花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程预期收益与融资平衡专项评价报告

谨审字【2026】第145号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 145 号

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程预期收益与融资平衡专项评价报告

我们接受委托，对花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程

2.建设单位：花垣县城市管理和综合执法局

3.建设地点：湘西土家族苗族自治州花垣县

4.建设内容及规模：（1）沿209国道至蚩尤南路以西片区改造供水管

道82.178千米，包含DN700球墨铸铁管3.0千米，DN600球墨铸铁管6.7千米，DN500球墨铸铁管9.2千米，DN400球墨铸铁管2.8千米，DN300球墨铸铁管36.0千米，DN200球墨铸铁管6.2千米，DN150球墨铸铁管3.278千米，DN100球墨铸铁管15.0千米。

（2）改造智能远传水表8059块，主控阀门65套，支控阀门804套，智能消防栓502套，排气阀50套，排泥阀50套，布置分区计量设施120套等。

（3）对佳民冲自来水厂进行提质扩容，更新一套1.5万吨/日的供水产线，使供水总规模达到3.0万吨/日。

（二）项目概算总投资

本项目概算总投资为13,696.84万元，其中：工程费用11,121.50万元，工程建设其他费用为1,140.08万元，预备费为1,226.16万元，建设期利息209.10万元。

（三）资金筹资方案

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目概算总投资为13,696.84万元，申请专项债券9,000.00万元，占概算总投资65.71%；地方财政资金4,696.84万元，占概算总投资34.29%。本项目本次拟于2026年10月发行专项债券2,000.00万元，测算利率2.54%，未来拟于2027年4月发行剩余专项债券金额7,000.00万元。

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

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州花垣县	花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	2,000.00	15	2.35

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程本次拟发行政府专项债券2,000.00万元，发行期限均为15年。根据2026年9月待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.35%，债券偿付方式为每半年付息一次，期末一次性还本。花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程还本付息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州花垣县	花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	0	2,000.00	7,000.00	3,172.50	12,172.50

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计12,172.50万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2026 年 10 月		2,000.00		2,000.00		
2027 年 4 月	2,000.00	7,000.00		9,000.00	23.50	23.50
2027 年 10 月	9,000.00			9,000.00	105.75	105.75
2028 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2029 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2030 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2031 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2032 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2033 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2034 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2035 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2036 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2037 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2038 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2039 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2040 年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
2041 年 4 月	9,000.00			9,000.00	105.75	105.75
2041 年 10 月	9,000.00		2,000.00	7,000.00	105.75	2,105.75
2042 年 4 月	7,000.00		7,000.00		82.25	7,082.25
合计		**9,000.00**	**9,000.00**		**3,172.50**	**12,172.50**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为12,172.50万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州 花垣县	花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	9,000.00	3,172.50	12,172.50

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

本项目收入来源主要为供水收入。

（1）供水规模

根据《花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程可行性研究报告》为满足城区现有及接入团结片区的供水需求，本项目需新增一条产能为1.5万m^3的供水生产线。由于原有生产线构筑物尺寸无法满足新设备升级的要求，计划拆除已封存的旧生产线后重建一套新设备。新设备将采用水厂现有新生产线的处理工艺，该工艺不仅技术成熟且处理效果已得到充分验证。此外，现有管理人员对该工艺不存在技术障碍，有利于水厂的运营管理。

①居民生活用水

佳民冲水厂的现状实际人口为老城区城南城北片区2万人+城北新区4万人+狮子山片区周边居民0.53万人+团结街道周边居民0.85万人，合计约7.38万人(其中归属本次项目管网改造范围的人口约5.38万人)。2022至2024年县域人口自然增长率分别为0.3%、0.7%、0.5%，取中间值0.5%的增长率。根据《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)，湖南地区I型小城市综合生活用水量指标为180~320L/(人·d)。本工程中位花垣县中心城区人均综合生活用水定额取240L/(人·d)。

根据人口及用水量数据，本项目用水量预测结果如下。

表 3.1-4 生活用水量测算表

年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
人口	73800	64119	64440	64762	65086	65411	65738	66067	66397	66729
用水定额	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
用水量（t/d）	17712	15389	15466	15543	15621	15699	15777	15856	15935	16015
年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
人口数	67063	67398	67735	68074	68414	68756	69100	69445	69793	70142
用水定额	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
用水量（t/d）	16095	16176	16256	16338	16419	16501	16584	16667	16750	16834

②工业用水量

本项目仅针对城东工业区的工业用水量进行考量，该区域总面积为250ha，目前正处于产业转型阶段，有效土地利用比例约为60%。参考《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)以及湖南省同类老工业区的相关数据，该区域的工业用水量取值为70m³/(h㎡·d)，预估日用水量为1.05万m³/d。预计通过产业转型带来的土地有效利用率提升以及节水工艺的进步，两者效应相互抵消，用水量在近期内不会发生显著变化。

③其他及特种行业用水量

特种用水主要指非生活必需的、高水质要求的、或高利润行业的用水，如高档服务业、休闲娱乐业、洗车及水上乐园等特殊行业、高价值农业等。参照普通县城特殊用水占比约为生活用水的1%~3%，特色旅游县、城郊富裕县，特种用水占比3%~8%综合考量，本项目按生活用水的3%测算，2026年约为0.058万m³/d。

测算结果表明，项目服务区域近期日均用水量为2.9万m³/d。待本项目改造工程竣工后，水厂供水能力将提升至3.0万m³/d，可满足近期用水需求，并具备适度的超前保障能力。改造完成后，水厂范围内全部土地资源得以充分利用，土地利用效率达到最优化水平。远期钟佛山水厂更新工程完成后，可为佳民冲水厂供水提供更高的冗余度。

（2）自来水收费标准

根据花垣县发展和改革局《关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民用水超定额加价制度的通知》（花发改价〔2020〕8号）：“(一)调整自来水价格。居民生活用水由现行的2.40元/立方米调整为2.80元/立方米；非居民生活用水由现行的4.00元/立方米调整为4.20元/立方米；特种用水由现行的10.50元/立方米调整为11.20元/立方米。以上价格包含水资源费0.08元/立方米。”。则

本项目居民生活用水价格为2.80元/m³；非居民生活用水价格4.20元/m³；特种用水价格11.20元/m³。供水价格暂不考虑增长。

3

花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2020〕8号

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

花垣县自来水公司:

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

用水超定额加价制度，现就有关事项通知如下:

一、城区自来水价格

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

（二）居民生活用水阶梯计价

1.第一阶梯计量水价2.80元/立方米,水量15立方米/户·月。

2.第二阶梯计量水价4.20元/立方米,水量15-25立方米/户·月。

3.第三阶梯计量水价5.60元/立方米，水量25立方米/户·月以上。

4.家庭常住人口超过4人的，可按实超人数核增每人每月4立方米。

5.未实行“一户一表”改造的合表用户，不执行阶梯水价，用水价格在第一阶梯的基础上按0.2元/立方米加收，即3.00元/立方米。

（三）非居和特种用水超定额累进加价

1.定额计划用水量以内的，非居4.20元/立方米、特种11.20元/立方米。

2.超计划、超定额在20%以内的水量加价50%，即非居6.30元/立方米，特种16.80元/立方米。

3.超计划、超定额超过20%不足40%的水量加价100%，即非居

8.40元/立方米、特种22.40元/立方米。

4.超计划、超定额在40%以上水量加价150%，即非居10.50元/立方米，特种28.00元/立方米。

5.用水定额实行月定额，定额标准按《湖南省用水定额标准（BD43/T388-2020）》执行。

二、价外代征

污水处理费0.7元/立方米。调整后的三类用水终端价格为：

单位：元/立方米

项目		水价	终端水价
居民生活用水	第一阶梯	2.80	3.50
	第二阶梯	4.20	4.90
	第三阶梯	5.60	6.30
	合表用户	3.00	3.70
非居民生活用水	定额内	4.20	4.90
	超20%以内	6.30	7.00
	超20%-40%	8.40	9.10
	超40%以上	10.50	11.20
特种用水	定额内	11.20	11.90
	超20%以内	16.80	17.50
	超20%-40%	22.40	23.10
	超40%以上	28.00	28.70

三、其他水价事项

1. 对学校、医疗机构、幼儿园、养老院、福利院等公益单位的生活用水，一律不分公立、非公立，执行居民生活用水价格。

2. 对民政部门认定的享受价费优惠政策的特困人群及低保对象，按每月每户减免 5 立方米终端水费的政策执行。

3. 消防、环卫、绿化等市政公用设施用水免收水费。

4. 非居民和特种用水累进加价，由县发改局、住建局、县自来水公司等相关部门和单位认真研究，按《湖南省用水定额标准（BD43/T388-2020）》的规定，制定方案，报县人民政府同意执行。

四、相关要求

1. 实行居民生活用水阶梯水价和非居民生活用水及特种用水超定额累进加价超过基本水价的水费收入，要设立专项资金，按照“取之于水，用之于水”的原则，专项用于城市水源建设、城市新建道路新建管网铺设和供水水质工艺改造。

2. 要严格落实收费公示制度，在营业场所醒目位置将各类水价、代收费项目、收费标准、文件依据及价格投诉电话等进行公示，做好水价宣传解释，自觉接受社会和有关部门的监督。

3. 要积极推进“一户一表”改造，不断改进供水技术，切实降低供水成本；努力提高自身管理水平，提升服务质量。

五、本通知自 2021 年 3 月抄见水量起执行。

花垣县发展和改革局

2020 年 12 月 22 日

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	负荷率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%
一	**预期收入**	**43,222.42**	**1,858.68**	**2,641.79**	**2,806.35**	**2,972.05**	**3,138.77**	**3,149.19**	**3,159.61**
1	**居民生活用水收入**	**18,997.79**	**797.22**	**1,137.13**	**1,212.20**	**1,288.29**	**1,365.29**	**1,374.59**	**1,383.89**
1.1	单价（元/t）		2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
1.2	处理规模（万 t）		284.72	406.12	432.93	460.10	487.60	490.93	494.25
2	**非居民生活用水收入**	**21,944.90**	**965.79**	**1,368.20**	**1,448.69**	**1,529.17**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**
2.1	单价（元/t）		4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
2.2	处理规模（万 t）	1.0500	229.95	325.76	344.93	364.09	383.25	383.25	383.25
3	**特种行业用水收入**	**2,279.73**	**95.67**	**136.46**	**145.46**	**154.59**	**163.83**	**164.95**	**166.07**
3.1	单价（元/t）		11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20
3.2	处理规模（万 t）		8.54	12.18	12.99	13.80	14.63	14.73	14.83

续上表									
序号	**项目**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	**预期收入**	**3,170.14**	**3,180.67**	**3,191.31**	**3,201.95**	**3,212.61**	**3,223.37**	**3,234.23**	**1,081.70**
1	**居民生活用水收入**	**1,393.29**	**1,402.70**	**1,412.20**	**1,421.70**	**1,431.21**	**1,440.82**	**1,450.52**	**486.74**
1.1	单价（元/t）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
1.2	处理规模（万 t）	497.60	500.96	504.36	507.75	511.15	514.58	518.04	173.84
2	**非居民生活用水收入**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**536.55**
2.1	单价（元/t）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
2.2	处理规模（万 t）	383.25	383.25	383.25	383.25	383.25	383.25	383.25	127.75
3	**特种行业用水收入**	**167.20**	**168.32**	**169.46**	**170.60**	**171.75**	**172.90**	**174.06**	**58.41**
3.1	单价（元/t）	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20
3.2	处理规模（万 t）	14.93	15.03	15.13	15.23	15.33	15.44	15.54	5.22

2.现金流出

本项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括外购燃料及动力费、外购原材料费、工资及福利费、修理维护费、管理费用。

（1）运营成本

①外购燃料及动力费

外购动力费主要为电费。根据《花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程可行性研究报告》，本项目年耗电量为127.78万kWh。电度电费根据《湖南省电网销售电价表》（2024年5月），一般工商业用电1~10KV电费为0.86元/kWh。故本项目暂按0.86元/kWh考虑电费单价，考虑未来物价上涨，电价每3年上涨5%。



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	220千伏及以上
居民生活用电		第一阶电价（基准电价）		0.5880	0.5730	0.5630		
		第二阶电价		0.6380				
		第三阶电价		0.8880				
		其中：居民合表用电		0.6040	0.5890	0.5790		
		非居民合表用电		0.6340	0.6190	0.6090		
农业生产用电				0.5487	0.5287	0.5087	0.4887	
工商业用电	两部制	尖峰时段						
		高峰时段			1.13743	1.08943	1.04303	1.00271
		平时段			0.72824	0.69824	0.66924	0.64404
		低谷时段			0.31905	0.30705	0.29545	0.28537
		基本电费	最大需量（元/千瓦·月）		33.8	33.8	30.6	30.6
			变压器容量(元/千伏安·月)		21.1	21.1	19.1	19.1
	单一制	尖峰时段						
		高峰时段		1.27567	1.24367	1.21167	1.17967	
		平时段		0.81464	0.79464	0.77464	0.75464	
		低谷时段		0.35361	0.34561	0.33761	0.32961	
		分时平均电价		0.87804	0.85804	0.83804	0.81804	

②外购原材料费

水厂材料费主要为聚合氯化铝（PAC）和次氯酸钠（NaClO）等药剂费用，考虑未来物价上涨，单价按照每3年上涨5%预计。

序号	名称	吨水耗量 (g/m^3)	含税单价（元/kg）	参考单价
1	聚合氯化铝（PAC）	15	2.8	
2	次氯酸钠（NaClO）	25	5.0	

③工资及福利费

本项目定员预计共20人，根据湖南省统计局数据，2025年湖南省城镇非私营单位电力、热力、燃气及水生产和供应业在岗职工年平均工资140835元。本项目人员年度工资及福利费按14.5万元/人计算，年费用每3年上涨5%预计。

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

④维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产原值的5%估算。

⑤管理费用

管理费用主要包括管理人员工资薪金及办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费。参考同行业成本数据，参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按供水收入的10%暂估。

（2）相关税费

包括增值税及附加、所得税。

①增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

销项增值税：供水收入按9%计征增值税。

进项增值税：本项目建筑安装工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税率13%、工程建设其他费用按增值税率6%计算，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

新建资产进项税抵扣：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）规定：自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按5%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。预测情况如下表所示。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	预期成本	**23,630.53**	**984.37**	**1,404.08**	**1,433.85**	**1,490.51**	**1,521.27**	**1,522.91**	**1,805.65**
1	**外购燃料及动力费**	**1,655.38**	**65.93**	**93.41**	**98.90**	**109.62**	**115.39**	**115.39**	**121.15**
2	**外购原材料费**	**2,255.94**	**87.37**	**124.26**	**132.08**	**146.95**	**155.27**	**155.87**	**164.29**
	聚合氯化铝（PAC）		21.97	31.25	33.22	36.96	39.05	39.20	41.32
	次氯酸钠（NaClO）		65.40	93.01	98.86	109.99	116.22	116.67	122.97
3	**工资及福利费**	**4,499.82**	**217.50**	**290.00**	**290.00**	**304.50**	**304.50**	**304.50**	**319.73**
4	**维护维修费**	**8,903.90**	**474.17**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**
5	**管理费用**	**4,203.68**	**139.40**	**264.18**	**280.64**	**297.21**	**313.88**	**314.92**	**315.96**
6	**税金及附加**	**2,111.81**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**252.29**
续上表									
序号	**项目**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**
	预期成本	**1,808.19**	**1,810.77**	**1,842.66**	**1,845.28**	**1,847.90**	**1,881.42**	**1,884.13**	**547.55**
1	**外购燃料及动力费**	**121.15**	**121.15**	**127.21**	**127.21**	**127.21**	**133.57**	**133.57**	**44.52**
2	**外购原材料费**	**164.93**	**165.57**	**174.52**	**175.19**	**175.87**	**185.38**	**186.11**	**62.28**
	聚合氯化铝（PAC）	41.48	41.64	43.89	44.06	44.23	46.62	46.81	15.66
	次氯酸钠（NaClO）	123.45	123.93	130.63	131.13	131.64	138.76	139.30	46.62
3	**工资及福利费**	**319.73**	**319.73**	**335.71**	**335.71**	**335.71**	**352.50**	**352.50**	**117.50**
4	**维护维修费**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**210.74**
5	**管理费用**	**317.01**	**318.07**	**319.13**	**320.20**	**321.26**	**322.34**	**323.42**	**36.06**
6	**税金及附加**	**253.14**	**254.02**	**253.86**	**254.74**	**255.62**	**255.40**	**256.30**	**76.45**

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2028 年	1,858.68	984.37	874.31
2029 年	2,641.79	1,404.08	1,237.71
2030 年	2,806.35	1,433.85	1,372.50
2031 年	2,972.05	1,490.51	1,481.54
2032 年	3,138.77	1,521.27	1,617.50
2033 年	3,149.19	1,522.91	1,626.28
2034 年	3,159.61	1,805.65	1,353.97
2035 年	3,170.14	1,808.19	1,361.95
2036 年	3,180.67	1,810.77	1,369.90
2037 年	3,191.31	1,842.66	1,348.65
2038 年	3,201.95	1,845.28	1,356.67
2039 年	3,212.61	1,847.90	1,364.71
2040 年	3,223.37	1,881.42	1,341.95
2041 年	3,234.23	1,884.13	1,350.10
2042 年	1,081.70	547.55	534.15
合计	**43,222.42**	**23,630.53**	**19,591.89**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为 19,591.89 万元，如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州花垣县	花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	43,222.42	23,630.53	19,591.89

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程运营期内经营性净现金流19,591.89万元，融资还款本息合计为12,172.50万元，本息保障倍数为1.61，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州花垣县	花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	19,591.89	12,172.50	1.61

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**现金流入**	**56,919.26**	**2,092.86**	**8,162.34**	**5,300.32**	**2,641.79**	**2,806.35**	**2,972.05**	**3,138.77**	**3,149.19**
1	资本金流入	4,696.84	92.86	1,162.34	3,441.64					
2	融资资金流入	9,000.00	2,000.00	7,000.00						
3	运营期现金流入	43,222.42			1,858.68	2,641.79	2,806.35	2,972.05	3,138.77	3,149.19
二	**现金流出**	**49,159.12**	**2,092.86**	**8,162.34**	**4,426.01**	**1,615.58**	**1,645.35**	**1,702.01**	**1,732.77**	**1,734.41**
1	建设期资金流出	13,356.09	2,092.86	8,033.09	3,230.14					
2	运营期资金流出	23,630.53			984.37	1,404.08	1,433.85	1,490.51	1,521.27	1,522.91
3	融资还本付息	12,172.50		129.25	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50
三	**现金净流量**	**7,760.14**			**874.31**	**1,026.21**	**1,161.00**	**1,270.04**	**1,406.00**	**1,414.78**
四	**期末累计现金结存**				**874.31**	**1,900.52**	**3,061.52**	**4,331.56**	**5,737.56**	**7,152.34**
续上表										

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	**现金流入**	**3,159.61**	**3,170.14**	**3,180.67**	**3,191.31**	**3,201.95**	**3,212.61**	**3,223.37**	**3,234.23**	**1,081.70**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	3,159.61	3,170.14	3,180.67	3,191.31	3,201.95	3,212.61	3,223.37	3,234.23	1,081.70
二	**现金流出**	**2,017.15**	**2,019.69**	**2,022.27**	**2,054.16**	**2,056.78**	**2,059.40**	**2,092.92**	**4,095.63**	**7,629.80**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,805.65	1,808.19	1,810.77	1,842.66	1,845.28	1,847.90	1,881.42	1,884.13	547.55
3	融资还本付息	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50	2,211.50	7,082.25
三	**现金净流量**	**1,142.47**	**1,150.45**	**1,158.40**	**1,137.15**	**1,145.17**	**1,153.21**	**1,130.45**	**-861.40**	**-6,548.10**
四	**期末累计现金结存**	**8,294.81**	**9,445.25**	**10,603.65**	**11,740.80**	**12,885.97**	**14,039.19**	**15,169.64**	**14,308.24**	**7,760.14**

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	**1.25**	**1.61**	1.96
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.80	**1.61**	**1.42**

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1.42，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

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　湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李本军

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

出　资　额　贰佰万元整

成立日期　2020年04月01日

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026　年　6　月　23　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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2020 年 9 月 27 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

李本军 110001540564



姓　　名 Full name 李本军

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

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

利安达 转所专用章

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 17 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师 CPA 转会转所专用章

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 24 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　王蔷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1985-12-16

工作单位
Working unit　湖南吉信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No.　430103198512162021

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

[illegible]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

2026 年/y　2 月/m　12 日/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）
CPAs

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

2026 年/y　2 月/m　12 日/d

14

花垣县医养服务中心建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字【2026】第146号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 146 号

花垣县医养服务中心建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

我们接受委托，对花垣县医养服务中心建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的花垣县医养服务中心建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券花垣县医养服务中心建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制花垣县医养服务中心建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：花垣县医养服务中心建设项目

2.建设单位：花垣县民族中医院

3.建设地点：花垣县花垣镇城北开发区（花垣县民族中学旁）

4.建设内容及规模：项目总用地面积45亩，总建筑面积21250㎡，床位共500张，其中养老用房16334.2㎡；老年人活动中心2915.8㎡，附属用房2000㎡。

（二）项目概算总投资

本项目概算总投资金额为10,225.48万元，其中：工程费用为7,938.59万元，工程建设其他费用为975.48万元，预备费为891.41万元，建设期利息为420.00万元。

（三）资金筹资方案

花垣县医养服务中心建设项目的资金来源主要为自有资金及发行政府专项债券。项目概算总投资10,225.48万元，其中：自有资金3,225.48万元，拟申请发行政府专项债券资金7,000.00万元。

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

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额（万元）	期限（年）	利率（%）
1	湘西州花垣县	花垣县医养服务中心建设项目	3,000.00	15	2.35%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本项目拟申请政府专项债券7,000.00万元，本次拟申请发行3,000.00万元，剩余额度明年发行。建设期债券利息由自有资金统筹安排，运营期债券利息由项目自身收益归还，每半年付息一次，到期一次还本。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，本次15年期债券的预测利率为2.35%，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州花垣县	花垣县医养服务中心建设项目	0.00	3,000.00	4,000.00	2,467.50	9,467.50

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计9,467.50万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2026 年 10 月	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00
2027 年 4 月	3,000.00	4,000.00	0.00	7,000.00	35.25	35.25
2027 年 10 月	7,000.00		0.00	7,000.00	82.25	82.25
2028 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2029 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2030 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2031 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2032 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2033 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2034 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2035 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2036 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2037 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2038 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2039 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2040 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	164.50	164.50
2041 年 4 月	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	82.25	82.25
2041 年 10 月	7,000.00	0.00	3,000.00	4,000.00	82.25	3,082.25
2042 年 4 月	4,000.00	0.00	4,000.00	0.00	47.00	4,047.00
合计		**7,000.00**	**7,000.00**		**2,467.50**	**9,467.50**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为9,467.50万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州 花垣县	花垣县医养服务中心建设项目	7,000.00	2,467.50	9,467.50

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
花垣县医养服务中心建设项目	养老服务床位	张	500.00

按本项目的可研报告及规划条件等资料，本项目新增床位数量为 500 张，根据《2024 年湖南省卫生健康事业发展统计公报》统计数据显示：2024 年，全省医院病床使用率 82.93%，其中：公立医院 88.83%；2023 年，全省医院病床使用率 79.60%，其中：公立医院 86.04%。

表 6　医院病床使用情况

机构类别	病床使用率（%）		出院者平均住院日	
	2023	2024	2023	2024
医院	**79.60**	**82.93**	**9.20**	**9.26**
公立医院	86.04	88.83	8.84	8.73
民营医院	64.10	69.07	10.82	11.71
医院中：三级医院	92.00	94.03	8.55	8.33
二级医院	74.37	77.77	10.17	10.95
一级医院	57.49	63.02	9.27	8.96

因此谨慎预估运营期内病床使用率，假定项目运营期起恒定床位空置率为 20%。

床位单价：本项目养老床位，服务对象主要为项目区自理、半失能及全失能老年人。由于收费标准没有相关物价部门的文件标准，本项目养老床位收费标准参照湘西州内及周边地区类似康养机构制定。根据对湘西州内及周边地区几家类

似康养机构的网络调查和电话访问资料，平均收费标准为 3100～4250 元/月/床（床位收费结果如表），费用包括对失能、半失能和自理老年人的基础杂费、护理费及床位租金等服务费，不含餐饮和医疗费用。

根据相关数据显示，湖南省整体人均养老金达到 3300 元左右，花垣县因边远补贴略高，整体略低于长沙、湘潭等湘中城市。故本次测算单价按 3000 元/床/月，根据谨慎性原则，预期运营期内按每三年增长 5%计算。

湖南已经在7月底以前完成了2025年养老金调整，对于参与了今年上涨的退休人员，湖南从8月份开始，将按照新的标准来发放待遇。从公布的数据来看，湖南整体人均养老金达到3300元左右，当然，事退人员的人均水平更高一些，达到了5700多块钱。像每月能领取3200元的养老金，虽然要比人均水平略微低一些的，但还是比较不错的，能够维持基本的养老开支。其实，对于大多数退休人员来说，养老金更多还是在3000元以下的，要拿到3200元也并不容易。

项目区周边同类机构养老床位收入调查案例

序号	单位名称	企业性质	区域	收费情况（床/月）	平均收费（床/月）	备注
1	湖南省邵阳市大祥区夕阳红养老公寓	民营	邵阳市大祥区	3000-3700	3500	网站信息
2	衡阳普亲养老院	公办民营	衡阳市雁峰区	3000-5000	4000	网站信息
3	张家界市顺祥养老中心有限公司	民营	张家界武陵源	3000-3200	3100	电话询问
4	湘西自治州养老中心	公办	湘西州吉首市	3500-5000	4250	回访客户

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

年度	养老服务收入
2028年	240.00
2029年	1,440.00
2030年	1,440.00
2031年	1,483.20
2032年	1,483.20

年度	养老服务收入
2033年	1,483.20
2034年	1,527.70
2035年	1,527.70
2036年	1,527.70
2037年	1,573.53
2038年	1,573.53
2039年	1,573.53
2040年	1,620.73
2041年	1,620.73
2042年	540.24
合计	**20,654.98**

2.现金流出

本项目的主要成本包括人员工资薪金、外购燃料动力费、维护修理费、管理费用、税费及附加等：

（1）人员工资薪金

项目劳动定额共计40人。参照湖南省统计局公布数据，2025年湖南省城镇私营单位就业人员居民服务和其他服务业年度平均工资为51,902.00元/年，本项目年均工资暂按6万元/年计算；项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨5%。

