149.86	149.86	583.25
2038年		149.86	149.86	580.50
2039年		149.86	149.86	577.75
2040年		149.86	149.86	575.00

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2041 年		149.86	149.86	572.25
2042 年		149.86	149.86	569.50
2043 年		149.86	149.86	566.75
2044 年		149.86	149.86	564.00
2045 年		149.86	149.86	561.25
2046 年	5,900.00	149.86	6,049.86	279.25
合计	5,900.00	2,997.20	8,897.20	10,842.68
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，本次评价的涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目，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·长沙　　中国注册会计师

2026 年 10 月 15 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

1.配电网改造：10KV 线路改造 48.31KM，低压线路改造 28.78KM，入户线路改造 1555 户，新建、扩容变压器 125 台；2.智能化升级：改造智能化设备 77 台，更换智能表计 20530 个；3.新能源与储能：新建分布式光伏 10.5MW，新建台区储能 57 座（100KWh/座）；4.充电设施：新建充电站 5 座（2000KW/座）每座 12 枪；分散式充电桩 20 台（180KW/台）；5.管控平台：搭建源网荷储协同智能微电网管控平台 1 套。

（二）主管部门

涟源市水利局

（三）项目类型

新建--新能源项目

（四）融资计划

项目拟申请发行政府专项债券资金 5,900.00 万元。已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 5,900.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

二、项目现金流入预测

项目建成后，运营收入来源主要有光伏发电收入、储能发电收入和充电桩收入。

（一）项目光伏发电及储能市场需求分析

根据统计，湖南省 2022 年电力消费量为 2236 亿千瓦时，全省发电量 1659 亿千瓦时。以此粗略计算，约有四分之一的电来源于外购。而根据湖南省经济发展规模，预计未来几年湖南最大负荷将维持 400

万千瓦左右的增长规模，对能源电力供应的增长需求十分迫切。

涟源地方电力供区覆盖 48 个村（社区）、13.4 万人口、2.9 万用户，2025 年全社会用电量达 0.87 亿千瓦时、最大负荷 3.65 万千瓦，预计 2030 年用电量增至 1.112 亿千瓦时、最大负荷升至 5.33 万千瓦，年均负荷增速达 7.9%。当前 10kV 线路总长 305km、低压线路 1184km，超 30%线路运行超 15 年，绝缘老化、供电半径过长；397 台配变中 25%存在重过载，户均配变容量仅 2.0 千伏安，远不能匹配负荷增长。

辖区可利用工商业厂房、农户屋顶光伏资源丰富，现有并网分布式光伏 1.523 万千瓦，仅占可开发屋面资源的 28%，大量闲置屋面未利用，亟需通过线路、台区改造，夯实供电基础，适配用电总量增长与光伏资源开发需求。

供区聚集现代农业产业园、工程机械配套加工、农产品深加工等工商业主体，2025 年工商业用电量约 0.16 亿千瓦时，占总用电量 18.4%，预计 2030 年增至 0.25 亿千瓦时，年均增速超 10%。工商业用电呈现“白天高峰、电价偏高、成本压力大”特点，降本需求迫切。辖区工商业厂房可利用屋面超 80 万㎡、农户屋顶超 120 万㎡，现有 1.523 万千瓦光伏多为农户分散式，工商业屋面光伏开发滞后。同时，现有电网缺乏储能调节，光伏午间出力过剩易致电压越限，夜间负荷高峰供电缺口明显，消纳能力接近极限。本次建设 10.5MW 分布式光伏、5.7MWh 台区储能，可充分盘活闲置屋面资源，满足工商业自发自用、余电上网，平抑光伏出力波动、削峰填谷，降低工商业用电成本 20%以上，破解新能源消纳难题，助力区域绿色低碳转型。

同时，随着绿色出行普及，供区电动汽车保有量从 2022 年的 80 辆增至 2025 年的 500 辆，预计 2030 年将达 2000 辆，年均增长超 40%。现有充电桩仅 400 台，以分散式私人桩为主，公共桩不足 50

台，且集中于镇区核心区，产业园区、乡村主干道、居民集中区存在大量充电盲区。工商业物流车、通勤车日均充电需求超 200 次，居民日常充电常面临“排队久、充电难”问题，现有设施已严重滞后于电动汽车普及速度。本次新建 5 座集中充电站、20 台分散式充电桩，可覆盖镇区、产业园区、重点乡村，补齐公共充电短板，满足居民绿色出行与工商业物流配套需求，完善农村电气化基础设施，助力乡村振兴。

当前供区电网智能化基础薄弱，智能电表覆盖率不足 85%，配电自动化设备老旧、故障定位与处置效率低，综合线损率 5.4%，供电可靠率仅 99.8%，距离 2030 年 99.9%的目标差距明显。随着分布式光伏、储能、充电桩大规模接入，电网从“单向供电”转为“双向互动”，传统调度管控模式难以适配，易出现潮流紊乱、电压不稳、设备过载等问题。涟源台区配储、新建屋顶光伏数据统计如下:

序号	台区名称	屋顶面积	可装光伏（kW）	是否配储
1	中铺后街	1750.00	350.00	1
2	洪桥 2#村	1295.00	259.00	1
3	汽车站	2800.00	560.00	1
4	青草 3#	789.00	157.80	1
5	花技 2#	1102.50	220.50	1
6	水源 2#	599.75	119.95	1
7	星光 1#	1102.50	220.50	1
8	石桥 2#	774.75	154.95	1
9	石桥 4#	987.50	197.50	1
10	石坪 5#	1750.00	350.00	1
11	柞树 2#	875.00	175.00	1
12	桥头山	2800.00	560.00	1
13	石湾街箱变	2205.00	441.00	1
14	龙湾 1#	1102.50	220.50	1
15	芦毛上面	519.00	103.80	1
16	东风 2#	1026.70	205.34	1
17	中学变	900.00	180.00	1
18	加油 2#	762.00	152.40	1
19	印溪 3#	1102.50	220.50	1
20	向阳 2#	1102.50	220.50	1

序号	台区名称	屋顶面积	可装光伏（kW）	是否配储
21	垣子 1#	311.55	62.31	1
22	文明 1#	1102.50	220.50	1
23	新其 1#	577.75	115.55	1
24	正山变	533.25	106.65	1
25	新田变	600.90	120.18	1
26	新龙 1#	588.00	117.60	1
27	日新 2#	337.00	67.40	1
28	桥溪 2#	700.00	140.00	1
29	泉塘 1#	1102.50	220.50	1
30	涟溪 4#	1400.00	280.00	1
31	移民区 1#	1750.00	350.00	1
32	胜溪 1#	1102.50	220.50	1
33	菊花 1#	875.00	175.00	1
34	铜铃 1#	568.75	113.75	1
35	新乔村 1#	385.25	77.05	1
36	新塘湾 3#	57.87	11.58	1
37	学堂冲 2#	246.50	49.30	1
38	三元村 2#	940.75	188.15	1
39	松源 2#	1188.25	237.65	1
40	美庄村 2#	770.25	154.05	1
41	增加村 1#	531.75	106.35	1
42	增加村 3#	613.00	122.60	1
43	曹溪村 1#	248.38	49.68	1
44	曹溪村 2#	619.85	123.97	1
45	红旗村 2#	239.60	47.92	1
46	扬名村 1#	984.75	196.95	1
47	步先村 2#	23.40	4.68	1
48	金龙村 1#	397.45	79.49	1
49	杨柳村 3#	964.40	192.88	1
50	洪家村 3#	374.50	74.90	1
51	洋河村 1#	128.00	25.60	1
52	塘边村 1#	789.90	157.98	1
53	星坪村 1#	1162.40	232.48	1
54	桃源村 2	700.00	140.00	1
55	杉山村 1#	616.25	123.25	1
56	檀山村 1#	603.75	120.75	1
57	檀山村 2#	3018.95	603.79	1
		52501.10	10500.22	57

（二）项目光伏发电收入

1.光伏发电量

本项目新建分布式光伏装机容量为 10.5MW，根据所选工程代表年最佳倾斜面上各月平均太阳总辐射量可得出本工程月及年峰值日照小时数。根据国内国标 GB/T 18264、GB/T 6495 统一规定光伏组件标准测试条件 STC：将太阳电池组件所在平面上某段时间中能接收到的太阳辐射量转换为 1000W/m2 条件下的等效小时数称峰值日照小时数。

根据 GB/T 31155-2014《太阳能资源等级总辐射》，湘中（娄底、涟源）属三类资源区，冬季日总辐射典型区间 7.5－8.5 MJ/m²·d，8.0－8.1 为区间中心值。资环数据网权威数据源显示涟源冬季（1、12 月）日总辐射约 8.0－8.1 MJ/m²·d，冬季有效日照约 8h，1h 中接收到的太阳辐射量为 1MJ/m2，该值代表冬季阴天 / 弱日照工况，为湘中地区光伏工程冬季保守设计常用值。本项目保守按冬季日照结算辐射量，故若太阳电池组件在 1h 中接收到的太阳辐射量为 1MJ/m2，则其在 1000W/m2 条件下的等效小时数为 1/3.6h 。

由于太阳电池组件的峰值功率均在 1000W/m2 条件下标定，因此采用峰值日照小时数乘以光伏电站的装机容量（10.5MW）即为光伏电站的理论发电量。

本模型计算的气象资料由 solargis 气象数据获得；涟源桥头河镇日照等效利用小时数为 1019.9h。



综上，理论发电量=10.5MW *1019.9h=1070.90 万 kW·h

考虑系统效率问题，光伏系统受光伏组件自然功率衰减、设备老化、环境积灰等因素影响，系统综合利用效率呈逐年缓慢递减趋势，项目运营期内按行业标准首年衰减 2%，之后每年衰减 0.5% 进行发电量逐年校核。考虑未来运营期内系统效率的逐年降低，各运行年计算年发电量 An，可采用下式计算：

An=逐年理论发电量 × η 式中： η —系统效率。

测算运营期 2029-2046 年内，供区 10.5MW 光伏发电量测算表如下。

年份	组件效率衰减值	上网发量（万 kW·h）
2029 年	0.980	1,049.48
2030 年	0.975	1,044.13
2031 年	0.970	1,038.77
2032 年	0.965	1,033.42
2033 年	0.960	1,028.06
2034 年	0.955	1,022.71
2035 年	0.950	1,017.36
2036 年	0.945	1,012.00
2037 年	0.940	1,006.65
2038 年	0.935	1,001.29
2039 年	0.930	995.94
2040 年	0.925	990.58
2041 年	0.920	985.23
2042 年	0.915	979.87
2043 年	0.910	974.52
2044 年	0.905	969.16
2045 年	0.900	963.81
2046 年	0.895	958.46

2.电费价格

本项目运营期内采用全额上网模式，所发电量直接接入地方电网参与电力市场交易，为终端用户电价，按照湖南省居民用电电价 0.5880 元 /kWh 销售至终端用户。

附件 2

湖南省居民、农业用电目录销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）			
	不满1千伏	1~10千伏	35~110千伏以下	110千伏
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630	
其中：居民合表用电	0.6040	0.5890	0.5790	
二、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917	

注：1.上表所列价格，除已摘帽贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金 0.105 分钱、农网改造还贷资金 2 分钱。

2.上表所列价格，居民生活用电含可再生能源电价附加 0.1 分钱，含大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱。

2026年分布式光伏发电上网电量结算电价

2026年	项目类型	存量项目（2025年5月31日前）			增量项目（2025年6月1日后）				
		光伏扶贫项目（元/KWH）	其他光伏项目（元/KWH）		全部光伏项目全容量投产后（元/KWH）			全部光伏项目全容量投产前（元/KWH）	
	电价占比	机制电价（100%）	存量项目标杆电价（80%）	省内月度光伏现货实时市场出清加权平均价格（20%）	投产当年机制电价（30%）	省内月度光伏中长期交易市场加权平均价格（50%）	省内月度光伏现货实时市场出清加权平均价格（20%）	省内月度光伏中长期交易市场加权平均价格（50%）	省内月度光伏现货实时市场出清加权平均价格（50%）
1月1-1月31日	电价价格	0.45	0.45	0.344898	0.375	0.433419	0.344898	0.433419	0.344898
	结算价格	0.45	0.4289796		0.3981891			0.3891585	
2月1-2月28日	电价价格	0.45	0.45	0.346077	0.375	0.442328	0.346077	0.442328	0.346077
	结算价格	0.45	0.4292154			0.4028794		0.3942025	
3月1-3月31日	电价价格	0.45	0.45		0.375				
	结算价格	0.45	0.36		0.1125			0	
4月1-4月30日	电价价格	0.45	0.45		0.375				
	结算价格	0.45	0.36		0.1125			0	
5月1-5月31日	电价价格	0.45	0.45		0.375				
	结算价格	0.45	0.36		0.1125			0	
6月1-6月30日	电价价格	0.45	0.45		0.375				
	结算价格	0.45	0.36		0.1125			0	

湖南省发展和改革委员会
关于我省居民阶梯电价制度及有关事项的通知

湘发改价调规〔2024〕14号

HNPR-2024-02003

各市州发展改革委，国网湖南省电力有限公司，各地方电网公司，各增量配电网公司：

根据国家发展改革委《印发关于居民生活用电试行阶梯电价的指导意见的通知》（发改价格〔2011〕2617号）和《关于完善居民阶梯电价制度的通知》（发改价格〔2013〕2523号）要求，结合我省居民阶梯电价等相关政策执行情况，经省人民政府同意，决定进一步完善我省居民阶梯电价制度，现将及有关事项通知如下：

一、居民阶梯电价的实行范围

居民阶梯电价实行范围为全省由供电企业（含地方供电企业）实行"一户一表"抄表结算到户的城乡居民用电户。

居民用户原则上以住宅为单位，一个房产证明对应的住宅为一"户"。没有房产证明的，以供电企业为居民安装的电表为单位。城乡居民自建房执行居民阶梯电价，其中属于多层多套且实际多户居住的，可按实际分户装表，分别执行居民阶梯电价。

二、居民阶梯电价分档电量及电价

（一）分档电量

第一档电量为200千瓦时及以内。第二、三档电量分季节，春秋季（3、4、5、9、10、11月）第二档电量为超过200千瓦时—350千瓦时，第三档电量为350千瓦时以上；冬夏季（1、2、6、7、8、12月）第二档电量为超过200千瓦时—450千瓦时，第三档电量为450千瓦时以上。

（二）分档电价

第一档电量以内，基准电价按我省现行居民生活用电价格标准执行（其中不满1千伏居民用户基准电价为0.588元/千瓦时）；第二档电量区间，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.05元；第三档电量，在基准电价的基础上，每

（三）项目储能发电收入

1.放电量

本项目配套建设储能电站，储能电站在用电低谷储能、高峰放电运行，利用低谷、高峰（平段）电费差获利。储能电站装机规模 5.7MWh（储能电站满充满放，一共能存 5700 度电），根据 GB/T 36276《锂离子电池储能系统》、GB/T 42313《电力储能系统运行规范》等要求，“常规调峰储能标准运行策略为每日单次充放电循环”，本项目系统按每日一充一放模式运行，根据 NB/T 31016《电力储能用锂电池系统技术条件》，“储能系统标称容量按 90% DOD 核定可用容量，工程概算、备案装机均按此取值”，本项目储能电站放电深度按 0.90 取值；根据 GB/T 36549-2018：储能发电站全年统计小时数 8760h，可用系数对应 330～350 天为正常水平，本项目年运行天数按 330 天测算，剩余时间用于年度检修、维护、消缺。每年放电量计算如下：

每年放电量 169.29 万 kWh=5700*0.9*330/10000。

2.充放电价格

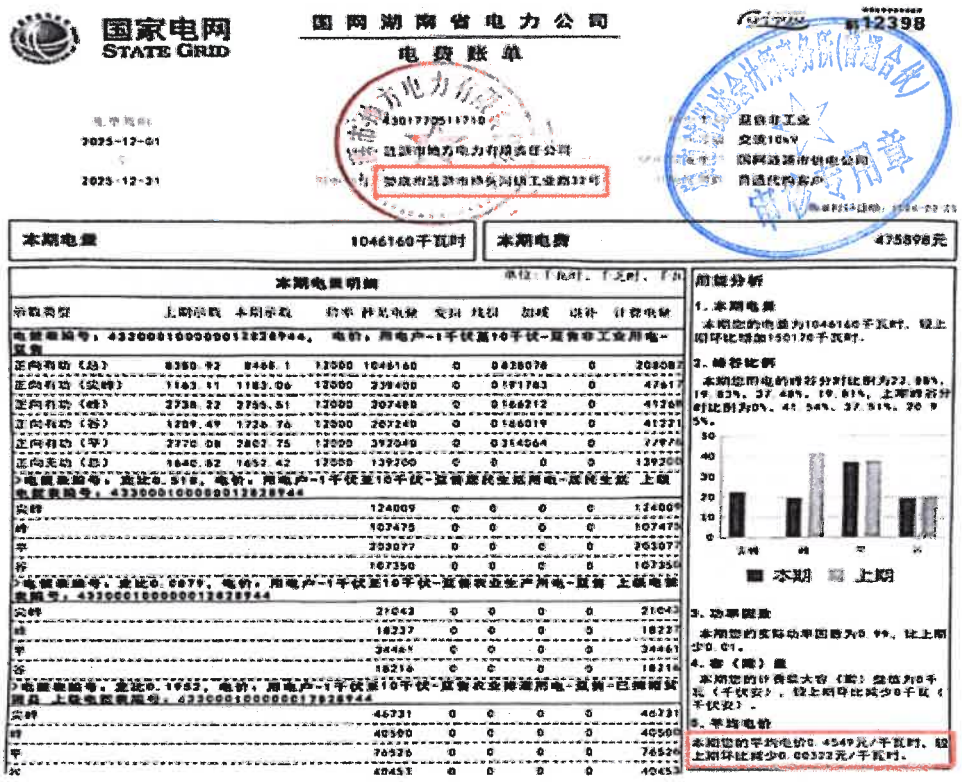
本项目充电时段选取电网谷段电价，根据涟源市地方电力新坪 35 变 2025 年购电数据以及桥头河镇 2026 年 3 月国网购电数据，本项目充电电价低谷按 0.44 元 /kWh 计取；

本项目放电时段集中在高峰段，根据《湖南省发展和改革委员会关于优化我省分时电价政策有关事项的通知》（湘发改价调规〔2025〕385 号），“平段电价由上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加构成，其中，系统运行费用、政府性基金及附加以及输配电价中的容（需）量电费不参与浮动。高峰、平段、低谷浮动电价比为 1.6:1:0.4，尖峰电价在高峰电价基础上再上浮 20%。”，依据 2026 年 3 月湖南省工商业单一制用户分时平均电价表，本项目平段价格为 0.79 元/kWh，放电时段集中在电网峰高峰段，价格

为平段电价的 1.6 倍约 1.26 元/kWh，单次循环度电套利收益（放电价格-购电价格）为 0.82 元/kWh，计算如下：

0.82 元/kWh=高峰 1.26 元/kWh- 低谷 0.44 元 /kWh。

单位	月份	电量	电费	均价
2025年新坪35变1700206381	1	3244282	1437224.61	0.4430
	2	3670178	1633846.20	0.4452
	3	3681208	1633491.94	0.4437
	4	2582954	1129306.26	0.4372
	5	2020465	881453.27	0.4363
	6	2433848	1053973.24	0.4330
	7	2358128	1021800.25	0.4333
	8	3783228	1664009.81	0.4398
	9	2802902	1211724.10	0.4323
	10	1829999	781602.37	0.4271
	11	2705548	1190033.66	0.4398
	12	2550715	1138149.74	0.4462
合计		33663455	14776615.45	0.4390


国家电网 STATE GRID

国网湖南省电力公司

电费账单

本期电量 1046160千瓦时

本期电费 475898元

表3：

湖南省工商业单一制用户分时平均电价表

（执行时间：2026年3月1日-2026年3月31日）

单位：元/千瓦时

用电分类	电压等级	平段电价	分时平均浮动电价	分时平均电价
工商业单一制	110千伏及以上	0.739950	0.070000	0.809950
	35千伏	0.759950		0.829950
	1-10千伏	0.779950		0.849950
	不满1千伏	0.799950		0.869950

注：1.根据湖南发改价格〔2025〕385号《湖南省发展和改革委员会关于优化我省分时电价政策有关事项的通知》规定，选择执行分时平均电价的工商业单一制用户，分时平均浮动电价为0.070元/千瓦时执行。

2.代理购电单一制用户分时平均电价=上网电价+上网环节线损对应电价+输配电价+政府性基金及附加+代理购电费用+政府间接性基金及附加+分时平均浮动电价

湖南省发展和改革委员会关于优化我省分时电价政策有关事项的通知

湘发改价格〔2025〕385号

各市州发展改革委，国网湖南省电力有限公司，各地市电网公司，各增量配电网公司，南网电力用户：

为推动我省新型电力系统建设，保障电力系统安全稳定运行，根据《国家发展改革委关于进一步完善分时电价机制的通知》（发改价格〔2021〕1093号）精神，结合我省用电负荷变化、新能源出力特性等因素，经省人民政府同意，对我省分时电价政策进行了优化调整，现有关事项通知如下：

一、执行范围

（一）除电气化铁路牵引、农村生产和农业生产、广播电视台无线发射台（站）、卫星地球站（站）、基础电信（站）、应急指挥（站）等用电不执行分时电价外，用电容量100千伏安（千瓦）及以上的工商业单一制用户执行分时电价。

（二）用电容量100千伏安（千瓦）及以上且不适宜直接参与电能量市场交易的工商业单一制用电用户，可选择执行分时平均电价（含执行峰谷电价）。农业生产用电用户、用电容量100千伏安（千瓦）以下的工商业用电用户，可选择执行分时电价或平段电价。以上选择执行两种电价政策的用户一经确定，当年原则上不变更。选择执行分时电价的用户未提出变更申请的，按原方式计费。

二、时段划分

（一）全年按每日24小时分为高峰、平段、低谷三段共8小时，具体时段划分如下：

低谷：00:00-6:00,12:00-14:00。

平段：6:00-12:00,14:00-16:00。

高峰：16:00-24:00。

（二）执行分时电价的用户，每年1月、7月、8月、12月实施季节性峰电价，其中，7月、8月高峰时段为20:00-24:00，12月高峰时段为18:00-22:00。

三、电价水平

（一）工商业单一制用户，平段电价为上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加对应电价、其中系统运行费用、政府性基金及附加对应电价按输配电价对应的第一档量电部下降幅度执行。高峰、平段、低谷浮动电价比为1.6:1:0.4，[illegible]高峰电价比基础上浮不超过20%。

（二）选择执行分时平均电价的工商业单一制用户，用电时段平段电价为分时平均浮动电价基准，分时平均浮动电价为0.07元/千瓦时执行。

（四）项目充电桩收入

本项目新建充电站 5 座（2000KW/座）每座 12 枪；分散式充电桩 20 台（180KW/台）。新能源车电池容量一般在 80～100kWh 之间。电池容量是衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时（kWh），电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。参考市面上常见车型的电池容量、电池类型，为保守估算，本次小汽车单次充电量保守按 80kwh 充满电量的 88%左右约 70kWh 计算。

车型	电池容量（kWh）	电池类型	电池厂家
蔚来 ET5 / ET5T（100kWh）	100.00	三元锂（NCM）	宁德时代
蔚来 ES6 2026 款（100kWh）	100.00	三元锂（NCM）	宁德时代
极氪 001 长续航	100.00	三元锂（NCM）	宁德时代
比亚迪 海豹 700km	82.50	磷酸铁锂（刀片）	弗迪电池

保守估计运营期内每个充电桩日均周转次数约为 1 次，根据豆丁网 2025 年 11 月收录的《中国新能源汽车充电桩利用率与运营模式创新分析》报告显示：2023 年全国公共充电桩使用率约为 53%，其中快充桩使用率高达 68%。本项目充电桩使用率在运营期前两年使用率按照 40%、50%计算，第三年起开始保持 65%不变。根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、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，每千瓦时收费上限为 0.80 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。同时参考涟源 2026 年当地充电桩收费标准，本项目充电桩服务费按 0.7 元/kWh。

全国充电桩数量及分布统计

中国新能源汽车充电桩的数量及分布呈现出显著的规模化和区域化特征，整体市场规模持续扩大，数据反映出充电桩建设与新能源汽车保有量之间的正相关性。截至2023年底，全国充电桩累计数量已突破480万个，较2022年增长约30%，其中公共充电桩数量达到约415万个，私人充电桩约65万个，分别占总量的大约86%和14%。从分布情况来看，东部沿海地区由于经济发达、人口密集、新能源汽车保有量高，充电桩密度显著领先，如长三角、珠三角和京津冀地区每千辆车配建充电桩数量超过50个，而中西部地区虽然近年来建设速度加快，但整体密度仍不足东部的一半，约为25个每千辆车，这种分布差异主要受限于地方财政投入、土地资源可用性以及电力基础设施建设水平等因素。市场规模方面，全国充电桩运营企业超过200家，行业竞争激烈但有序发展，头部企业如特来电、星星充电和国家电网等在技术和市场份额上占据优势。数据显示，2023年全国公共充电桩使用率约为53%，其中快充桩使用率高达68%，而慢充桩使用率仅为32%，反映出用户对高效便捷的充电服务的强烈需求。从数据趋势来看，随着新能源汽车渗透率的提升

HNPR-2018-02023

湖南省发展和改革委员会文件

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

湖南省发展和改革委员会办公室　　2018 年 5 月 25 日印发

娄底涟源充电桩收费标准及分布

名称	运营方	充电桩数量
娄底涟源亿丰国际贸易城充电站	国家电网	6
【地址】湖南省娄底市涟源市娄涟公路与乌石路交汇处西北		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源亿丰国际贸易城（二期）充电站	国家电网	4
【地址】娄底涟源市亿丰国际商贸城广场停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源体育馆充电站	国家电网	6
【地址】湖南省娄底市涟源市五星街道车辆段190号涟源体育馆		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.61元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源体育馆（二期）充电站	国家电网	4
【地址】湖南省娄底市涟源市体育馆涟源体育馆停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.61元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源市三甲供电所充电站	国家电网	2
【地址】娄底涟源市三甲供电所院内停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.64元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 16,474.96 万元。具体收益如下表：

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	分布式光伏电站收入（万元）	10,344.22	617.10	613.95	610.80	607.65	604.50	601.35	598.20	595.06
1.1	电量（万kWh）		1049.482	1044.1275	1038.773	1033.4185	1028.064	1022.7095	1017.355	1012.0005
1.2	单价（元/kWh）		0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588
2	储能电站收入（万元）	2,429.31	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82
2.1	电量（万kWh）		169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29
2.2	单价（元/kWh）		0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82
3	充放电桩收入（万元）	3701.43	134.90	168.63	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22
3.1	充电量（kwh）		4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000
3.2	单价（元/kwh）		0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
3.3	使用率		0.4	0.5	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
4	合计	16,474.96	890.82	921.39	968.84	965.69	962.54	959.39	956.24	953.09

续上表：

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	分布式光伏电站收入（万元）	591.91	588.76	585.61	582.46	579.31	576.17	573.02	569.87	566.72	281.79
1.1	电量（万 kWh）	1006.646	1001.2915	995.937	990.5825	985.228	979.8735	974.519	969.1645	963.81	958.4555
1.2	单价（元/kWh）	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588
2	储能电站收入（万元）	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	69.41
2.1	电量（万 kWh）	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29
2.2	单价（元/kWh）	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82
3	充放电桩收入（万元）	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	109.61
3.1	充电量（kwh）	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000
3.2	单价（元/kwh）	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
3.3	使用率	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
4	合计	949.94	946.80	943.65	940.50	937.35	934.20	931.05	927.91	924.76	460.80

三、项目现金流出预测

项目运营成本主要包括运营维护费以及相关税费，参考同类型项目运营情况，本项目具体运营成本如下：

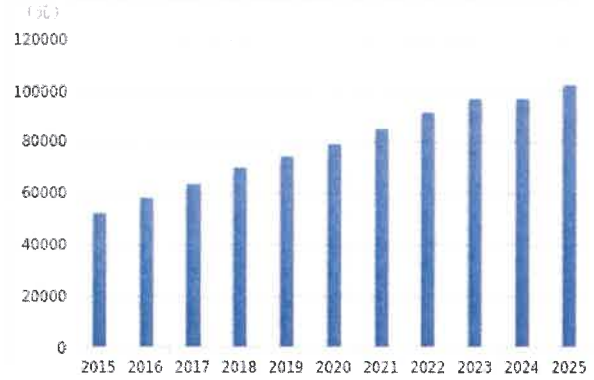
（一）管理费：根据企业性质和经营模式，本项目管理费（含人员工资与福利）预计需配备管理人员、光伏储能设备管理人员、运营维护人员等，预计需 14 人。 根据湖南省统计局官网发布了 2025 年度职工平均工资，其中 2025 年城镇非私营单位在岗职工年平均工资 102468 元（折算成月平均工资为 8539 元）；本项目按 12 万元/人/年计算人员工资。考虑人员福利费、 办公费用、场地费用等预计约 13 万元/年。

2025年湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资102468元

发布机构：湖南省统计局　发布时间：2026-07-03　字体大小：

2025年，湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资102468元，比上年增加5298元，名义增长[1]5.5%。

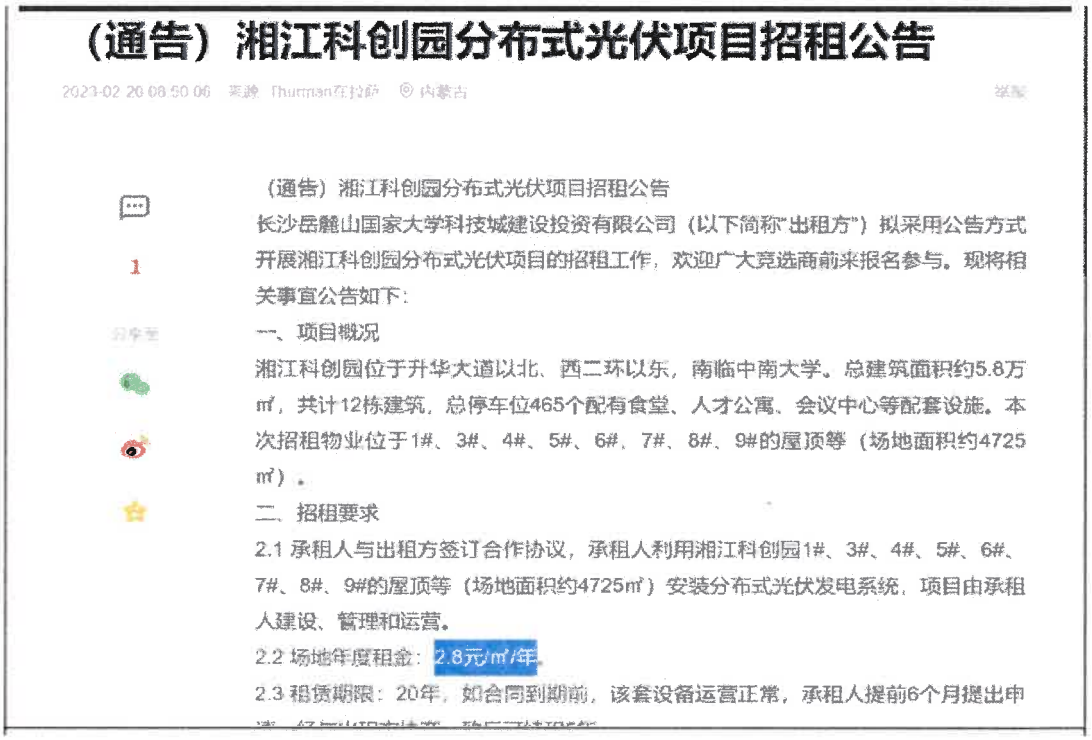
图　2015-2025年湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资



（二）维护费用：根据根据建设部、财政部第 165 号令《住宅专项维修资金管理办法》的规定，物业维修资金交存标准由“购房款的 2％至 3％”调整为“每平方米建筑面积交存物 业维修资金的数额为当地建筑安装工程每平方米造价的 5％ 至 8％”。该物业维修费为一次性缴纳标准，按使用 30 年预 计，年物业维修费标准为 0.25%-0.4%。同时根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本项目维护费用按工程费用的 0.5%计算。

（三）光伏屋面租金

光伏屋顶年使用费：本项目总利于光伏屋顶面积为 50521 ㎡，调查光伏屋顶场地租赁案例，本项目光伏屋顶租赁价格按 5 元/㎡/年计算。



（通告）湘江科创园分布式光伏项目招租公告

2023-02-20 08:50:06 英静 Thurman在拉萨 内蒙古

（通告）湘江科创园分布式光伏项目招租公告

长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司（以下简称"出租方"）拟采用公告方式开展湘江科创园分布式光伏项目的招租工作，欢迎广大竞选商前来报名参与。现将相关事宜公告如下：

一、项目概况

湘江科创园位于升华大道以北、西二环以东，南临中南大学。总建筑面积约5.8万㎡，共计12栋建筑，总停车位465个配有食堂、人才公寓、会议中心等配套设施。本次招租物业位于1#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#的屋顶等（场地面积约4725㎡）。

二、招租要求

2.1 承租人与出租方签订合作协议，承租人利用湘江科创园1#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#的屋顶等（场地面积约4725㎡）安装分布式光伏发电系统，项目由承租人建设、管理和运营。

2.2 场地年度租金：2.8元/㎡/年

2.3 租赁期限：20年，如合同到期前，该套设备运营正常，承租人提前6个月提出申



芷江侗族自治县人民政府

WWW.CHNZJ.GOV.CN

网站首页 县政府 政务公开 解读回应 政务服务 政民互动 政府数据 魅力芷江

您的位置： 首页 > 政务公开 > 通知公告

关于将芷江侗族自治县行政事业单位及国有企业建筑物屋顶空间整体出租的公告

芷江侗族自治县人民政府 发布时间：2024-06-03 16:47

为加快芷江县屋顶分布式光伏发电项目，对该项目所需的行政事业单位及国有企业建筑物屋顶空间整体出租，现将有关事项公告如下：

一、项目实施主体：芷江县盛源新能源科技有限责任公司

二、项目实施范围：芷江县各行政事业单位、国有企业建筑物屋顶，面积约337312.08㎡（其中芷江侗族自治县工业园区投资开发有限责任公司涉及面积：155911.08㎡，芷江侗族自治县沅州新能源有限责任公司涉及面积：45478㎡）

三、取得方式：租赁（芷江侗族自治县人民政府与实施主体签订租赁合同，其中涉及芷江侗族自治县工业园区投资开发有限责任公司、芷江侗族自治县沅州新能源有限责任公司等两家企业需单独与实施主体签订租赁合同）

四、租赁价格：按5元/㎡/年租赁（租赁合同签订后，六个月内一次支付十年租赁费用）

五、租赁单位：芷江县盛源新能源科技有限责任公司

六、合同履行期限：20年+6年（其中第一年为建设期）

芷江侗族自治县人民政府

2024年6月3日

（四）税金

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税法实施条例》的规定，光伏发电工程交纳的税金包括增值税、销售税金附加、所得税。

1.增值税

增值税应依法征收，税率为13%，考虑工程费用9%以及工程其他费用13%的增值税抵扣。

2.销售税金及附加

销售税金及附加包括城市维护建设税和教育费附加，以增值税税额为基础计征，按规定分别取5%和5%。

综上，本项目债券存续期内总支出约5,632.28万元。如下：

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	维护费用	686.35	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22
2	管理费	3,185.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00
3	光伏屋面租金	442.06	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26
4	税金及附加	1,318.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	72.36	120.61
5	合计	5,632.28	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	318.84	367.09

续上表：

序号	项目	运营期									
		2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	维护费用	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	19.61
2	管理费	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	91.00
3	光伏屋面租金	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	12.63
4	税金及附加	120.21	119.82	119.42	119.02	118.62	118.22	117.82	117.43	117.03	58.31
5	合计	366.69	366.30	365.90	365.50	365.10	364.70	364.30	363.91	363.51	181.55