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）外购燃料动力费

本项目燃料及动力费用主要为室外照明设施、热水、空调、管理人员生活用电，项目每年外购燃料动力费按照营业收入的10%计取。

（3）维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按当年折旧费用的20%计取暂估。

（4）管理费用

本项目运营期管理费用主要为人员办公物资购置、职工培训、差旅费及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度工资薪金的20%暂估。

（5）税金及附加

税金及附加包括增值税及附加、房产税、所得税。

1）增值税及附加

该项目为养老项目，根据财政部、税务总局《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20号），本项目所建医养中心是依照《中华人民共和国老年人权益保障法》依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构，适用增值税、所得税免征条例。

2）所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

年度	人工工资薪金	外购燃料动力费	维护维修费	管理费用	合计
2028年	40.00	24.00	8.18	8.00	80.18

年度	人工工资薪金	外购燃料动力费	维护维修费	管理费用	合计
2029 年	240.00	144.00	49.08	48.00	481.08
2030 年	240.00	144.00	49.08	48.00	481.08
2031 年	252.00	148.32	49.08	50.40	499.80
2032 年	252.00	148.32	49.08	50.40	499.80
2033 年	252.00	148.32	49.08	50.40	499.80
2034 年	264.60	152.77	49.08	52.92	519.37
2035 年	264.60	152.77	49.08	52.92	519.37
2036 年	264.60	152.77	49.08	52.92	519.37
2037 年	277.83	157.35	49.08	55.57	539.83
2038 年	277.83	157.35	49.08	55.57	539.83
2039 年	277.83	157.35	49.08	55.57	539.83
2040 年	291.72	162.07	49.08	58.34	561.22
2041 年	291.72	162.07	49.08	58.34	561.22
2042 年	97.24	54.02	16.36	19.45	187.07
合计	**3,583.97**	**2,065.50**	**662.58**	**716.79**	**7,028.85**

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2028 年	240.00	80.18	159.82
2029 年	1,440.00	481.08	958.92
2030 年	1,440.00	481.08	958.92

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2031 年	1,483.20	499.80	983.40
2032 年	1,483.20	499.80	983.40
2033 年	1,483.20	499.80	983.40
2034 年	1,527.70	519.37	1,008.33
2035 年	1,527.70	519.37	1,008.33
2036 年	1,527.70	519.37	1,008.33
2037 年	1,573.53	539.83	1,033.70
2038 年	1,573.53	539.83	1,033.70
2039 年	1,573.53	539.83	1,033.70
2040 年	1,620.73	561.22	1,059.51
2041 年	1,620.73	561.22	1,059.51
2042 年	540.24	187.07	353.17
合计	**20,654.98**	**7,028.85**	**13,626.13**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目用于融资平衡的资金为 13,626.13 万元，明细如下表：

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州 花垣县	花垣县医养服务中心建设项目	20,654.98	7,028.85	13,626.13

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

花垣县医养服务中心建设项目运营期内经营性净现金流13,626.13万元，融资还款本息合计为9,467.50万元，本息保障倍数为1.44倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州 花垣县	花垣县医养服务中心建设项目	13,626.13	9,467.50	1.44

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**现金流入**	**30,880.46**	**3,046.65**	**5,112.75**	**2,306.09**	**1,440.00**	**1,440.00**	**1,483.20**	**1,483.20**	**1,483.20**	**1,527.70**
1	资本金流入	**3,225.48**	46.65	1,112.75	2,066.09						
2	融资资金流入	**7,000.00**	3,000.00	4,000.00							
3	运营期现金流入	**20,654.98**			240.00	1,440.00	1,440.00	1,483.20	1,483.20	1,483.20	1,527.70
二	**现金流出**	**26,439.83**	**3,046.65**	**5,112.75**	**2,146.27**	**645.58**	**645.58**	**664.30**	**664.30**	**664.30**	**683.87**
1	建设期资金流出	**9,943.48**	3,046.65	4,995.25	1,901.59						
2	运营期资金流出	**7,028.85**			80.18	481.08	481.08	499.80	499.80	499.80	519.37
3	融资还本付息	**9,467.50**		117.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50
三	**现金净流量**	**4,440.63**	**0.00**	**0.00**	**159.82**	**794.42**	**794.42**	**818.90**	**818.90**	**818.90**	**843.83**
四	**期末累计现金结存**		0.00	**0.00**	**159.82**	**954.24**	**1,748.66**	**2,567.56**	**3,386.46**	**4,205.36**	**5,049.19**

续上表

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
一	**现金流入**	**30,880.46**	**1,527.70**	**1,527.70**	**1,573.53**	**1,573.53**	**1,573.53**	**1,620.73**	**1,620.73**	**540.24**	
1	资本金流入	**3,225.48**									
2	融资资金流入	**7,000.00**									
3	运营期现金流入	**20,654.98**	1,527.70	1,527.70	1,573.53	1,573.53	1,573.53	1,620.73	1,620.73	540.24	
二	**现金流出**	**26,439.83**	**683.87**	**683.87**	**704.33**	**704.33**	**704.33**	**725.72**	**3,725.72**	**4,234.07**	
1	建设期资金流出	**9,943.48**									
2	运营期资金流出	**7,028.85**	519.37	519.37	539.83	539.83	539.83	561.22	561.22	187.07	
3	融资还本付息	**9,467.50**	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	3,164.50	4,047.00	
三	**现金净流量**	**4,440.63**	**843.83**	**843.83**	**869.20**	**869.20**	**869.20**	**895.01**	**-2,104.99**	**-3,693.83**	
四	**期末累计现金结存**		**5,893.01**	**6,736.84**	**7,606.04**	**8,475.24**	**9,344.43**	**10,239.45**	**8,134.46**	**4,440.63**	

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.44	1.66
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.44	1.37

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1.22，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1.37，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

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　湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李本军

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

出　资　额　贰佰万元整

成立日期　2020年04月01日

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026　年　6　月　23　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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2020 年 9 月 27 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

李本军 110001540564



姓　　名 Full name 李本军

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

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

利安达 转所专用章

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 17 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师 CPA 转会转所专用章

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 24 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　王蔷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1985-12-16

工作单位
Working unit　湖南吉信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No.　430103198512162021

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

[illegible]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

2026 年/y　2 月/m　12 日/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）
CPAs

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

2026 年/y　2 月/m　12 日/d

14

吉首市非遗文化传承示范基地建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字【2026】第148号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118 邮编：410000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘265HGLCRGB

湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 148 号

吉首市非遗文化传承示范基地建设项目预期收益与融资平衡

专项评价报告

我们接受委托，对吉首市非遗文化传承示范基地建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吉首市非遗文化传承示范基地建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券吉首市非遗文化传承示范基地建设项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制吉首市非遗文化传承示范基地建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：吉首市非遗文化传承示范基地建设项目

2.建设单位：吉首城市更新建设投资有限责任公司

3.建设地点：本项目位于小溪桥路以北，乾城大道以西，包茂高速以南。

4.建设内容及规模：总建筑面积9170平方米，建设非遗文化传承展示区2800平方米，公厕300平方米（4处）；改造非遗技能传承体验区2700平方米，传统手工技艺生产传习用房1800平方米，辅助用房1570平方米；改造车位150个，配套120KW充电桩45个；拆除危旧建筑2950平方米，配套室外地面硬化、照明、供排水等附属设施建设。

（二）项目概算总投资

本项目概算总投资为4,556.86万元，其中建安工程费3,897.42万元，工程建设其他费366.12万元，预备费255.82万元，建设期利息37.50万元。

（三）资金筹资方案

吉首市非遗文化传承示范基地建设项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资4,556.86万元，其中：财政资金1,556.86万元，拟申请发行政府专项债券资金3,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券500.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州吉首市	吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	500.00	20	2.54

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为500.00万元，发行期限为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，20年期债券年利率2.54%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州吉首市	吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	0.00	500.00	2,500.00	1,524.00	4,524.00

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计4,524.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 10 月	0.00	500.00	0.00	500.00	0.00	0.00
2027 年 1 月	500.00	2,500.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00
2027 年 4 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	6.35	6.35
2027 年 7 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	31.75	31.75
2027 年 10 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	6.35	6.35
2028 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2029 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2030 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2031 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2032 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2033 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2034 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2035 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2036 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2037 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2038 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2039 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2040 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2041 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2042 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2043 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2044 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2045 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2046 年 1 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	31.75	31.75
2046 年 4 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	6.35	6.35
2046 年 7 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	31.75	31.75
2046 年 10 月	3,000.00	0.00	500.00	2,500.00	6.35	506.35
2047 年 1 月	2,500.00	0.00	2,500.00	0.00	31.75	2,531.75
合计		3,000.00	3,000.00		1,524.00	4,524.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为4,524.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州吉首市	吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	3,000.00	1,524.00	4,524.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

项目收入预测主要来源于非遗文化传承示范基地出租收入、充电桩服务收入、停车位出租收入。

根据湘西土家族苗族自治州统计局，2019-2024年湘西土家族苗族自治州统计局GDP年均增长率为4.97%。基于谨慎性原则，本项目收入按每3年增长3%进行调价。

GDP增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

（1）非遗文化传承示范基地出租收入

本项目计划建设改造完成后将非遗文化传承展示区、非遗技能传承体验区、传统手工技艺生产传习用房、辅助用房对外出租共8870.00平方米，项目物业租金价格水平参照吉首市周边地区同类出租价格（如下表所示），周边物业的租金为42.90-50.10元/平方米/月，结合本项目的定位、特色及区位因素，保守估计按25.00元/平方米/月计取租金，租金价格按每三年在上一阶段基础上增长3%考虑。基于谨慎性原则，项目预计运营期首年使用率为70%，之后每年增加5%，直至使用率达到85%。

周边同类型项目租赁情况价格信息表

序号	项目名称及地点	价格（元/㎡/月）	类型	数据来源
1	吉首乾州古城	42.90	商铺	挂网价格

<table>
<tr><td colspan="5"> 

乾州古城临街黄金门面
吉首 - 吉首城区 - 乾州古城 | 经营中
商业街店铺 第1层
晴天 个人房东
商业街店铺 新房 临街 上水 外摆区
70㎡ 建筑面积
3000元/月 1.43元/m²/天</td></tr>
<tr><td>2</td><td>吉首恒大</td><td>48.3</td><td>商铺</td><td>挂网价格</td></tr>
<tr><td colspan="5"> 

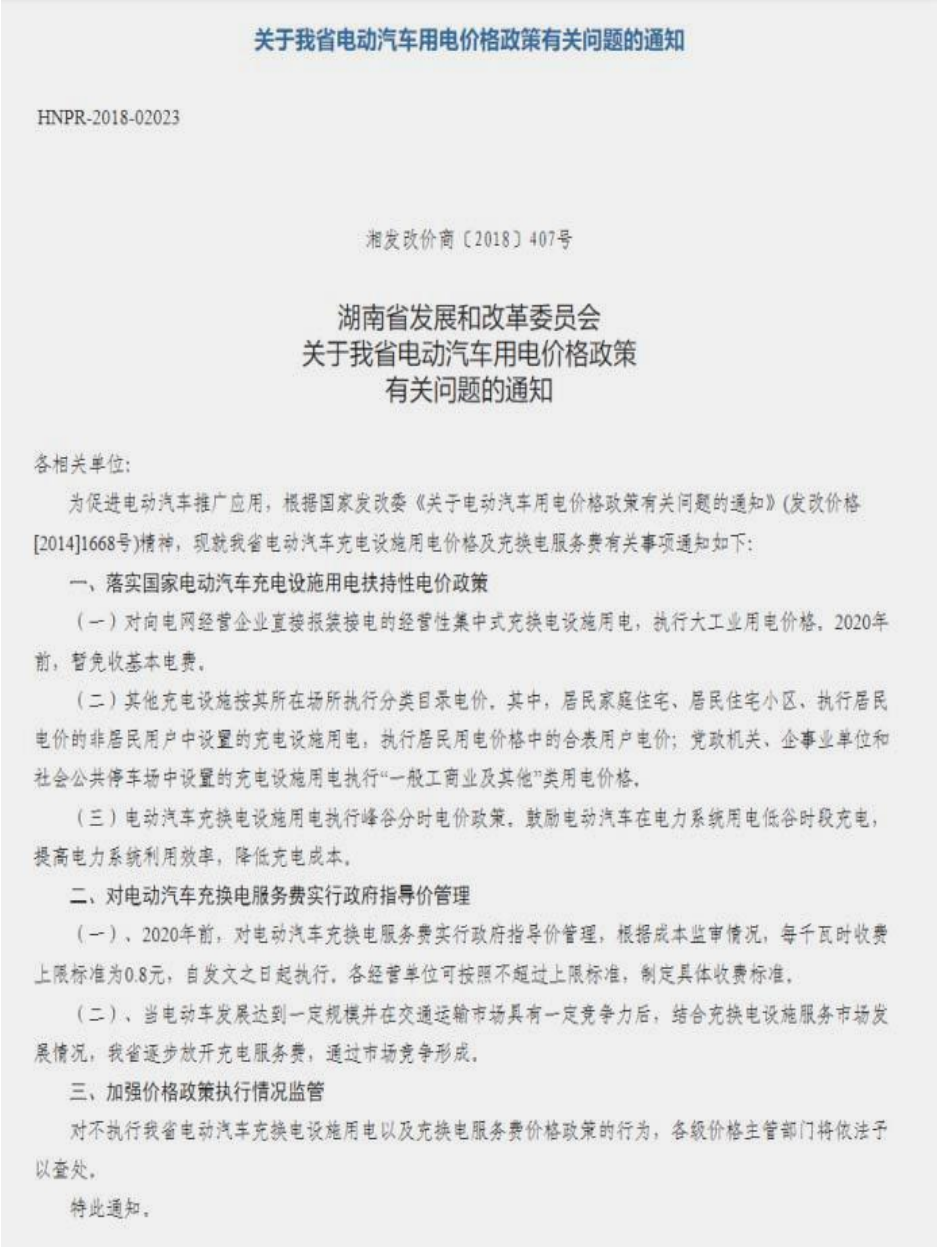
恒大临街门面，近状元首府溶江小学溶江中学
吉首-吉首城区 | 湘西州恒大御龙天峰 | 空置中
临街门面 1层
免租1个月 临街门面 临街
31 ㎡ 建筑面积
1500元/月 1.61元/㎡/天
广告</td></tr>
<tr><td>3</td><td>吉首文艺路</td><td>50.10</td><td>商铺</td><td>挂网价格</td></tr>
<tr><td colspan="5"> 

乾州欢乐城盛世豪庭沿河街道200平旺铺转让
吉首-吉首城区 | BESTBar(盛世豪庭店) | 经营中
商业街店铺 1层
商业街店铺 上水 下水 380V 外摆区
200 ㎡ 建筑面积
1万/月 1.67元/㎡/天</td></tr>
<tr><td colspan="2">本项目</td><td>25</td><td>商铺</td><td></td></tr>
</table>

（2）充电桩服务收入

1）服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.80元，本项目按0.80元/kw•h计算。



关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]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。

2）充电量说明

目前市面上普通新能源汽车电池容量约为60~100kw•h，出于谨慎原则，本项目电动汽车每次充电量按60kw•h。

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600（CLTC标准）	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

3）充电次数说明

根据2024年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市公用桩的平均周转率为3，本项目充电桩每天服务次数按照3次计算。

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

4）充电桩数量

本项目新增充电桩45个。

5）使用率的说明

根据《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，平均桩数利用率为54.7%，本项目桩数利用率首年按30%考虑，第二年按40%，第三年按50%，第四年及以后使用率按60%。

4、整体效能仍然偏低，疫情后并非全面提升

36座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为11.0%、54.7%和3.0，平均充电时长为55.0分钟。其中，**平均时间利用率不足10%的城市有14座，平均桩数利用率不足50%的城市有12座，平均周转率不足3的城市有17座。**

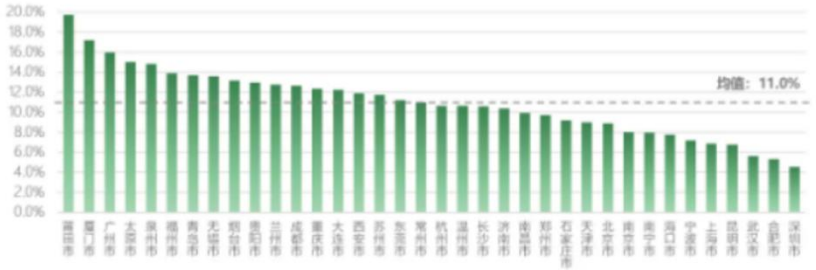
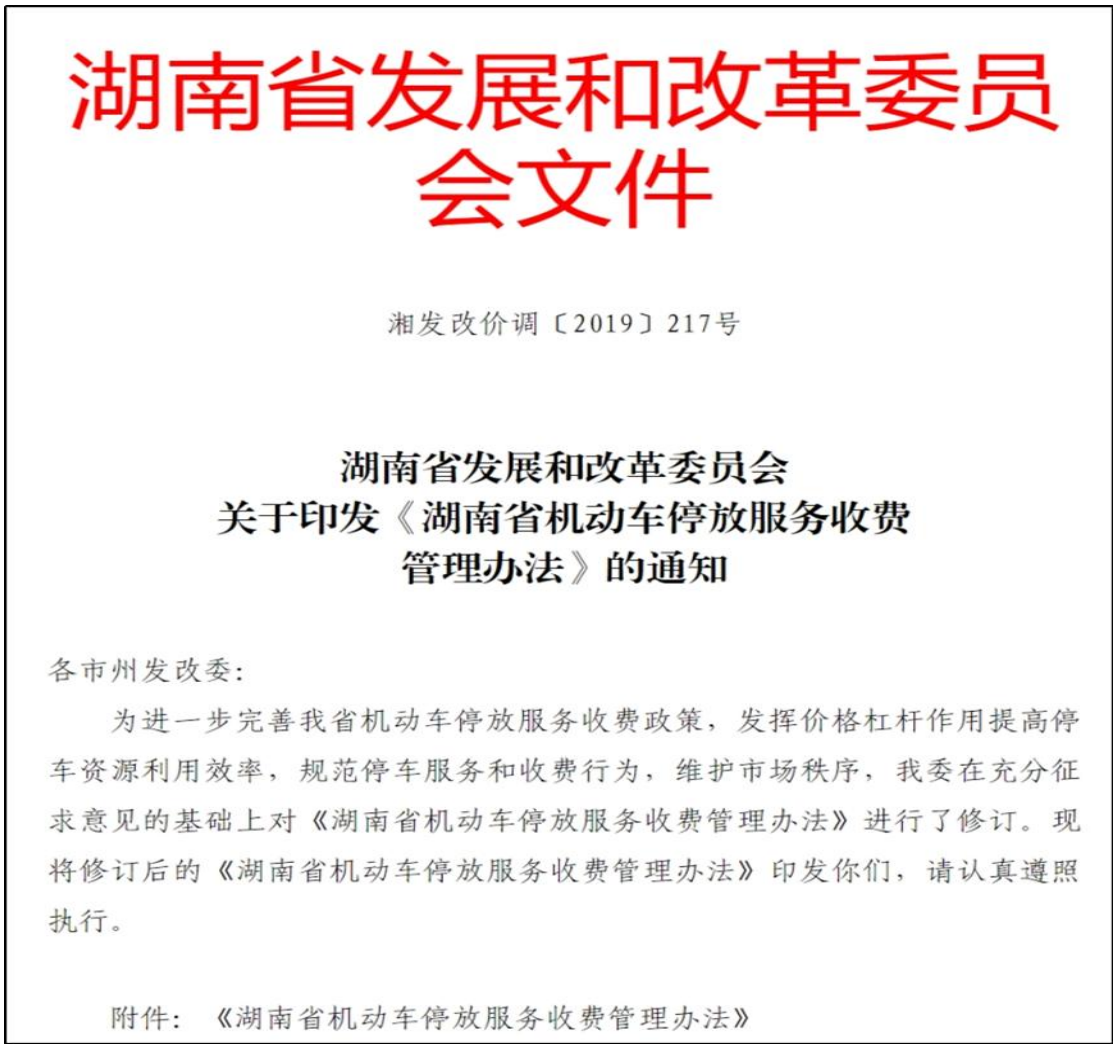


图6 36座城市中心城区公用桩平均时间利用率

（3）停车位出租收入

本项目建成后共设停车位150个，预计运营期第一年车位使用率为70%，之后每年增加10%，直至使用率达到90%后不再变化。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、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，城市繁华区域公共停车场（位）最高收费标准白天5元/时，夜间2元/时，不足1小时按1小时计算。基于谨慎考虑，本项目单个车位出租价格按照10元/天进行计算，考虑价格每三年增长3%。



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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

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

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

方式 时间	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）


电系统 - Google 搜 × 湖南省发展和改革委员会关于发 × +

不安全 | www.lst.gov.cn/lsthqjd/0300/201911/52ea2045f26e42b3897ba39f02b32c30.shtml

	（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	城市繁华区域白天每小时不超过5元，夜间每小时不超过2元。	湘发改价调〔2019〕217号、湘发改价调〔2017〕1237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	是	否	否	准许成本加合理收益	费标准若突破该收费标准上限，需经省发改委批准。

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	预期收入	8,361.16	73.89	335.25	374.94	422.82	422.82	422.82	431.23	431.23	431.23	439.95	439.95
1	非遗文化传承示范基地出租收入	4,732.24	46.57	199.58	212.88	232.97	232.97	232.97	239.94	239.94	239.94	247.17	247.17
	单价（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	25.75	25.75	25.75	26.52	26.52	26.52	27.32	27.32
	非遗文化传承示范基地（㎡）		8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00
	使用率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	充电桩服务收入	2,654.94	17.74	94.61	118.26	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91
	单价（元 KW/h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	出租数量		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	使用次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	停车位收入	973.98	9.58	41.06	43.80	47.93	47.93	47.93	49.38	49.38	49.38	50.87	50.87
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.61	10.61	10.61	10.93	10.93
	停车位数量		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	使用率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

续上表：

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	预期收入	8,361.16	439.95	448.90	448.90	448.90	458.09	458.09	458.09	467.58	467.58	38.97
1	非遗文化传承示范基地出租收入	4,732.24	247.17	254.59	254.59	254.59	262.19	262.19	262.19	270.06	270.06	22.51
	单价（元/㎡/月）		27.32	28.14	28.14	28.14	28.98	28.98	28.98	29.85	29.85	29.85
	非遗文化传承示范基地（㎡）		8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00
	使用率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	充电桩服务收入	2,654.94	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	11.83
	单价（元 KW/h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	出租数量		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	使用次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	停车位收入	973.98	50.87	52.40	52.40	52.40	53.98	53.98	53.98	55.61	55.61	4.63
	单价（元/个/天）		10.93	11.26	11.26	11.26	11.60	11.60	11.60	11.95	11.95	11.95
	停车位数量		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	使用率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

2.现金流出

项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括工资及福利费、维护维修费、其他管理费用。

（1）工资及福利费

本项目定员8人，参照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，租赁和商务服务业平均工资为56810.00元，谨慎考虑，本项目按6.00万元/年计算，项目运营期内，工资薪金每5年上涨5%。

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）维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按固定资产年折旧的0.5%暂估。

（3）其他管理费用

本项目其他管理费用主要为差旅费及人员办公物资购置等，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按营业收入的2%暂估。

（4）税金及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

销项税额：充电桩出租服务收入按13%、非遗文化传承示范基地出租收入、停车位出租服务收入按9%计征增值税。

进项税额：本项目工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税率13%、工程建设其他费用按增值税率6%计算，经营成本按13%计算。

新建资产进项税抵扣：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）规定：自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	预期成本	2,207.58	18.78	77.38	79.64	82.80	82.80	85.20	86.14	86.14	86.14	121.48	134.83
1	工资及福利费	1,003.06	12.00	48.00	48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	52.92
2	维护维修费	13.53	0.17	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
3	其他管理费用	167.22	1.48	6.71	7.50	8.46	8.46	8.46	8.62	8.62	8.62	8.80	8.80
4	税金及附加	1,023.77	5.13	21.97	23.44	25.65	25.65	25.65	26.42	26.42	26.42	61.58	72.41

续上表

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	预期成本	2,207.58	134.83	136.64	136.64	136.64	141.15	141.15	141.15	143.07	143.07	11.92
1	工资及福利费	1,003.06	52.92	52.92	52.92	52.92	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	4.63
2	维护维修费	13.53	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.06
3	其他管理费用	167.22	8.80	8.98	8.98	8.98	9.16	9.16	9.16	9.35	9.35	0.78
4	税金及附加	1,023.77	72.41	74.04	74.04	74.04	75.72	75.72	75.72	77.45	77.45	6.46

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	现金流入	现金流出	经营性净现金流量
2026年	-	-	-
2027年	73.89	18.78	55.11
2028年	335.25	77.38	257.87
2029年	374.94	79.64	295.30
2030年	422.82	82.80	340.01
2031年	422.82	82.80	340.01
2032年	422.82	85.20	337.61
2033年	431.23	86.14	345.09
2034年	431.23	86.14	345.09
2035年	431.23	86.14	345.09
2036年	439.95	121.48	318.47
2037年	439.95	134.83	305.12
2038年	439.95	134.83	305.12
2039年	448.90	136.64	312.26
2040年	448.90	136.64	312.26
2041年	448.90	136.64	312.26
2042年	458.09	141.15	316.94
2043年	458.09	141.15	316.94
2044年	458.09	141.15	316.94
2045年	467.58	143.07	324.52
2046年	467.58	143.07	324.52
2047年	38.97	11.92	27.05
小计	8,361.16	2,207.58	6,153.58

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为6,153.57万元，如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州 吉首市	吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	8,361.16	2,207.58	6,153.57

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

吉首市非遗文化传承示范基地建设项目运营期内经营性净现金流6,153.57万

元，融资还款本息合计为4,524.00万元，本息保障倍数为1.40，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州吉首市	吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	6,153.57	4,524.00	1.36

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	12,918.02	1,374.56	3,256.19	335.25	374.94	422.82	422.82	422.82	431.23	431.23	431.23	439.95
1	资本金流入	1,556.86	874.56	682.30									
2	融资资金流入	3,000.00	500.00	2,500.00									
3	运营期现金流入	8,361.16		73.89	335.25	374.94	422.82	422.82	422.82	431.23	431.23	431.23	439.95
二	现金流出	11,243.99	1,374.56	3,201.08	153.58	155.84	159.00	159.00	161.40	162.34	162.34	162.34	197.68
1	建设期资金流出	4,512.41	1,374.56	3,137.85									
2	运营期资金流出	2,207.58		18.78	77.38	79.64	82.80	82.80	85.20	86.14	86.14	86.14	121.48
3	融资还本付息	4,524.00		44.45	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20
三	现金净流量	1,674.03	0.00	55.11	181.67	219.10	263.81	263.81	261.41	268.89	268.89	268.89	242.27
四	期末累计现金结存		0.00	55.11	236.78	455.89	719.70	983.51	1,244.92	1,513.81	1,782.70	2,051.59	2,293.86

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	2047 年
一	现金流入	12,918.02	439.95	439.95	448.90	448.90	448.90	458.09	458.09	458.09	467.58	467.58	38.97
1	资本金流入	1,556.86											
2	融资资金流入	3,000.00											
3	运营期现金流入	8,361.16	439.95	439.95	448.90	448.90	448.90	458.09	458.09	458.09	467.58	467.58	38.97
二	现金流出	11,243.99	211.03	211.03	212.84	212.84	212.84	217.35	217.35	217.35	219.27	719.27	2,543.67
1	建设期资金流出	4,512.41											
2	运营期资金流出	2,207.58	134.83	134.83	136.64	136.64	136.64	141.15	141.15	141.15	143.07	143.07	11.92
3	融资还本付息	4,524.00	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	576.20	2,531.75
三	现金净流量	1,674.03	228.92	228.92	236.06	236.06	236.06	240.74	240.74	240.74	248.32	-251.68	-2,504.70
四	期末累计现金结存		2,522.78	2,751.70	2,987.76	3,223.82	3,459.88	3,700.62	3,941.36	4,182.10	4,430.41	4,178.73	1,674.03

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	**1.18**	**1.36**	1.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	**1.36**	**1.31**

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1.18，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1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

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　湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李本军

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

出　资　额　贰佰万元整

成立日期　2020年04月01日

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026　年　6　月　23　日

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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2020 年 9 月 27 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

李本军 110001540564



姓　　名 Full name 李本军

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

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

利安达 转所专用章

事务所 CPAs

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

2022 年 /y 10 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师

事务所 CPAs

CPA 转会转所专用章

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

2022 年 /y 10 月 /m 24 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　王蔷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1985-12-16

工作单位
Working unit　湖南吉信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No.　430103198512162021

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

[illegible]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

2026年/y 2月/m 12日/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）
CPAs

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

2026年/y 2月/m 12日/d

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字【2026】第151号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118 邮编：410000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘2662S88KVF

湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 151 号

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目预期收益与融资平衡专项评价报告

我们接受委托，对吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目

2.建设单位：吉首晟兴农业开发有限责任公司

3.建设地点：本项目位于吉首市。

4.建设内容及规模：本项目建设内容主要包含绿色蔬菜种植示范区和特色农产品仓储物流基地2个子项目，具体为：（1）绿色蔬菜种植示范区：拟建设标准化育苗中心9,333.38㎡，绿色蔬菜种植基地2,000.00亩、蔬菜配送中心4,000.00亩，循环农业有机肥厂房6,156.00㎡，改造蔬菜产地预冷仓库4,800.00㎡，新建生产道路15km，同步完成室外强弱电、给排水等配套工程建设。（2）特色农产品仓储物流基地：拟建设农产品检测中心2,757.98㎡、仓库5,255.71㎡，冷库2,668.82㎡，配套用房2,668.82㎡，同步完成给排水、供配电及其他附属设施工程。

（二）项目概算总投资

本项目概算总投资为28,951.01万元，其中：工程建设费用25,518.61万元;工程建设其他费用954.86万元;预备费1,720.78万元;建设期利息756.76万元。

（三）资金筹资方案

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资28,951.01万元，其中：财政资金9,351.01万元，拟申请发行政府专项债券资金19,600.00万元。

本次拟申请发行专项债券3,100.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州吉首市	吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	3,100.00	20	2.54

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为3,100.00万元，发行期限为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，20年期债券年利率2.54%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州吉首市	吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	0.00	3,100.00	16,500.00	9,956.80	29,556.80

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计29,556.80万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 10 月		3,100.00		3,100.00		
2027 年 4 月	3,100.00	16,500.00		19,600.00	39.37	39.37
2027 年 10 月	19,600.00			19,600.00	248.92	248.92
2028 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2029 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2030 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2031 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2032 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2033 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2034 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2035 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2036 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2037 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2038 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2039 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2040 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2041 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2042 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2043 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2044 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2045 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2046 年 4 月	19,600.00			19,600.00	248.92	248.92
2046 年 10 月	19,600.00		3,100.00	16,500.00	248.92	3,348.92
2047 年 4 月	16,500.00		16,500.00		209.55	16,709.55
合计		19,600.00	19,600.00		9,956.80	29,556.80

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为29,556.80万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州吉首市	吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	19,600.00	9,956.80	29,556.80

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

本项目收入来源主要为蔬菜配送中心和蔬菜基地出租收入、标准化育苗中心出租收入、预冷仓库和冷库出租收入、循环农业有机肥厂房和仓库及配送中心及其他配套用房出租收入、农产品检测中心出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入。

根据湘西土家族苗族自治州统计局，2019-2024年湘西土家族苗族自治州统计局GDP年均增长率为4.97%。基于谨慎性原则，本项目收入按每3年增长3%进行调价。

GDP增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

（1）蔬菜配送中心和蔬菜基地收入

本项目建成后约有6,000亩蔬菜配送中心和蔬菜基地可出租，租金参考吉首市附近县市出租市场蔬菜基地租金单价在400-667元/亩/月，考虑谨慎原则，本项目租金单价取300元/亩/月较合理，设定出租单价每3年增长3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，项目第一年出租率按照80%来预测，以后每5年增长5%，出租率达到95%后不再增长。

序号	租金（元/亩/月）	收入依据
1	400	
2	667	
3	400	

（2）标准化育苗中心收入

本项目建成后约有9,333.38平方米标准化育苗中心可出租，租金参考吉首市附近县市出租市场标准化育苗中心租金单价在4.2-5.0元/平方米/月，考虑谨慎原则，本项目取4.2元/平方米/月较合理，设定出租单价每3年增长3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，项目首年出租率按照75%来预测，以后每5年增长5%，出租率达到90%后不再增长。

序号	租金（元/㎡/月）	收入依据
1	4.2	
2	4.5	
3	5.0	

（3）预冷仓库和冷库收入

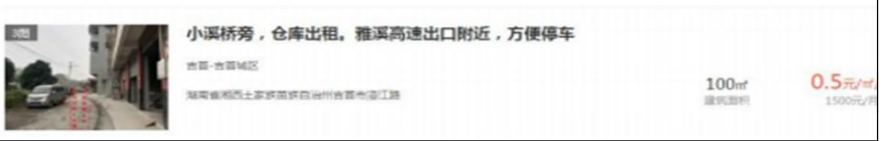
本项目建成后蔬菜产地预冷仓库约有4,800.00平方米、冷库约有2,668.82平方米，共计7,468.82平方米的物业可出租，租金参考吉首市附近县市出租市场预冷仓库租金单价在65-70元/平方米/月，考虑谨慎原则，本项目取65元/平方米/月较合理，设定出租单价每3年增长3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营

需要一定的培育期，项目首年出租率按照80%来预测，以后每5年增长5%，出租率达到95%后不再增长。



（4）循环农业有机肥厂房、仓库及配送中心及其他配套用房收入

本项目建成后循环农业有机肥厂房约6,156.00平方米、仓库及配送中心约5,255.71平方米、其他配套用房约2,668.82平方米，共计14,080.53平方米可出租经营，租金参考吉首市附近县市出租市场厂房租金单价在15-18元/平方米/月，考虑谨慎原则，本项目取15元/平方米/月较合理，设定出租单价每3年增长3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，项目首年出租率按照80%来预测，以后每5年增长5%，出租率达到95%后不再增长。

序号	租金（元/㎡/月）	收入依据
1	13.0	
2	15.0	
3	18.0	

（5）农产品检测中心收入

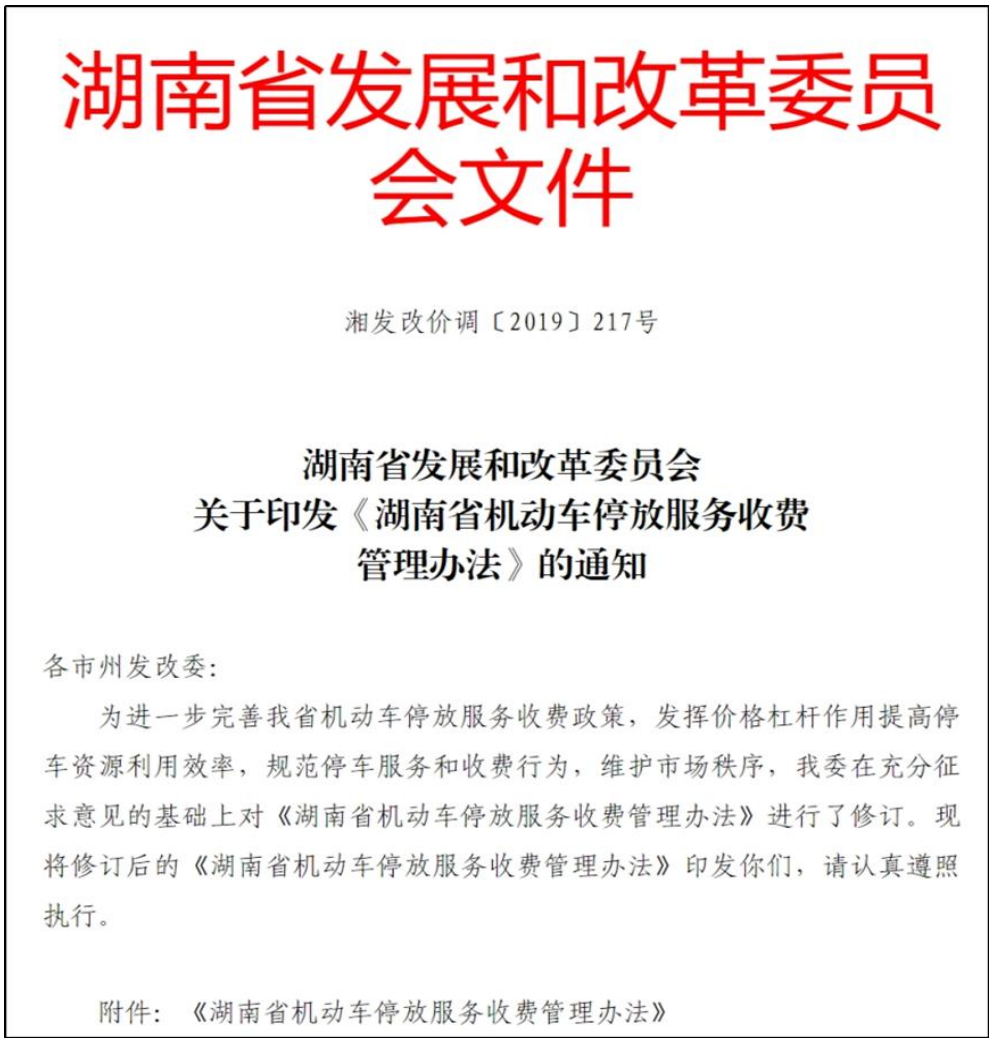
本项目建成后农产品检测中心约2,757.98平方米可出租经营，租金参考吉首市附近县市出租市场办公租金单价在20-24元/平方米/月，考虑谨慎原则，本项目取20元/平方米/月较合理，设定出租单价每3年增长3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，项目首年出租率按照80%来预测，以后每5年增长5%，出租率达到95%后不再增长。

序号	租金（元/㎡/月）	收入依据
1	23.70	
2	21.90	

（5）停车费收入

本项目建成后约100个车位可出租经营，停车费单价：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、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定及对现有同类型项目的停车情况进行市场调查，各时段停车数量占总停车数的比重，各时段停车位日周转次数，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为10元，设定停车位每

个车位平均每天停车费为10元；根据谨慎性原则，以后年度停车费用不考虑增长，使用率方面，预计运营期第一年出租率为60%，第二年出租率为70%，第三年出租率为80%，从第四年开始每年出租率为90%并不再增长。



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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

（6）充电桩充电服务收入

本项目新增充电桩共30个，均为快充，功率为60kW。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充电桩电费。因此，本项目在测算充电桩服务收入时仅计算充电服务费收入。

①服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.8元，参考当地其他充电站收费情况，本项目按0.8元/kW•h计算。

项目周边充电桩服务费收费信息表

序号	充电站名称	充电桩服务费（元/kwh）
1	吉首燕子岩社区充电桩	0.8
	 
2	吉首岩科村充电站	1.02
	  

②充电量说明

根据市场电动汽车电池蓄电量，电动汽车蓄电池平均容量为102.78kW•h，本项目电动汽车每次充电量按60kW•h计。

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	150.00	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	111.80	三元锂电池
比亚迪唐 EV730km	108.80	磷酸铁锂电池
比亚迪唐 EV635km	108.80	三元锂电池
2021 款极能 001 超长续航单电机 WE 版	100.00	三元锂电池
2021 款秦 PLUSEV600KM 旗规型	71.90	磷酸铁锂电池
2020 款汉 EV 超长续航版尊贵型	76.90	磷酸铁锂电池
2021 款小汽车 P7 后微擅长续航智享版	80.00	三元锂电池
平均电池容量	102.78	

③充电次数说明

根据《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，平均桩数利用率为54.7%，平均周转率为3次，本项目充电桩每天服务次数按照3次计算。

4、整体效能仍然偏低，疫情后并非全面提升

36座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为11.0%、54.7%和3.0，平均充电时长为55.0分钟。其中，**平均时间利用率不足10%的城市有14座，平均桩数利用率不足50%的城市有12座，平均周转率不足3的城市有17座。**

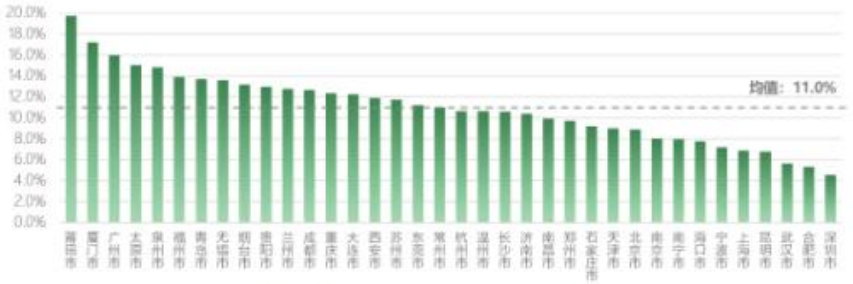


图6 36座城市中心城区公用桩平均时间利用率

④使用率的说明

运营期第一年充电桩使用率按45%计，之后每年增长5%，直至使用率到75%后不再增长。

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	预期收入	59,340.65	2,359.54	2,588.00	2,596.78	2,684.65	2,689.84	2,860.27	2,944.49	2,944.49	2,944.49	3,024.23
1.1	蔬菜配送中心和蔬菜基地出租收入	39,408.12	1,584.00	1,728.00	1,728.00	1,779.84	1,779.84	1,891.08	1,946.16	1,946.16	1,946.16	2,001.24
	单价（元/亩/月）		300.00	300.00	300.00	309.00	309.00	309.00	318.00	318.00	318.00	327.00
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（亩）	6,000.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00
1.2	标准化育苗中心收入	810.30	32.34	35.28	35.28	36.29	36.29	38.71	39.87	39.87	39.87	41.04
	单价（元/㎡/月）		4.20	4.20	4.20	4.32	4.32	4.32	4.45	4.45	4.45	4.58
	出租率		75%	75%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	80%
	出租面积（㎡）	9,333.38	7,000.04	7,000.04	7,000.04	7,000.04	7,000.04	7,466.70	7,466.70	7,466.70	7,466.70	7,466.70
1.3	预冷仓库和冷链物流仓库收入	10,638.32	427.22	466.05	466.05	479.61	479.61	509.58	524.36	524.36	524.36	539.52
	单价（元/㎡/月）		65.00	65.00	65.00	66.89	66.89	66.89	68.83	68.83	68.83	70.82
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（㎡）	7,468.82	5,975.06	5,975.06	5,975.06	5,975.06	5,975.06	6,348.50	6,348.50	6,348.50	6,348.50	6,348.50
1.4	循环农业有机肥工厂、仓库及配送中心及其他配套用房收入	4,628.49	185.86	202.76	202.76	208.71	208.71	221.75	228.07	228.07	228.07	234.68
	单价（元/㎡/月）		15.00	15.00	15.00	15.44	15.44	15.44	15.88	15.88	15.88	16.34
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%

编号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	出租面积（㎡）	14,080.53	11,264.42	11,264.42	11,264.42	11,264.42	11,264.42	11,968.45	11,968.45	11,968.45	11,968.45	11,968.45
1.5	农产品检测中心收入	1,208.60	48.54	52.95	52.95	54.49	54.49	57.89	59.58	59.58	59.58	61.30
	单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	20.58	20.58	20.58	21.18	21.18	21.18	21.79
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（㎡）	2,757.98	2,206.38	2,206.38	2,206.38	2,206.38	2,206.38	2,344.28	2,344.28	2,344.28	2,344.28	2,344.28
1.6	停车位出租收入	603.00	19.80	25.20	28.80	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租数量（个）	100.00	60.00	70.00	80.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.7	充电桩服务收入	2,043.82	61.78	77.76	82.94	93.31	98.50	108.86	114.05	114.05	114.05	114.05
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%
	出租数量（个）	30.00	13.00	15.00	16.00	18.00	19.00	21.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

续上表

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	预期收入	59,340.65	3,193.65	3,193.65	3,279.00	3,279.00	3,279.00	3,544.03	3,544.03	3,544.03	3,635.61	1,211.87
1.1	蔬菜配送中心和蔬菜基地出租收入	39,408.12	2,118.96	2,118.96	2,177.28	2,177.28	2,177.28	2,359.80	2,359.80	2,359.80	2,421.36	807.12
	单价（元/亩/月）		327.00	327.00	336.00	336.00	336.00	345.00	345.00	345.00	354.00	354.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租面积（亩）	6,000.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00
1.2	标准化育苗中心收入	810.30	43.60	43.60	44.84	44.84	44.84	48.89	48.89	48.89	50.30	16.77
	单价（元/㎡/月）		4.58	4.58	4.71	4.71	4.71	4.85	4.85	4.85	4.99	4.99
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租面积（㎡）	9,333.38	7,933.37	7,933.37	7,933.37	7,933.37	7,933.37	8,400.04	8,400.04	8,400.04	8,400.04	8,400.04
1.3	预冷仓库和冷链物流仓库收入	10,638.32	571.26	571.26	587.87	587.87	587.87	638.50	638.50	638.50	656.98	218.99
	单价（元/㎡/月）		70.82	70.82	72.88	72.88	72.88	74.99	74.99	74.99	77.16	77.16
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租面积（㎡）	7,468.82	6,721.94	6,721.94	6,721.94	6,721.94	6,721.94	7,095.38	7,095.38	7,095.38	7,095.38	7,095.38
1.4	循环农业有机肥工厂、仓库及配送中心及其他配套用房收入	4,628.49	248.48	248.48	255.78	255.78	255.78	277.86	277.86	277.86	285.88	95.29
	单价（元/㎡/月）		16.34	16.34	16.82	16.82	16.82	17.31	17.31	17.31	17.81	17.81
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租面积（㎡）	14,080.53	12,672.48	12,672.48	12,672.48	12,672.48	12,672.48	13,376.50	13,376.50	13,376.50	13,376.50	13,376.50

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.5	农产品检测中心收入	1,208.60	64.90	64.90	66.78	66.78	66.78	72.53	72.53	72.53	74.64	24.88
	单价（元/㎡/月）		21.79	21.79	22.42	22.42	22.42	23.07	23.07	23.07	23.74	23.74
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租面积（㎡）	2,757.98	2,482.18	2,482.18	2,482.18	2,482.18	2,482.18	2,620.08	2,620.08	2,620.08	2,620.08	2,620.08
1.6	停车位出租收入	603.00	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	10.80
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租数量（个）	100.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.7	充电桩服务收入	2,043.82	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	38.02
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	出租数量（个）	30.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00



2.现金流出

项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括经纪服务费、外购燃料动力费、人员工资及福利、维护维修费、管理费用等。相关税费包括增值税及附加。

（1）运营成本

①燃料及动力费

本项目主要为日常电、水消耗，本项目年使用电量约为120万kW•h，电费按0.94元/kWh。项目年使用水量约为4万吨，水价参照吉首市供水价格相关规定，非居民用水4.75元/吨（经营用水）。

②维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产原值的0.5%估算。

③人员工资及福利

本项目劳动定员25人。参照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，租赁和商务服务业平均工资为56810.00元。出于谨慎考虑，项目人员工资按6万元/年/人计,每三年上涨10%。

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

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），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，项目评价中常见的估算方法是按照营业收入的百分数估算。通过查询同类型项目，管理费用按收入的2%～4%计算，根据审慎性原则，本项目管理费用按收入的3%计算。

（2）税金及附加

1）增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项增值税：建筑出租收入按9%计征增值税，停车位出租收入按9%计征增值税，充电桩出租服务收入按13%计征增值税。

进项增值税：本项目建安工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税率13%、工程建设其他费用及预备费按增值税率6%计算，维护维修费按增值税率9%计算，管理及其他费用按增值税率6%计算，水费按增值税率9%计算，电费按增值税率13%计算。

新建资产进项税抵扣：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）规定：自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。

增值税附加：按7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

2）房产税

根据税法规定，按房屋出租收入12%计取房产税。

3）所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	预期成本	15,017.17	524.09	572.14	572.40	592.36	592.52	602.74	624.27	624.27	624.27	647.25
1	燃料及动力费	2,537.15	120.82	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80
	增幅（10%/3 年）		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.21	1.21	1.21	1.33
2	工资及福利费	3,811.00	137.50	150.00	150.00	165.00	165.00	165.00	181.50	181.50	181.50	199.50
	增幅（10%/3 年）		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.21	1.21	1.21	1.33
3	维护维修费	2,564.87	122.14	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24
4	管理及其他费用	1,780.22	70.79	77.64	77.90	80.54	80.70	85.81	88.33	88.33	88.33	90.73
5	税金及附加	4,323.93	72.84	79.46	79.46	81.78	81.78	86.89	89.40	89.40	89.40	91.98
5.1	增值税	2,241.17										
	销项税		194.19	244.70	222.81	231.17	231.76	246.82	254.15	254.66	254.90	261.72
	进项税		28.64	29.94	29.96	30.11	30.12	30.40	30.55	30.55	30.55	30.68
	建设投资进项		2303.17									
	增值税年度留抵		2137.62	1922.86	1730.01	1528.95	1327.31	1110.89	887.29	663.18	438.83	207.79
5.2	增值税附加	268.93										
5.3	房产税	1,813.83	72.84	79.46	79.46	81.78	81.78	86.89	89.40	89.40	89.40	91.98

续上表

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	预期成本	15,017.17	699.71	932.72	966.27	966.27	966.57	1,030.69	1,030.69	1,031.72	1,070.31	345.91
1	燃料及动力费	2,537.15	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	43.93
	增幅（10%/3 年）		1.33	1.33	1.46	1.46	1.46	1.61	1.61	1.61	1.77	1.77
2	工资及福利费	3,811.00	199.50	199.50	219.00	219.00	219.00	241.50	241.50	241.50	265.50	88.50
	增幅（10%/3 年）		1.33	1.33	1.46	1.46	1.46	1.61	1.61	1.61	1.77	1.77
3	维护维修费	2,564.87	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	44.41
4	管理及其他费用	1,780.22	95.81	95.81	98.37	98.37	98.37	106.32	106.32	106.32	109.07	36.36
5	税金及附加	4,323.93	139.36	372.37	383.86	383.86	384.16	417.83	417.83	418.86	430.70	132.71
5.1	增值税	2,241.17	37.47	245.52	253.24	253.24	253.51	275.86	275.86	276.78	284.54	85.15
	销项税		276.23	276.49	284.36	284.36	284.63	307.43	307.43	308.35	316.26	105.42
	进项税		30.97	30.97	31.12	31.12	31.12	31.57	31.57	31.57	31.72	20.27
	建设投资进项											
	增值税年度留抵											
5.2	增值税附加	268.93	4.50	29.46	30.39	30.39	30.42	33.10	33.10	33.21	34.14	10.22
5.3	房产税	1,813.83	97.39	97.39	100.23	100.23	100.23	108.87	108.87	108.87	112.02	37.34

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	现金流入	现金流出	经营性净现金流量
2026年	-	-	-
2027年	-	-	-
2028年	2,359.54	524.09	1,835.45
2029年	2,588.00	572.14	2,015.86
2030年	2,596.78	572.40	2,024.38
2031年	2,684.65	592.36	2,092.29
2032年	2,689.84	592.52	2,097.32
2033年	2,860.27	602.74	2,257.53
2034年	2,944.49	624.27	2,320.22
2035年	2,944.49	624.27	2,320.22
2036年	2,944.49	624.27	2,320.22
2037年	3,024.23	647.25	2,376.98
2038年	3,193.65	699.71	2,493.94
2039年	3,193.65	932.72	2,260.93
2040年	3,279.00	966.27	2,312.73
2041年	3,279.00	966.27	2,312.73
2042年	3,279.00	966.57	2,312.43
2043年	3,544.03	1,030.69	2,513.34
2044年	3,544.03	1,030.69	2,513.34
2045年	3,544.03	1,031.72	2,512.31
2046年	3,635.61	1,070.31	2,565.30
2047年	1,211.87	345.91	865.96
小计	59,340.65	15,017.17	44,323.48

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为44,323.48万元，如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州吉首市	吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	59,340.65	15,017.17	44,323.48

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目运营期内经营性净现金流44,323.48万元，融资还款本息合计为29,556.80万元，本息保障倍数为1.50，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州吉首市	吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	44,323.48	29,556.80	1.50