四、项目净现金流入预测

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目预期总收入16,474.96万元，预期总成本5,632.28万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为10,842.68万元。

五、还本付息的测算

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目，已发行政府专项债券0.00万元；本次拟发行专项债券5,900.00万元，未来拟发行专项债券0.00万元，发行期限20年，根据2026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，预测利率为2.54%。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10,842.68万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.22。

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，涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网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	1.22	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.22	1.16

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，本次评价的涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网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。

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。

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

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。

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（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；社会经济咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；标准化服务；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）（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　长沙市湘江新区管理委员会行政审批服务局

2025年7月2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

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》。

此复印件与原件一致
再复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 陈英
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-14
工作单位 Working unit 湖南[illegible]会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 43130219871114[illegible]



陈英 430100070040

证书编号：430100070040
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：2017 年 1 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

2024年1月换证

4

此复印件与原件一致
再复印无效

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[illegible]会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2023年 9月 21日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南[illegible]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

2023年 9月 21日 /y /m /d

13





此复印件与原件一致
再复印无效

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：
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 年 2005y 月 07 日 25

2018年3月换发新证

430200180008

年 月 日
/y /m /d

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00132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26M0BES8ML

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00132号

我们接受委托，对双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目专项债券（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，本次评价的双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目，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：

1. 应付本息情况

（1）本项目计划在2026年10月融资 2,600.00 万元，假设30年期融资利率2.55%，均为每半年支付一次利息，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	本期融资利率	应付利息	应付本息
2026年10月	-	2,600.00		2,600.00	2.55%	-	-
2027年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2028年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2029年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2030年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	应付本息
2031 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2032 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2033 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2034 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2035 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2036 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2037 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2038 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2039 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2040 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2041 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2042 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2043 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2044 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2045 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2046 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2047 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2048 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2049 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2050 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2051 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2052 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2053 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2054 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2055 年	2,600.00			2,600.00	2.55%	66.30	66.30
2056 年 10 月	2,600.00		**2,600.00**	-	2.55%	66.30	2,666.30
合计		**2,600.00**	**2,600.00**			**1,989.00**	**4,589.00**

2. 项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本项目收入来源为储备粮保管及轮换补贴收入。

双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设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

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设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：万元

序号	项目	运营收益
1	双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目	7,801.13
	合计	**7,801.13**

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1.70，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
2026年		-	-	-	-
2027年	-	66.30	66.30	-	-
2028年	-	66.30	66.30	124.61	124.61
2029年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2030年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2031年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2032年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2033年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2034年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2035年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2036年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2037年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2038年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2039年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2040年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2041年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2042年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2043年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2044年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2045年	-	66.30	66.30	169.42	169.42

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2046 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2047 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2048 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2049 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2050 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2051 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2052 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2053 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2054 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2055 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2056 年	2,600.00	66.30	2,666.30	141.18	141.18
合计	**2,600.00**	**1,989.00**	**4,589.00**	**7,801.13**	**7,801.13**
本息覆盖倍数					**1.70**

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

鹏盛会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所
中国•长沙

中国注册会计师:

中国注册会计师:
2026 年 10 月 15 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

本项目建设内容为新建2.5万t(麦容)平房仓三栋;新建消防泵房一栋、地埋式消防水池一座;新建道路、地坪8600.00㎡;新建围墙318m,新建挡土墙3900m，土石方工程量10000m³。

1、1#、2#、3#平房仓、占地面积6091.77㎡，建筑面积为6137.56㎡，1#、2#平房仓建筑面积均为2219.68㎡，3#平房仓建筑面积1698.20㎡，建筑层数均为1层，建筑高度为9.35m,建筑耐火等级均为二级，建筑物内储藏物为粮食，储藏物的火灾危险性分类为丙2类，结构形式为砌体结构，间隔墙为PC混凝土装配式墙体，屋面为预制钢筋混凝土拱板，结构安全等级为二级，基础形式均为桩基础，抗震设防烈度为6度，主体设计工作年限为50年。

2、消防泵房.消防水池占地面积为53.9㎡，建筑面积为108.0㎡，建筑层数为地上1层，地下1层，建筑高度为3.90m，耐火等级为一级，结构形式为框架结构，基础形式为筏板基础结构安全等级为二级，抗震设防烈度为6度，主体设计工作年限为50年，地埋式消防水池有效容积270吨。

项目总投资5,383.65万元，项目收入为储备粮保管及轮换补贴收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下:

机构名称：双峰县发展和改革局

统一社会信用代码：114313217406419111

机构性质：机关

(三)项目类型

项目类型为政府专项债券。

(四)融资计划

本项目计划在2026年10月融资 2,600.00 万元，融资期限为30年，每半年支付一次利息，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：储备粮保管及轮换补贴收入。

1、储备粮保管收入

预计项目建成后，粮食储量2.5万吨。根据《娄底市市级储备粮管理办法》中："市级储备粮的保管费用和轮换费用参照省级储备粮管理费用标准确定，实行定额包干：原粮保管费每年100元/吨"。

2、轮换补贴收入

市级储备粮实行均衡轮换的原则，原粮轮换按每三年轮换一次,轮换费按140.00元/吨计算。

收费标准:

娄底市发展和改革委员会
娄 底 市 财 政 局文件
中国农业发展银行娄底市分行

娄发改粮调〔2022〕448号

关于印发《娄底市市级储备粮管理办法》的通　　知

各县市区发改局、财政局、农发行县市支行、相关单位:

经市政府同意，现将修订后的《娄底市市级储备粮管理办法》印发给你们，请遵照执行。原《娄底市市级储备粮管理办法》（娄商粮发〔2019〕36号）同时停止施行。

娄底市发展和改革委员会　娄底市财政局　中国农业发展银行娄底市分行

2022年11月28日

抄送：市审计局、市市场监督管理局、市国储公司。

娄底市发展和改革委员会办公室　　2022年11月28日印发

- 1 -

第七章 财务管理

第二十九条　市财政局根据市发改委的验收情况和补贴拨付申请，按季拨付贷款利息、保管费、轮换费及损失损耗等补贴。

具体补贴标准由市财政局会同市发改委，参照省级储备粮管理费用标准确定：原粮保管费每年100元/吨，原粮轮换费用为年度轮换计划140元/吨，贷款利息、轮换发生的价差和正常损耗据实补贴；食用油保管费每年250元/吨，轮换费用为年度轮换计划200元/吨，贷款利息、轮换发生的价差和正常损耗据实补贴；应急成品粮（大米）保管、轮换费用和价差包干每年500元/吨，贷款利息据实补贴。

市级储备粮各项费用补贴从粮食风险基金中列支，不足部分由市级财政负担并列入预算。

如需调整补贴标准，由市财政局会同市发改委提出，报市人民政府同意后执行。

第三十条　动用市级储备粮取得的差价收入上缴市财政，设立专户管理，用于粮食事业等方面的支出；动用市级储备粮

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入10,258.33万元，项目各年度收入详见下表：

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目项目收入预测

单位：万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
储备粮保管收入	**62.50**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮保管费（年/元/吨）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
轮换补贴收入	**87.50**	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**	**-**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮轮换费（元/吨）	140.00	-	-	140.00	-	-	140.00	-
合计	**150.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**

续上表：

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
储备粮保管收入	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮保管费（年/元/吨）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
轮换补贴收入	**-**	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮轮换费（元/吨）	-	140.00	-	-	140.00	-	-	140.00
合计	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**

续上表：

项目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
储备粮保管收入	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮保管费（年/元/吨）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
轮换补贴收入	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**-**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮轮换费（元/吨）	-	-	140.00	-	-	140.00	-	-
合计	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**

续上表：

项目	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
储备粮保管收入	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**208.33**	**7,020.83**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
原粮保管费（年/元/吨）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
轮换补贴收入	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**3,237.50**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
原粮轮换费（元/吨）	140.00	-	-	140.00	-	-
合计	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**208.33**	**10,258.33**

依上表预测，拟融资期 2026 年至 2056 年期间，双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设项目取得运营收入 10,258.33 万元。

②双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设项目预测评价

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目位于双峰县。预测收入分类主要为储备粮保管及轮换补贴收入，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，我们认定关于双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设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：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
双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目	4,557.67	370.22	455.76		**5,383.65**

其中，拟融资期限2026年至2056年期间项目投资计划如下：

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	2028年	合计
双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目	3,000.00	2,000.00	383.65	**5,383.65**

2.项目运营期间营业成本

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目主要成本包括原材料、燃料及动力费、修理费、管理及其他费用和税费。

（1）原材料

熏蒸药剂等保管费：每吨储备粮按8.00元计算，2.5万吨（麦容）储备粮，正常年熏蒸药剂等保管费20.00万元。

本项目取值	参考依据
本项目考虑行业和项目特点参照同类工程的实际情况，按8.00元/吨，熏蒸药剂等保管费20.00万元	参照同类工程的实际情况熏蒸药剂等保管费在10～20万元/年

（2）燃料及动力费

本项目外购燃料及动力主要有水、电等，按每年营业收入的3%测算。

本项目取值	参考依据
燃料及动力费按收入的3%估算	燃料及动力费按收入的1%～3%计算

（3）修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用

时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按照工程费用的一定百分数估算。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，本项目修理费按照工程费用的1%估算。

本项目取值	参考依据
修理费用按工程费用的1%	可直接按工程费用的0.5%-1%估算

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　　设　　部　　发　布

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（4）管理及其他费

主要包括办公发生的办公费（因办公需要发生的费用开支及材料消耗，主要指办公用品、办公耗材、标牌、印章、设计用图纸费、业务宣传费等）；差旅费（出差费用，含车船飞机费、住宿费、过路过桥费、会务费、补助等）；交通费（发生的县内交通费用，含加班交通费和班车费等），本项目管理及其他费用按收入的3%估算。

本项目取值	参考依据
管理及其他费用按收入的3%估算	管理及其他费用按收入的1%～3%计算

（5）税金及附加

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),本项目属于储备粮保管费补贴收入，

无需缴纳税费。

项目成本具体预测如下:

单位：万元

项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
原材料	5.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
燃料及动力费	4.50	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50
修理费	11.39	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58
管理及其他费用	4.50	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	**25.39**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**

续上表:

项目名称	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
原材料	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
燃料及动力费	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00
修理费	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58
管理及其他费用	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**

续上表:

项目名称	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
原材料	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
燃料及动力费	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50
修理费	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58
管理及其他费用	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**

续上表:

项目名称	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
原材料	20.00	20.00	20.00	20.00	16.67	**561.67**
燃料及动力费	18.00	7.50	7.50	18.00	6.25	**307.75**
修理费	45.58	45.58	45.58	45.58	37.98	**1,280.03**
管理及其他费用	18.00	7.50	7.50	18.00	6.25	**307.75**
税金及附加	-	-	-	-	-	-
总计	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**67.15**	**2,457.20**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期2026年至2056年期间，项目营业成本及税费预测金额为2,457.20万元。

②项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为原材料、燃料及动力费、修理费、管理及其他费用和税费营业成本预测存在合理依据。

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：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2026年		-	-
2027年	-	66.30	66.30
2028年	-	66.30	66.30
2029年	-	66.30	66.30
2030年	-	66.30	66.30
2031年	-	66.30	66.30
2032年	-	66.30	66.30
2033年	-	66.30	66.30
2034年	-	66.30	66.30
2035年	-	66.30	66.30
2036年	-	66.30	66.30
2037年	-	66.30	66.30
2038年	-	66.30	66.30
2039年	-	66.30	66.30
2040年	-	66.30	66.30
2041年	-	66.30	66.30
2042年	-	66.30	66.30
2043年	-	66.30	66.30
2044年	-	66.30	66.30
2045年	-	66.30	66.30
2046年	-	66.30	66.30
2047年	-	66.30	66.30
2048年	-	66.30	66.30
2049年	-	66.30	66.30

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2050 年	-	66.30	66.30
2051 年	-	66.30	66.30
2052 年	-	66.30	66.30
2053 年	-	66.30	66.30
2054 年	-	66.30	66.30
2055 年	-	66.30	66.30
2056 年	2,600.00	66.30	2,666.30
合计	**2,600.00**	**1,989.00**	**4,589.00**

②支付本金利息预测评价

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

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；

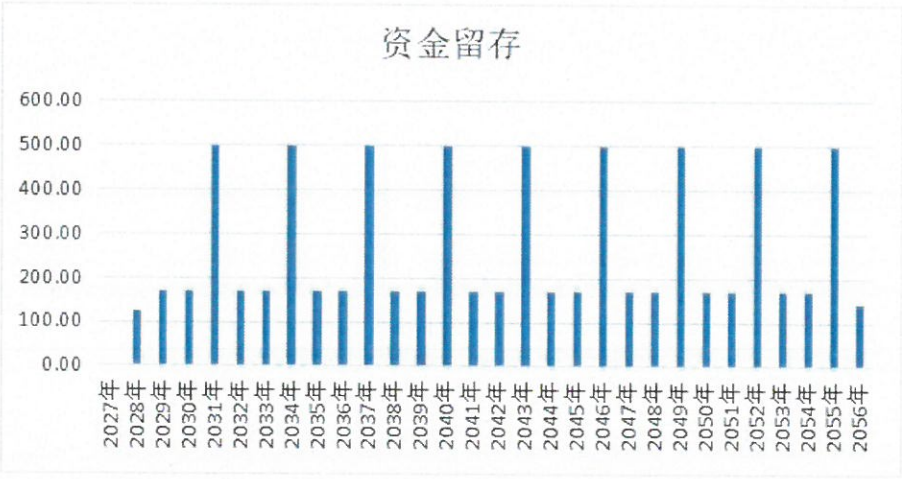
B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

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: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

双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设项目整体本息覆盖倍数为 1.70，自 2026 年至 2056

年期间共需偿还融资的本金 2,600.00 万元，利息 1,989.00 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	双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设项目	7,801.13	4,589.00	1.70
	合计	**7,801.13**	**4,589.00**	**1.70**

（2）双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设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				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2026 年			-		
2027 年	-	66.30	66.30	-	-
2028 年	-	66.30	66.30	124.61	124.61
2029 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2030 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2031 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2032 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2033 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2034 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2035 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2036 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2037 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2038 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2039 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2040 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2041 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2042 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2043 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2044 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2045 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2046 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2047 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2048 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2049 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2050 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2051 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2052 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2053 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2054 年	-	66.30	66.30	169.42	169.42
2055 年	-	66.30	66.30	498.42	498.42
2056 年	2,600.00	66.30	2,666.30	141.18	141.18
合计	**2,600.00**	**1,989.00**	**4,589.00**	**7,801.13**	**7,801.13**
本息覆盖倍数					**1.70**

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	1.48	1.70	1.92
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.75	1.70	1.65

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 1.48，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 1.65，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							
	2026 年	2027 年	2028 年 9 月	2028 年 10-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	**3,000.00**	**2,000.00**	**383.65**	**150.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**
资本金	400.00	2,000.00	383.65							
债券资金流入	2,600.00		-							
运营收入				150.00	250.00	250.00	600.00	250.00	250.00	600.00
回收固定资产余值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	**3,000.00**	**2,000.00**	**383.65**	**58.54**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**
建设投资	**3,000.00**	**1,933.70**	**350.50**							
运营成本				25.39	80.58	80.58	101.58	80.58	80.58	101.58
税金及附加				-	-	-	-	-	-	-
债券利息	-	**66.30**	**33.15**	**33.15**	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30
债券本金										
净现金流量	-	-	-	**91.46**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**
累计净现金流量	-	-	-	**91.46**	**194.58**	**297.70**	**729.82**	**832.94**	**936.06**	**1,368.18**

续上表：

项目	运营期							
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
现金流入	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	250.00	250.00	600.00	250.00	250.00	600.00	250.00	250.00
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								

项目	运营期							
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
现金流出	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**
建设投资								
运营成本	80.58	80.58	101.58	80.58	80.58	101.58	80.58	80.58
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30
债券本金					-	-	-	
净现金流量	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**
累计净现金流量	**1,471.30**	**1,574.42**	**2,006.54**	**2,109.66**	**2,212.78**	**2,644.90**	**2,748.02**	**2,851.14**

续上表:

项目	运营期							
	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
现金流入	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	600.00	250.00	250.00	600.00	250.00	250.00	600.00	250.00
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**
建设投资								
运营成本	101.58	80.58	80.58	101.58	80.58	80.58	101.58	80.58
税金及附加	-	-	-	-				
运营期利息	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30
债券本金								
净现金流量	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**
累计净现金流量	**3,283.26**	**3,386.38**	**3,489.50**	**3,921.62**	**4,024.74**	**4,127.86**	**4,559.98**	**4,663.10**

续上表:

项目	运营期						合计
	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
现金流入	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**208.33**	**15,641.98**
资本金							**2,783.65**
债券资金流入							**2,600.00**
运营收入	250.00	600.00	250.00	250.00	600.00	208.33	**10,258.33**
回收固定资产余值							-
流动资金回收							-
回收土地余值							-
现金流出	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**2,733.45**	**12,330.40**
建设投资							**5,284.20**
运营成本	80.58	101.58	80.58	80.58	101.58	67.15	**2,457.20**
税金及附加						-	-
运营期利息	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	**1,989.00**
债券本金						2,600.00	**2,600.00**
净现金流量	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**-2,525.12**	**3,311.58**
累计净现金流量	**4,766.22**	**5,198.34**	**5,301.46**	**5,404.58**	**5,836.70**	**3,311.58**	**3,311.58**

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

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。

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（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）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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1、2、3栋N单元2020

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

经营场所：长沙市雨花区井湾子街道迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋N单元2020

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 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



姓名 Full name	邹文华
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1970-01-14
工作单位 Working unit	众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	432524197001144033

证书编号：430100120042
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA's

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

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2019 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2020 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2013 年 3 月 18 日 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

~~湖南省注册会计师~~协会

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

2015.12.29

NOTES

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

转出:中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 转所专用章 2016.1.27

转入:湖南省注册会计师协会 2016.1.27



姓名 Full name 谭明珊

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1988-07-18

工作单位 Working unit 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

身份证号码 Identity card No. 432522198807180342

中国注册会计师协会 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

双峰县蔡和森高级中学建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10

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〔2026〕146 号

双峰县蔡和森高级中学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，对双峰县蔡和森高级中学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 号一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，本次评价的双峰县蔡和森高级中学建设项目（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

双峰县蔡和森高级中学建设项目总投资金额为29,723.96万元，拟申请政府专项债券9,000.00万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金0.00元；本次拟申请发行政府专项债券资金4,100.00万元，发行期限20年；未来拟申请发行政府专项债券4,900.00万元，发行期限20年。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，据此，20年期债券的预测利率为2.54%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券发行期内，本息共计13,572.00万元。还本付息情况如下表所示:

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	应计利息	当年还本付息合计
2026 年 10 月		4,100.00		4,100.00	0.00	0.00
2027 年	4,100.00	4,900.00		9,000.00	166.37	166.37
2028 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2029 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2030 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2031 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2032 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2033 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2034 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2035 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2036 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2037 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2038 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2039 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2040 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2041 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2042 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2043 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2044 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2045 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2046 年 10 月	9,000.00		4,100.00	4,900.00	228.60	4,328.60
2047 年 4 月	4,900.00		4,900.00	0.00	62.23	4,962.23
合计		**9,000.00**	**9,000.00**		**4,572.00**	**13,572.00**

三、可用于资金平衡的项目收益

债券存续期内，本项目预期总收入 18,609.22 万元，预期总成本 1,900.41 万元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为 16,708.81 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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年 10 月	4,100.00	0.00	0.00	
2027 年 4 月	4,900.00	166.37	166.37	265.74
2028 年		228.60	228.60	815.95
2029 年		228.60	228.60	834.68
2030 年		228.60	228.60	853.41
2031 年		228.60	228.60	853.41
2032 年		228.60	228.60	853.41
2033 年		228.60	228.60	853.41
2034 年		228.60	228.60	853.41
2035 年		228.60	228.60	853.41
2036 年		228.60	228.60	853.41
2037 年		228.60	228.60	853.41
2038 年		228.60	228.60	853.41
2039 年		228.60	228.60	853.41
2040 年		228.60	228.60	853.41
2041 年		228.60	228.60	853.41
2042 年		228.60	228.60	853.41
2043 年		228.60	228.60	853.41
2044 年		228.60	228.60	853.41
2045 年		228.60	228.60	853.41
2046 年 10 月		228.60	4,328.60	853.41
2047 年 4 月		62.23	4,962.23	284.47
合计	**9,000.00**	**4,572.00**	**13,572.00**	**16,708.81**
本息覆盖倍数				**1.23**

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，本次评价的双峰县蔡和森高级中学建设项目，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·长沙　　中国注册会计师

2026 年 10 月 15 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

本项目总投资 29,723.96 万元，建设地点位于湖南省双峰县城区。本项目建设期 14 个月，为 2026 年 5 月-2027 年 6 月。项目总用地面积约 92361.71 平方米,总建筑面积 77583.84 平方米，其中综合楼(含教师活动用房 2800.50 平方米)11746.26 平方米，地上六层，地下一层，建筑高度 23.7 米;教学楼(含图书馆 2153.07 平方米)30217.9 平方米，地上六层，建筑高度 23.7,米，多功能室 1740.00 平方米，地上三层，建筑高度 11.6 米;艺体馆 5050.00 平方米，地上三层，建筑高度 15.9 米,学生宿舍 14391.36 平方米，地上三层，建筑高度 23.7 米;教职工宿舍 14048.02 平方米(含餐厅 5616.22 平方米)，地上十层，建筑高度 34.5 米;门卫和安保室 71.82 平方米，垃圾房 30.48 平方米，其他服务用房 288.00 平方米。以上建筑结构形式为钢筋混凝土结构，基础形式为独立基础，建筑结构安全等级为二级，耐火等级为二级，抗震设防烈度为 6 度(按 7 度设防)，设计工作年限为 50 年。配套消防水池及消防水泵房 360 平方米，建设学校主次大门、运动场所、校内道路，绿化约 38976 平方米。

（二）主管部门

双峰县教育局

（三）融资计划

项目总投资 29,723.96 万元，其中，自有资金 20,723.96 万元，占投资总额的 69.72%；拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元，债券资金占总投资的 30.28%。

二、项目现金流入预测

（一）项目收入预测依据

本项目的收入来源主要是学费收入、住宿费收入、停车位收入、充电桩服务收入。

1.学生学费收入

本项目办学规模计划招生人数为2700人，预计于2027年9月开学招生。根据《关于娄底市2026年秋季中小学（幼儿园）教育收费有关事项的通知》（娄发改价费〔2026〕267号），公办普通高中学费标准分省级示范性高中和其他高中两个档次，分别为每生每期1000元、800元，本项目建设标准按照示范性高中建设，拟按照1000元/人/期计算学费，一年两学期，故收取学费2000元/人/年，计算期内不考虑增长。

娄底市发展和改革委员会
娄底市财政局
娄底市教育局
娄底市市场监督管理局 文件

娄发改价费〔2026〕267号

关于娄底市2026年秋季中小学（幼儿园）教育收费有关事项的通知

各县（市、区）发展改革局、财政局、教育局、市场监督管理局，市直相关学校（幼儿园）：

为进一步加强我市中小学（幼儿园）教育收费管理，规范2026年秋季教育收费秩序，根据《湖南省发展改革委 省财政厅 省教育厅 省市场监管局关于进一步明确我省中小学教育收费政策的通知》（湘发改价费规〔2022〕643号）等文件精神，结合我市实际，现就全市2026年秋季教育收费有关事项通知如下：

一、中小学教育收费管理政策

（一）公办中小学教育收费规定

1.农村义务教育。农村地区义务教育阶段学校除按规定向自愿入伙的学生收取伙食费（含饭菜加热服务费或大米加工服务费）、作业本费、课后服务费、教辅材料费，严禁收取其他任何费用。

2.城市义务教育。城市义务教育阶段学校，除农村义务教育阶段学校可收取的费用外，还可在坚持学生自愿原则的前提下，向接受相关服务的学生收取校服费、住宿费、补办证卡工本费、校外活动费和研学实践费，除此之外，不得另收其他费用。

3.普通高中教育。除可收取城市义务教育阶段学校可收取的费用外（不包括课后服务费），还可按规定收取学费、教材费和健康体检费。除此之外，不得另收其他费用。

具体收费项目标准如下：

（1）学费。公办普通高中学费标准分省级示范性高中和其他高中两个档次，分别为每生每期1000元、800元；经省教育行政部门评定的特色教育实验学校参照执行省级示范性高中收费政策。行业举办的普通高中学校学费标准，按普通高中学费标准执行。

（2）教材费。高中学校要严格按照《娄底市教育局关于做好2026年秋季-2027年春季中小学教学用书工作的通知》（娄教通

2.学生住宿收入

本高中为寄宿制高中，共建设学生宿舍14391.36平方米，地上三层。考虑部分学生离校近、部分学生家长陪读情况，经学校初步预估，本项目寄宿人数按招生人数的80%，即2160人预估，学生住宿费按照580元/人/期（1160元/人/年）计取，计算期内不考虑增长。计费依据如下：

（1）根据关于印发《湖南省学校学生公寓价格管理办法》的通知（湘发改价费规〔2023〕611号）文件规定，中小学学生公寓价格标准为400-600元/生.期，空调费及热水供应费单独计取。

娄底市发展和改革委员会
娄 底 市 财 政 局
娄 底 市 教 育 局 文件
娄底市市场监督管理局

娄发改价费〔2026〕267号

关于娄底市2026年秋季中小学（幼儿园）教育收费有关事项的通知

各县（市、区）发展改革局、财政局、教育局、市场监督管理局，市直相关学校（幼儿园）：

为进一步加强我市中小学（幼儿园）教育收费管理，规范2026年秋季教育收费秩序，根据《湖南省发展改革委 省财政厅 省教育厅 省市场监管局关于进一步明确我省中小学教育收费政策的通知》（湘发改价费规〔2022〕643号）等文件精神，结合我市实际，现就全市2026年秋季教育收费有关事项通知如下：

一、中小学教育收费管理政策

（一）公办中小学教育收费规定

1.农村义务教育。农村地区义务教育阶段学校除按规定向自愿入伙的学生收取伙食费（含饭菜加热服务费或大米加工服务费）、作业本费、课后服务费、教辅材料费，严禁收取其他任何费用。

2.城市义务教育。城市义务教育阶段学校，除农村义务教育阶段学校可收取的费用外，还可在坚持学生自愿原则的前提下，向接受相关服务的学生收取校服费、住宿费、补办证卡工本费、校外活动费和研学实践费。除此之外，不得另收其他费用。

3.普通高中教育。除可收取城市义务教育阶段学校可收取的费用外（不包括课后服务费），还可按规定收取学费、教材费和健康体检费。除此之外，不得另收其他费用。

具体收费项目标准如下：

（1）学费。公办普通高中学费标准分省级示范性高中和其他高中两个档次，分别为每生每期1000元、800元；经省教育行政部门评定的特色教育实验学校参照执行省级示范性高中收费政策。行业举办的普通高中学校学费标准，按普通高中学费标准执行。

（2）教材费。高中学校要严格按照《娄底市教育局关于做好2026年秋季-2027年春季中小学教学用书工作的通知》（娄教通

湖南省发展和改革委员会

湖 南 省 教 育 厅

湖南省市场监督管理局

关于印发《湖南省学校学生公寓价格管理办法》的通知

湘发改价费规〔2023〕611号

各市州发展改革委、教育（体）局、市场监督管理局：

现将《湖南省学校学生公寓价格管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

附件：湖南省学校学生公寓价格管理办法

湖南省发展和改革委员会　　湖南省教育厅　湖南省市场监督管理局

2023年9月4日

附件

湖南省学校学生公寓价格管理办法

第四条　学生公寓的价格标准

一类：大中专院校每生每年不超过1200元，中小学校每生每期不超过600元；

二类：大中专院校每生每年不超过1000元，中小学校每生每期不超过500元；

三类：大中专院校每生每年不超过800元，中小学校每生每期不超过400元；

附件 2

中小学校学生公寓类别及价格标准一览表

项目 \ 类别	一类	二类	三类
1、生均面积	生均使用面积≥6m²	生均使用面积≥5m²	生均使用面积≥4m²
2、居住人数（每间）	不超过4人	不超过6人	不超过8人
3、公寓结构	砖混结构每间宿舍有阳台、卫生间、盥洗室	砖混结构每间宿舍有卫生间、阳台、盥洗室	砖混结构每层有卫生间、阳台、盥洗室
4、家具配备	每生应配有单人床、衣物柜。每间宿舍应配有公用电风扇、公用电话	每生应配有单人床、衣物柜。每间宿舍应配有公用电风扇、公用电话	每生应配有单人床、衣物柜。每间宿舍应配有公用电风扇。每层楼应配有公用电话
5、配套设施	每公寓区应配有开水房、洗漱房及洗衣设备、传达室。每栋楼配有学生公共活动室等。每层楼应配备饮用水设备并免费提供洁净饮用水	每公寓区应配有开水房。洗漱房及洗衣设备、传达室。每栋楼应配有学生公共活动室等。每层楼应配备饮用水设备并免费提供洁净饮用水	每公寓区应配有开水房。洗漱房及洗衣设备、传达室。每栋楼应配有学生公共活动室等。每层楼应配备饮用水设备并免费提供洁净饮用水
6、生活服务人员	每栋公寓生活服务人员不得少于4人	每栋公寓生活服务人员不得少于4人	每栋公寓生活服务人员不得少于4人
7、绿化环境	每栋公寓周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总用地面积的25%	每栋公寓周围要栽有树木花草。绿化美化面积不低于总用地面积的20%	每栋公寓周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总用地面积的18%
8、价格标准	不超过600元/生·期	不超过500/生·期	不超过400元/生·期

注：1. 学生公寓内安装了冷暖空调，学校或公寓产权单位根据使用空调、经价格、教育主管部门实地审核同意后，在已定类别价格标准的基础上，一类、二类、三类学生公寓每人每期分别加收空调使用维护费50元、40元、25元，空调电费按计量由学生缴费。

2. 公寓宿舍内热水供应价格原则不得超过每吨40元，取有收费标准低于每吨40元的，仍按现有收费标准执行，其价格须由学校按隶属关系报

（2）参照双峰县第一中学寄宿费收取标准，住宿费每生每期500元，每生每期空调使用维护费 40 元，热水使用费40元，合计约580元/人/期。

湖南省双峰县发展和改革局文件

双发改价费〔2024〕64号

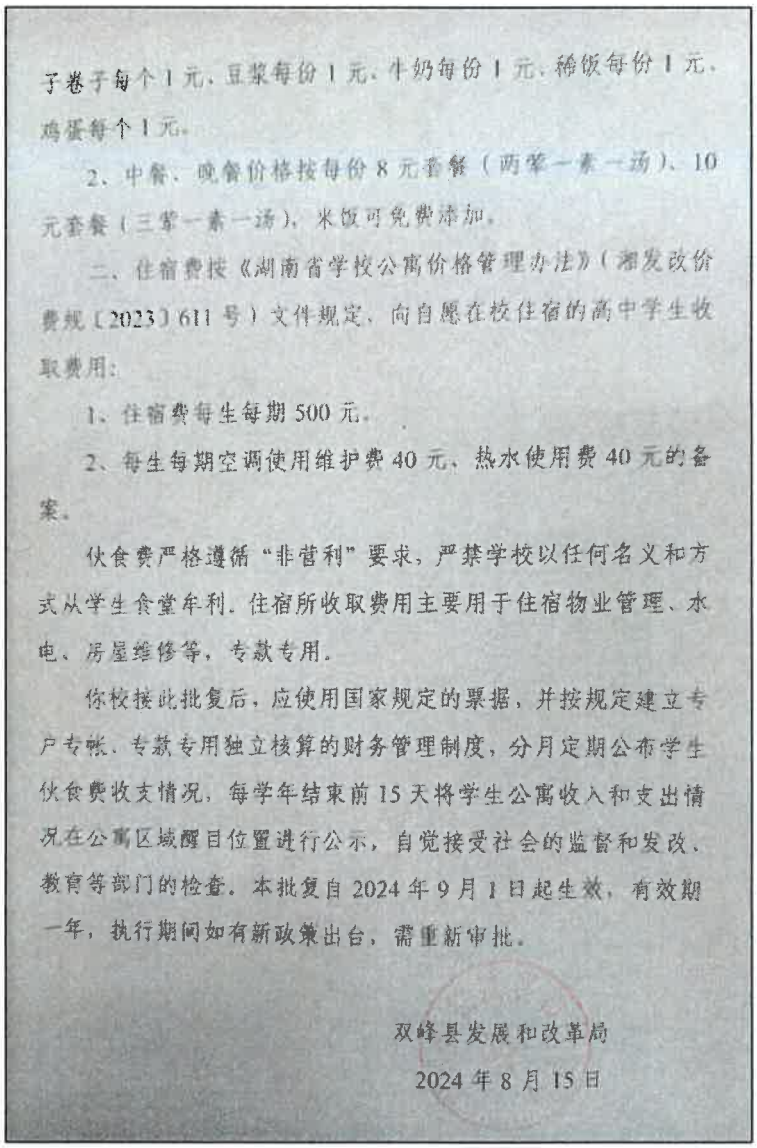
双峰县发展和改革局
关于双峰县第一中学伙食费、住宿费收费标准的批复

双峰县第一中学：

你校关于申请核定伙食费、住宿费标准的《报告》收悉。根据《湖南省发展和改革局 湖南省教育厅 湖南省市场监督管理局关于印发〈湖南省中小学服务性收费和代收费管理办法〉(2022年修订)的通知》(湘发改价费规〔2022〕450号)规定，结合县教育局意见，对你校伙食费、住宿费作如下批复。

一、学校食堂按《湖南省中小学生食堂管理办法》规定，向自愿入伙的学生采取预售餐卡的办法供应餐饮：

1、早餐价格按米粉每份4元、肉包子每个1.5元、其他包



子卷子每个1元、豆浆每份1元、牛奶每份1元、稀饭每份1元、鸡蛋每个1元。

2、中餐、晚餐价格按每份8元套餐（两荤一素一汤）、10元套餐（三荤一素一汤），米饭可免费添加。

二、住宿费按《湖南省学校公寓价格管理办法》（湘发改价费规〔2023〕611号）文件规定，向自愿在校住宿的高中学生收取费用：

1、住宿费每生每期500元。

2、每生每期空调使用维护费40元、热水使用费40元的备案。

伙食费严格遵循“非营利”要求，严禁学校以任何名义和方式从学生食堂牟利。住宿所收取费用主要用于住宿物业管理、水电、房屋维修等，专款专用。

你校接此批复后，应使用国家规定的票据，并按规定建立专户专帐、专款专用独立核算的财务管理制度，分月定期公布学生伙食费收支情况，每学年结束前15天将学生公寓收入和支出情况在公寓区域醒目位置进行公示，自觉接受社会的监督和发改、教育等部门的检查。本批复自2024年9月1日起生效，有效期一年，执行期间如有新政策出台，需重新审批。

双峰县发展和改革局

2024年8月15日

3.停车位出租收入

本项目建成后共有126个停车位用于出租。停车收费价格参考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（湘发改价调〔2019〕217号），停车场或停车泊位服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者依据经营成本和市场供求等因素，按照补偿合理成本、依法缴纳税费、获取合理利润的原则自主确定，并保持收费标准相对稳定。文件提供了政府定价和政府指导价最高收费标准，收费标准为每辆车白天时段（7:00-22:00）5元/小时，夜间时段（22:00-次日7:00）1元/小时。

根据《娄底市停车场管理办法》（娄政发〔2019〕13号）规定，参考

娄底市道路临时停车泊位数收费标准：所有车辆 0.5 小时以内免收停车费；超时车辆 7:30 至 20:00/21:00 每车位每 0.5 小时 2-2.5 元。不足 0.5 小时按 0.5 小时收取，每个计时段收费最高不超过 40 元。