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	88,291.66	5,678.22	19,984.90	5,647.43	2,588.00	2,596.78	2,684.65	2,689.84	2,860.27	2,944.49	2,944.49	2,944.49
1	资本金流入	9,351.01	2,578.22	3,484.90	3,287.89								
2	融资资金流入	19,600.00	3,100.00	16,500.00	0.00								
3	运营期现金流入	59,340.65			2,359.54	2,588.00	2,596.78	2,684.65	2,689.84	2,860.27	2,944.49	2,944.49	2,944.49
二	现金流出	72,738.85	5,678.22	19,984.90	3,811.98	1,069.98	1,070.24	1,090.20	1,090.36	1,100.58	1,122.11	1,122.11	1,122.11
1	建设期资金流出	28,164.88	5,678.22	19,696.61	2,790.05								
2	运营期资金流出	15,017.17			524.09	572.14	572.40	592.36	592.52	602.74	624.27	624.27	624.27
3	融资还本付息	29,556.80		288.29	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84
三	现金净流量	15,552.81	0.00	0.00	1,835.45	1,518.02	1,526.54	1,594.45	1,599.48	1,759.69	1,822.38	1,822.38	1,822.38
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	1,835.45	3,353.47	4,880.01	6,474.46	8,073.94	9,833.63	11,656.01	13,478.39	15,300.77

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	2047 年
一	现金流入	88,291.66	3,024.23	3,193.65	3,193.65	3,279.00	3,279.00	3,279.00	3,544.03	3,544.03	3,544.03	3,635.61	1,211.87
1	资本金流入	9,351.01											
2	融资资金流入	19,600.00											
3	运营期现金流入	59,340.65	3,024.23	3,193.65	3,193.65	3,279.00	3,279.00	3,279.00	3,544.03	3,544.03	3,544.03	3,635.61	1,211.87
二	现金流出	72,738.85	1,145.09	1,197.55	1,430.56	1,464.11	1,464.11	1,464.41	1,528.53	1,528.53	1,529.56	4,668.15	17,055.46
1	建设期资金流出	28,164.88											
2	运营期资金流出	15,017.17	647.25	699.71	932.72	966.27	966.27	966.57	1,030.69	1,030.69	1,031.72	1,070.31	345.91
3	融资还本付息	29,556.80	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	3,597.84	16,709.55
三	现金净流量	15,552.81	1,879.14	1,996.10	1,763.09	1,814.89	1,814.89	1,814.59	2,015.50	2,015.50	2,014.47	-1,032.54	-15,843.59
四	期末累计现金结存		17,179.91	19,176.01	20,939.10	22,753.99	24,568.88	26,383.47	28,398.97	30,414.47	32,428.94	31,396.40	15,552.81

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	**1.30**	**1.50**	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.55	**1.50**	**1.45**

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1.30，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1.45，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

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　湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李本军

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

出　资　额　贰佰万元整

成立日期　2020年04月01日

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026　年　6　月　23　日

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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2020 年 9 月 27 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

李本军 110001540564



姓　　名 Full name 李本军

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

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

2022 年 /y 10 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师 事务所 CPAs

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

2022 年 /y 10 月 /m 24 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　王蔷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1985-12-16

工作单位
Working unit　湖南吉信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No.　430103198512162021

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

朋盈会计师事务所（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

2026 年/y　2 月/m　12 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南隆诚会计师事务所（普通合伙）　CPAs

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

2026 年/y　2 月/m　12 日/d

14

2026年湖南省政府专项债券
吉首北农村规模化供水工程
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2026】1711001411号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants（Special General Partnership）

MOORE 大华国际 | 大華會計師事務所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
长沙市雨花区迎新路 499 号御溪国际 3 栋 15 层 [410007]
电话：86 (731) 8229 7769 传真：86 (731) 8229 7769
www.dahua-cpa.com

2026 年湖南省政府专项债券
吉首北农村规模化供水工程
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2026】1711001411 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对 2026 年湖南省政府专项债券吉首北农村规模化供水工程预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制 2026 年湖南省政府专项债券吉首北农村规模化供水工程预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使 2026 年湖南省政府专项债券吉首北农村规模化供水工程预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》，对 2026 年湖南省政府专项债券吉首北农村规模化供水工程预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的2026 年湖南省政府专项债券吉首北农村规模化供水工程，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

四、适用范围

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：_____

湖南分所　　陈长春

中国·长沙　　中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二六年十月一十六日

2026年湖南省政府专项债券
吉首北农村规模化供水工程
项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

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

（二）项目成本预测基础

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

（三）项目收益预测假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

4.对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；

5.项目收益的回款率为100%、项目成本付款率为100%；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目基本情况

项目名称：吉首北农村规模化供水工程；

项目总投资：21,955.48万元；

项目建设期间：2026年5月-2027年8月；

项目建设内容包括：主要建设内容及规模为：新建水厂2座分别为白岩水厂(5500m³/d)和丹青水厂(2500m³/d),两座水厂的总建构筑物面积为2853.41m²,(其中白岩水厂1649.73㎡,丹青水厂1203.68m²),新建借水坝2座，新建引水隧洞2.51km,新建配水泵房52座,新建水池27座,输水管道1.09km,建设配水管道295.623km。

（二）项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	总投资	2025年	2026年	2027年
吉首北农村规模化供水工程	21,955.48	3,955.48	6,000.00	12,000.00

（三）项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具

体详见下表：

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
吉首北农村规模化供水工程	21,955.48	8,955.48	-	4,100.00	-	8,900.00	-	-	10年

三、项目收益预测方法及过程

（一）项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，该项目预计正常供水量为0.8万立方/日。预计每月检修两天，年检修天数按24-25天，故全年供水处理天数按340天计算。根据国务院印发的《水污染防治行动计划》要求，到2023年全国公共供水管网漏损率控制在10%以内，故本项目的管网漏损率预计为10%。第一年取正常供水量的70%，第二年取正常供水量的80%，第三年取正常供水量的90%，从第四年开始取正常供水量。

水质检测销售收入：根据2024年吉首市卫生计生综合监督执法局水质检测665份，吉首市水利局水质检测214份，总计879份，根据谨慎性原则本项目按870份进行测算，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为30%、20%、10%，第四年起按870份进行检测出具报告。

具体未来运营计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
供水处理收入	出售（吨）		2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00
水质检测	出售（次）		609.00	696.00	783.00	870.00

续:

项目	预测	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
供水处理收入	出售（吨）	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00
水质检测	出售（次）	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00

续:

项目	预测	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
供水处理收入	出售（吨）	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00
水质检测	出售（次）	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00

续:

项目	预测	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
供水处理收入	出售（吨）	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00
水质检测	出售（次）	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00

供水单价：依据《关于规范我市农村集中供水工程水价及有关事项的通知》（吉发改价费〔2022〕5号），吉首市

市域内电排提水、深井提水根据具体扬程水价标准为3-5元/吨区间（提水扬程100m以内水价标准为3元；提水扬程大于100m，小于200m水价标准为4元；提水扬程超过200m水价标准为5元；其他特殊高扬程取水，通过成本核算后到市发改局、市水利局备案）。基于谨慎性原则，本项目供水价格统一按照4元/吨。

水质检测销售单价：每桶售价0.55元。且存续期内价格不变。

综上预测该项目各业务价格如下：

项目单价预测表

项目	单位	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
供水处理收入	元/吨	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
水质检测	元/次	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00

续：

项目	单位	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
供水处理收入	元/吨	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
水质检测	元/次	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00

续：

项目	单位	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
供水处理收入	元/吨	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
水质检测	元/次	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00

续：

项目	单位	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
供水处理收入	元/吨	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
水质检测	元/次	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00

综上，吉首北农村规模化供水工程收益=数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
供水处理收入		979.20	1,028.16	1,028.16	1,028.16
水质检测		337.08	404.50	455.06	505.62
合计		**1,316.28**	**1,432.66**	**1,483.22**	**1,533.78**

续:

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
供水处理收入	1,079.57	1,079.57	1,079.57	1,133.42	1,133.42
水质检测	530.90	530.90	530.90	557.45	557.45
合计	**1,610.47**	**1,610.47**	**1,610.47**	**1,690.87**	**1,690.87**

续:

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
供水处理收入	1,133.42	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,248.48	1,248.48
水质检测	557.45	585.32	585.32	585.32	614.59	614.59
合计	**1,690.87**	**1,775.05**	**1,775.05**	**1,775.05**	**1,863.07**	**1,863.07**

续:

项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
供水处理收入	1,248.48	1,312.13	1,312.13	1,312.13	1,378.22	**23,331.89**
水质检测	614.59	645.32	645.32	645.32	677.58	**11,180.58**
合计	**1,863.07**	**1,957.45**	**1,957.45**	**1,957.45**	**2,055.80**	**34,512.47**

（二）项目运营成本预测

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑

付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、销售费用、管理费用等。

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

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员5人。

工资参照湖南省统计局公布的2024年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，水生产和供应业年平均工资约为5.60万元，运营期第一年本项目保守按5.61万元估计，以后年度工资标准按照年2%考虑增长。

表 1　2024 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	2024 年	2023 年	增长速度
合　计	**60537**	**60277**	**0.4**
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

3、外购原材料

本项目外购原料主要为药剂费，用于水质净化。

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

药剂	公开市场报价
PAM（聚丙烯酰胺）	商品名称 规格 品牌/产地 报价 报价类型 交货地 交易商 发布时间 聚丙烯酰胺 阳离子，分子量：1200万，离子 山河净水 19800元/吨 出厂价 河南省/郑州市 巩义市山河净水材 2024-05-13 商品名称 规格 品牌/产地 报价 报价类型 交货地 交易商 发布时间 阳离子聚丙烯酰胺 型号：4190SSH 爱森 17500元/吨 市场价 广东省/广州市 江苏汇和化工 VIP 2024-05-13 阳离子聚丙烯酰胺 型号：4190SSH 爱森 17500元/吨 市场价 广东省/广州市 江苏汇和化工 VIP 2024-05-10 阳离子聚丙烯酰胺 型号：4190SSH 爱森 17500元/吨 市场价 广东省/广州市 江苏汇和化工 VIP 2024-05-10

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>PAC（聚合氯化铝）</td><td>
聚合氯化铝 PAC 26% 喷雾 连营玉溪 1350元/吨 出厂价 河南省/郑州市 河南连营水处 VIP 2024-05
聚合氯化铝 PAC 28% 喷雾 连营玉溪 1450元/吨 出厂价 河南省/郑州市 河南连营水处 VIP 2024-05
聚合氯化铝 PAC 30% 喷雾 连营玉溪 1550元/吨 出厂价 河南省/郑州市 河南连营水处 VIP 2024-05
聚合氯化铝 饮水级，颗粒，氧化铝含量≥30% 恒毅 1400元/吨 出厂价 河南省/郑州市 巩义市恒毅水 VIP 2024-05
</td></tr>
<tr><td>盐酸</td><td>
盐酸 31.0% min 国产 700元/吨 市场价 山东省 济南源飞伟业化工 2024-
05月12日国产盐酸为700元
https://cheman.chemnet.com/ 2024-05-12 08:32:12 生意社
05月12日国产关于盐酸的报价为700元/吨。盐酸的规格：31.0% min。该报价有效期为3天。报价提
方：济南源飞伟业化工有限公司。


</td></tr>
<tr><td>氯酸钠</td><td>
氯酸钠 含量99.5% 国产 4600元/吨 市场价 江西省 扬州风仪物资 VIP 2024-
氯酸钠 含量99.5% 国产 4500元/吨 市场价 福建省 漳州市乡城三安化 2024-
氯酸钠 含量99.5% 国产 4600元/吨 市场价 江西省 江西鑫茂化工有限 2024-
氯酸钠 含量99.5% 国产 4500元/吨 市场价 山东省 济南星达特生物科 2024-
氯酸钠 含量99.5% 国产 4500元/吨 市场价 山东省 济南卓越化工科技 2024-
</td></tr>
</table>

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

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

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

综上，每吨水所耗费药剂情况如下：

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

药剂费及原材料成本按供水量为基数，按0.21万元/m^3计算。

4、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为49.28万kW•h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407号）中规定的大工业用电电价，项目取0.65元/kW•h。

5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投）的0.2%估算。

6、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，

管理费用简按年营业收入的1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
吉首北农村规模化供水工程	营业成本		-	-	-	-
	职工薪酬		28.05	28.61	29.18	29.76
	外购原材料		51.41	51.41	51.41	51.41
	燃气动力		32.03	32.03	32.03	32.03
	维修费		43.91	43.91	43.91	43.91
	销项税		38.34	41.73	43.20	44.67
	税金及附加		4.60	5.01	5.18	5.36
	销售费用		-	-	-	-
	管理费用		13.16	14.33	14.83	15.34
	合计		**211.50**	**217.03**	**219.74**	**222.48**

续：

项目	成本分类	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
吉首北农村规模化供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	30.36	30.97	31.59	32.22	32.86
	外购原材料	51.41	51.41	51.41	51.41	51.41
	燃气动力	32.03	32.03	32.03	32.03	32.03
	维修费	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91
	销项税	46.91	46.91	46.91	49.25	49.25
	税金及附加	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	16.10	16.10	16.10	16.91	16.91
	合计	**226.35**	**226.96**	**227.58**	**231.64**	**232.28**

续：

项目	成本分类	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
吉首北农村规模化供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	33.52	34.19	34.87	35.57	36.28	37.01

	外购原材料	51.41	51.41	51.41	51.41	51.41	51.41
	燃气动力	32.03	32.03	32.03	32.03	32.03	32.03
	维修费	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91
	销项税	49.25	51.70	51.70	51.70	54.26	54.26
	税金及附加	5.91	6.20	6.20	6.20	6.51	6.51
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	16.91	17.75	17.75	17.75	18.63	18.63
	合计	**232.94**	**237.19**	**237.87**	**238.57**	**243.03**	**243.76**

续：

项目	成本分类	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
吉首北农村规模化供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	37.75	38.51	39.28	40.07	40.87	**681.52**
	外购原材料	51.41	51.41	51.41	51.41	431.72	**1,408.51**
	燃气动力	32.03	32.03	32.03	32.03	32.03	**640.60**
	维修费	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	**878.20**
	销项税	54.26	57.01	57.01	57.01	59.88	**1,005.21**
	税金及附加	6.51	6.84	6.84	6.84	7.19	**120.61**
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	18.63	19.57	19.57	19.57	20.56	**345.10**
	合计	**244.50**	**249.28**	**250.05**	**250.84**	**636.16**	**5,079.75**

四、融资平衡情况

（一）项目净收益的预测

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

项目净收益预测表

单位：万元

项目名称	项目总收益	项目运营成本	项目净收益
吉首北农村规模化供水工程	34,512.47	5,079.75	29,432.72

（二）项目融资还本付息情况

吉首北农村规模化供水工程，本次拟发行专项债券 4,100.00 万元，下次拟发行专项债券 8,900.00 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，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。

专项债名称	融资金额（万元）	调整日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	4,100.00	2026 年 10 月	20 年	2.54%	每半年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	8,900.00	2027 年 3 月	20 年	2.54%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	**13,000.00**				

本项目总的还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
吉首北农村规模化供水工程	2025						
	2026	-	4,100.00	-	4,100.00	-	-
	2027	4,100.00	8,900.00	-	13,000.00	217.17	217.17
	2028	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2029	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2030	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2031	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
	2032	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2033	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2034	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2035	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2036	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2037	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2038	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2039	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2040	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2041	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2042	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2043	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2044	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2045	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2046	13,000.00	-	4,100.00	8,900.00	330.20	4,430.20
	2047	8,900.00	-	8,900.00	-	113.03	9,013.03
	合计		**13,000.00**	**13,000.00**		**6,604.00**	**19,604.00**

（三）项目收益对融资本息的覆盖情况

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

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
吉首北农村规模化供水工程	29,432.72	13,000.00	19,604.00	1.50

（四）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	1.33	1.50	1.68
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.53	1.50	1.48

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1.33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1.48，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。

（五）现金流模拟分析

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**现金流入**	**56,467.95**	**3,955.48**	**6,000.00**	**12,000.00**	**1,316.28**	**1,432.66**	**1,483.22**	**1,533.78**	**1,610.47**	**1,610.47**	**1,610.47**	**1,690.87**
1.1	资本金	**8,955.48**	3,955.48	1,900.00	3,100.00	-	-	-					
1.2	债券资金流入	**13,000.00**	-	4,100.00	8,900.00	-	-	-					
1.3	运营收入	**34,512.47**		-	-	1,316.28	1,432.66	1,483.22	1,533.78	1,610.47	1,610.47	1,610.47	1,690.87
2	**现金流出**	**46,422.06**	**3,955.48**	**6,000.00**	**12,000.00**	**541.70**	**547.23**	**549.94**	**552.68**	**556.55**	**557.16**	**557.78**	**561.84**
2.1	建设投资	**21,955.48**	3,955.48	6,000.00	12,000.00	-	-	-					
2.2	运营成本	**5,079.75**		-	-	211.50	217.03	219.74	222.48	226.35	226.96	227.58	231.64
2.3	融资利息	**6,386.83**	-	-	-	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.4	债券本金	**13,000.00**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**净现金流量**	**10,045.89**	**-**	**-**	**-**	**774.58**	**885.43**	**933.28**	**981.10**	**1,053.92**	**1,053.31**	**1,052.69**	**1,129.03**
4	**累计净现金流量**		**-**	**-**	**-**	**774.58**	**1,660.01**	**2,593.29**	**3,574.39**	**4,628.31**	**5,681.62**	**6,734.31**	**7,863.34**

续：

序号	项目	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**现金流入**	**1,690.87**	**1,690.87**	**1,775.05**	**1,775.05**	**1,775.05**	**1,863.07**	**1,863.07**	**1,863.07**	**1,957.45**	**1,957.45**	**1,957.45**	**2,055.80**
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												

1.3	运营收入	1,690.87	1,690.87	1,775.05	1,775.05	1,775.05	1,863.07	1,863.07	1,863.07	1,957.45	1,957.45	1,957.45	2,055.80
2	**现金流出**	**562.48**	**563.14**	**567.39**	**568.07**	**568.77**	**573.23**	**573.96**	**574.70**	**579.48**	**580.25**	**4,681.04**	**9,649.19**
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	232.28	232.94	237.19	237.87	238.57	243.03	243.76	244.50	249.28	250.05	250.84	636.16
2.3	融资利息	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	113.03
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,100.00	8,900.00

3	**净现金流量**	**1,128.39**	**1,127.73**	**1,207.66**	**1,206.98**	**1,206.28**	**1,289.84**	**1,289.11**	**1,288.37**	**1,377.97**	**1,377.20**	**-2,723.59**	**-7,593.39**
4	**累计净现金流量**	**8,991.73**	**10,119.46**	**11,327.12**	**12,534.10**	**13,740.38**	**15,030.22**	**16,319.33**	**17,607.70**	**18,985.67**	**20,362.87**	**17,639.28**	**10,045.89**

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

五、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“三、项目收益预测方法及过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于1.1倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

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

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91430100055816904G

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　大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

负 责 人　陈长春

经营范围　经总所授权，在总所经营范围内从事：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2012年10月22日

营业期限

营业场所　长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532--1536号

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2021 年 3 月 29 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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：陈长春

经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307

批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号

批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

二〇一八年 五 月 二十九日

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 陈长春
性　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-03-12
工作单位 Working unit 大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
身份证号码 Identity card No. 430001197803120497



大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所 4301030143185

陈长春

证书编号: 430100040025
No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发章

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021

湖南省注册会计师协会 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 2019.3.28 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章 3 月 22 日

6

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 胡绪峰

Full name 男

性 别

Sex 1979-02-07

出生日期 Date of birth 湖大华会计师事务所（特殊普通合伙）

工作单位 Working unit 430722197902070111

身份证号码 Identity card No.



湖大华会计师事务所（特殊普通合伙）

胡绪峰

证书编号: 440300410597
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 10 月 26 日
Date of Issuance

2015.3.16

4

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
2021 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 5 月 29 日
年度任职资格检查
合格专用章

7

花垣县2023年保障性租赁住房建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字【2026】第153号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 153 号

花垣县 2023 年保障性租赁住房建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

我们接受委托，对花垣县2023年保障性租赁住房建设项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的花垣县2023年保障性租赁住房建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券花垣县2023年保障性租赁住房建设项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制花垣县2023年保障性租赁住房建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：花垣县2023年保障性租赁住房建设项目

2.建设单位：花垣国晟资产经营有限公司

3.建设地点：湘西土家族苗族自治州花垣县

4.建设内容及规模：本项目新建保障性租赁住房共800套，总建筑面积43994.5

㎡;配套停车位640个，安装充电桩200个，以及其他附属工程。

（二）项目概算总投资

本项目概算总投资为14,503.87万元，其中工程费用12,350.94万元，工程建设其他费715.28万元，预备费1,308.15万元，建设期利息129.50万元。

（三）资金筹措方案

花垣县2023年保障性租赁住房建设项目资金来源主要为自有资金和政府专项债券资金。项目总投资14,503.87万元，其中：用于项目支出的自有资金7,503.87万元，占投资总额的51.74%；拟申请发行政府专项债券资金7,000.00万元，本次申请发行专项债券2,000.00万元，未来拟继续申请发行5,000.00万元。

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

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州花垣县	花垣县 2023 年保障性租赁住房建设项目	2,000.00	20	2.54

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.花垣县2023年保障性租赁住房建设项目本次拟发行政府专项债券2,000.00万元，发行期限均为20年。根据2026年9月待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.54%，债券偿付方式为每半年付息一次，期末一次性还本。花垣县2023年保障性租赁住房建设项目还本付息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州花垣县	花垣县 2023 年保障性租赁住房建设项目	0	2,000.00	5,000.00	3,556.00	10,556.00

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计10,556.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2026 年 10 月	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	0.00
2027 年 4 月	2,000.00	5,000.00	0.00	7,000.00	25.40	25.40
2027 年 10 月	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	88.90	88.90
2028 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2029 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2030 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2031 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2032 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2033 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2034 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2035 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2036 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2037 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2038 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2039 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2040 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2041 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2042 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2043 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2044 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2045 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
2046 年 4 月	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	88.90	88.90
2046 年 10 月	7,000.00	0.00	2,000.00	5,000.00	88.90	2,088.90
2047 年 4 月	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	63.50	5,063.50
合计		**7,000.00**	**7,000.00**		**3,556.00**	**10,556.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为10,556.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州花垣县	花垣县2023年保障性租赁住房建设项目	7,000.00	3,556.00	10,556.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

本项目收入来源主要为为保障性租赁住房出租收入、商铺出租收入、停车位出租收入和充电桩服务费收入。

（1）保障性租赁住房出租收入

本项目拟建保障性租赁住房39,994.50平方米，其中城区保障性住房23,973.00㎡，乡镇保障性住房16,021.50㎡。

单价合理性：根据《花垣县公共租赁住房管理实施细则》，公租房的租金标准，由县发展和改革局会同县住保中心统筹考虑县经济社会发展及市场租金水平、建设成本、保障对象支付能力等因素分类分档确定，实行政府指导价管理的公租房租金标准在制定和调整时可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的70%确定，具体调整由县住保中心按规定组织评定或委托第三方评估机构评估后组织认定，并可根据实际情况确定租金减免条件和标准；公租房租金可根据市场租金水平适时进行动态调整，原则上调整周期不低于3年，并报县人民政府同意后，向社会公布实施。据调查花垣县房屋出租单价在16.98元/平方米/月-20.00元/平方米/月，根据价格的70%计算，本项目保障性租赁住房出租单价约为11.89元/平方米/月-14.00元/平方米/月，本项目公租房出租单价按10元/平方米/月，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

本地房屋出租案例

案例	截图
案例一 16.98元/平方米/月	

案例	截图
案例二 17.91元/平方米/月	 整租 | 铂悦府 3室1厅1卫 3室 89.34 ㎡ 花垣城区 铂悦府 来自个人房源 1600元/月
案例三： 20.00元/平方米/月	 整租 | 边城印象 2室2厅1卫 2室 90 ㎡ 花垣城区 边城印象 来自个人房源 1800元/月

（2）商铺出租收入

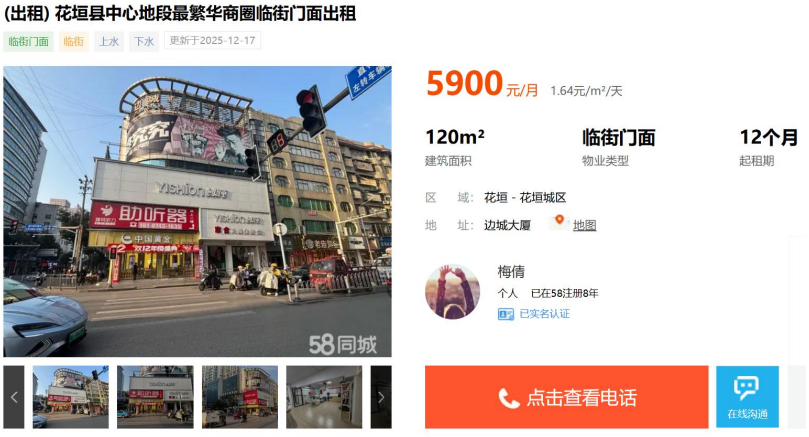
本项目拟建商铺4,000.00平方米。根据市场调查，本项目商铺出租收入参考花垣县及周边区域类似项目的摊位出租案例，出租单价为29.70-49.20元/平方米/月。基于谨慎性原则，本项目出租价格拟按15元/平方米/月进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按5%进行保守增长估计。

根据中国商业地产研究院2025年9月发布的《城市商业空间利用现状调查报告》，2025年前三季度，全国一二线城市商铺平均空置率达到17.8%。本项目市集摊位预计运营期第一年出租率70%、第二年出租率75%、第三年及以后出租率80%。

根据中国商业地产研究院2025年9月发布的《城市商业空间利用现状调查报告》，2025年前三季度，全国一二线城市商铺平均空置率达到17.8% 较2024年同期上升3.2个百分点；写字楼平均空置率高达23.5%，较2024年同期上升4.7个百分点。这组数据背后，是无数像小刘这样的商户的艰难处境，也是城市商业地产正在经历的深刻变革。

同类型商铺案例

案例	截图
案例一： 29.70元/平方米/月	 (出租) 房东直租，价格美丽。 临街门面 临街 外摆区 更新于2026-02-11 6250元/月 0.99元/m²/天 210m² 建筑面积 临街门面 物业类型 12个月 起租期 区 域：花垣 - 花垣城区 地 址：招招烟酒 地图 龙女士 个人 已在58注册5年 已实名认证 https://xiangxi.58.com/shangpu/86303700803674x.shtml?prd=1vmYaiv1Ug1D5KxRwpUHsQ%3D%3D&houseId=4447031058836492&urlParamsMap=664E0BC019A470206653D240A00BADC0AC18520ECEA2DDAAF7735346C2DF81B486DAA349351C