参考娄底市中心医院停车场：所有车辆一小时以内免收停车费；超时车辆 7:00 至 22:00 每车位每小时 3 元；22:00 至次日 7:00 每车位每小时 1 元。不足 1 小时按 1 小时收取，连续 24 小时收费 30 元。

本项目为学校项目，停车收费参照上述收费标准，综合考虑使用率、周转率后保守预估，按 10 元/天/车位计算，运营期内暂不考虑增长。

第七条 机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行市场调节价、政府指导价和政府定价三种定价形式管理。

（一）下列停车场机动车停放服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者依据经营成本和市场供求等因素，按照补偿合理成本、依法缴纳税费、获取合理利润的原则自主确定，并保持收费标准相对稳定：

1．商业场所（包括写字楼、商场、宾馆、餐饮、娱乐休闲场所等）配套的停车场或停车泊位；

2．社会资本全额投资建设的专业停车场（国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位建筑红线内或配套停车场除外）；

3．向社会开放的企业（不含银行、保险、供水、供电、供气等公用企业）单位内设停车场；

4．物流中心、专业批发市场配套的停车场；

5. 住宅小区停车场。

附件：

全省机动车停放服务
政府定价和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。因停车资源供需矛盾突出，确有必要突破该最高收费标准的城市，须向省发改委另行申报。）

1、道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每10分钟计时收费，每10分钟1元，不足10分钟，按10分钟计费。	按小时计时收费，每小时5元，不足1小时的按1小时计费。
备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间 \ 方式	每小时
白　天	5元
夜　间	2元
备注：不足1小时按1小时计算。	

（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）

关于娄底中心城区实行停车收费的告知书

广大市民朋友，大家好！

备受关注的娄底中心城区智能化公共停车项目将于 2020 年 11 月 28 日正式收费，现就有关事项告知如下，敬请广大市民朋友知悉。

一期第一批道路临时停车泊位收费路段包括湘滨街、长青街、乐坪大道、娄星南路、氐星路、新星南路、西贸街、清泉街、春园路。收费时段：冬季 7:30—20:00（10 月 1 日至 4 月 30 日），夏季 7:30—21:00（5 月 1 日至 9 月 30 日），收费标准：A 类路段 2.5 元/30 分钟；B 类路段 2 元/30 分钟；临时停车每 30 分钟内免费（含 30 分钟），超过 30 分钟后开始计费，不足 30 分钟按 30 分钟计费，每个计费时段收费最高不超过 40 元。收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费（不足 1 个车位按 1 个车位计费，超过一个车位不足 2 个车位按 2 个车位计费，以此类推）。

30 分钟内免费，其他免费范围及管理要求按《湖南省机动车停放服务收费管理办法》规定执行。

娄底市中心城区公共停车设施建设与管理领导小组办公室

2020 年 11 月 20 日



4.充电桩服务收入

本项目建成后设置充电桩54个。根据市场调研得知电动汽车(快充)的额定输出功率为60kw/h，根据案例资料，主流销售纯电轿车电池容量的车型有以下案例型号，电池容量的平均值为102.78kw，根据谨慎性原则，本项目电池容量按60kw进行测算。

主流销售纯电轿车电池容量情况表

车型	电池容量（kwh）	电池类型
蔚来ET7150KWh版	150	磷酸铁锂电池
2023款阿维塔11超长续航单电机版	116.79	三元锂电池
奔驰EQSSUV450	111.8	三元锂电池
比亚迪唐EV730km	108.8	磷酸铁锂电池
比亚迪唐EV635km	108.8	三元锂电池
2021款极能001超长续航单电机WE版	100	三元锂电池
2021款秦PLUSEV600KM规型旗	71.9	磷酸铁锂电池
2020款汉EV超长续航版尊贵型	76.9	磷酸铁锂电池
2021款小汽车P7后微握长续航智享版	80	三元锂电池
平均电池容量	102.78	

收费情况：根据业内收费标准，充电桩收费为两部分组成，即：电价+充电服务费。电费方面，为简化计算，避免在收入和成本中同时核算电费，本项目在测算收入和成本时将均不考虑电费。因此，本项目在测算充电桩收入时仅计算充电服务费收入。《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020年)》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商(2015)340号)执行，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取”。2021年后湖南已放开充电服务费，实行市场调节价，不再设0.8元上限，现在湖南充电服务费普遍已经超过0.8元/千瓦时，部分场景甚至远高于0.8元,其中永州市内充电桩综合电费约为1.53-1.57元/度，永州合表电价为0.604元/度，本项目拟考虑充电桩服务费收费标准初始运营期保守按0.80元/度计。

HNPR-2018-02023

湖南省发展和改革委员会文件

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，执行居民用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"类写电价格。

（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

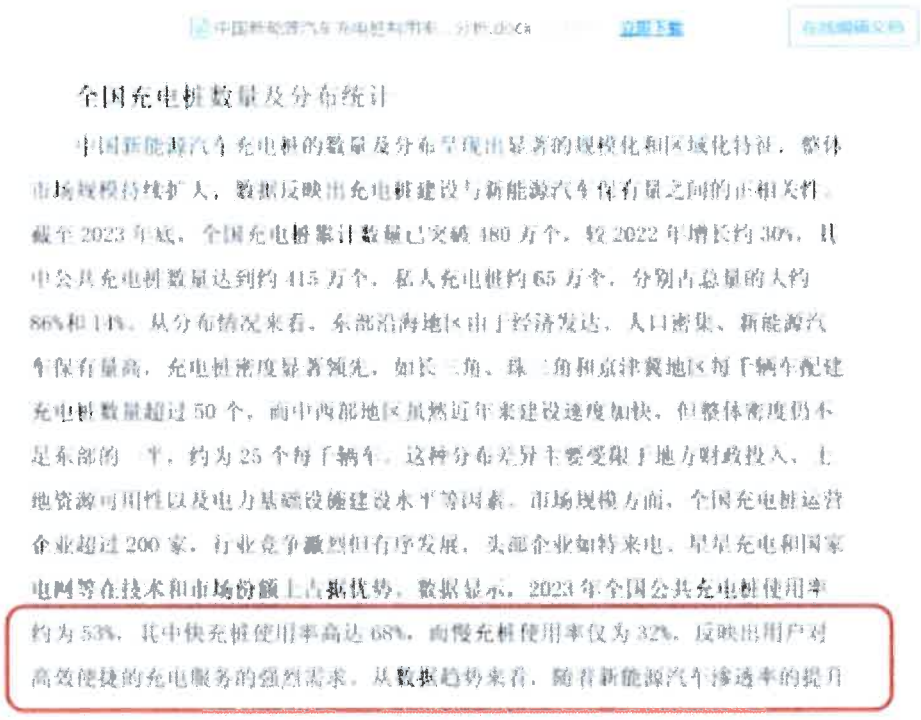
2018年5月25日

湖南省发展和改革委员会办公室　　2018年5月25日印发

使用率及周转率：根据《2023年中国新能源充电桩行业洞察报告》预测，我国充电桩行业市场规模未来五年年均复合增长率将达到37.8%。根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022年和2023年直流公用桩平均桩数利用率分别为65.1%和66.5%，平均周转率为4.3次和4.1次。

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%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

根据豆丁网2025年11月收录的《中国新能源汽车充电桩利用率与运营模式创新分析》报告显示：2023年全国公共充电桩利用率约为53%，其中快充桩利用率高达68%。



全国充电桩数量及分布统计

中国新能源汽车充电桩的数量及分布呈现出显著的规模化和区域化特征，整体市场规模持续扩大，数据反映出充电桩建设与新能源汽车保有量之间的正相关性。截至2023年底，全国充电桩累计数量已突破480万个，较2022年增长约30%，其中公共充电桩数量达到约415万个，私人充电桩约65万个，分别占总量的大约86%和14%。从分布情况来看，东部沿海地区由于经济发达、人口密集、新能源汽车保有量高，充电桩密度显著领先，如长三角、珠三角和京津冀地区每千辆车配建充电桩数量超过50个，而中西部地区虽然近年来建设速度加快，但整体密度仍不足东部的一半，约为25个每千辆车。这种分布差异主要受限于地方财政投入、土地资源可用性以及电力基础设施建设水平等因素。市场规模方面，全国充电桩运营企业超过200家，行业竞争激烈但有序发展，头部企业如特来电、星星充电和国家电网等在技术和市场份额上占据优势。数据显示，2023年全国公共充电桩使用率约为53%，其中快充桩使用率高达68%，而慢充桩使用率仅为32%，反映出用户对高效便捷的充电服务的强烈需求。从数据趋势来看，随着新能源汽车渗透率的提升

鉴于双峰县本地充电桩利用率及周转率暂时无法获取有效信息，本项目参考全国充电桩利用率及周转率并考虑适当下浮，运营期前四年利用率分别为30%、40%、50%、60%，以后各年为60%，周转率按2次/天计算，暂不考虑未来周转次数的增加。

（二）项目预期收入预测

按照前述收入测算依据，双峰县蔡和森高级中学建设项目在债券存续期内预计总收入为18,609.22万元。具体收入测算情况如下：

双峰县蔡和森高级中学建设项目预期收入测算表

序号	项目	合计（万元）	运营期								
			2027.9	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**项目运营收入**	**18,609.22**	**297.77**	**912.24**	**931.16**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**
1	**学生学费收入**	**10,620.00**	**180.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**
	学生数（人）		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
	单价（元/人/年）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2	**学生住宿收入**	**4,927.68**	**83.52**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**
	学生数（人）		2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
	单价（元/人/年）		1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00
3	**停车位收入**	**904.47**	**15.33**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**
	数量（个）		126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
	单价（元/个.天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4	**充电桩收入**	**2,157.06**	**18.92**	**75.69**	**94.61**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**
	数量（个）		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	单价（万元/个.年）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	利用率（%）		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续上表：

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047.4
一	**项目运营收入**	**18,609.22**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**316.69**
1	**学生学费收入**	**10,620.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**180.00**
	学生数（人）		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
	单价（元/人/年）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2	**学生住宿收入**	**4,927.68**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**83.52**
	学生数（人）		2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
	单价（元/人/年）		1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00
3	**停车位收入**	**904.47**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**15.33**
	数量（个）		126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
	单价（元/个.天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4	**充电桩收入**	**2,157.06**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**37.84**
	数量（个）		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	单价（万元/个.年）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	利用率（%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

三、项目现金流出预测

（一）项目成本测算依据

本项目的主要成本包括人员工资及福利、维修费、管理费。

1.人员工资及福利

本项目为公办高中，教师薪资由财政统一拨付，本项目仅考虑维修、安保等人员的薪资。根据建设单位提供的人员配置计划，定员为 8 人。参照 2025 年湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资福利按 5.5 万元/年计算。

岗位	平均工资	备注
2025 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	51902 元/年	来自湖南省统计局

表　2025 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	2025 年	2024 年	增长速度
合　计	60679	60537	0.2
农、林、牧、渔业	46965	47912	-2.0
采矿业	70842	68021	4.1
制造业	65819	64023	2.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	54360	56026	-3.0
建筑业	59709	59972	-0.4
批发和零售业	56241	56724	-0.9
交通运输、仓储和邮政业	60706	60159	0.9
住宿和餐饮业	50849	49891	1.9
信息传输、软件和信息技术服务业	82752	82373	0.5
金融业	100218	88951	12.7
房地产业	49757	52601	-5.4
租赁和商务服务业	56810	59609	-4.7
科学研究和技术服务业	66648	66552	0.1
水利、环境和公共设施管理业	52731	53100	-0.7
居民服务、修理和其他服务业	51902	52622	-1.4
教育	56399	53415	5.6
卫生和社会工作	71230	68951	3.3
文化、体育和娱乐业	55423	55071	0.6

2.维修费

参照《建设项目经济评价方法与参数》，本项目维修费按工程费用的 0.2%计提。

3.管理费

参照《建设项目经济评价方法与参数》，本项目管理费用包括广告费、经营管理、会议费、办公费、差旅费等多项费用，其他费用取经营收入的1%。

（二）增值税及税金附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第八项第二款的规定，从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。

（三）项目预期成本预测

按照前述成本测算依据，双峰县蔡和森高级中学建设项目预期总成本共计1,900.41万元。具体如下表:

双峰县蔡和森高级中学建设项目预期成本测算表

序号	项目	合计	2027.9	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**运营费用**	**1,900.41**	**32.03**	**96.29**	**96.48**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**
1	人工费用	**865.34**	14.67	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
2	维修费用	**848.82**	14.39	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
3	管理费用	**186.08**	2.98	9.12	9.31	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
二	**合计**	**1,900.41**	**32.03**	**96.29**	**96.48**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**

续上表:

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047.4
一	**运营费用**	**1,900.41**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**32.22**
1	人工费用	**865.34**	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	14.67
2	维修费用	**848.82**	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	14.39
3	管理费用	**186.08**	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	3.17
二	**合计**	**1,900.41**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**32.22**

四、项目净现金流预测

债券存续期内，本项目预期总收入18,609.22万元，预期总成本1,900.41万元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为16,708.81万元。

五、还本付息的测算

双峰县蔡和森高级中学建设项目总投资金额为29,723.96万元，拟申请政府专项债券9,000.00万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金0.00元；本次拟申请发行政府专项债券资金4,100.00万元，发行期限20年；未来拟申请发行政府专项债券4,900.00万元，发行期限20年。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，据此，20年期债券的预测利率为2.54%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券发行期内，本息共计13,572.00万元，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为16,708.81万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.23。

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，双峰县蔡和森高级中学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	1.37	1.23	1.09
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.23	1.25

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1.09，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1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的双峰县蔡和森高级中学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。

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。

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

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。

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（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；社会经济咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；标准化服务；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）（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　长沙市湘江新区管理委员会行政审批服务局

2025年7月2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

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》。

此复印件与原件一致
再复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 陈英
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-14
工作单位 Working unit 湖南[illegible]会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 43130219871114[illegible]



陈英 430100070040

证书编号：430100070040
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：2017 年 1 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

2024年1月换证

4

此复印件与原件一致
再复印无效

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[illegible]会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2023年 9月 21日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南[illegible]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

2023年 9月 21日 /y /m /d

13





此复印件与原件一致
再复印无效

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：
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 年 2005y 月 07 日 25

2018年3月换发新证

430200180008

年 月 日
/y /m /d

新化县土坪（向北）水库工程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）

2026年10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〔2026〕147号

新化县土坪（向北）水库工程收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对新化县土坪（向北）水库工程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号一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，本次评价的新化县土坪（向北）水库工程（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

新化县土坪（向北）水库工程，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 2,000.00 万元，未来拟发行专项债券 200.00 万元，发行期限 30 年，根据 2026 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，预测利率为 2.55%。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。本项目应还本付息情况如下：

新化县土坪（向北）水库工程还本付息情况表

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
2026 年 10 月	0.00	2,000.00		2,000.00	0.00	0.00

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
2027 年 1 月	2,000.00	200.00		2,200.00	0.00	0.00
2027 年 4 月	2,200.00			2,200.00	25.50	25.50
2027 年 7 月	2,200.00			2,200.00	2.55	2.55
2027 年 10 月	2,200.00			2,200.00	25.50	25.50
2028 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2029 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2030 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2031 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2032 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2033 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2034 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2035 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2036 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2037 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2038 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2039 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2040 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2041 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2042 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2043 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2044 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2045 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2046 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2047 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2048 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2049 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2050 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2051 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2052 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2053 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10

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
2054年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2055年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
2056年1月	2,200.00			2,200.00	2.55	2.55
2056年4月	2,200.00			2,200.00	25.50	25.50
2056年7月	2,200.00			2,200.00	2.55	2.55
2056年10月	2,200.00		2,000.00	200.00	25.50	2,025.50
2057年1月	200.00		200.00	0.00	2.55	202.55
合计		2,200.00	2,200.00		1,683.00	3,883.00

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4,593.45万元。

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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026年	0.00	0.00	0.00	
2027年	0.00	53.55	53.55	79.30
2028年	0.00	56.10	56.10	122.96
2029年	0.00	56.10	56.10	122.96
2030年	0.00	56.10	56.10	129.09
2031年	0.00	56.10	56.10	129.09

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2032 年	0.00	56.10	56.10	129.09
2033 年	0.00	56.10	56.10	135.53
2034 年	0.00	56.10	56.10	135.53
2035 年	0.00	56.10	56.10	135.53
2036 年	0.00	56.10	56.10	142.29
2037 年	0.00	56.10	56.10	142.29
2038 年	0.00	56.10	56.10	142.29
2039 年	0.00	56.10	56.10	149.38
2040 年	0.00	56.10	56.10	149.38
2041 年	0.00	56.10	56.10	149.38
2042 年	0.00	56.10	56.10	156.84
2043 年	0.00	56.10	56.10	156.84
2044 年	0.00	56.10	56.10	156.84
2045 年	0.00	56.10	56.10	164.66
2046 年	0.00	56.10	56.10	164.66
2047 年	0.00	56.10	56.10	164.66
2048 年	0.00	56.10	56.10	172.88
2049 年	0.00	56.10	56.10	172.88
2050 年	0.00	56.10	56.10	172.88
2051 年	0.00	56.10	56.10	181.51
2052 年	0.00	56.10	56.10	181.51
2053 年	0.00	56.10	56.10	181.51
2054 年	0.00	56.10	56.10	190.57
2055 年	0.00	56.10	56.10	190.57
2056 年	2,000.00	56.10	2,056.10	190.57
2057 年	200.00	2.55	202.55	
合计	2,200.00	1,683.00	3,883.00	4,593.45
本息覆盖倍数				**1.18**

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，本次评价的新化县土坪（向北）水库工程，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·长沙　　中国注册会计师

2026 年 10 月 15 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

设计总库容 101.8 万 m³，兴利库容 92.2 万 m³。坝型为埋石砼重力坝，坝顶长 140.05m，最大坝高 48.3m，水库正常蓄水位 1173.5m，为小一型水库。相关建筑：泄水建筑物。泄水建筑物采用坝身溢流，单孔泄流，溢流堰为 WES 实用堰，采用底流消能。取水建筑物。取水管采用直径 DN700 不锈钢管外包 50cm 钢筋混凝土结构。输水建筑物。灌区输水建筑物全长 7951.4m。