案例	截图
	A61EB50DEE9069C5120F420C6F68AB14EEA8B5FFFB5A40CDA8FAC000A158A52517E1899B41942563DC26A25A8FD6C14670BFBF184AD7B6DBF3FFDB91CED4B105ED18&gpos=7&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuiKseWeoyIsInZhbCI6Imh1YXl1YW54In1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ec90-6d67-09a22768c254&ClickID=32
案例二：33.30元/平方米/月	 https://xiangxi.58.com/shangpu/86147852878554x.shtml?prd=JuP5QP0dgCKLZZJgvN7pbw%3D%3D&houseId=4427082524421125&urlParamsMap=664E0BC019A470206653D240A00BADC0AC18520ECEA2DDAAF773534651CA61EB50DEE9069C5120F420C6F68AB14EEA8B5FFFB5A40CDA8FAC000A158A52517E1899B41942563DC26A25A8FD6C14670BFBF184AD7B6DBF3FF5ABE365195C78A1E&gpos=2&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuiKseWeoyIsInZhbCI6Imh1YXl1YW54In1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ec90-6d67-09a22768c254&ClickID=6
案例三：49.20元/平方米/月	 https://xiangxi.58.com/shangpu/85683429620315x.shtml?prd=kqpf1%2Fwa8WF7nLDlzVdg%2FmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4367636347378691&urlParamsMap=664E0BC019A470206653D240A00BADC0AC18520ECEA2DDAAF7735346C2DF81B486DAA349351CA61EB50DEE9069C5120F420C6F68AB14EEA8B5FFFB5A40CDA8FAC000A158A52517E1899B41942563DC26A25A8FD6C14670BFBF184AD7B6DBF3FFC350A2056CBB42CD&gpos=14&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuiKseWeoyIsInZhbCI6Imh1YXl1YW54In1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main

（3）停车位出租收入

项目新建640个停车位，本项目每个车位收入按10元/天计算。考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按5%进行保守增长估计。

参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2025〕723号），对部分城区道路临时停车泊位进行收费，收费时段为每天7点至22点，前30分钟免费，超过30分钟按每半小时进行计费，中心区域每半小时收费2.5元，一般区域每半小时收费2元，每车单次单日最高收费限额40元。

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

索引号：430S00/2025-185106　　题裁分类：
发布机构：湖南省人民政府　　发文日期：2025-12-31 11:20
主题分类：
主题词：
名称：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

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〔2025〕723号
HNPR-2025-02027

各市州发展和改革委员会：

为加强我省机动车停放服务收费管理，规范机动车停放服务收费行为，维护停车服务供需双方合法权益，根据《中华人民共和国价格法》《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于推动城市停车设施发展意见的通知》《湖南省优化营商环境条例》《湖南省定价目录》等文件规定，现将新修订的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会
2025年11月10日

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

方式 时间	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）

参考《花垣县机动车停放服务收费管理实施细则》，道路泊位机动车停放服务收费标准如下：

路段或区域等级	收费时间	收费标准	每日每车位最高收费
一类区域	7:00-22:00	1小时内3元，1小时后每半小时每车位加收2元（前15分钟内免费）	40元
二类区域	7:00-22:00	1小时内2元，1小时后每半小时每车位加收1元（前15分钟内免费）	30元
备注：1、22:00-次日7:00道路停车实行免费；2、计费单位不足一个计费单位的按一个计费单位计算。			

公共停车场机动车停放服务收费标准如下：

区域	计　费　标准	24小时最高
一类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	20元
	30分钟以上至4小时（含本数）5元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）10元/辆次	
	超12小时20元/辆次	
二类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	15元
	30分钟以上至4小时（含本数）2元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）8元/辆次	
	超12小时15元/辆次	
说明：1、小型车按上述停车收费标准收取，中型车和大型车分别按比照所占小汽车位计费；2、摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取），		

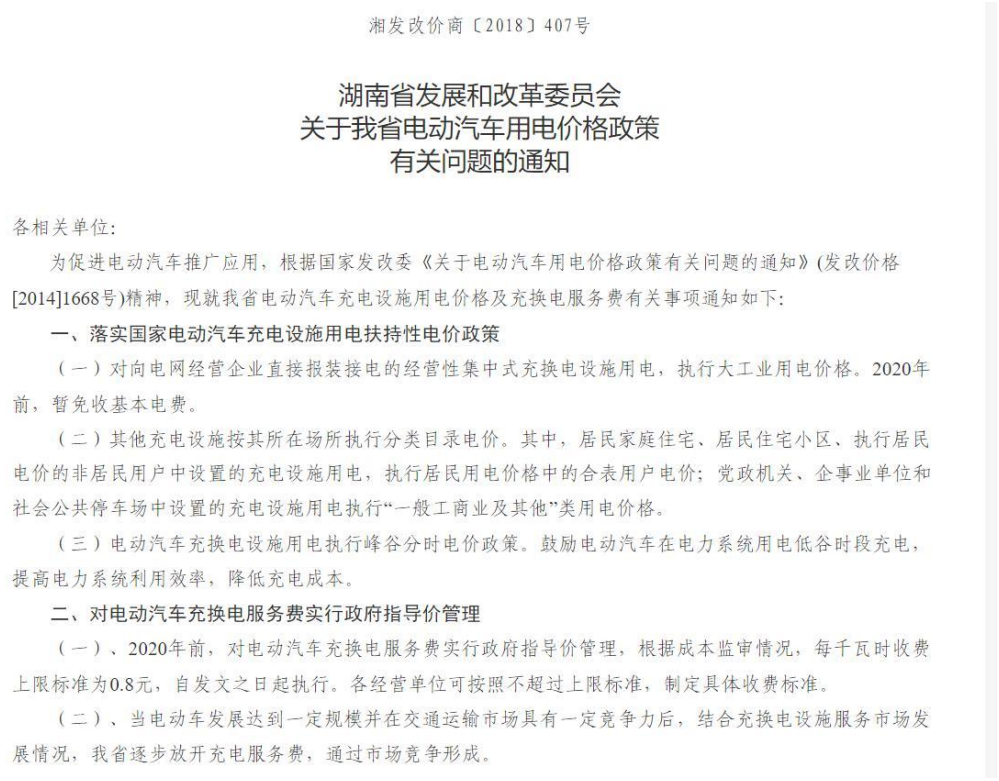
由此可知本项目停车场收费单价按10元/个/天考虑是较为合理的。

《中国城市停车行业发展报告》2022年指出，二三、四线城市公共停车场成熟期使用率中位数为88%；同时，《城市停车设施规划导则》（住建部2021版）提出公共停车场分级利用率标准：一般区域60%—75%，核心商圈与大型场馆75%—85%，大型赛事活动期间可突破至90%。本项目暂按照一般区域停车位考虑。预计运营期第一年出租率60%、第二年出租率65%、第三年出租率70%，第四年及以后出租率75%。

（4）充电桩服务费收入

① 服务费说明

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩收费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016—2020年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号），充电服务收费标准不得高于0.8元/kWh，出于谨慎考虑，本项目服务费暂按0.60元/kWh测算，不考虑增长。



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。



② 充电量说明

目前电动汽车电池蓄电量一般为 60~80kwh，出于谨慎原则本项目每次充电量按 60kwh。

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600（CLTC标准）	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

③ 充电次数说明

根据2024年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市公用桩的平均周转率为3，谨慎考虑，本项目平均周转率取2，即充电桩每天服务次数按照2次计算。

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
晋田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

④ 充电桩数量

本项目建设充电桩 200 个。

⑤ 使用率的说明

根据《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，36 座城市公用桩的平均桩数利用率为 54.7%。谨慎考虑，本项目充电桩使用率保持 40%不变。

4、整体效能仍然偏低，疫情后并非全面提升

36座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为11.0%、54.7%和3.0，平均充电时长为55.0分钟。其中，**平均时间利用率不足10%的城市有14座，平均桩数利用率不足50%的城市有12座，平均周转率不足3的城市有17座。**

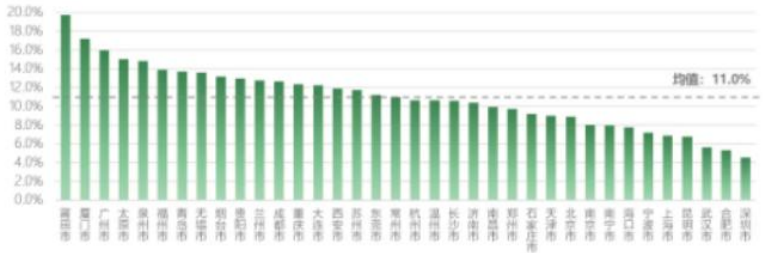


图6 36座城市中心城区公用桩平均时间利用率

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**预期收入**	17,246.47	122.79	776.03	815.31	838.63	838.63	838.63	850.85	850.85	850.85	863.69
1	**保障性租赁住房出租收入**	7,647.00	55.99	359.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95
	单价（元/㎡/月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租面积（㎡）		27,996.15	29,995.88	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60
	出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	**商铺出租收入**	1,341.24	8.40	54.00	57.60	60.48	60.48	60.48	63.50	63.50	63.50	66.68
	单价（元/㎡/月）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36
	出租面积（㎡）		2,800.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**停车位出租收入**	4,053.43	23.36	151.84	163.52	183.96	183.96	183.96	193.16	193.16	193.16	202.82
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	出租数量（个）		384.00	416.00	448.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	出租率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	**充电桩服务费收入**	4,204.80	35.04	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24
	单价（元/kw•h）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	使用率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	出租数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	**预期收入**	17,246.47	863.69	863.69	877.16	877.16	877.16	891.30	891.30	891.30	906.16	906.16	755.13
1	**保障性租赁住房出租收入**	7,647.00	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	319.96
	单价（元/㎡/月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租面积（㎡）		31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	**商铺出租收入**	1,341.24	66.68	66.68	70.01	70.01	70.01	73.51	73.51	73.51	77.19	77.19	64.32
	单价（元/㎡/月）		17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10	20.10
	出租面积（㎡）		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**停车位出租收入**	4,053.43	202.82	202.82	212.96	212.96	212.96	223.60	223.60	223.60	234.78	234.78	195.65
	单价（元/个/天）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40	13.40
	出租数量（个）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	出租率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	**充电桩服务费收入**	4,204.80	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	175.20
	单价（元/kw•h）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	使用率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	出租数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

2.现金流出

本项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、维修维护费、其他费用。

（1）运营成本

① 工资及福利费

本项目运营期间所需工作人员15人，人员工资参照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，其中居民服务、修理和其他服务业2025年平均工资为51,902.00元/人/年，出于谨慎考虑，本项目按6万元/人/年计算。其中工资每三年涨幅5%。

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 维护维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版），按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（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，参照同类

工程的实际情况，本项目年维修费用按年折旧费用的5%估算。

③ 其他费用

为了维持项目运营期工作正常运行，运营期内需由管理人员进行常规管理，相应所产生的其他费用按当年收入的3%计算。

（2）相关税费

包括增值税及附加、所得税。

① 增值税

本项目增值税税率按照《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号执行。即：固定资产投资增值税税率9%，充电桩服务增值税税率为13%，停车服务费增值税税率为6%，保障性住房出租免征增值税，商业部分房屋出租增值税税率为9%。维修维护费增值税税率13%，运营期其他费用增值税税率6%。

财政部税务总局《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。

② 相关附加税

城市维护建设税率5%，教育费附加（含地方教育附加）按增值税的5%计算。

③ 房产税

《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），对公租房免征房产税。依照房产租金收入（不含税）计算缴纳的，税率为12%。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**预期成本**	3,108.82	25.02	151.65	153.16	154.13	154.13	154.13	154.78	154.78	154.78	155.45
1	工资及福利费	1,800.00	15.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	维修维护费用	668.40	5.57	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42
3	其他费用	517.38	3.68	23.28	24.46	25.16	25.16	25.16	25.53	25.53	25.53	25.91
4	税金及附加	123.04	0.77	4.95	5.28	5.55	5.55	5.55	5.83	5.83	5.83	6.12
4.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	房产税	123.04	0.77	4.95	5.28	5.55	5.55	5.55	5.83	5.83	5.83	6.12

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**
一	**预期成本**	3,108.82	155.45	155.45	156.15	156.15	156.15	156.90	156.90	156.90	157.68	157.68	131.40
1	工资及福利费	1,800.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	75.00
2	维修维护费用	668.40	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	27.85
3	其他费用	517.38	25.91	25.91	26.31	26.31	26.31	26.74	26.74	26.74	27.18	27.18	22.65
4	税金及附加	123.04	6.12	6.12	6.42	6.42	6.42	6.74	6.74	6.74	7.08	7.08	5.90
4.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	房产税	123.04	6.12	6.12	6.42	6.42	6.42	6.74	6.74	6.74	7.08	7.08	5.90

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	122.79	25.02	97.77
2028 年	776.03	151.65	624.38
2029 年	815.31	153.16	662.15
2030 年	838.63	154.13	684.50
2031 年	838.63	154.13	684.50
2032 年	838.63	154.13	684.50
2033 年	850.85	154.78	696.07
2034 年	850.85	154.78	696.07
2035 年	850.85	154.78	696.07
2036 年	863.69	155.45	708.24
2037 年	863.69	155.45	708.24
2038 年	863.69	155.45	708.24
2039 年	877.16	156.15	721.01
2040 年	877.16	156.15	721.01
2041 年	877.16	156.15	721.01
2042 年	891.30	156.90	734.40
2043 年	891.30	156.90	734.40
2044 年	891.30	156.90	734.40
2045 年	906.16	157.68	748.48
2046 年	906.16	157.68	748.48
2047 年	755.13	131.40	623.73
合计	**17,246.47**	**3,108.82**	**14,137.65**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为14,137.65万元，如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州花垣县	花垣县2023年保障性租赁住房建设项目	17,246.47	3,108.82	14,137.65

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

花垣县2023年保障性租赁住房建设项目运营期内经营性净现金流14,137.65万元，融资还款本息合计为10,556.00万元，本息保障倍数为1.34，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州花垣县	花垣县2023年保障性租赁住房建设项目	14,137.65	10,556.00	1.34

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**现金流入**	**31,750.34**	**4,398.63**	**10,228.03**	**776.03**	**815.31**	**838.63**	**838.63**	**838.63**	**850.85**	**850.85**	**850.85**	**863.69**
1.1	资本金	**7,503.87**	2,398.63	5,105.24									
1.2	债券资金流入	**7,000.00**	2,000.00	5,000.00									
1.3	运营收入	**17,246.47**		122.79	776.03	815.31	838.63	838.63	838.63	850.85	850.85	850.85	863.69
2	**现金流出**	**28,054.39**	**4,398.63**	**10,130.26**	**329.45**	**330.96**	**331.93**	**331.93**	**331.93**	**332.58**	**332.58**	**332.58**	**333.25**
2.1	建设投资	**14,389.57**	4,398.63	9,990.94									
2.2	运营流出	**3,108.82**		25.02	151.65	153.16	154.13	154.13	154.13	154.78	154.78	154.78	155.45
2.4	债券本息	**10,556.00**	0.00	114.30	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80
3	**净现金流量**	**3,695.95**		**97.77**	**446.58**	**484.35**	**506.70**	**506.70**	**506.70**	**518.27**	**518.27**	**518.27**	**530.44**
4	**累计现金流量**			**97.77**	**544.35**	**1,028.70**	**1,535.40**	**2,042.10**	**2,548.80**	**3,067.07**	**3,585.34**	**4,103.61**	**4,634.05**

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**现金流入**	**31,750.34**	**863.69**	**863.69**	**877.16**	**877.16**	**877.16**	**891.30**	**891.30**	**891.30**	**906.16**	**906.16**	**755.13**
1.1	资本金	**7,503.87**											
1.2	债券资金流入	**7,000.00**											
1.3	运营收入	**17,246.47**	863.69	863.69	877.16	877.16	877.16	891.30	891.30	891.30	906.16	906.16	755.13
2	**现金流出**	**28,054.39**	**333.25**	**333.25**	**333.95**	**333.95**	**333.95**	**334.70**	**334.70**	**334.70**	**335.48**	**2,335.48**	**5,194.90**
2.1	建设投资	**14,389.57**											
2.2	运营流出	**3,108.82**	155.45	155.45	156.15	156.15	156.15	156.90	156.90	156.90	157.68	157.68	131.40
2.4	债券本息	**10,556.00**	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	2,177.80	5,063.50
3	**净现金流量**	**3,695.95**	**530.44**	**530.44**	**543.21**	**543.21**	**543.21**	**556.60**	**556.60**	**556.60**	**570.68**	**-1,429.32**	**-4,439.77**
4	**累计现金流量**		**5,164.49**	**5,694.93**	**6,238.14**	**6,781.35**	**7,324.56**	**7,881.16**	**8,437.76**	**8,994.36**	**9,565.04**	**8,135.72**	**3,695.95**

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	**1.18**	**1.34**	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	137	**1.34**	**1.31**

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1.18，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1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

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　湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李本军

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

出　资　额　贰佰万元整

成立日期　2020年04月01日

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026　年　6　月　23　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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2020 年 9 月 27 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

李本军 110001540564



姓　　名 Full name 李本军

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

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

利安达 转所专用章

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 17 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师 CPA 转会转所专用章

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 24 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　王蔷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1985-12-16

工作单位
Working unit　湖南吉信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No.　430103198512162021

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

[illegible]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

2026 年/y　2 月/m　12 日/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）
CPAs

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

2026 年/y　2 月/m　12 日/d

14

花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字【2026】第152号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 152 号

花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

我们接受委托，对花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·长沙

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目

2.建设单位：花垣县住房和城乡建设局

3.建设地点：县城东边花垣河下游林业局林场附近

4.建设内容及规模：（1）污水处理厂提质改造，由原来的“预处理+氧

化沟”工艺改造为“预处理+氧化沟+深度处理”工艺，出水水质由一级B标提升至一级A标；

（2）污水处理厂设备更新，对能耗较高、损坏严重的格栅、提升泵、除砂设备、风机、推流器、曝气机等核心设备进行更新，更新污水处理设备171套。

（二）项目概算总投资

本项目概算总投资为5,449.40万元，其中：工程费用4,571.60万元，工程建设其他费用382.40万元，预备费495.40万元。

（三）资金筹资方案

花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目概算总投资为5,449.40万元，申请专项债券2,800.00万元，占概算总投资51.38%；地方财政资金2,649.40万元，占概算总投资48.62%。本项目拟于2026年10月发行专项债券2,800.00万元，测算利率2.54%。

本次拟申请发行专项债券2,800.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州花垣县	花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	2,800.00	20	2.54

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目本次拟发行政府专项债券2,800.00万元，发行期限均为20年。根据2026年9月待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.54%，债券偿付方式为每半年付息一次，期末一次性还本。花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目还本付息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州花垣县	花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	0	2,800.00	0	1,422.40	4,222.40

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计4,222.40万元，具体情况如

下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2026 年 10 月		2,800.00		2,800.00		
2027 年 4 月	2,800.00			2,800.00	35.56	35.56
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		2,800.00		35.56	2,835.56
合计		**2,800.00**	**2,800.00**		**1,422.40**	**4,222.40**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为4,222.40万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州花垣县	花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	2,800.00	1,422.40	4,222.40

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

本项目收入来源主要为污水处理收入。

（1）污水处理需求分析

根据《花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目可行性研究报告》中“项目需求分析与产出方案”章节，花垣县城东城市污水处理厂现状已建2万m^3/d，2024年最高日处理量达到2.5m^3/d。根据城东污水处理厂提供的近几年在线监测系统年统计表，目前城东污水处理厂出水采用《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级B标准要求，出水水质满足现状要求。与生态环境保护规划提出的一级A标准要求还存有一定的差距。

表 3-1 花垣县城东污水处理厂进出水水质情况表

项目	进水水质	出水水质	一级 B 标准出水水质	一级 A 标准出水水质
CODcr	394.80	17.02	≤60	≤50
NH_3-N	20.36	4.62	≤8	≤5
TP	6.36	0.92	≤1	≤0.5
TN	23.85	15.45	≤20	≤15
BOD_5	139.19	6.30	≤20	≤10
SS	60.83	12.80	≤20	≤10
PH	6-9	6-9	6-9	6-9



粗格栅 2010 年安装　皮带输送机 2010 年安装 腐蚀严重

提升泵 2017 年更换 部分带病运行　细格栅 2017 年更换 老化能效低

闸门及启闭机 2010 年安装 制动启闭失灵	沙水分离器 2009 年安装 故障频发
	
罗茨鼓风机 2010 年安装 锈蚀损坏严重	无轴输送机 2010 年安装 电机老化严重
	
低速推流器 2017 年更换	高速推流器 2017 年更换 老化带病运行
	
转碟曝气机 2010 年安装 磨损严重	控制柜 2017 年更换 工作异常频发

AI识图

	
潜污泵 2018 年更换 AI识图	剩余污泥泵 2019 年更换 故障频发
	
高压带式压泥设备 2010 年安装 老化严重	刮泥机 2010 年安装 磨损变形严重
	
消毒间清水泵 2010 年安装 老化严重	余氯检测仪 2010 年安装 老化严重



配电柜 2010 年安装 老化严重	中控系统 2010 年安装 故障频发

图 3-1 花垣县城东污水处理厂设备现状照片及存在的问题

（2）污水处理规模

根据《花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目可行性研究报告》，花垣县城东城市污水处理厂目前污水处理规模为2万m^3/d，均为居民用水污水处理。考虑到项目建成后有一定的适应期，运营期第一年污水处理负荷80%，以后每年度处理负荷增长5%，直至污水处理满负荷运行。

（3）污水处理费用

根据《关于调整污水处理费征收标准的通知》（花发改价〔2022〕4号）：“居民用水污水处理费调整为0.85元/立方米；非居民用水污水处理费调整为1.20元/立方米”。污水处理单价不考虑增长。

花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2022〕4号

关于调整污水处理费征收标准的通知

各乡镇污水处理厂、花垣县自来水公司：

根据省发改委、省财政厅、省住房和建设厅、省生态环境厅、省水利厅《关于转发国家发展改革委等五部委<关于完善长江经济带污水处理收费机制有关政策的指导意见>的通知》（湘发改价费〔2020〕517号）和省发改委、省住房和建设厅、省财政厅、省水利厅、省生态环境厅《关于进一步完善全省乡镇污水处理收费政策和征收管理制度的通知》（湘发改价费〔2020〕29号）文件要求，为进一步强化我县污水处理费征收管理，切实保障污水处理设施的建设、运行、维护，经县人民政府同意，现就调整我县污水处理费有关事项通知如下：

一、征收标准

居民用水污水处理费调整为0.85元/立方米；非居民用水污

水处理费调整为1.20元/立方米。

二、征收范围、对象

征收对象范围为城区、乡镇公共供水、自备水源（含江、河、湖、塘、水库及地下水井）等取水的用户（包括机关、团体、部队、企事业单位、个体经营户和居民）。乡镇已建成或在年内建成的污水处理厂，开征污水处理费。

三、计征方式

污水处理费采用按用水量或按人口定额收费计征。

（一）凡使用公共供水的单位和个人，以其水表显示的用水量值为准计征。

（二）使用自备水源的单位和个人，已安装计量设备的，以计量设备显示的用水量值为准计征；未安装计量设备或者计量设备不能正常使用的，按取水设施额定流量每日运转24小时计算。

（三）对无自动取水设备或难以伴水征收的单位和个人，原则上可按人均每月不超过4吨用水量计算收取污水处理费。

（四）有条件的地方，可采用简便易行、群众接受、灵活多样的方式收取污水处理费。

四、征收管理

（一）污水处理费由县人民政府委托公共供水企业或有关机构代征。征收部门应做好收费公示和宣传解释工作，并自觉接收价格、财政等相关部门的监督。

（二）污水处理费属于政府非税收入，应纳入地方基金预算

管理，实行专款专用。在收取污水处理费时，使用省财政厅统一印制的非税收入票据，按时足额缴入非税收入汇缴结算户，不得以任何理由拖延或不缴。代征手续费不超过污水处理费代征额的2%。

（三）对民政部门认定的享受价费优惠政策人群实行每户每月免收5立方米污水处理费的优惠政策。

五、执行时间

调整后的污水处理费征收标准自2023年1月1日起执行，执行过程中，如遇上级政策变化，我县将及时按照新政策调整乡镇污水处理收费标准。

花垣县发展和改革局

2022年12月31日

报送：花垣县人民政府　湘西自治州发展和改革委员会

抄送：花垣县财政局　花垣县住建局　花垣县市场监督管理局

花垣县发展和改革局办公室　　2022年12月31日印发

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	负荷率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	**预期收入**	**11,913.61**	**413.67**	**527.43**	**558.45**	**589.48**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**
1	**居民生活用水污水处理收入**	**11,913.61**	**413.67**	**527.43**	**558.45**	**589.48**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**
1.1	单价（元/t）		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1.2	处理规模（万 t）		486.67	620.50	657.00	693.50	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
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**
	负荷率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	**预期收入**	**11,913.61**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**517.08**
1	**居民生活用水污水处理收入**	**11,913.61**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**517.08**
1.1	单价（元/t）		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1.2	处理规模（万 t）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	608.33

2.现金流出

项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括外购燃料及动力费、外购原材料费、工资及福利费、维护维修费、管理费用。

（1）运营成本

①外购燃料及动力费

本项目主要能耗为电耗及水耗，根据《花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目可行性研究报告》并结合实际情况，项目年度耗电量约为102.49万kwh，电价0.6437元/kwh；年度耗水量约7.3万t，自来水价格4.2元/t。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦.月）	变压器容量（元/千伏安.月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、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，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加,其中：居民生活用电0.1分钱，其他用电1.9分钱。

3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱。

花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2020〕8号

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

花垣县自来水公司:

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

用水超定额加价制度，现就有关事项通知如下：

一、城区自来水价格

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

（二）居民生活用水阶梯计价

1.第一阶梯计量水价2.80元/立方米，水量15立方米/户·月。

2.第二阶梯计量水价4.20元/立方米，水量15-25立方米/户·月。

3.第三阶梯计量水价5.60元/立方米，水量25立方米/户·月以上。

4.家庭常住人口超过4人的，可按实超人数核增每人每月4立方米。

5.未实行“一户一表”改造的合表用户，不执行阶梯水价，用水价格在第一阶梯的基础上按0.2元/立方米加收，即3.00元/立方米。

（三）非居和特种用水超定额累进加价

1.定额计划用水量以内的，非居4.20元/立方米、特种11.20元/立方米。

2.超计划、超定额在20%以内的水量加价50%，即非居6.30元/立方米，特种16.80元/立方米。

3.超计划、超定额超过20%不足40%的水量加价100%，即非居

8.40元/立方米、特种22.40元/立方米。

4.超计划、超定额在40%以上水量加价150%，即非居10.50元/立方米，特种28.00元/立方米。

5.用水定额实行月定额，定额标准按《湖南省用水定额标准（BD43/T388-2020）》执行。

二、价外代征

污水处理费0.7元/立方米。调整后的三类用水终端价格为：

单位：元/立方米

项目		水价	终端水价
居民生活用水	第一阶梯	2.80	3.50
	第二阶梯	4.20	4.90
	第三阶梯	5.60	6.30
	合表用户	3.00	3.70
非居民生活用水	定额内	4.20	4.90
	超20%以内	6.30	7.00
	超20%-40%	8.40	9.10
	超40%以上	10.50	11.20
特种用水	定额内	11.20	11.90
	超20%以内	16.80	17.50
	超20%-40%	22.40	23.10
	超40%以上	28.00	28.70

三、其他水价事项

1.对学校、医疗机构、幼儿园、养老院、福利院等公益单位的生活用水，一律不分公立、非公立，执行居民生活用水价格。

2.对民政部门认定的享受价费优惠政策的特困人群及低保对象，按每月每户减免5立方米终端水费的政策执行。

3.消防、环卫、绿化等市政公用设施用水免收水费。

4.非居民和特种用水累进加价，由县发改局、住建局、县自来水公司等相关部门和单位认真研究，按《湖南省用水定额标准（BD43/T388-2020）》的规定，制定方案，报县人民政府同意执行。

四、相关要求

1.实行居民生活用水阶梯水价和非居民生活用水及特种用水超定额累进加价超过基本水价的水费收入，要设立专项资金，按照“取之于水，用之于水”的原则，专项用于城市水源建设、城市新建道路新建管网铺设和供水水质工艺改造。

2.要严格落实收费公示制度，在营业场所醒目位置将各类水价、代收费项目、收费标准、文件依据及价格投诉电话等进行公示，做好水价宣传解释，自觉接受社会和有关部门的监督。

3.要积极推进“一户一表”改造，不断改进供水技术，切实降低供水成本；努力提高自身管理水平，提升服务质量。

五、本通知自2021年3月抄见水量起执行。

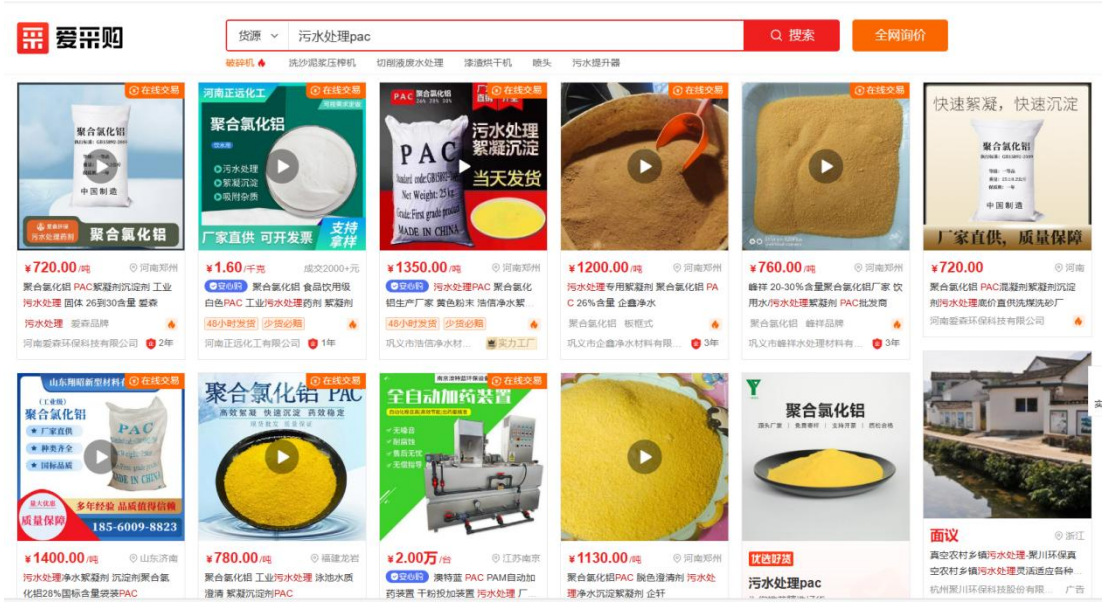
花垣县发展和改革局

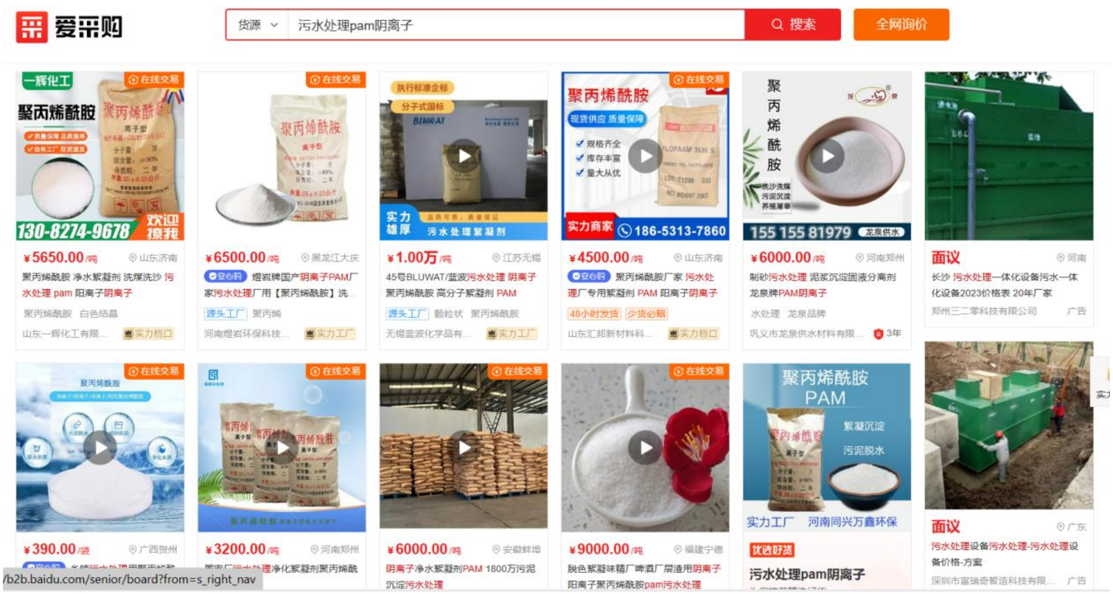
2020年12月22日

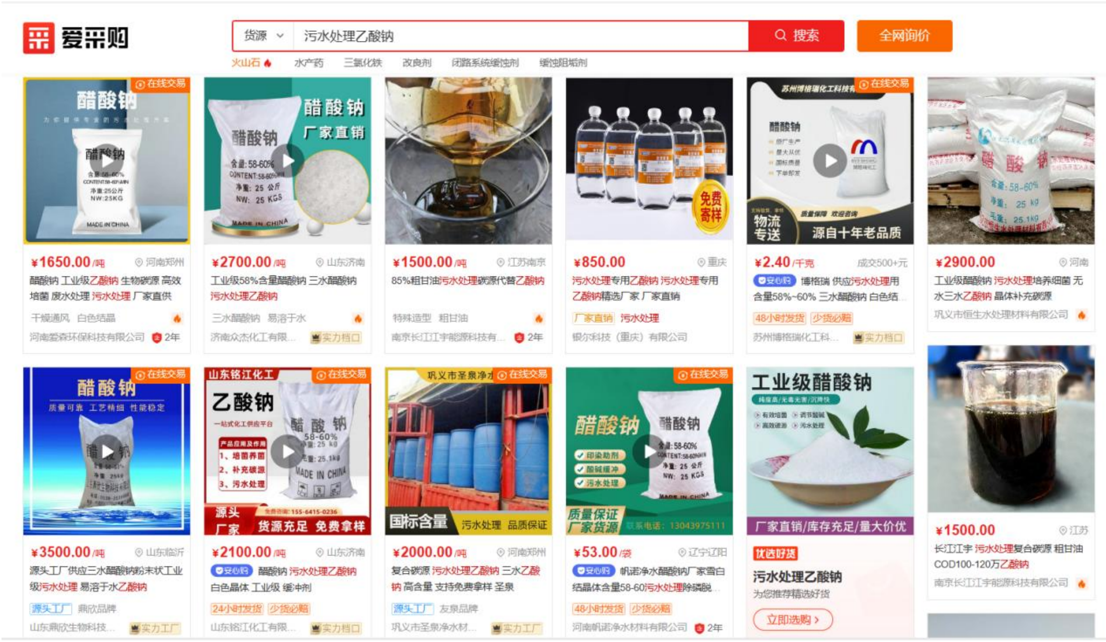
②外购原材料费

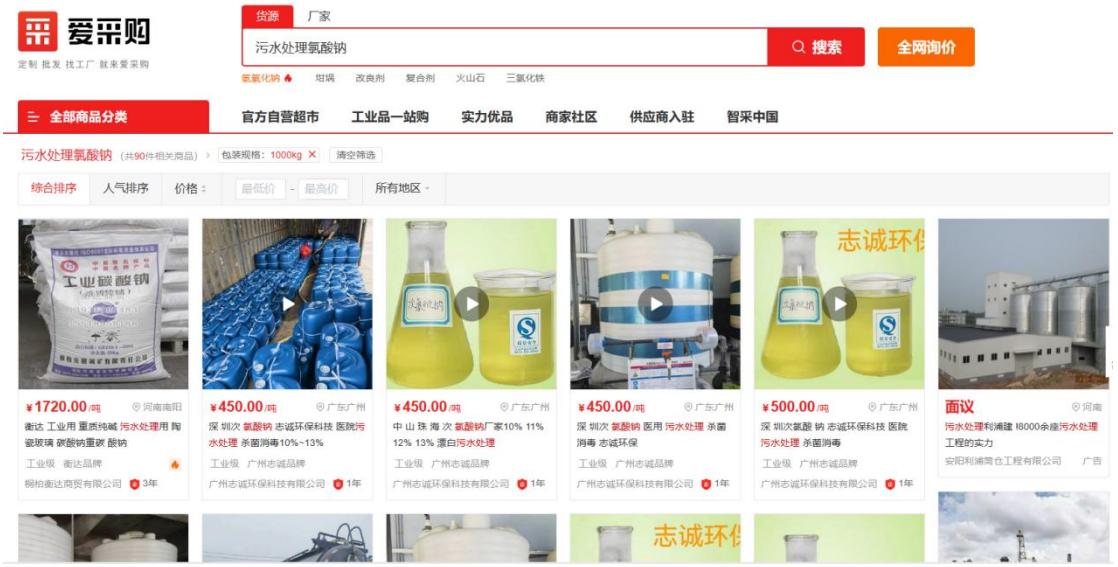
本项目用于处理污水以及污泥用的消耗药剂主要包括PAC、阴离子PAM、阳离子PAM、三水乙酸钠、次氯酸钠、聚合硫酸铁、石灰，上述原材料单位耗量以及单价如下表所示。考虑到物价上涨等因素，材料单价按每三年5%的标准进行增长。

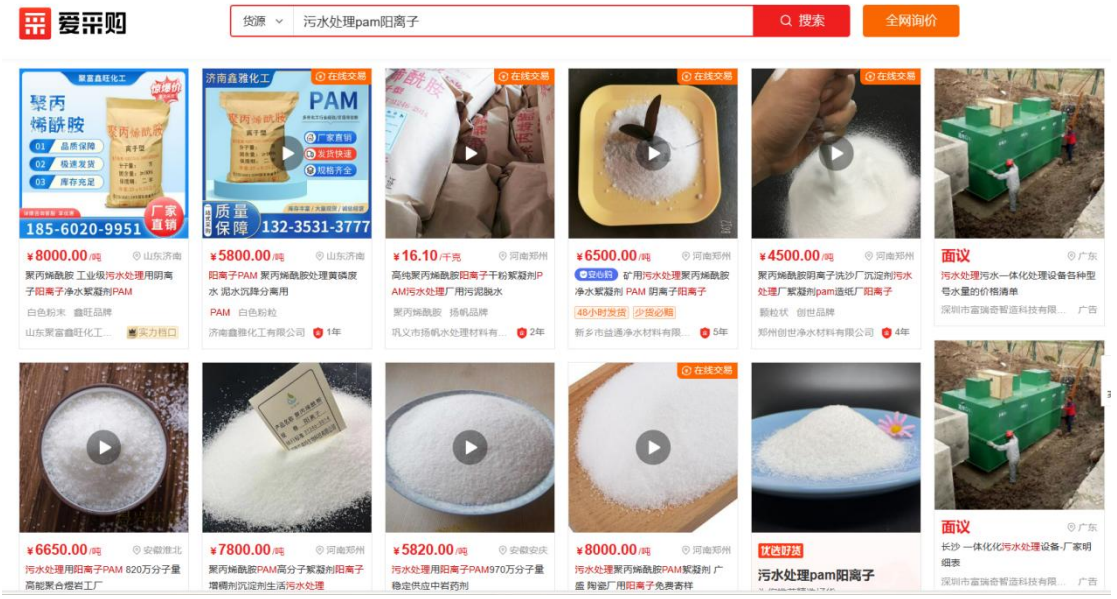
序号	种类	单位耗量（kg/m^3）	单价（元/kg）
1	PAC（固体）	0.015	1.00
2	阴离子PAM（固体）	0.0005	0.45
3	三水乙酸钠（固体）	0.035	2.00
4	次氯酸钠（溶液）	0.08	0.45
5	阳离子PAM（固体）	0.00045	0.60
6	聚合硫酸铁（固体）	0.008	0.70
7	石灰（固体）	0.015	0.60

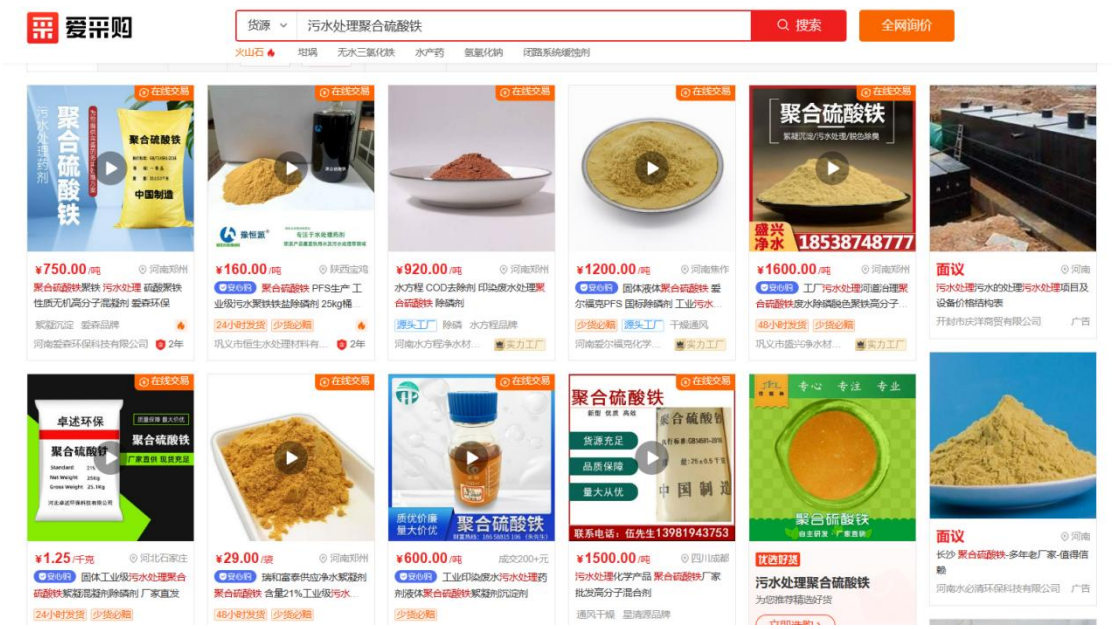


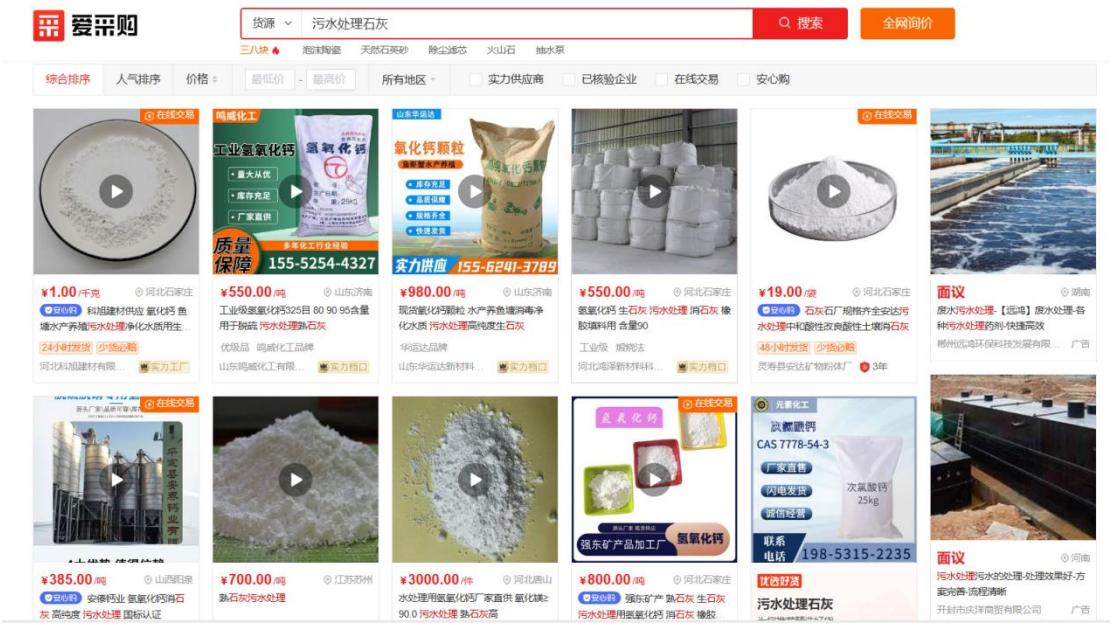

爱采购
货源
污水处理pam阴离子
搜索
全网询价
¥5650.00/吨 山东济南
聚丙烯酰胺 净水絮凝剂 洗煤洗沙 污水处理 pam 阳离子阴离子
山东一辉化工有限...
¥6500.00/吨 黑龙江大庆
煜岩牌国产阴离子PAM厂家污水处理厂用【聚丙烯酰胺】洗...
河南煜岩环保科技...
¥1.00万/吨 江苏无锡
45号BLUWAT/蓝波污水处理 阴离子 聚丙烯酰胺 高分子絮凝剂 PAM
无锡蓝波化学品有...
¥4500.00/吨 山东济南
聚丙烯酰胺厂家 污水处理厂专用絮凝剂 PAM 阳离子阴离子
山东汇邦新材料科...
¥6000.00/吨 河南郑州
制砂污水处理 泥浆沉淀固液分离剂 龙泉牌PAM阴离子
巩义市龙泉供水材料有限...
面议 河南
长沙 污水处理一体化设备污水一体化设备2023价格表 20年厂家
郑州三二零科技有限公司 广告
¥390.00/袋 广西贺州
¥3200.00/吨 河南郑州
¥6000.00/吨 安徽蚌埠
阴离子净水絮凝剂PAM 1800万污泥沉淀污水处理
¥9000.00/吨 福建宁德
脱色絮凝味精厂啤酒厂屠宰用阴离子 阳离子聚丙烯酰胺pam污水处理
聚丙烯酰胺 PAM
污水处理pam阴离子
面议 广东
污水处理设备污水处理-污水处理设备价格-方案
深圳市富瑞奇智造科技有限... 广告
/b2b.baidu.com/senior/board?from=s_right_nav


爱采购
货源
污水处理乙酸钠
搜索
全网询价
¥1650.00/吨 河南郑州
醋酸钠 工业级乙酸钠 生物碳源 高效培菌 废水处理 污水处理 厂家直供
河南爱森环保科技有限公司 2年
¥2700.00/吨 山东济南
工业级58%含量醋酸钠 三水醋酸钠 污水处理乙酸钠
济南众杰化工有限...
¥1500.00/吨 江苏南京
85%粗甘油污水处理碳源代替乙酸钠
南京长江江宇能源科技有... 2年
¥850.00 重庆
污水处理专用乙酸钠 污水处理专用 乙酸钠精选厂家 厂家直销
银尔科技（重庆）有限公司
¥2.40/千克 成交500+元
博格瑞 供应污水处理用 含量58%~60% 三水醋酸钠 白色结...
苏州博格瑞化工科...
¥2900.00 河南
工业级醋酸钠 污水处理培养细菌 无水三水乙酸钠 晶体补充碳源
巩义市恒生水处理材料有限公司
¥3500.00/吨 山东临沂
¥2100.00/吨 山东济南
醋酸钠 污水处理乙酸钠 白色晶体 工业级 缓冲剂
¥2000.00/吨 河南郑州
¥53.00/袋 辽宁辽阳
¥1500.00 江苏
工业级醋酸钠
污水处理乙酸钠
立即选购


爱采购
定制 批发 找工厂 就来爱采购
货源
厂家
污水处理氯酸钠
搜索
全网询价
氢氧化钠
坩埚
改良剂
复合剂
火山石
三氯化铁
全部商品分类
官方自营超市
工业品一站购
实力优品
商家社区
供应商入驻
智采中国
污水处理氯酸钠
(共90件相关商品)
包装规格：1000kg
清空筛选
综合排序
人气排序
价格
最低价
最高价
所有地区
工业碳酸钠
¥1720.00/吨
河南南阳
衡达 工业用 重质纯碱 污水处理用 陶瓷玻璃 碳酸钠重碳 酸钠
工业级 衡达品牌
桐柏衡达商贸有限公司 3年
¥450.00/吨
广东广州
深 圳次 氯酸钠 志诚环保科技 医院污水处理 杀菌消毒10%~13%
工业级 广州志诚品牌
广州志诚环保科技有限公司 1年
¥450.00/吨
广东广州
中 山 珠 海 次 氯酸钠厂家10% 11% 12% 13% 漂白污水处理
工业级 广州志诚品牌
广州志诚环保科技有限公司 1年
¥450.00/吨
广东广州
深 圳次 氯酸钠 医用 污水处理 杀菌消毒 志诚环保
工业级 广州志诚品牌
广州志诚环保科技有限公司 1年
¥500.00/吨
广东广州
深 圳次氯酸 钠 志诚环保科技 医院污水处理 杀菌消毒
工业级 广州志诚品牌
广州志诚环保科技有限公司 1年
面议
河南
污水处理利浦建 18000余座污水处理工程的实力
安阳利浦筒仓工程有限公司
广告


爱采购
货源
污水处理pam阳离子
搜索
全网询价
聚丙烯酰胺
01 品质保障
02 极速发货
03 库存充足
185-6020-9951
厂家直销
PAM
厂家直销
发货快速
规格齐全
质量保障
132-3531-3777
在线交易
¥8000.00/吨
山东济南
聚丙烯酰胺 工业级污水处理用阴离子阳离子净水絮凝剂PAM
白色粉末 鑫旺品牌
山东聚富鑫旺化工...
实力档口
¥5800.00/吨
山东济南
阳离子PAM 聚丙烯酰胺处理黄磷废水 泥水沉降分离用
PAM 白色粉粒
济南鑫雅化工有限公司 1年
¥16.10/千克
河南郑州
高纯聚丙烯酰胺阳离子干粉絮凝剂PAM污水处理厂用污泥脱水
聚丙烯酰胺 扬帆品牌
巩义市扬帆水处理材料有... 2年
¥6500.00/吨
河南郑州
安心购
矿用污水处理聚丙烯酰胺净水絮凝剂 PAM 阴离子阳离子
48小时发货
少货必赔
新乡市益通净水材料有限... 5年
¥4500.00/吨
河南郑州
聚丙烯酰胺阴离子洗沙厂沉淀剂污水处理厂絮凝剂pam造纸厂阳离子
颗粒状 创世品牌
郑州创世净水材料有限公司 4年
面议
广东
污水处理污水一体化处理设备各种型号水量的价格清单
深圳市富瑞密智造科技有限...
广告
¥6650.00/吨
安徽淮北
污水处理用阳离子PAM 820万分子量高能聚合煤岩工厂
¥7800.00/吨
河南郑州
聚丙烯酰胺PAM高分子絮凝剂阳离子增稠剂沉淀剂生活污水处理
¥5820.00/吨
安徽安庆
污水处理用阳离子PAM970万分子量稳定供应中岩药剂
¥8000.00/吨
河南郑州
污水处理聚丙烯酰胺PAM絮凝剂 广盛 陶瓷厂用阳离子免费寄样
优选好货
污水处理pam阳离子
面议
广东
长沙 一体化化污水处理设备 厂家明细表
深圳市富瑞密智造科技有限...
广告





③工资及福利费

本项目定员预计共5人，根据湖南省统计局数据，2025年湖南省城镇非私营单位电力、热力、燃气及水生产和供应业在岗职工年平均工资140835元。本项目人员年度工资及福利费按14.5万元/人计算，年费用每3年上涨5%预计。

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

④维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度折旧额的0.5%暂估（采用直线法折旧，折旧年限30年，预计净残值率10%）。

⑤管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度预期收入的1%暂估。

（2）相关税费

包括增值税及附加、所得税。

①增值税及附加

本项目税金及附加包括增值税和附加税。根据财税〔2019〕47号文《关于调整增值税税率的通知》，考虑固定资产增值税的抵扣，建筑和安装工程费按9%进

行抵扣，设备购置费按13%进行抵扣，工程建设其他费用按6%进行抵扣。根据《财政部、国家税务总局关于印发<资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录>的通知》（财税〔2015〕78号文）的规定，本项目满足增值税“即征即退”的条件，退税比例为70%。以增值税为基数，城市维护建设税按5%、教育费附加和地方教育费附加按5%计。