（二）主管部门

新化县水利局

（三）项目类型

新建--水利项目

（四）融资计划

项目拟申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元。已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 2,000.00 万元，未来拟继续申请发行 200.00 万元。

二、项目现金流入预测

新化县土坪（向北）水库工程收益主要来源于供水原水费及灌溉供水收入。

（一）供水原水费

根据《湖南省城市供水价格管理实施办法》（湘发改价调〔2019〕939 号），城市供水价格由供水成本、费用、税金和利润构成，其中供水成本包含原水费，该原水费是指向水库或者水利工程等取水费用，因此原水费可作为本项目专项收入来源。

1.需水量预测

新化县土坪（向北）水库设计常规供水的范围为奉家镇紫鹊界康养小镇，区域规划人口为35000人。

A.居民生活用水量

设计用水居民人数 P=P0（1+ γ ） n+P1

P =现有人口数（1+人口自然增长率）*设计年限+机械增长总数=设计人口数

W =P×q

W =村设计人口数×该村生活用水定额=村居民生活用水量（m^3/d）

考虑工程区现状并结合《湖南省用水定额》，本工程集镇居民定额取120 L/d·人；供水计算时，考虑日变化系数 1.5。

2025年土坪水库受水区有集镇人口35000人，经计算居民生活用水量为2800m^3/d，年用水量100.8万m^3/年。

B.公共建筑用水量

根据《村镇供水工程设计规范》（SL687-2014），乡镇政府所在地、集镇，缺乏资料时，公共建筑物用水量可按居民生活用水量的10%～25%估算，其中，集镇和乡政府所在地可为 10%～15%、建制镇可为 15%～25%。

康养小镇集镇人口集中，公共建筑用水量取取居民生活用水量的15%。则公共建筑用水量为15.1万m^3/年。

C.村镇企业和专业户饲养畜禽用水量

供水区域内的康养小镇，其建设性质为社会福利及养老，本次设计不考虑其企业用水量，则企业用水量为零。

供水区域没有大型专业饲养户，小型饲养场均通过自行提水或打井水解决，可不考虑此项，则专业饲养场用水量为零。

D.浇洒道路和绿地用水量

根据《村镇供水工程设计规范》（SL687-2014），经济条件好且规模较大的镇确实需要时，可计此项；其余镇（乡）、村可不计此项。供水区域不需计浇洒道路和绿地用水。

E.管网漏失水量和未预见水量之和

根据《村镇供水工程设计规范》（SL687-2014），管网漏失水量和未预见水量（含集镇供水及灌区农村人、畜饮水的未预见水量）之和，宜按（1）~（4）用水量之和的 10%~25%取值，应综合考虑管网长度和用水区的发展潜力确定，村级供水工程取低值、乡镇供水工程和规模化供水工程取较高值。供水区域内康养小镇人口较集中，因此取 15% 。（1）~（4）日用水量为 3220m³/d（115.9 万 m³/年），管网漏失水量和未预见水量之和 483m³/d（17.4 万 m³/年）。

F.消防用水量

当有下述情况，可不考虑单列消防用水：允许短时间间断供水的用水区，主管网的供水能力大于消防用水量；因此，消防用水量不单列。

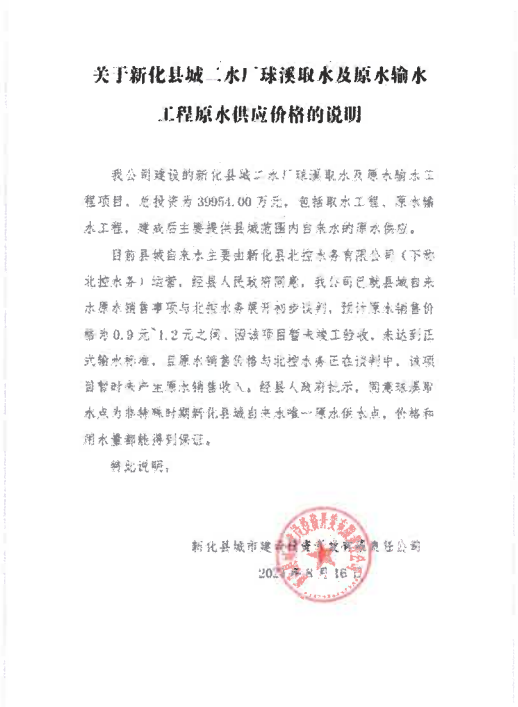
G.总用水量

供水规模（即最高日供水量）=居民生活用水量+公共建筑用水量+饲养畜禽用水量+企业用水量+消防用水量+管网漏失水量及其它未预见用水量= 3703m³/d，考虑输水系统采用管道，管道水利用系数取 0.95 ，则土坪水库常规人饮总用水量为 3900m³/d（140.4 万 m³/年）。

2.原水水价

参考新化县已有同类项目收费情况及《双峰县发展和改革局关于核定双峰县水库源水供应定价的复函》，双峰原水价格为 1.0 元/m3，本项目原水价格确定为 1 元/吨。考虑通货膨胀因素，结合新化县近两年 GDP 增速分别为 5.2%、6.0%，新化县近期水价调整年份分别为 2021 年、2023 年、2026 年，2023 年价格调整涨幅为 22.6%，2026 年价格调

整涨幅为 5.2%，按照谨慎性原则，本项目单价按照每三年 5%增长考虑。



关于新化县城二水厂球溪取水及原水输水工程原水供应价格的说明

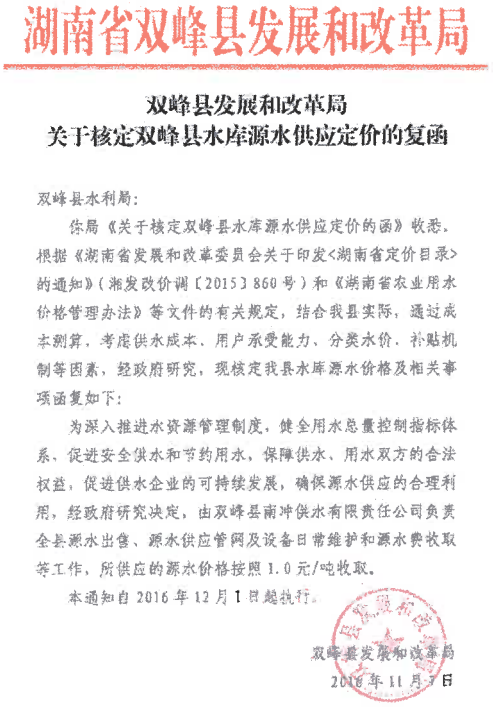
我公司建设的新化县城二水厂球溪取水及原水输水工程项目，总投资为 39954.00 万元，包括取水工程、原水输水工程，建成后主要提供县城范围内自来水的源水供应。

目前县城自来水主要由新化县北控水务有限公司（下称北控水务）运营，经县人民政府同意，我公司已就县城自来水原水销售事项与北控水务展开初步谈判，预计原水销售价格为 0.9 元~1.2 元之间，因该项目暂未竣工验收，未达到正式输水标准，且原水销售价格与北控水务正在谈判中，该项目暂时无产生原水销售收入。经县人民政府批示，同意球溪取水点为非特殊时期新化县城自来水唯一原水供水点，价格和用水量都能得到保证。

特此说明。

新化县城市建设投资开发有限责任公司

2021 年 4 月 16 日



湖南省双峰县发展和改革局

双峰县发展和改革局
关于核定双峰县水库源水供应定价的复函

双峰县水利局：

你局《关于核定双峰县水库源水供应定价的函》收悉。根据《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〔2015〕860 号）和《湖南省农业用水价格管理办法》等文件的有关规定，结合我县实际，通过成本测算，考虑供水成本、用户承受能力、分类水价、补贴机制等因素，经政府研究，现核定我县水库源水价格及相关事项函复如下：

为深入推进水资源管理制度，健全用水总量控制指标体系、促进安全供水和节约用水，保障供水、用水双方的合法权益，促进供水企业的可持续发展，确保源水供应的合理利用，经政府研究决定，由双峰县南冲供水有限责任公司负责全县源水出售、源水供应管网及设备日常维护和源水费收取等工作，所供应的源水价格按照 1.0 元/吨收取。

本通知自 2016 年 12 月 1 日起执行。

双峰县发展和改革局

2016 年 11 月 7 日

（二）灌溉供水收入

灌溉面积：土坪灌区基本口粮田应急保障灌溉面积为 2000 亩。

需求端用水量预测：项目区内以水稻种植为主。灌区属水源较丰富地区，灌区以水稻种植为主，根据《水利部关于印发水稻等七项农业灌溉用水定额的通知》（水节约〔2020〕214 号），新化县属 IV 湘中山丘区，中稻灌溉用水定额通用值为 594m³/亩、晚稻灌溉用水定额通用值为 707m³/亩；根据新化县国民经济和社会发展统计公报数据，新化县晚稻种植面积达到中稻种植面积的 55%，按照谨慎性原则，本项目收入预测仅考虑中稻种植所需的农业灌溉用水。

收费标准：根据《新化县发展和改革局关于核定我县农业用水价格的通知》（新发改价调〔2023〕330 号），本项目收费标准为 0.17 元/立方米·年。参考新化县炉观坝灌区、太平灌区 2022-2025 年农业灌溉用水费用征收收缴率达 95%以上，按照谨慎性原则，本项目费用征收收缴率按照运营第一年 90%，第二年起 95%计。

新化县炉观坝灌区近几年农业灌溉用水征收情况说明

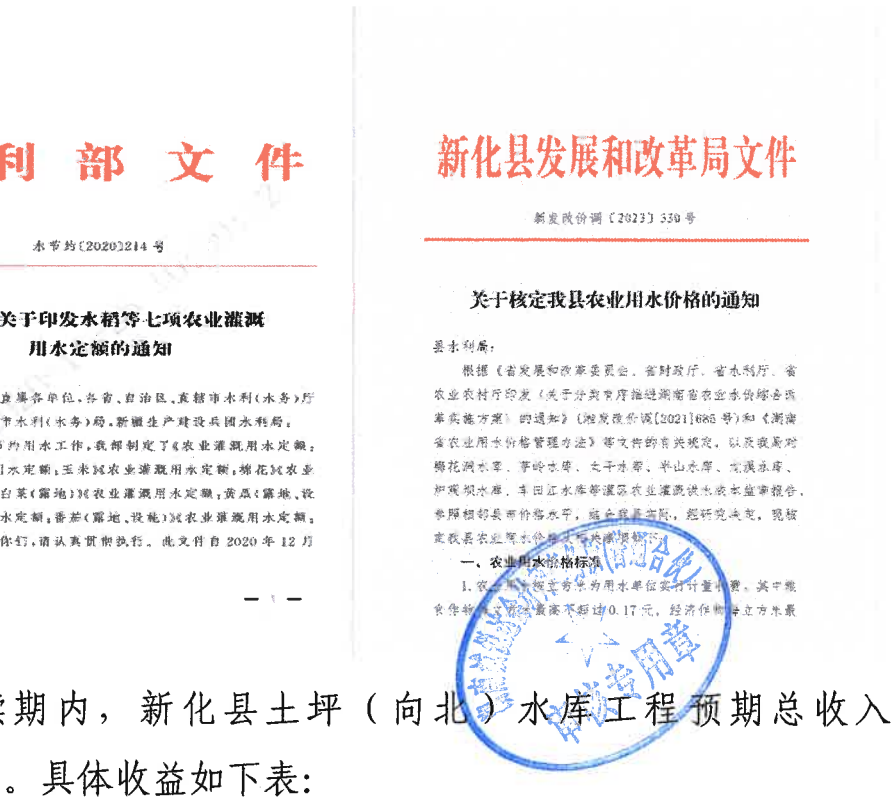
年份	应征收金额（万元）	实际征收金额（万元）	收缴率	备注
2022 年	267.597	260.37	97.3%	现实际灌溉面积 2.65 万亩
2023 年	267.597	263.58	98.5%	现实际灌溉面积 2.65 万亩
2024 年	267.597	264.12	98.7%	现实际灌溉面积 2.65 万亩
2025 年	267.597	264.12	98.7%	现实际灌溉面积 2.65 万亩

注：1.应征收金额根据当年灌溉面积、用水定额、收费标准核算确定，受气候影响（如干旱、洪涝）等相应调整灌溉面积、灌溉水量；2.实际征收金额为当年实际足额收缴的水费总额，均已缴入财政专户，实行“收支两条线”管理；3.收缴率=实际征收金额÷应征收金额×100%，近年来均实现如数征收、无拖欠、截留、挪用等情况。

新化县太平灌区近几年农业灌溉用水征收情况说明

年份	应征收金额（万元）	实际征收金额（万元）	收缴率	备注
2022 年	141.37	137.13	97.0%	现实际灌溉面积 1.4 万亩
2023 年	141.37	138.83	98.2%	现实际灌溉面积 1.4 万亩
2024 年	141.37	139.11	98.4%	现实际灌溉面积 1.4 万亩
2025 年	141.37	139.25	98.5%	现实际灌溉面积 1.4 万亩

注：1.应征收金额根据当年灌溉面积、用水定额、收费标准核算确定，受气候影响（如干旱、洪涝）等相应调整灌溉面积、灌溉水量；2.实际征收金额为当年实际足额收缴的水费总额，均已缴入财政专户，实行“收支两条线”管理；3.收缴率=实际征收金额÷应征收金额×100%，近年来均实现如数征收、无拖欠、截留、挪用等情况。



水 利 部 文 件

水节约〔2020〕214 号

水利部关于印发水稻等七项农业灌溉用水定额的通知

部机关各司局，部直属各单位，各省、自治区、直辖市水利（水务）厅（局），各计划单列市水利（水务）局，新疆生产建设兵团水利局：

为深入推进节约用水工作，我部制定了《农业灌溉用水定额：水稻》《农业灌溉用水定额：玉米》《农业灌溉用水定额：棉花》《农业灌溉用水定额：大白菜（露地）》《农业灌溉用水定额：黄瓜（露地、设施）》《农业灌溉用水定额：番茄（露地、设施）》《农业灌溉用水定额：苜蓿》。现印发给你们，请认真贯彻执行。此文件自 2020 年 12 月 1 日起施行。

— 1 —

新化县发展和改革局文件

新发改价调〔2023〕330 号

关于核定我县农业用水价格的通知

县水利局：

根据《省发展和改革委员会、省财政厅、省水利厅、省农业农村厅印发〈关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革实施方案〉的通知》（湘发改价调〔2021〕685 号）和《湖南省农业用水价格管理方法》等文件的有关规定，以及我局对柳花洞水库、茅岭水库、文子水库、半山水库、龙溪水库、炉观坝水库、车田江水库等灌区农业灌溉供水成本监审报告，参照相邻县市价格水平，结合我县实际，经研究决定，现核定我县农业用水价格水平及有关问题通知如下：

一、农业用水价格标准

1.农业灌溉实行亩为用水单位实行计量收费，其中粮食作物（水稻）水价最高不超过 0.17 元，经济作物每立方米最

新化县土坪（向北）水库工程收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	原水销售收入	5,262.7	105.30	140.40	140.40	147.42	147.42	147.42	154.79	154.79	154.79	162.53
1.1	年供水规模		105.30	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40
1.2	原水单价（元/吨）	-	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
2	农业灌溉用水收入	562.46	6.06	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19
2.1	农田灌溉面积（万		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2.2	用水定额（（m³/		594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
2.3	收费标准（元/m³）		0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170
2.4	收缴率		90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	合计	5,825.1	111.36	159.59	159.59	166.61	166.61	166.61	173.98	173.98	173.98	181.72

续上表：

序号	项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	原水销售收入	5,262.7	162.53	162.53	170.66	170.66	170.66	179.19	179.19	179.19	188.15	188.15
1.1	年供水规模		140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40
1.2	原水单价（元/吨）	-	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34
2	农业灌溉用水收入	562.46	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19
2.1	农田灌溉面积（万		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2.2	用水定额（（m³/		594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
2.3	收费标准（元/m³）		0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170
2.4	收缴率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	合计	5,825.1	181.72	181.72	189.84	189.84	189.84	198.38	198.38	198.38	207.34	207.34

续上表：

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
1	原水销售收入	5,262.7	188.15	197.56	197.56	197.56	207.43	207.43	207.43	217.81	217.81	217.81
1.1	年供水规模		140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40
1.2	原水单价（元/吨）	-	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55	1.55
2	农业灌溉用水收入	562.46	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19
2.1	农田灌溉面积（万		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2.2	用水定额（（m³/		594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
2.3	收费标准（元/m³）		0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170
2.4	收缴率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	合计	5,825.1	207.34	216.74	216.74	216.74	226.62	226.62	226.62	236.99	236.99	236.99

三、项目现金流出预测

根据《新化县土坪（向北）水库工程》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及税费，具体如下：

（一）经营成本

1.职工薪酬

本工程主要包括水库大坝、输水系统等，由新成立的新化县土坪水库管理处负责本工程水库的经营管理，为公益性的管理单位，根据中华人民共和国水利部、中华人民共和国财政部 2004 年 5 月联合颁发的《水利工程管理单位定岗标准》（试点），本工程为中型水库，定员级别为 5 级，经计算定员 12 人，该部分定员由财政进行补贴，本项目不计入人员工资及福利费。

2.燃料动力费

按照总扬程 100m，能耗≈0.0040～0.0048 kWh/m³，含税单价：0.0025～0.0033 元/m³，本项目按照 0.0033 元/m³计。

3.工程维护费

项目工程维护费按照工程折旧费的 10%预估。

4.管理及其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，管理及其他费用通常按照各成本要素之和（扣除财务费用）的 8%-12%计取。根据类似项目经验，管理及其他费用按以上费用合计的 10%计算。

（二）相关税费

1.增值税：本项目的原水收入按照增值税率 13%计列。

2.税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）等，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。