②所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

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
	预期成本	**5,862.38**	**174.90**	**235.39**	**249.58**	**272.59**	**288.33**	**288.33**	**297.56**	**297.56**	**297.56**	**307.26**
1	**外购燃料及动力费**	**1,855.31**	**64.42**	**82.14**	**86.97**	**91.80**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**
2	**外购原材料费**	**2,141.10**	**44.16**	**71.78**	**80.47**	**94.15**	**104.32**	**104.32**	**109.53**	**109.53**	**109.53**	**115.01**
	PAC		4.87	7.91	8.87	10.38	11.50	11.50	12.07	12.07	12.07	12.68
	阴离子 PAM		0.07	0.12	0.13	0.16	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.19
	三水乙酸钠		22.71	36.92	41.39	48.42	53.66	53.66	56.34	56.34	56.34	59.15
	次氯酸钠		11.68	18.99	21.29	24.90	27.59	27.59	28.97	28.97	28.97	30.42
	阳离子 PAM		0.09	0.14	0.16	0.19	0.21	0.21	0.22	0.22	0.22	0.23
	聚合硫酸铁		1.82	2.95	3.31	3.87	4.29	4.29	4.51	4.51	4.51	4.73
	石灰		2.92	4.75	5.32	6.23	6.90	6.90	7.24	7.24	7.24	7.61
3	**工资及福利费**	**1,645.46**	**60.42**	**72.50**	**72.50**	**76.13**	**76.13**	**76.13**	**79.93**	**79.93**	**79.93**	**83.93**
4	**维护维修费**	**14.76**	**0.63**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**
5	**管理费用**	**117.65**	**3.45**	**5.27**	**5.58**	**5.89**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**
6	**税金及附加**											

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**
	预期成本	**5,862.38**	**307.26**	**307.26**	**317.44**	**317.44**	**317.44**	**328.15**	**328.15**	**328.15**	**339.36**	**262.67**
1	**外购燃料及动力费**	**1,855.31**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**80.53**
2	**外购原材料费**	**2,141.10**	**115.01**	**115.01**	**120.76**	**120.76**	**120.76**	**126.81**	**126.81**	**126.81**	**133.13**	**92.44**
	PAC		12.68	12.68	13.31	13.31	13.31	13.98	13.98	13.98	14.67	10.19
	阴离子 PAM		0.19	0.19	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.21	0.22	0.15
	三水乙酸钠		59.15	59.15	62.11	62.11	62.11	65.22	65.22	65.22	68.48	47.55
	次氯酸钠		30.42	30.42	31.94	31.94	31.94	33.54	33.54	33.54	35.22	24.46
	阳离子 PAM		0.23	0.23	0.24	0.24	0.24	0.25	0.25	0.25	0.26	0.18
	聚合硫酸铁		4.73	4.73	4.97	4.97	4.97	5.22	5.22	5.22	5.48	3.80
	石灰		7.61	7.61	7.99	7.99	7.99	8.39	8.39	8.39	8.80	6.11
3	**工资及福利费**	**1,645.46**	**83.93**	**83.93**	**88.12**	**88.12**	**88.12**	**92.53**	**92.53**	**92.53**	**97.16**	**80.96**
4	**维护维修费**	**14.76**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.63**
5	**管理费用**	**117.65**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**4.31**
6	**税金及附加**											

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	413.67	174.90	238.77
2028 年	527.43	235.39	292.04
2029 年	558.45	249.58	308.87
2030 年	589.48	272.59	316.89
2031 年	620.50	288.33	332.17
2032 年	620.50	288.33	332.17
2033 年	620.50	297.56	322.94
2034 年	620.50	297.56	322.94
2035 年	620.50	297.56	322.94
2036 年	620.50	307.26	313.24
2037 年	620.50	307.26	313.24
2038 年	620.50	307.26	313.24
2039 年	620.50	317.44	303.06
2040 年	620.50	317.44	303.06
2041 年	620.50	317.44	303.06
2042 年	620.50	328.15	292.35
2043 年	620.50	328.15	292.35
2044 年	620.50	328.15	292.35
2045 年	620.50	339.36	281.14
2046 年	517.08	262.67	254.41
合计	**11,913.61**	**5,862.38**	**6,051.23**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为 6,051.23 万元，如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州花垣县	花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	11,913.61	5,862.38	6,051.23

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目运营期内经营性净现金流6,051.23万元，融资还款本息合计为4,222.40万元，本息保障倍数为1.43，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州花垣县	花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	6,051.23	4,222.40	1.43

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**现金流入**	**17,363.01**	**2,997.17**	**2,865.90**	**527.43**	**558.45**	**589.48**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**
1	**资本金流入**	2,649.40	197.17	2,452.23								
2	**融资资金流入**	2,800.00	2,800.00									
3	**运营期现金流入**	11,913.61		413.67	527.43	558.45	589.48	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50
二	**现金流出**	**15,463.06**	**2,997.17**	**2,627.13**	**306.51**	**320.70**	**343.71**	**359.45**	**359.45**	**368.68**	**368.68**	**368.68**
1	**建设期资金流出**	5,378.28	2,997.17	2,381.11								
2	**运营期资金流出**	5,862.38		174.90	235.39	249.58	272.59	288.33	288.33	297.56	297.56	297.56
3	**融资还本付息**	4,222.40		71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12
三	**现金净流量**	**1,899.95**		**238.77**	**220.92**	**237.75**	**245.77**	**261.05**	**261.05**	**251.82**	**251.82**	**251.82**
四	**期末累计现金结存**			**238.77**	**459.69**	**697.44**	**943.21**	**1,204.26**	**1,465.31**	**1,717.13**	**1,968.95**	**2,220.77**

续上表												
序号	**项目**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**
一	**现金流入**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**517.08**
1	**资本金流入**											
2	**融资资金流入**											
3	**运营期现金流入**	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	517.08
二	**现金流出**	**378.38**	**378.38**	**378.38**	**388.56**	**388.56**	**388.56**	**399.27**	**399.27**	**399.27**	**410.48**	**3,133.79**
1	**建设期资金流出**											
2	**运营期资金流出**	307.26	307.26	307.26	317.44	317.44	317.44	328.15	328.15	328.15	339.36	262.67
3	**融资还本付息**	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	2,871.12
三	**现金净流量**	**242.12**	**242.12**	**242.12**	**231.94**	**231.94**	**231.94**	**221.23**	**221.23**	**221.23**	**210.02**	**-2,616.71**
四	**期末累计现金结存**	**2,462.89**	**2,705.01**	**2,947.13**	**3,179.07**	**3,411.01**	**3,642.95**	**3,864.18**	**4,085.41**	**4,306.64**	**4,516.66**	**1,899.95**

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	**1.15**	**1.43**	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	**1.43**	**1.29**

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1.15，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1.29，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

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　湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李本军

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

出　资　额　贰佰万元整

成立日期　2020年04月01日

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026　年　6　月　23　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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2020 年 9 月 27 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

李本军 110001540564



姓　　名 Full name 李本军

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

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

利安达 转所专用章

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 17 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师 CPA 转会转所专用章

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 24 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　王蔷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1985-12-16

工作单位
Working unit　湖南吉信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No.　430103198512162021

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

[illegible]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

2026 年/y　2 月/m　12 日/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）
CPAs

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

2026 年/y　2 月/m　12 日/d

14

2026年湖南省政府专项债券
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2026】1711001407号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants（Special General Partnership）

MOORE 大华国际 | 大華會計師事務所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
长沙市雨花区迎新路 499 号御溪国际 3 栋 15 层 [410007]
电话：86 (731) 8229 7769 传真：86 (731) 8229 7769
www.dahua-cpa.com

2026 年湖南省政府专项债券
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2026】1711001407 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对 2026 年湖南省政府专项债券湖南省保靖民族中学体育馆建设项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制 2026 年湖南省政府专项债券湖南省保靖民族中学体育馆建设项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使 2026 年湖南省政府专项债券湖南省保靖民族中学体育馆建设项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》，对 2026 年湖南省政府专项债券湖南省保靖民族中学体育馆建设项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含

审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的2026年湖南省政府专项债券湖南省保靖民族中学体育馆建设项目，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

四、适用范围

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：_____

湖南分所　　陈长春

中国·长沙　　中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二六年十月一十六日

2026年湖南省政府专项债券
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目
项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

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

（二）项目成本预测基础

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

（三）项目收益预测假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

4.对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；

5.项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目基本情况

项目名称：湖南省保靖民族中学体育馆建设项目；

项目总投资：3,413.30 万元；

项目建设期间：2026 年 5 月-2028 年 5 月；

项目建设内容包括：项目选址于湖南省保靖民族中学西南侧。项目主要建设湖南省保靖民族中学体育 馆及配套附属工程 1 座，建筑层数为地上二层，局部三层，单层占地面积 2190m², 总建筑面积 7666m², 建筑总高度为 21.4 m 。1 层为风雨活动场地、舞蹈室、更衣室、乒乓球室、培训 室、武术室、跆拳道馆、公共卫等；2 层为篮球场、主席台、看台、贵宾休息室、客队休息室、赛时办公室、应急医务室、主队休息室、公共卫浴等；配套附属公用设施包含道路、绿化、 暖通、给排水、消防、管线综合、无障碍设计等。

（二）项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	3,413.30		2,300.00	900.00	213.30

（三）项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	3,413.30	2,513.30	-	900.00	-	-	-	-	20 年

三、项目收益预测方法及过程

（一）项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可销售或可运营物业数量情况如下：

项目数量表

项目	物业性质	单位	数量
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	体育馆	平方米	7666
	物业服务	平方米	7666
	停车位	个	68
	充电桩	个	20

场馆租赁及物业服务：根据项目运营计划，本项目拟在寒暑假及周末学生放假时将体育馆进行出租，按每年出租 3 个月计算出租收入，本项目总建筑面积约 7666 ㎡。

教育部 2019 年对湖南省 18 县（市、区）义务教育均衡发展督导检查指出，保靖县属于“体育运动场地面积不足”的县之一，明确要求“切实提高设备设施的利用率”。场地供给总量不足，客观上决定了现有场馆必须保持高频使用，才足以完成教学、训练及对外开放任务，可合理推断实际空置率处于低位。湘西州政府 2025 年 10 月发布的信息显示，全州正推行“体育场馆一键整合”模式，2024 年已新建全民健身站点 30 个，并同步将原有学校、公共场馆纳入统一预约平台。保靖县场馆被纳入“一键整合”后，线上预约、时段共享将显著提高利用率；在州级层面“提高使用率、降低闲置率”已成为刚性考核目标，进一步压缩了空置率上行空间。保靖县公共体育设施现状：仅 1 个体育馆、5 个标准运动场，供给稀缺；2023 年人口约 31 万，城镇化率 46%，县城集中消费人群约 6–7 万人。

综上所述，保靖县体育场馆因“总量不足+政策强制共享”双重因素，空置率将明显低于全省县域平均水平，在专项债收益测算取 20%–30% 作为“低空置率”情景上限。运营期第一年出租率按 55%计算，以后每一年增长 5%直至 70%后保持不变。场馆租赁同时提供物业管理服务。

充电桩业务：本项目的 20 台充电桩全部为快充，一机双枪，额定功率为 100kW。充电桩日平均需求系数为 30%，

每年递增 10%直至 60%后保持不变。充电桩日平均需求小时数 8h。

停车业务：本项目共设置停车位 68 个，全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 50%、40%、30%，第四年起恒定空置率为 20%。

具体未来运营计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
租赁	出租（m^2）				12,648.90	13,798.80
物业费	服务（m^2）				12,648.90	13,798.80
充电桩	出租（万度）				345.60	460.80
停车位	出租（个)				12,240.00	14,688.00

续:

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
租赁	出租（m^2）	14,948.70	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
物业费	服务（m^2）	14,948.70	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
充电桩	出租（万度）	576.00	691.20	691.20	691.20	691.20
停车位	出租（个)	17,136.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00

续:

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
租赁	出租（m^2）	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
物业费	服务（m^2）	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
充电桩	出租（万度）	691.20	691.20	691.20	691.20	691.20
停车位	出租（个)	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00

续:

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
租赁	出租（m^2）	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
物业费	服务（m^2）	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60

充电桩	出租（万度）	691.20	691.20	691.20	691.20	691.20	691.20
停车位	出租（个)	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00

场馆租赁单价：参考省内其他同类体育馆出租情况，本项目售票中心运营期第一年出租价格按28元/㎡/月，以后每三年出租价格按增长率5%计算。

湖南郴州体育训练基地腾飞馆一楼裙房招租方案（2022年7月）

湖南省体育局 发布时间：2022-07-06 17:16【字体：大 中 小】

湖南郴州体育训练基地
腾飞馆一楼裙房招租方案

根据《中华人民共和国招标投标法》及《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律法规的规定，对湖南郴州体育训练基地腾飞馆一楼裙房用竞争性竞价方式招租，欢迎具有相应资格的申请人参加。

一、项目名称

湖南郴州体育训练基地腾飞馆一楼裙房对外招租。

（一）项目概况

1．房屋基本情况

序号	场地编号	面积㎡	租赁期限
1	一轴向101号	347.26	2022-2025
2	二轴向105号	94.16	2022-2025
3	二轴向106号	96.72	2022-2025
4	三轴向107号	18.78	2022-2025
5	三轴向108号	54.26	2022-2025
6	三轴向109号	79.16	2022-2025
7	四轴向110号	79.16	2022-2025
8	四轴向111号	54.26	2022-2025
9	五轴向115号	89.97	2022-2025
10	六轴向116号	39.61	2022-2025
11	六轴向117号	99.54	2022-2025
总计	1052.88㎡		

2．租金最低标准

场地面积300㎡（含）以上28元/㎡；
场地面积200㎡（含）至300㎡以内30元/㎡；
场地面积100㎡（含）至200㎡以内33元/㎡；
场地面积100㎡以下43元/㎡。

场馆物业服务单价：参考保靖县物业管理市场情况，本项目物业管理服务收费运营期第一年按 1.5 元/㎡/月，运营

期内不增长。

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668号)规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约1元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在1元以内，较多是每度电收取服务费0.8元，也就是总价约为1.8元-2.0元之间。基于谨慎性考虑，本项目按每度电收取服务费0.4元。本项目预期运营期内不考虑增长。

停车费单价：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。依各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在地实际情况估算，各时段停车位日周转次数

根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为15元/天。本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目各业务价格如下：

项目单价预测表

项目	单位	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
场馆租赁	元/平方米/月	28.00	28.00	28.00	29.40	29.40
物业服务	元/平方米/月	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
充电桩	元/度	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
停车位	元/个/天	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

续：

项目	单位	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
场馆租赁	元/平方米/月	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41
物业服务	元/平方米/月	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
充电桩	元/度	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
停车位	元/个/天	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

续：

项目	单位	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
场馆租赁	元/平方米/月	32.41	32.41	34.03	34.03	34.03
物业服务	元/平方米/月	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
充电桩	元/度	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
停车位	元/个/天	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

续：

项目	单位	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
场馆租赁	元/平方米/月	35.73	35.73	35.73	37.52	37.52	37.52
物业服务	元/平方米/月	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
充电桩	元/度	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
停车位	元/个/天	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

综上，湖南省保靖民族中学体育馆建设项目收益=各业

务数量×各业务单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
场馆租赁				37.19	40.57
物业服务				1.90	2.07
充电桩				138.24	184.32
停车位				18.36	22.03
合计				**195.69**	**248.99**

续:

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
场馆租赁	43.95	49.70	49.70	49.70	52.18
物业服务	2.24	2.41	2.41	2.41	2.41
充电桩	230.40	276.48	276.48	276.48	276.48
停车位	25.70	29.38	29.38	29.38	29.38
合计	**302.29**	**357.97**	**357.97**	**357.97**	**360.45**

续:

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
场馆租赁	52.18	52.18	54.78	54.78	54.78
物业服务	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
充电桩	276.48	276.48	276.48	276.48	276.48
停车位	29.38	29.38	29.38	29.38	29.38
合计	**360.45**	**360.45**	**363.05**	**363.05**	**363.05**

续:

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
场馆租赁	57.52	57.52	57.52	60.40	60.40	60.40	**945.45**
物业服务	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	**42.36**
充电桩	276.48	276.48	276.48	276.48	276.48	276.48	**4,700.16**
停车位	29.38	29.38	29.38	29.38	29.38	29.38	**506.79**
合计	**365.79**	**365.79**	**365.79**	**368.67**	**368.67**	**368.67**	**6,194.76**

（二）项目运营成本预测

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

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、销售费用、管理费用等。

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

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员15人。

工资参照湖南省统计局公布的2024年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务年平均工资约为5.96万元，运营期第一年本项目保守按6万元估计，以后年度工资标准按照年2%考虑增长。

表 1　2024 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	2024 年	2023 年	增长速度
合　计	**60537**	**60277**	**0.4**
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

3、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投）的0.5%估算。

4、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	营业成本				-	-
	职工薪酬				90.00	91.80
	外购原材料				-	-
	燃气动力				-	-
	维修费				17.07	17.07
	销项税				12.52	15.72
	税金及附加				6.12	6.89
	销售费用				-	-
	管理费用				1.96	2.49
	合计				**127.67**	**133.97**

续：

项目	成本分类	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	营业成本					
	职工薪酬	93.64	95.51	97.42	99.37	101.36
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	-	-	-	-	-
	维修费	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07
	销项税	18.92	22.32	22.32	22.32	22.52
	税金及附加	7.67	8.71	8.71	8.71	8.98
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	3.02	3.58	3.58	3.58	3.60
	合计	**140.32**	**147.19**	**149.10**	**151.05**	**153.53**

续：

项目	成本分类	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	营业成本					
	职工薪酬	103.39	105.46	107.57	109.72	111.91
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	-	-	-	-	-
	维修费	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07
	销项税	22.52	22.52	22.74	22.74	22.74

	税金及附加	8.98	8.98	9.27	9.27	9.27
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	3.60	3.60	3.63	3.63	3.63
	合计	**155.56**	**157.63**	**160.28**	**162.43**	**164.62**

续：

项目	成本分类	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	营业成本							
	职工薪酬	114.15	116.43	118.76	121.14	123.56	126.03	**1,927.22**
	外购原材料	-	-	-	-	-	-	-
	燃气动力	-	-	-	-	-	-	-
	维修费	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	**307.26**
	销项税	22.96	22.96	22.96	23.20	23.20	23.20	**388.38**
	税金及附加	9.57	9.57	9.57	9.88	9.88	9.88	**159.91**
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	3.66	3.66	3.66	3.69	3.69	3.69	**61.95**
	合计	**167.41**	**169.69**	**172.02**	**174.98**	**177.40**	**179.87**	**2,844.72**

四、融资平衡情况

（一）项目净收益的预测

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

项目净收益预测表

单位：万元

项目名称	项目总收益	项目运营成本	项目净收益
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	6,194.76	2,844.72	3,350.04

（二）项目融资还本付息情况

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目，本次拟发行专项债券 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，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。

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	900.00	2026 年 10 月	20 年期	2.54%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	**900.00**				

本项目总的还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	2025						
	2026	-	900.00	-	900.00	-	-
	2027	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2028	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2029	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2030	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2031	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2032	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2033	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2034	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2035	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2036	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2037	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2038	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2039	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
	2040	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2041	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2042	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2043	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2044	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2045	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2046	900.00	-	900.00	-	22.86	922.86
	合计		**900.00**	**900.00**		**457.20**	**1,357.20**

（三）项目收益对融资本息的覆盖情况

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

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	3,350.04	900.00	1,357.20	2.47

（四）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	2.01	2.47	2.92
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.68	2.47	2.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.01 能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**现金流入**	**9,608.06**	**-**	**2,300.00**	**900.00**	**213.30**	**195.69**	**248.99**	**302.29**	**357.97**	**357.97**	**357.97**	**360.45**
1.1	资本金	**2,513.30**	-	1,400.00	900.00	213.30	-	-					
1.2	债券资金流入	**900.00**	-	900.00	-	-	-	-					
1.3	运营收入	**6,194.76**		-	-	-	195.69	248.99	302.29	357.97	357.97	357.97	360.45
2	**现金流出**	**7,569.50**	**-**	**2,300.00**	**900.00**	**213.30**	**150.53**	**156.83**	**163.18**	**170.05**	**171.96**	**173.91**	**176.39**
2.1	建设投资	**3,367.58**	-	2,300.00	877.14	190.44	-	-					
2.2	运营成本	**2,844.72**		-	-	-	127.67	133.97	140.32	147.19	149.10	151.05	153.53
2.3	融资利息	**457.20**	-	-	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.4	债券本金	**900.00**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**净现金流量**	**2,038.56**	**-**	**-**	**-**	**-**	**45.16**	**92.16**	**139.11**	**187.92**	**186.01**	**184.06**	**184.06**
4	**累计净现金流量**		**-**	**-**	**-**	**-**	**45.16**	**137.32**	**276.43**	**464.35**	**650.36**	**834.42**	**1,018.48**

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**现金流入**	**360.45**	**360.45**	**363.05**	**363.05**	**363.05**	**365.79**	**365.79**	**365.79**	**368.67**	**368.67**	**368.67**
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	360.45	360.45	363.05	363.05	363.05	365.79	365.79	365.79	368.67	368.67	368.67
2	**现金流出**	**178.42**	**180.49**	**183.14**	**185.29**	**187.48**	**190.27**	**192.55**	**194.88**	**197.84**	**200.26**	**1,102.73**
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	155.56	157.63	160.28	162.43	164.62	167.41	169.69	172.02	174.98	177.40	179.87
2.3	融资利息	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900.00
3	**净现金流量**	**182.03**	**179.96**	**179.91**	**177.76**	**175.57**	**175.52**	**173.24**	**170.91**	**170.83**	**168.41**	**-734.06**

4	**累计净现金流量**	**1,200.51**	**1,380.47**	**1,560.38**	**1,738.14**	**1,913.71**	**2,089.23**	**2,262.47**	**2,433.38**	**2,604.21**	**2,772.62**	**2,038.56**

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

五、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“三、项目收益预测方法及过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于1.1倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

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

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91430100055816904G

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　大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

负 责 人　陈长春

经营范围　经总所授权，在总所经营范围内从事：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2012年10月22日

营业期限

营业场所　长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532--1536号

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2021 年 3 月 29 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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：陈长春

经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307

批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号

批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

二〇一八年 五 月 二十九日

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 陈长春
性　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-03-12
工作单位 Working unit 大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
身份证号码 Identity card No. 430001197803120497



大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所 4301030143185

陈长春

证书编号: 430100040025
No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发章

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021

湖南省注册会计师协会 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 2019.3.28 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章 3 月 22 日

6

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 胡绪峰

Full name 男

性 别

Sex 1979-02-07

出生日期 Date of birth 湖大华会计师事务所（特殊普通合伙）

工作单位 Working unit 430722197902070111

身份证号码 Identity card No.