债券存续期内，项目预计总成本为 1,231.72 万元。如下：

新化县土坪（向北）水库工程成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、运营成本	598.77	19.84	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
燃料动力费	13.78	0.35	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
工程维护费	530.55	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69
管理及其他费	54.43	1.80	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
二、增值税税金及附加	632.95	12.22	16.67	16.67	17.55	17.55	17.55	18.49	18.49	18.49	19.47
增值税	575.41	11.11	15.15	15.15	15.96	15.96	15.96	16.81	16.81	16.81	17.70
税金及附加	57.54	1.11	1.52	1.52	1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.77
合计	1,231.72	32.06	36.63	36.63	37.52	37.52	37.52	38.45	38.45	38.45	39.43

续上表：

项目类型	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、运营成本	598.77	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
燃料动力费	13.78	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
工程维护费	530.55	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69
管理及其他费	54.43	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
二、增值税税金及附加	632.95	19.47	19.47	20.50	20.50	20.50	21.58	21.58	21.58	22.71	22.71
增值税	575.41	17.70	17.70	18.63	18.63	18.63	19.61	19.61	19.61	20.64	20.64
税金及附加	57.54	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86	1.96	1.96	1.96	2.06	2.06
合计	1,231.72	39.43	39.43	40.46	40.46	40.46	41.54	41.54	41.54	42.67	42.67

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	2055 年	2056 年
一、运营成本	598.77	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
燃料动力费	13.78	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
工程维护费	530.55	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69
管理及其他费	54.43	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
二、增值税税金及附加	632.95	22.71	23.90	23.90	23.90	25.15	25.15	25.15	26.46	26.46	26.46
增值税	575.41	20.64	21.73	21.73	21.73	22.86	22.86	22.86	24.06	24.06	24.06
税金及附加	57.54	2.06	2.17	2.17	2.17	2.29	2.29	2.29	2.41	2.41	2.41
合计	1,231.72	42.67	43.86	43.86	43.86	45.11	45.11	45.11	46.43	46.43	46.43

四、项目净现金流入预测

新化县土坪（向北）水库工程预期总收入 5,825.17 万元，总成本费用 1,231.72 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 4,593.45 万元。

五、还本付息的测算

新化县土坪（向北）水库工程，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 2,000.00 万元，未来拟发行专项债券 200.00 万元，发行期限 30 年，根据 2026 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，预测利率为 2.55%。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 4,593.45 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，新化县土坪（向北）水库工程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	1.18	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.18	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，本次评价的新化县土坪（向北）水库工程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。

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。

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

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。

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（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；社会经济咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；标准化服务；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）（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　长沙市湘江新区管理委员会行政审批服务局

2025年7月2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

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》。

此复印件与原件一致
再复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 陈英
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-14
工作单位 Working unit 湖南[illegible]会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 43130219871114[illegible]



陈英 430100070040

证书编号：430100070040
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：2017 年 1 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

2024年1月换证

4

此复印件与原件一致
再复印无效

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[illegible]会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2023年 9月 21日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南[illegible]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

2023年 9月 21日 /y /m /d

13





此复印件与原件一致
再复印无效

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：
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 年 2005y 月 07 日 25

2018年3月换发新证

430200180008

年 月 日
/y /m /d

新化县城乡冷链物流基地建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 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〔2026〕145号

新化县城乡冷链物流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，对新化县城乡冷链物流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号一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，本次评价的新化县城乡冷链物流基地建设项目（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

新化县城乡冷链物流基地建设项目拟发行专项债券2,800.00万元。截至目前，已发行0.00万元，本次拟发行专项债券1,900.00万元，根据2026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，20年期预测利率为2.54%；未来拟申请发行专项债券900.00万元。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券发行期内，本息共计4,222.40万元。还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
新化县城乡冷链物流基地建设项目	2026年10月	0.00	1,900.00		1,900.00	0.00	0.00
	2027年4月	1,900.00	900.00		2,800.00	24.13	24.13
	2027年10月	2,800.00			2,800.00	35.56	35.56
	2028年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2029年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2030年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2031年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2032年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2033年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2034年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2035年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2036年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2037年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2038年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2039年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2040年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2041年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2042年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2043年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2044年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2045年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2046年4月	2,800.00			2,800.00	35.56	35.56
	2046年10月	2,800.00		1,900.00	900.00	35.56	1,935.56
	2047年4月	900.00		900.00	0.00	11.43	911.43
	合计		2,800.00	2,800.00		1,422.40	4,222.40

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5,752.20万元。

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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	59.69	59.69	0.00
2028 年	0.00	71.12	71.12	180.15
2029 年	0.00	71.12	71.12	265.59
2030 年	0.00	71.12	71.12	315.00
2031 年	0.00	71.12	71.12	315.00
2032 年	0.00	71.12	71.12	315.00
2033 年	0.00	71.12	71.12	309.69
2034 年	0.00	71.12	71.12	309.69
2035 年	0.00	71.12	71.12	309.69
2036 年	0.00	71.12	71.12	309.69
2037 年	0.00	71.12	71.12	309.69
2038 年	0.00	71.12	71.12	304.11
2039 年	0.00	71.12	71.12	304.11
2040 年	0.00	71.12	71.12	304.11
2041 年	0.00	71.12	71.12	304.11
2042 年	0.00	71.12	71.12	304.11
2043 年	0.00	71.12	71.12	298.26
2044 年	0.00	71.12	71.12	298.26
2045 年	0.00	71.12	71.12	298.26
2046 年	1,900.00	71.12	1,971.12	298.26
2047 年	900.00	11.43	911.43	99.42
合计	2,800.00	1,422.40	4,222.40	5,752.20
本息覆盖倍数				1.36

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，本次评价的新化县城乡冷链物流基地建设项目，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·长沙　　中国注册会计师

2026 年 10 月 15 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目总投资5,735.17万元。建设地点位于湖南省娄底市新化县上梅街道毛家垅社区。本项目建设期为2025年12月-2028年2月。项目建设内容和规模：本项目建设用地面积为8322.80㎡（约12.48亩），总建筑面积为10366.43㎡，其中：冷链仓储用房7150.00㎡（冷库库容30000立方米）、普通仓储用房1434.89㎡、货物转运场设施用房602.49㎡、消防水池及屋顶设备用房1179.05㎡，同步配套建设室外硬化、停车场、供配电及其他配套设施。

（二）主管部门

新化县供销合作联社

（三）融资计划

新化县城乡冷链物流基地建设项目的资金来源主要为资本金2,935.17万元、政府专项债券资金2,800.00万元。项目总投资5,735.17万元，其中：资本金2,935.17万元，占投资总额的51.18%。

二、项目现金流入预测

（一）项目收入预测依据

本项目收入来源主要为普通仓储用房出租及货物转运场设施出租收入，冷链仓储用房出租收入。

1.普通仓储用房出租及货物转运场设施出租收入

项目普通仓储用房出租及货物转运场设施建筑面积2,037.38㎡，根据市场调研，项目周边仓储用房出租价格在13.8-20元/㎡/月左右，保守估计，本项目普通仓储用房及货物转运场出租价格按13.8元/㎡/月计算，参考湖南省县域仓储出租率情况，常态出租率85%～95%，90%为

通用基准值，新化县巨大的农副产品产量，对于仓储物流的需求十分旺盛，本项目第一年出租率保守按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后出租率按 90%计算。

项目周边厂房仓库租赁价格信息表





出租丨交通方便，可进挂车，独门独院

55.86万/月 月租金 | 1.33元/m²/天 日租金 | 14000m² 面积

位置 新化-新化城区 湖南省娄底市新...

类型 厂房 可办环评 否

租赁方式 整租

厂房特色 个人厂房，可办公、重工业、精装修、国道附近、原...

车辆限高咨询 >



出租丨12米标准化厂房仓库出租

59.85万/月 月租金 | 1.33元/m²/天 日租金 | 15000m² 面积

位置 新化-新化城区 娄底市新化县G35...

类型 厂房 可办环评 是

租赁方式 整租

厂房特色 个人厂房，可办公、原房东、精装修

车辆限高咨询 >

张先生 个人



出租丨新化县厂房出租门面出租仓库出租

76.20万/月 月租金 | 1.27元/m²/天 日租金 | 20000m² 面积

位置 新化-新化城区 湖南省娄底市新...

类型 厂房 可办环评 是

租赁方式 整租

厂房特色 个人厂房、超大空地、国道附近、可办公、高速路口

车辆限高咨询 >

曾辉 个人

1. **郴州金煌集团物流仓储（县级）**

- **出租率**：**98% 以上**（2023 年）
- **主体**：湖南金煌集团（民营物流 50 强、湖南百强民企）
- **地点**：郴州市（县域级物流枢纽）
- **依据**：湖南日报报道，仓储出租率**98%+**，服务上百家规模企业，为湘南县域仓储标杆。

2. **湖南高速郴州电商物流园（县级）**

- **出租率**：一期仓库**95%+**（2025 年）
- **地点**：郴州市（县域物流节点）
- **规模**：一期 3 万㎡，二期 2 万㎡
- **依据**：搜狐网报道，2024 年 4 月投用，截至 2025 年 10 月**招商率超 95%**，入驻中通、百世、京东等头部物流。

3. **岳阳县湘北现代商贸物流园（县级）**

- **出租率**：一期**90% 已预定**（2024 年） 岳阳县人民政府
- **地点**：岳阳县新开镇（县域物流枢纽）
- **规模**：一期 8 万㎡，总建面 30 万㎡
- **依据**：岳阳县政府官网，签约入驻中通、丰网、极兔、阿里云仓等 50 余家，**90% 已被客户预定** 岳阳县人民政府。

4. **湖南环通物流园（县域级）**

- **出租率**：**95% 以上**（2021 年）
- **地点**：湖南县域综合物流园
- **规模**：已建 30 万㎡，入驻 150 余家企业
- **依据**：环通物流官网，出租率**95%+**，韵达、顺丰、凯东源等稳定经营。

2. 冷链仓储用房出租收入

本项目冷链仓储用房面积 7150 ㎡，通过对新化县周边区域冷链仓库市场调研，综合考虑本项目的区域位置和相关配套等因素，结合冷冻库和冷藏库的租赁价格，本项目冷链物流仓库出租价格按 2.0 元/立方米/天。参考湖南省县域冷链仓储用房出租率情况，出租率接近 90%，新化县巨大的农副产品产量，对于冷链仓储物流的需求十分旺盛，本项目第一年出租率保守按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后出租率按 90%计算。

项目周边区域冷链仓库出租价格信息表



湖南娄底双峰仓库冷库出租

80 元/m²/月

常温库 / 干仓,冷库 | 楼库 | 无月台,单面月台 | 水泥地 | 丙二消防 | 层高 6 米

总面积 4500㎡ · 总可租面积 3500㎡

湖南-娄底-双峰



湖南娄底双峰大型冷库出租

3 元/m²/天

冷库 | 高台库,楼库 | 无月台,单面月台 | 地瓷砖 | 丁类消防 | 层高 7 米

总面积 11895㎡ · 总可租面积 3060㎡

湖南-娄底-双峰

序号	项目地址	价格（元/㎡.月）	备注
1	长沙县	85（冷冻库）	
2	长沙县	95（冷冻库）	

序号	项目地址	价格（元/㎡.月）	备注
3	长沙县	69（冷藏库）	
4	邵阳市新邵县	80（冷藏库）	
	平均价格	82.25	

审核专用章

1. 江永县供销新合作冷链物流中心（永州·江永县）

- **出租率：90%+**（2025 年 10 月投用后）
- **规模：**6.5 万立方米冷库（1.2 万吨），湘南最大农产品冷链枢纽
- **依据：**央广网报道，**51 家企业签约入驻**，覆盖香芋、果蔬、肉类，**出租率稳定 90%+**

2. 永兴县金泉农产品冷链物流园（郴州·永兴县）

- **出租率：90%+**（2025 年）
- **规模：**84 座产地冷藏设施，覆盖 90% 以上重点产区
- **依据：**郴州日报，**冷库满租率 90%+**，年供港澳蔬菜 9 万吨，服务 53 家龙头企业

3. 茶陵县佳家欢冷链集配中心（株洲·茶陵县）

- **出租率：90%+**（2023 年）
- **规模：**4 万吨专业冷库，全县 120 家经营主体共用
- **依据：**人民网报道，**冷库利用率 90%+**，黄桃、茶叶等错季存储，腐损率从 30% 降至 10% 以下

二、村集体 / 合作社冷链（出租率 100%）

1. 长沙县江背镇福田浩淼冷链集配中心（长沙县）

- **出租率：100%**（2023 年）
- **规模：**村集体联建，获财政补贴 450 万元
- **依据：**农业农村部官网，**冷库全部出租**，年租金 30.2 万元，带动 60 余人就业

2. 汝城县生姜产业联合体冷库（郴州·汝城县）

- **出租率：100%**（2024 年）
- **规模：**7 家合作社联建，库容 2400 立方米
- **依据：**农业农村部，**冷库满租**，对接长沙红星大市场，农户增收 10%+

三、县域综合物流园冷链（出租率 90%+）

1. 岳阳县湘北现代商贸物流园冷链区（岳阳·岳阳县）

- **出租率：90% 已预定**（2024 年）
- **依据：**岳阳县政府官网，冷链配套**90% 被预定**，入驻中通、丰网、极兔等

2. 新化县供销城乡冷链物流基地（娄底·新化县）

- **出租率：接近 90%**（2023 年）
- **依据：**新化县供销联社报告，**城区冷链仓储出租率近 90%**，服务黄精、红茶、生猪等

按照前述收入测算依据，新化县城乡冷链物流基地建设项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	普通仓储用房出租及货物转运场设施出租收入	573.00	19.68	26.99	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37
	出租面积（平方米）		2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38
	出租单价（元/平方米/月）		13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	冷链仓储用房出租收入	8,864.45	304.47	417.56	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76
	出租面积（平方米）		7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00
	出租单价（元/平方米/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计		9,437.45	324.15	444.55	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	普通仓储用房出租及货物转运场设施出租收入	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	10.12
	出租面积（平方米）	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38
	出租单价（元/平方米/月）	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	冷链仓储用房出租收入	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	156.59
	出租面积（平方米）	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00
	出租单价（元/平方米/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计		500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	166.71

三、项目现金流出预测

（一）项目成本测算依据

本项目主要成本包括：工资及福利费、设备检修维护费及相关管理费、相关税费等。

1.运营成本

（1）工资及福利费

根据项目需求，本项目定员人数15人，根据湖南省统计局数据，2025年湖南省城镇非私营单位就业人员公共设施管理业和其他服务业年人均工资分别为70720元，综合考虑，本项目人员工资及福利费按7.08万元/人/年计算。考虑通货膨胀因素，工资及福利费按每五年增长5%计。

表1　2025年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行　业	2025年	2024年	增长速度
合　计	**102468**	**97170**	**5.5**
农、林、牧、渔业	76831	67438	13.9
采矿业	76458	74685	2.4
制造业	95856	92376	3.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	140835	126312	11.5
建筑业	72081	71382	1.0
批发和零售业	88850	84912	4.6
交通运输、仓储和邮政业	114459	109560	4.5
住宿和餐饮业	54151	52021	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	157171	159778	-1.6
金融业	145000	139275	4.1
房地产业	75477	79430	-5.0
租赁和商务服务业	85685	80449	6.5
科学研究和技术服务业	127888	123316	3.7
水利、环境和公共设施管理业	70720	70393	0.5
居民服务、修理和其他服务业	91128	90236	1.0
教育	106183	97717	8.7
卫生和社会工作	129775	121943	6.4
文化、体育和娱乐业	112858	115915	-2.6
公共管理、社会保障和社会组织	101368	93402	8.5

（2）设备检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，本项目设备检修维护费按工程费的0.5%计取。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委

建　　设　　部　　发　布

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（3）管理费用

参考同类型项目及经验做法，本项目管理费用按经营收入的2%计算。

2. 相关税费

（1）增值税：本项目收入按照9%计取增值税。

（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。

运营成本预测如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营成本	2,828.09	114.56	138.59	139.70	139.70	139.70	145.01	145.01	145.01	145.01
工资及福利费	2,189.02	88.50	106.20	106.20	106.20	106.20	111.51	111.51	111.51	111.51
设备检修维护费	450.33	19.58	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50
管理费用	188.75	6.48	8.89	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
二、税金及附加	857.16	29.44	40.38	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42
增值税及附加	857.16	29.44	40.38	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42
合计	3,685.25	144.00	178.96	185.12	185.12	185.12	190.43	190.43	190.43	190.43

续上表：

项目类型	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营成本	145.01	150.58	150.58	150.58	150.58	150.58	156.44	156.44	156.44	156.44	52.15
工资及福利费	111.51	117.09	117.09	117.09	117.09	117.09	122.94	122.94	122.94	122.94	40.98
设备检修维护费	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	7.83
管理费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	3.33
二、税金及附加	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	15.14
增值税及附加	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	15.14
合计	190.43	196.01	196.01	196.01	196.01	196.01	201.86	201.86	201.86	201.86	67.29

四、项目净现金流预测

新化县城乡冷链物流基地建设项目预期总收入共计9,437.45 万元，总成本费用 3,685.25 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为5,752.20 万元。

五、还本付息的测算

新化县城乡冷链物流基地建设项目，已发行专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 1,900.00 万元，未来拟发行专项债券 900.00 万元，发行期限 20 年，根据 2026 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，预测利率为 2.54%，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。债券发行期内，预计用于融资平衡的相关收益为 5,752.20 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36。

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，新化县城乡冷链物流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：

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	1.14	1.36	1.59
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.36	1.28

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 1.14，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 1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的新化县城乡冷链物流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。

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。

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

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。

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（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；社会经济咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；标准化服务；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）（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　长沙市湘江新区管理委员会行政审批服务局

2025年7月2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

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》。

此复印件与原件一致
再复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 陈英
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-14
工作单位 Working unit 湖南[illegible]会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 43130219871114[illegible]



陈英 430100070040

证书编号：430100070040
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：2017 年 1 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

2024年1月换证

4

此复印件与原件一致
再复印无效

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[illegible]会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2023年 9月 21日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南[illegible]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

2023年 9月 21日 /y /m /d

13





此复印件与原件一致
再复印无效

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：
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 年 2005y 月 07 日 25

2018年3月换发新证

430200180008

年 月 日
/y /m /d

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程
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）

2026 年 10 月

湘诚悦达专审〔2026〕144号

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程
收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程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号一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，本次评价的新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程（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

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程拟发行专项债券14,000.00万元。截至目前，已于2025年4月发行2025年湖南省政府专项债券（二期）5,200.00万元，发行利率为2.05%；本次拟发行专项债券8,300.00万元，根据2026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，15年期预测利率为2.35%；未来拟申请发行专项债券500.00万元。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券发行期内，本息共计18,701.00万元。还本付息情况如下表所示:

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
新化县紫鹊界梯田旅游基础	2025年4月	0.00	5,200.00		5,200.00	0.00	0.00
	2025年10月	5,200.00			5,200.00	53.30	53.30
	2026年4月	5,200.00			5,200.00	53.30	53.30

项目名称	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
设施提升工程	2026 年 10 月	5,200.00	8,300.00		13,500.00	53.30	53.30
	2027 年	13,500.00	500.00		14,000.00	307.53	307.53
	2028 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2029 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2030 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2031 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2032 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2033 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2034 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2035 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2036 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2037 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2038 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2039 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2040 年 4 月	14,000.00		5,200.00	8,800.00	156.70	5,356.70
	2040 年 10 月	8,800.00			8,800.00	103.40	103.40
	2041 年 4 月	8,800.00			8,800.00	103.40	103.40
	2041 年 10 月	8,800.00		8,300.00	500.00	103.40	8,403.40
	2042 年	500.00		500.00	0.00	5.87	505.87
	合计		14,000.00	14,000.00		4,701.00	18,701.00

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 32,740.12 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:

单位：万元

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	53.30	53.30	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	106.60	106.60	0.00	0.00	0.00

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
2027 年	0.00	307.53	307.53	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	313.40	313.40	1,319.71	371.34	948.37
2029 年	0.00	313.40	313.40	3,241.22	898.39	2,342.83
2030 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	905.59	2,409.54
2031 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	914.97	2,400.16
2032 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	914.97	2,400.16
2033 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	914.97	2,400.16
2034 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	924.81	2,390.32
2035 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	924.81	2,390.32
2036 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	924.81	2,390.32
2037 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	935.14	2,379.99
2038 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	935.14	2,379.99
2039 年	0.00	313.40	313.40	3,315.13	935.14	2,379.99
2040 年	5,200.00	260.10	5,460.10	3,315.13	946.00	2,369.13
2041 年	8,300.00	206.80	8,506.80	3,315.13	946.00	2,369.13
2042 年	500.00	5.87	505.87	1,105.05	315.34	789.71
合计	14,000.00	4,701.00	18,701.00	45,447.54	12,707.42	32,740.12
融资本息覆盖倍数						1.75

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，本次评价的新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程，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·长沙　　中国注册会计师

2026 年 10 月 15 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目总投资 27,243.46 万元。建设地点位于湖南省娄底市新化县紫鹊界梯田景区。本项目建设期为 2025 年 8 月-2028 年 7 月。项目建设内容与规模为：本工程位于新化县紫鹊界梯田景区内。项目建设内容和规模：游客中心提质改造 6000m²。景区停车场提质改造 17000m²，新建生态停车场 11400m²，新建充电桩 150 个。景区道路提质改造 9.8 千米。现有建筑修缮、外立面改造 33000m²。观景台建设 10 处。旅游厕所提质改造 6 处，扩建 2 处，新建 10 处。新增休憩设施 20 处。完成景区消防、环卫等配套设施。

（二）主管部门

新化县文化旅游广电体育局

（三）融资计划

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程的资金来源主要为资本金 13,243.46 万元、政府专项债券资金 14,000.00 万元。项目总投资 27,243.46 万元，其中：资本金 13,243.46 万元，占投资总额的 48.61%。

二、项目现金流入预测

（一）项目收入预测依据

本项目收入来源主要为紫鹊界梯田景区门票收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

1.紫鹊界梯田景区门票收入

根据湖南省发展和改革委员会印发的《湖南省政府管价景区目录（2022 年）》，娄底市新化县紫鹊界梯田景区旺季门票及淡季门票价格均为 68 元。

附件：

政府管价景区目录(2022年)

单位：元/人次

序号	景区名称	景区所在地	级别	旺季门票	淡季门票	备注
46	[illegible]	[illegible]	4A	96	A线为96，B线为50	
47	[illegible]	[illegible]	4A	60	60	其中厚学堂为50，白玉堂为16
48	[illegible]	[illegible]	4A	98	98	
49	大熊山景区	娄底市新化县	4A	70	70	
50	紫鹊界梯田	娄底市新化县	4A	68	68	

新化县全县有国家 4A 级旅游景区 4 个，国家 3A 级旅游景区 5 个。根据新化县统计数据显示，2023 年旅游总人数 1121.20 万人次，2024 年全年旅游总人数 1484.9 万人次，2025 年全年旅游总人数 1080.98 万人次。本项目紫鹊界梯田景区为当地 4A 级旅游景区之一，近年来景区游客接待量总体保持平稳态势，年均接待游客约 40.66 万人次。本项目实施后，将有效完善景区旅游基础设施，进一步优化景区游览环境、增强综合服务功能，有效提升景区市场吸引力与竞争力，促进游客接待量稳步提升。根据谨慎性原则，本项目游客人数按 40 万人次/年计算，运营期内暂不考虑增长。

新化县紫鹊界梯田旅游景区 2023-2025 年游客接待数据

年份	2023	2024	2025	平均值
人数（万人次）	42.422	40.71	40.86	40.66

2. 停车费收入

项目改扩建后，共计可提供停车位 710 个，根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）、《娄底市停车场管理办法》（娄政发〔2019〕13 号）等文件，本项目停车位按 15 元/个·天计费。

HNPR-2019-02018

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

湖南省发展和改革委员会
关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

各市州发改委：

为进一步完善我省机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用提高停车资源利用效率，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订，现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，请认真遵照执行。

— 1 —

5、机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站、旅游景点配套停车场机动车停放服务最高收费标准

场地 \ 方式	每小时
机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场	5
旅游景点配套停车场	3

备注：1、进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放30分钟以内（含30分钟）车辆免费。

2、进入机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场的车辆每车每天最高不得超过50元。

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

4、利用公共资源建设的旅游景点配套停车场，每车每天最高不得超过20元。

5、不足1小时按1小时计算。

根据对新化县景区停车场使用率进行调研，景区停车场使用率在90%~95%左右，情况如下：

序号	景区名称	停车场使用率	备注
1	梅山龙宫	92%~95%	国家AAAA级旅游景区
2	大熊山国家森林公园	91%~94%	国家AAAA级旅游景区
3	三联峒	90%~92%	国家AAAA级旅游景区

由于紫鹊界梯田地处山区，目前公共交通通达性较弱，游客多以自驾出行为主，在旅游旺季、法定节假日及周末高峰时段停车场常态处于饱和、满负荷运行状态，部分时段甚至需要启动交通限流、远端停车、接驳转运等措施，本项目实施前期明确将停车场供给不足、高峰拥堵列为主要短板，并根据可行性研究新增足额停车位。因此，综合使用率按运营期第一年70%，第二年80%，第三年及以后年份90%暂估。

3.充电桩服务费收入

（1）充电服务费的说明

本项目新建充电桩150个。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）文件规定，每千瓦时服务费上限标准为0.8元，各经营单位可按照不超

过上限标准，制定具体收费标准。本项目充电桩充电服务费按 0.8 元/kWh 计算。



HNPR-2018-02023

湖南省发展和改革委员会文件

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

湖南省发展和改革委员会办公室　　2018 年 5 月 25 日印发

（2）单次充电量的说明

新能源车电池容量一般在 80～100kWh 之间。电池容量是衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时（kWh），电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。参考市面上常见车型的电池容量、电池类型，为保守估算，本次小汽车单次充电量按 40kWh 计算。

车型	电池容量（kWh）	电池类型	电池厂家
2020 款 蔚来 EC6 615KM 性能版	100	三元锂	宁德时代
2021 款 福特 Mustang Mach-E 长续航后驱版	98.8	三元锂	比亚迪
小米 SU7 MAX	101	三元锂	宁德时代

数据来源：根据 https://www.autohome.com.cn/公开资料整理。

（3）周转次数及使用率的说明

在油价持续攀升、新能源汽车市场占有率稳步提升的背景下，2026 年湖南省持续发力，出台《2026 年湖南省汽车以旧换新补贴实施细则》，对购置新能源乘用车给予专项补贴，进一步推动新能源汽车占比持续提

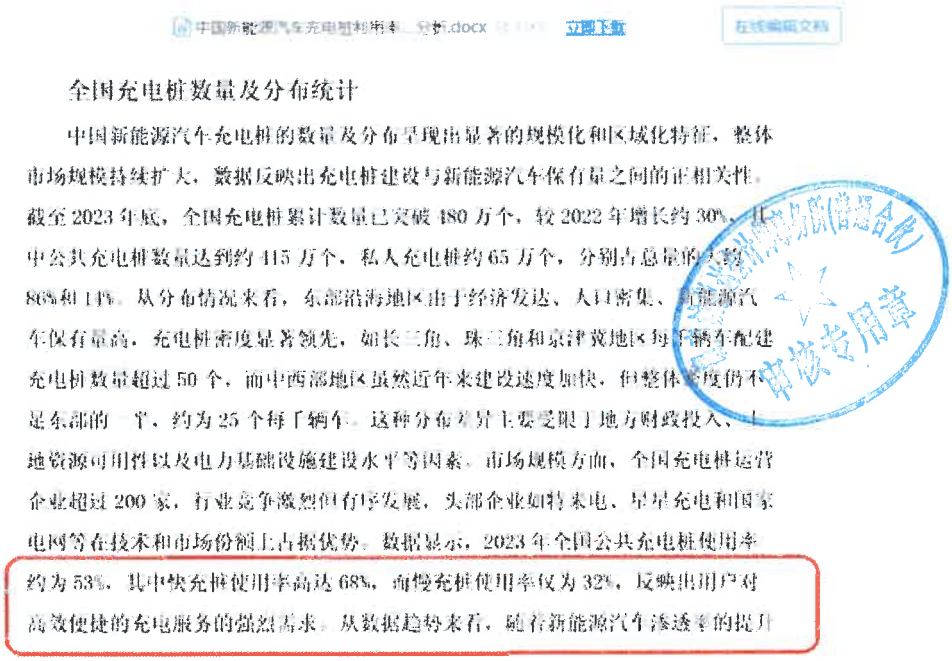
升。该景区地处山区，往返行驶里程较长，新能源车主的充电需求尤为迫切。

根据对新化县景区及城区充电站的充电桩周转次数进行调研，周转次数在 3.1~6 次之间，根据谨慎性原则，本项目每个充电桩按每天周转次数 2 次计算。

序号	充电地点	充电桩周转次数	备注
1	梅山龙宫	3.5~5 次	国家 AAAA 级旅游景区
2	大熊山国家森林公园	3.3~4.8 次	国家 AAAA 级旅游景区
3	星源河东充电站	4~6 次	新化城区公共停车场
4	北塔公园、资江风光带充电桩	3.1-4.2 次	新化城区公园停车场

数据来源：根据网络公开资料整理。

考虑新能源车是人们出行用车的首选趋势，根据豆丁网 2025 年 11 月收录的《中国新能源汽车充电桩利用率与运营模式创新分析》报告显示：2023 年全国公共充电桩使用率约为 53%，其中快充桩使用率高达 68%。因此本项目第一年使用率按 50%计算，第二年使用率按 60%计算，第三年及以后使用率按 70%计算。



全国充电桩数量及分布统计

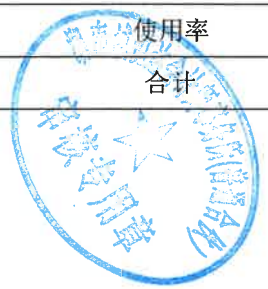
中国新能源汽车充电桩的数量及分布呈现出显著的规模化和区域化特征，整体市场规模持续扩大，数据反映出充电桩建设与新能源汽车保有量之间的正相关性。截至 2023 年底，全国充电桩累计数量已突破 180 万个，较 2022 年增长约 30%。其中公共充电桩数量达到约 115 万个，私人充电桩约 65 万个，分别占总量的 [illegible] 和 [illegible]。从分布情况来看，东部沿海地区由于经济发达、人口密集、新能源汽车保有量高，充电桩密度显著领先，如长三角、珠三角和京津冀地区每千辆车配建充电桩数量超过 50 个，而中西部地区虽然近年来建设速度加快，但整体密度仍不足东部的一半，约为 25 个每千辆车。这种分布差异主要受限于地方财政投入、土地资源可用性以及电力基础设施建设水平等因素。市场规模方面，全国充电桩运营企业超过 200 家，行业竞争激烈但有序发展，头部企业如特来电、星星充电和国家电网等在技术和市场份额上占据优势。数据显示，2023 年全国公共充电桩使用率约为 53%，其中快充桩使用率高达 68%，而慢充桩使用率仅为 32%，反映出用户对高效便捷的充电服务的强烈需求。从数据趋势来看，随着新能源汽车渗透率的提升

按照前述收入测算依据，新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**门票收入**	37,400.00	1,133.33	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00
	单价（元/人）		68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
	接待人次（万人次/年）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
二	**停车位收入**	4,739.18	113.38	310.98	349.85	349.85	349.85	349.85	349.85
	单价（元/天/车位）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	数量（个）		710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
三	**充电桩服务费收入**	3,308.36	73.00	210.24	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28
	数量（个）		150	150	150	150	150	150	150
	收费标准（元/kWh）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单次充电量（KWh）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	周转次数（次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	合计	45,447.54	1,319.71	3,241.22	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13



续上表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	**门票收入**	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	906.67
	单价（元/人）	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
	接待人次（万人次/年）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
二	**停车位收入**	349.85	349.85	349.85	349.85	349.85	349.85	349.85	116.62
	单价（元/天/车位）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	数量（个）	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
三	**充电桩服务费收入**	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	81.76
	数量（个）	150	150	150	150	150	150	150	150
	收费标准（元/kWh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单次充电量（KWh）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	周转次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	合计	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	1,105.05

三、项目现金流出预测

（一）项目成本测算依据

本项目主要成本包括：工资及福利费，维修维护费，管理费用、相关税费等。

1.运营成本

（1）工资及福利费

项目劳动定员 25 人。参考湖南省统计局最新公布的 2025 年湖南省城镇非私营单位从业人员年平均工资，水利、环境和公共设施管理业从业人员平均工资为 70720 元/年，因此，本项目人均工资及福利按 7.5 万元/年计，考虑通货膨胀因素，每三年上涨 5%。

表 1　2025 年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行　业	2025 年	2024 年	增长速度
合　计	102468	97170	5.5
农、林、牧、渔业	76831	67438	13.9
采矿业	76458	74685	2.4
制造业	95856	92376	3.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	140835	126312	11.5
建筑业	72081	71382	1.0
批发和零售业	88850	84912	4.6
交通运输、仓储和邮政业	114459	109560	4.5
住宿和餐饮业	54151	52021	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	157171	159778	-1.6
金融业	145000	139275	4.1
房地产业	75477	79430	-5.0
租赁和商务服务业	85685	80449	6.5
科学研究和技术服务业	127888	123316	3.7
水利、环境和公共设施管理业	70720	70393	0.5
居民服务、修理和其他服务业	91128	90236	1.0
教育	106183	97717	8.7
卫生和社会工作	129775	121943	6.4
文化、体育和娱乐业	112858	115915	-2.6
公共管理、社会保障和社会组织	101368	93402	8.5

（2）维修维护费

参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中修理费的计取方式。参照同类项目取值，按照项目工程费的 2%计取。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　　设　　部　　发　布

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（3）管理费用

参考同类型项目及经验做法，本项目管理费用按经营收入的2%计算。

2.相关税费

停车位收入增值税税率按9%计，门票收入和充电桩服务费收入增值税税率为6%；城市维护建设税按5%计；教育费附加按增值税的5%（含2%的地方教育费附加）计算。

运营成本预测如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营成本	9,742.26	285.93	687.70	689.18	698.56	698.56	698.56	708.40
	工资及福利费	2,846.87	78.13	187.50	187.50	196.88	196.88	196.88	206.72
	维修维护费	5,986.48	181.41	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38
	管理费用	908.91	26.39	64.82	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30
二	增值税、税金及附加	2,965.16	85.41	210.69	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41
	合计	12,707.42	371.34	898.39	905.59	914.97	914.97	914.97	924.81

续上表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营成本	708.40	708.40	718.73	718.73	718.73	729.59	729.59	243.20
	工资及福利费	206.72	206.72	217.05	217.05	217.05	227.91	227.91	75.97
	维修维护费	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38	145.13
	管理费用	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	22.10
二	增值税、税金及附加	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	72.14
	合计	924.81	924.81	935.14	935.14	935.14	946.00	946.00	315.34

四、项目净现金流预测

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程预期总收入共计45,447.54万元，预期运营成本12,707.42万元，项目净收益32,740.12万元。

五、还本付息的测算

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程总投资27,243.46万元，已于2025年4月发行2025年湖南省政府专项债券（二期）5,200.00万元，发行利率2.05%；本次拟申请政府专项债券8,300.00万元，未来拟发行500.00万元，发行期限15年，根据2026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，预测利率为2.35%，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。债券发行期内，预计用于融资平衡的相关收益为32,740.12万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.75。

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，新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程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	1.51	1.75	1.99
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.82	1.75	1.68

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1.51，

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1.68，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程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。

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。

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

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。

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（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；社会经济咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；标准化服务；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）（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　长沙市湘江新区管理委员会行政审批服务局

2025年7月2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

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》。

此复印件与原件一致
再复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 陈英
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-14
工作单位 Working unit 湖南[illegible]会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 43130219871114[illegible]



陈英 430100070040

证书编号：430100070040
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：2017 年 1 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

2024年1月换证

4

此复印件与原件一致
再复印无效

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[illegible]会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2023年 9月 21日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南[illegible]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

2023年 9月 21日 /y /m /d

13





此复印件与原件一致
再复印无效

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：
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 年 2005y 月 07 日 25

2018年3月换发新证

430200180008

年 月 日
/y /m /d