湖大华会计师事务所（特殊普通合伙）

胡绪峰

证书编号: 440300410597
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 10 月 26 日
Date of Issuance

2015.3.16

4

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
2021 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 5 月 29 日
年度任职资格检查
合格专用章

7

2026年湖南省政府专项债券
湘西州文化体育会展中心提质改造项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2026】1711010136号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants（Special General Partnership）

MOORE 大华国际 | 大華會計師事務所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
长沙市雨花区迎新路 499 号御溪国际 3 栋 15 层 [410007]
电话：86 (731) 8229 7769 传真：86 (731) 8229 7769
www.dahua-cpa.com

2026 年湖南省政府专项债券
湘西州文化体育会展中心提质改造项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2026】1711010136 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对 2026 年湖南省政府专项债券湘西州文化体育会展中心提质改造项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制 2026 年湖南省政府专项债券湘西州文化体育会展中心提质改造项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使 2026 年湖南省政府专项债券湘西州文化体育会展中心提质改造项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》，对 2026 年湖南省政府专项债券湘西州文化体育会展中心提质改造项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包

含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的2026年湖南省政府专项债券湘西州文化体育会展中心提质改造项目，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

四、适用范围

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：_____

湖南分所　　陈长春

中国·长沙　　中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二六年十月一十六日

2026年湖南省政府专项债券
湘西州文化体育会展中心提质改造项目
项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

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

（二）项目成本预测基础

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

（三）项目收益预测假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

4.对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；

5.项目收益的回款率为100%、项目成本付款率为100%；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目基本情况

项目名称：湘西州文化体育会展中心提质改造项目；

项目总投资：22,569.00万元；

项目建设期间：2026年6月-2027年12月；

项目建设内容包括：本项目改造前建筑面积19206.30平方米，改造后建筑面积约30308.77平方米;总座位数为26268个，其中原固定座椅20499个，新增座椅6223个，拆除座椅454个。

(一)主体改造工程包括:看台改造，增加固定看台座位6223座，新增看台投影面积3275.58平方米，看台翻新20045座，看台地面翻新10415.8平方米;拆除原有雨棚4321平方米，增加顶棚面积约13032.88平方米;卫生间改造;宾客室改造，新增5台电梯;运动场地面改造14710平方米;内部外墙改造，内侧维护结构 改造，场地内部外墙装饰翻新2056平方米;功能用房改造6018.53平方米(电视转播区改造320.54平方米;媒体运行区改造 857.9平方米;文化活动区改造

3101.73平方米;场馆运行区改造541.3平方米;安保及交通运行区改造662.52平方米;安防特勤区改造534.54平方米);一层疏散楼梯改造面积400平方米，其他配套用 房装饰改造11153.44 平方米。

(二)室外工程改造包括:体育场场地面积60192平方米;场地 围墙改造 727 米;其他包含机电改造，给排水系统改造，新增变压器、管线改迁等内容。文化活动区改造：利用体育场一层、二层，新增文化活动区3101.73平方米，并灵活利用展览馆、体育馆作为演 职人员休息区。

(三)其他配套工程包括:停车场增设、道路改造、校区标识标牌、 增加LED显示屏、增加广告牌、升旗台改造等。

（二）项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	总投资	2025年	2026年	2027年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	22,569.00		20,000.00	2,569.00

（三）项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	22,569.00	4,569.00	-	15,800.00	-	2,200.00	-	-	30年

三、项目收益预测方法及过程

（一）项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可销售或可运营物业数量情况如下：

项目数量表

项目	物业性质	单位	数量
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	场馆租赁收入	平方米	14,710.00
	配套设施出租收入	平方米	6,202.00
	LED电子广告牌租赁收入	块	2.00
	普通广告牌租赁收入	平方米	3,200.00
	停车位	个	659.00

本项目规划建设室外LED广告牌480㎡，均采用P8户外LED广告屏，共两块，单块面积240㎡。类比目前湘西及周边县市同类广告牌运营情况，本项目运营期第一年收费标准为20万元/年·块，运营期间价格不考虑上涨。每块LED广告屏年承接客户数量按40家计算。

根据项目运营计划，本项目物业中场馆租赁收入、配套

设施出租收入、广告牌租赁收入、停车位都用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为30%、20%、10%，第四年起恒定空置率为10%出租。

具体未来运营计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
场馆租赁收入	出租（m^2）			10,297.00	11,768.00	13,239.00
配套设施出租收入	出租（m^2）			4,341.40	4,961.60	5,581.80
LED电子广告牌租赁收入	出租（块）			80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）			2,240.00	2,560.00	2,880.00
停车位	出租（个）			461.00	527.00	593.00

续:

项目	预测	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00
配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

续:

项目	预测	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00

配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

续:

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00
配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

续:

项目	预测	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00
配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

续:

项目	预测	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00

配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

场馆出租单价：本项目文化体育会展中心改造后总建筑面积约 30309 ㎡，其中球类场馆建筑面积 14710 ㎡。租金参考湘西州及周边县市类似运动场馆租金情况，本项目按 17 元/㎡·月计取，运营期间租金不考虑上涨。

湘西州及周边县市运动场馆租赁案例

业态位置	租赁面积（㎡）	租金区间（元/㎡·月）	备注
吉首城区	2500	22	
张家界贺龙体育中心	59~680	17-19	
怀化工人文化体育馆	1950	17.09	



一、竞租项目

张家界贺龙体育中心商业D栋、E1栋场地整体对外招租

（一）项目概况

1.招租区域基本情况

序号	所在楼栋	层次	户室号	建筑面积（㎡）	竞租起始单价（元/㎡/月）	竞租起始年租金（元）
1	D栋	第1层	1501	39.20	17	12077
2	D栋	第1层	1502	50.96	17	10098
3	D栋	第1层	1503	42.74	17	8719
4	D栋	第1层	1504	600.66	17	138855
5	D栋	第2层	2501	191.10	19	43571
6	D栋	第2层	2502	38.68	19	8819
7	D栋	第2层	2503	38.63	19	8808
8	D栋	第2层	2504	38.63	19	8808
D栋合计						249855
9	E1栋	第1层	1501	251.41	50	150846
10	E1栋	第1层	1502	26.84	50	16104
11	E1栋	第1层	1503	25.53	50	15318
12	E1栋	第1层	1504	25.53	50	15318
13	E1栋	第1层	1505	25.53	50	15318
14	E1栋	第1层	1506	86.97	50	52182
15	E1栋	第1层	1507	100.02	50	60012
16	E1栋	第2层	2501	66.43	30	23902
17	E1栋	第2层	2502	69.51	30	25024
E1栋合计						374344

项目编号：HNHY-2024-004

项目名称：怀化市工人文化宫羽毛球训练馆（篮球场）运营合作单位招募

采购方式：竞争性磋商

预算金额：2030000.000000万元（人民币）

采购需求：

1.项目名称：怀化市工人文化宫羽毛球训练馆（篮球场）运营合作单位招募。

2.项目地址：怀化市工人文化宫。

3.项目概况：运营管理面积为1950㎡，其中一层（含篮球场）为1077㎡，四层为873㎡；具体以实际交付面积为准。

4.招标范围：运营管理。

5.运营管理费报价：40万/年，每年递增5%。

6.履约期限：5年。

合同履行期限：5年

本项目不接受联合体投标。

吉首市体育星城游泳馆场地租赁经营项目成交结果公告

来源：吉首金星城市服务有限责任公司　发布时间：2025-07-11　字体大小：

一、项目编号

委托代理编号：HNZSCG-2025-008

二、项目名称：吉首市体育星城游泳馆场地租赁经营项目

三、成交信息

供应商名称：湖南省精灵体育有限公司

供应商地址：湖南省吉首市镇溪办事处武陵东路24号603室

成交金额：660000.00元/年

四、主要标的信息

服务类
名称：吉首市体育星城游泳馆场地租赁经营项目
服务范围：详见磋商文件
服务要求：详见磋商文件
服务时间：详见磋商文件
服务标准：详见磋商文件

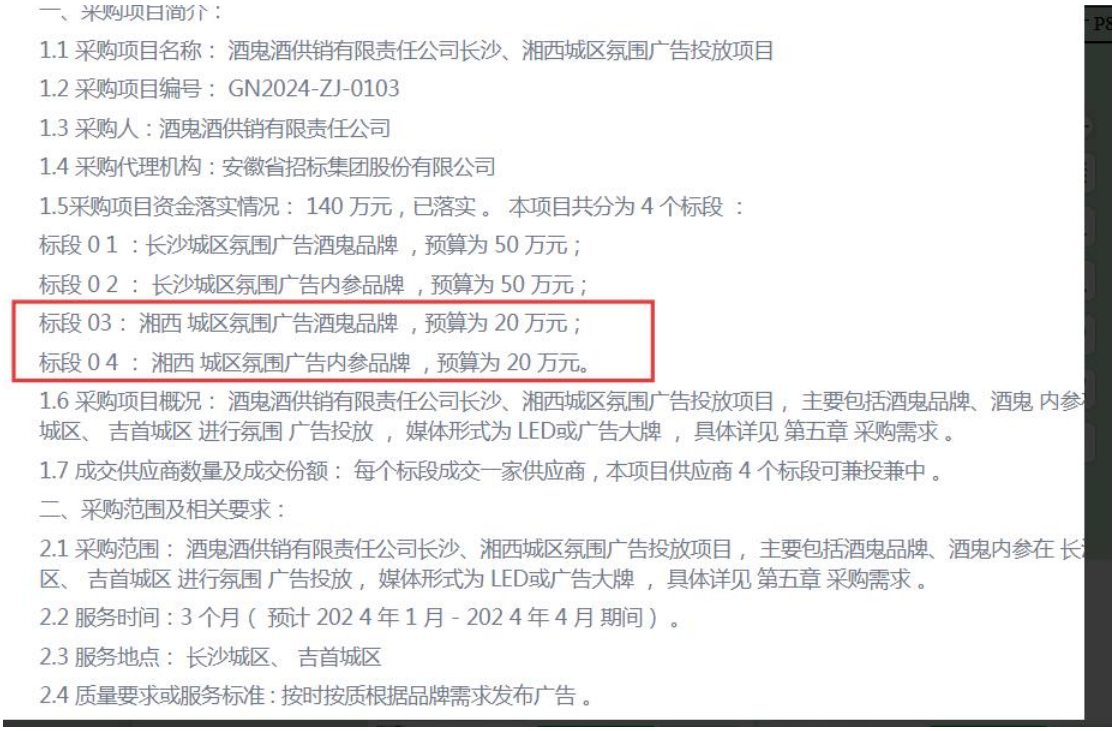
配套服务用房租赁单价：本次改造文化活动用房等服务用房共计约6202平方米，均可用于出租。租金参考湘西高新区及吉首城区商铺门面租金情况，本项目按30元/㎡·月计取。根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

LED电子广告牌租赁单价：本项目规划建设室外LED广告牌480㎡，均采用P8户外LED广告屏，共两块，单块面积240㎡。类比目前湘西及周边县市同类广告牌运营情况，

本项目运营期第一年收费标准为 20 万元/年·块，运营期间价格不考虑上涨。

湘西地区及周边室外 LED 广告位租赁案例

位置等级	常见尺寸	年租（万元）	月均（元）	备注
湘西乾州古城、世纪广场、天虹商业广场	15－30㎡	30	25000	全彩 P4－P5，日均人流 2 万以上
怀化中方县南湖花园	10－20㎡	28	23300	全彩 P6－P8，车流密集
怀化溆浦县屈原广场	20－30㎡	29	24500	全彩 P6－P8，人流密集



一、采购项目简介：

1.1 采购项目名称： 酒鬼酒供销有限责任公司长沙、湘西城区氛围广告投放项目

1.2 采购项目编号： GN2024-ZJ-0103

1.3 采购人：酒鬼酒供销有限责任公司

1.4 采购代理机构：安徽省招标集团股份有限公司

1.5采购项目资金落实情况： 140 万元，已落实。 本项目共分为 4 个标段 ：

标段 0 1 ：长沙城区氛围广告酒鬼品牌 ，预算为 50 万元；

标段 0 2 ： 长沙城区氛围广告内参品牌 ，预算为 50 万元；

标段 03： 湘西 城区氛围广告酒鬼品牌 ，预算为 20 万元；

标段 0 4 ： 湘西 城区氛围广告内参品牌 ，预算为 20 万元。

1.6 采购项目概况： 酒鬼酒供销有限责任公司长沙、湘西城区氛围广告投放项目， 主要包括酒鬼品牌、酒鬼 内参在 长沙城区、 吉首城区 进行氛围 广告投放 ， 媒体形式为 LED或广告大牌 ， 具体详见 第五章 采购需求 。

1.7 成交供应商数量及成交份额： 每个标段成交一家供应商，本项目供应商 4 个标段可兼投兼中 。

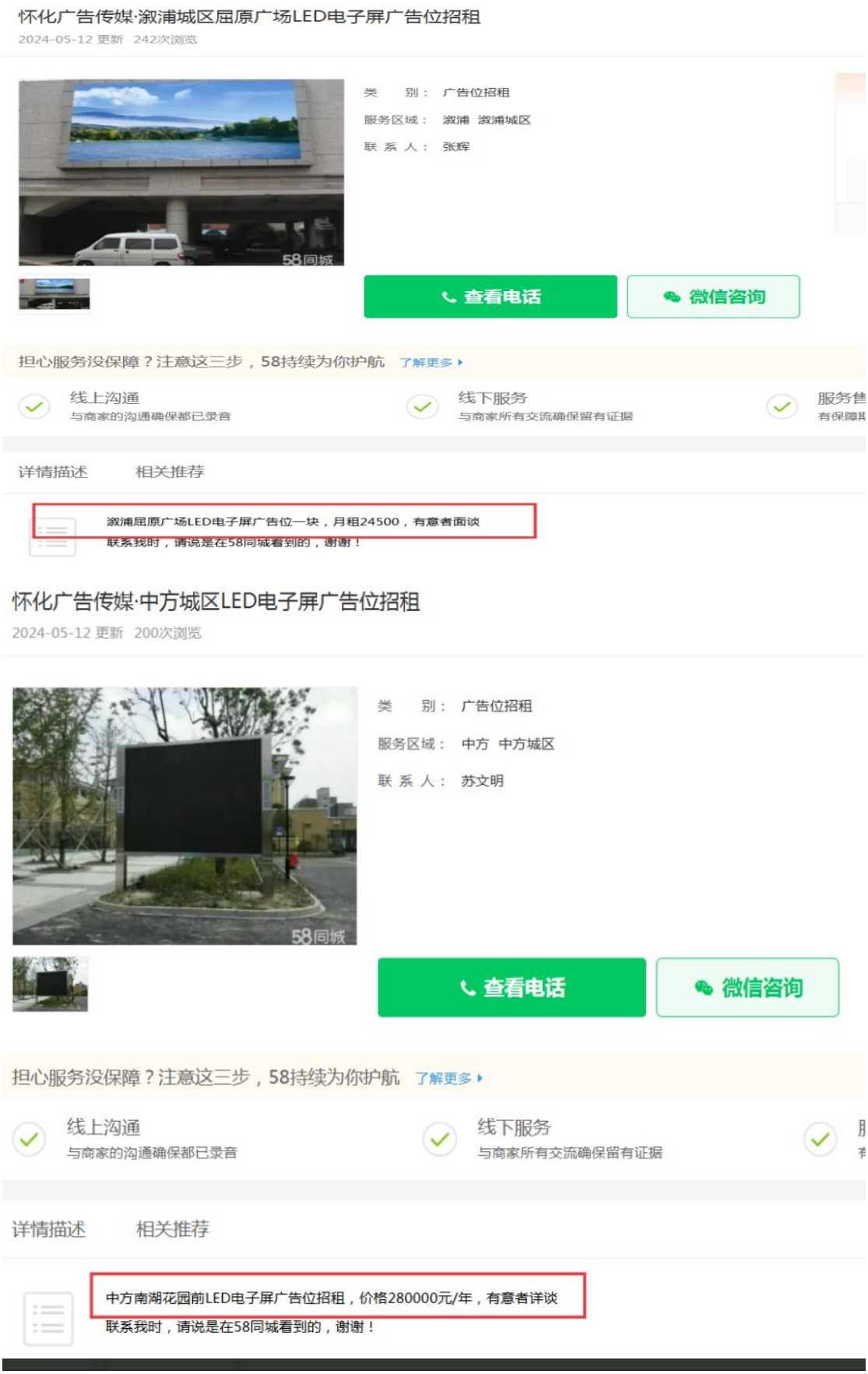
二、采购范围及相关要求：

2.1 采购范围： 酒鬼酒供销有限责任公司长沙、湘西城区氛围广告投放项目， 主要包括酒鬼品牌、酒鬼内参在 长沙城区、 吉首城区 进行氛围 广告投放， 媒体形式为 LED或广告大牌 ， 具体详见 第五章 采购需求 。

2.2 服务时间：3 个月（ 预计 202 4 年 1 月 - 202 4 年 4 月 期间）。

2.3 服务地点： 长沙城区、 吉首城区

2.4 质量要求或服务标准：按时按质根据品牌需求发布广告 。


怀化广告传媒·溆浦城区屈原广场LED电子屏广告位招租
2024-05-12 更新 242次浏览
类 别： 广告位招租
服务区域： 溆浦 溆浦城区
联 系 人： 张辉
58同城
查看电话
微信咨询
担心服务没保障？注意这三步，58持续为你护航 了解更多
线上沟通
与商家的沟通确保都已录音
线下服务
与商家所有交流确保留有证据
详情描述
相关推荐
溆浦屈原广场LED电子屏广告位一块，月租24500，有意者面谈
联系我时，请说是在58同城看到的，谢谢！
怀化广告传媒·中方城区LED电子屏广告位招租
2024-05-12 更新 200次浏览
类 别： 广告位招租
服务区域： 中方 中方城区
联 系 人： 苏文明
58同城
查看电话
微信咨询
担心服务没保障？注意这三步，58持续为你护航 了解更多
线上沟通
与商家的沟通确保都已录音
线下服务
与商家所有交流确保留有证据
详情描述
相关推荐
中方南湖花园前LED电子屏广告位招租，价格280000元/年，有意者详谈
联系我时，请说是在58同城看到的，谢谢！

普通广告牌租赁单价：本项目在体育会展中心顶部设置两个户外广告牌，单个广告牌面积为 1600 平方米，合计 3200 平方米。类比目前湘西高新区及吉首城区同类广告牌运营情况，本项目运营期第一年收费标准为 1 元/天·平方米计算，运营期间租金不考虑上涨。

湘西高新区及吉首城区室外普通广告位租赁案例

区域	类型	均价区间（元/天·㎡）	典型位置
湘西高新区	高炮 / 三面翻	1.02-1.17	武陵山大道、高铁旁
吉首城区	三面翻	90	雅溪高速收费站





停车场收入：本项目共设置停车位 659 个，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，暂按 10 元/个.天计算。



湖南省发展和改革委员会
DEVELOPMENT AND REFORM COMMISSION OF HUNAN PROVINCE

站内搜索 检索

网站首页 | 信息公开 | 办事服务 | 互动交流 | 发展改革 | 专题专栏

首页 > 信息公开 > 通知公告

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

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间：2019年04月01日 09:44 【字体：大 中 小】

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

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。

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

方式 / 时间	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）

根据谨慎性原则，停车位价格为平均价格10元/个/天，本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目各业务价格如下：

项目单价预测表

项目	单位	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED 电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

综上，湘西州文化体育会展中心提质改造项目收益=出租面积×单价+停车位数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
场馆出租收入			210.06	240.07	270.08
配套设施出租收入			156.29	178.62	200.94
LED 电子广告牌租赁收入			1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入			2.69	3.07	3.46
赛事专项运营-湘 BA			165.96	189.72	213.48
合计			**2,135.00**	**2,211.48**	**2,287.96**

续:

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
场馆出租收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94
LED电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
赛事专项运营-湘BA	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**

续:

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
场馆出租收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94
LED电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
赛事专项运营-湘BA	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**

续:

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
场馆出租收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94
LED电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
赛事专项运营-湘BA	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**

续:

项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
场馆出租收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94
LED电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
赛事专项运营-湘BA	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**

续:

项目	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
场馆出租收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08	**7,742.29**
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94	**5,760.29**
LED电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	**46,400.00**
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	**99.18**
赛事专项运营-湘BA	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48	**6,119.64**
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**66,121.40**

（二）项目运营成本预测

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润

（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、维修费用、管理费用等。

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

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员20人。

工资参照湖南省统计局公布的2024年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务年平均工资约为5.96万元，运营期第一年本项目保守按5.97万元估计，以后年度工资标准按照年2%考虑增长。

表 1　2024 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	2024 年	2023 年	增长速度
合　计	**60537**	**60277**	**0.4**
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

3、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 263.63 万 kW•h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/ kW•h，根据测算，项目年使用水量为 23.11 万吨，水价参照湘西高新区规定的居民用水定价，取 4.75 元/吨，经测算年水电费为 281.13 万元。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投）的

0.5%估算。

5、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本					
	职工薪酬			112.20	114.44	116.73
	外购原材料			-	-	-
	燃气动力			281.13	281.13	281.13
	维修费			112.85	112.85	112.85
	销项税			11.89	13.59	15.29
	税金及附加			1.43	1.63	1.83
	销售费用			-	-	-
	管理费用			21.35	22.11	22.88
	合计			**540.85**	**545.75**	**550.71**

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本					
	职工薪酬	119.06	121.44	123.87	126.35	128.88
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13
	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85
	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88

	合计	553.04	555.42	557.85	560.33	562.86

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本					
	职工薪酬	131.46	134.09	136.77	139.51	142.30
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13
	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85
	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88
	合计	**565.44**	**568.07**	**570.75**	**573.49**	**576.28**

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	145.15	148.05	151.01	154.03	157.11
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13
	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85
	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88
	合计	**579.13**	**582.03**	**584.99**	**588.01**	**591.09**

续：

项目	成本分类	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	160.25	163.46	166.73	170.06	173.46
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13
	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85

	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88
	合计	**594.23**	**597.44**	**600.71**	**604.04**	**607.44**

续：

项目	成本分类	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本	-	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	176.93	180.47	184.08	187.76	191.52	195.35	**4,352.52**
	外购原材料	-	-	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13	**8,152.77**
	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85	**3,272.65**
	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29	**438.31**
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	**52.47**
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	**661.22**
	合计	**610.91**	**614.45**	**618.06**	**621.74**	**625.50**	**629.33**	**16,929.94**

四、融资平衡情况

（一）项目净收益的预测

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

项目净收益预测表

单位：万元

项目名称	项目总收益	项目运营成本	项目净收益
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	66,121.40	16,929.94	49,191.46

（二）项目融资还本付息情况

湘西州文化体育会展中心提质改造项目，本次拟发行专项债券15,800.00万元，下次拟发行专项债券2,200.00万元，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，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。

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	15,800.00	2026年10月	30年期	2.55%	每半年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	2,200.00	2026年11月	30年期	2.55%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	**18,000.00**				

本项目总的还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	2025	-	-	-	-	-	-
	2026	-	18,000.00	-	18,000.00	-	-
	2027	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2028	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2029	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2030	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2031	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2032	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2033	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
	2034	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2035	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2036	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2037	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2038	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2039	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2040	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2041	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2042	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2043	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2044	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2045	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2046	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2047	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2048	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2049	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2050	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2051	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2052	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2053	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2054	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2055	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2056	18,000.00	-	18,000.00	-	459.00	18,459.00
	合计		**18,000.00**	**18,000.00**		**13,770.00**	**31,770.00**

（三）项目收益对融资本息的覆盖情况

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

结论：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	49,191.46	18,000.00	31,770.00	1.55

（四）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	1.34	1.55	1.76
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.60	1.55	1.50

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1.34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1.50，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。

（五）现金流模拟分析

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**现金流入**	**88,690.40**	**-**	**20,000.00**	**2,569.00**	**2,135.00**	**2,211.48**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**
1.1	资本金	**4,569.00**	-	2,000.00	2,569.00	-	-	-					
1.2	债券资金流入	**18,000.00**	-	18,000.00	-	-	-	-					
1.3	运营收入	**66,121.40**		-	-	2,135.00	2,211.48	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96
2	**现金流出**	**70,809.94**	**-**	**20,000.00**	**2,569.00**	**999.85**	**1,004.75**	**1,009.71**	**1,012.04**	**1,014.42**	**1,016.85**	**1,019.33**	**1,021.86**
2.1	建设投资	**22,110.00**	-	20,000.00	2,110.00	-	-	-					
2.2	运营成本	**16,929.94**		-	-	540.85	545.75	550.71	553.04	555.42	557.85	560.33	562.86
2.3	融资利息	**13,770.00**	-	-	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.4	债券本金	**18,000.00**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**净现金流量**	**17,880.46**	**-**	**-**	**-**	**1,135.15**	**1,206.73**	**1,278.25**	**1,275.92**	**1,273.54**	**1,271.11**	**1,268.63**	**1,266.10**
4	**累计净现金流量**		**-**	**-**	**-**	**1,135.15**	**2,341.88**	**3,620.13**	**4,896.05**	**6,169.59**	**7,440.70**	**8,709.33**	**9,975.43**

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**现金流入**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96
2	**现金流出**	**1,024.44**	**1,027.07**	**1,029.75**	**1,032.49**	**1,035.28**	**1,038.13**	**1,041.03**	**1,043.99**	**1,047.01**	**1,050.09**	**1,053.23**
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	565.44	568.07	570.75	573.49	576.28	579.13	582.03	584.99	588.01	591.09	594.23
2.3	融资利息	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**净现金流量**	**1,263.52**	**1,260.89**	**1,258.21**	**1,255.47**	**1,252.68**	**1,249.83**	**1,246.93**	**1,243.97**	**1,240.95**	**1,237.87**	**1,234.73**

4	**累计净现金流量**	**11,238.95**	**12,499.84**	**13,758.05**	**15,013.52**	**16,266.20**	**17,516.03**	**18,762.96**	**20,006.93**	**21,247.88**	**22,485.75**	**23,720.48**

续：

序号	项目	运营期										
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	**现金流入**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	
2	**现金流出**	**1,056.44**	**1,059.71**	**1,063.04**	**1,066.44**	**1,069.91**	**1,073.45**	**1,077.06**	**1,080.74**	**1,084.50**	**19,088.33**	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	597.44	600.71	604.04	607.44	610.91	614.45	618.06	621.74	625.50	629.33	
2.3	融资利息	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00	
3	**净现金流量**	**1,231.52**	**1,228.25**	**1,224.92**	**1,221.52**	**1,218.05**	**1,214.51**	**1,210.90**	**1,207.22**	**1,203.46**	**-16,800.37**	
4	**累计净现金流量**	**24,952.00**	**26,180.25**	**27,405.17**	**28,626.69**	**29,844.74**	**31,059.25**	**32,270.15**	**33,477.37**	**34,680.83**	**17,880.46**	

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

五、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“三、项目收益预测方法及过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于1.1倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

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

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91430100055816904G

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　大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

负 责 人　陈长春

经营范围　经总所授权，在总所经营范围内从事：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2012年10月22日

营业期限

营业场所　长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532--1536号

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2021 年 3 月 29 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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：陈长春

经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307

批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号

批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

二〇一八年 五 月 二十九日

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 陈长春
性　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-03-12
工作单位 Working unit 大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
身份证号码 Identity card No. 430001197803120497



大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所 4301030143185

陈长春

证书编号: 430100040025
No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发章

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021

湖南省注册会计师协会 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 2019.3.28 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章 3 月 22 日

6

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 胡绪峰

Full name 男

性 别

Sex 1979-02-07

出生日期 Date of birth 湖大华会计师事务所（特殊普通合伙）

工作单位 Working unit 430722197902070111

身份证号码 Identity card No.



湖大华会计师事务所（特殊普通合伙）

胡绪峰

证书编号: 440300410597
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 10 月 26 日
Date of Issuance

2015.3.16

4

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
2021 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 5 月 29 日
年度任职资格检查
合格专用章

7

吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目

融资平衡方案

专项评价报告

谨审字【2026】第149号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 149 号

吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目
融资平衡方案
专项评价报告

我们接受委托，对吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目的融资平衡方案情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目融资平衡方案专项评价说明

（本页无正文，为《2026年湖南政府专项债券吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件：

项目融资平衡方案专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目

2.建设单位：吉首公共交通有限责任公司

3.建设地点：项目基地位于吉首市

4.建设内容及规模：1.改扩建公交首末站6座，改扩建公交候车亭262个：2.新建公交客运中心4312.50平方米，其中：乘客候车休息厅213.69平方米，车辆维保区4098.81平方米。新增机动车停车位190个。建设充电桩70个，购置安装1250kVA变压器11台，更新智能管理与监控系统：配套建设土石方及场地平整、供配电及照明、给排水、消防等附属工程3.新建机动车查验场：建设机动车检测中心1347.84平方米，配套建设停车场等附属工程。

（二）项目概算总投资

工程概算总投资为10,989.27万元，其中工程费用9,076.72万元，工程建设其他费用646.25万元，预备费972.30万元，建设期利息294.00万元。

（三）资金筹资方案

吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资10,989.27万元，其中：财政资金2,589.27万元，拟申请发行政府专项债券资金8,400.00万元。本次拟申请发行政府专项债券1,000.00万元，未来拟申请发行政府专项债券7,400.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州吉首市	吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	1,000.00	30	2.54

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为8,400.00万元，发行期限为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，30年期债券年利率2.54%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州吉首市	吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	0	1,000.00	7,400.00	6,400.80	14,800.80

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计14,800.80万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 10 月		1,000.00		1,000.00		
2027 年 2 月	1,000.00	7,400.00		8,400.00		
2027 年 4 月	8,400.00			8,400.00	12.70	12.70
2027 年 8 月	8,400.00			8,400.00	93.98	93.98
2027 年 10 月	8,400.00			8,400.00	12.70	12.70
2028 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2029 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2030 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2031 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2032 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2033 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2034 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2035 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2036 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2037 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2038 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2039 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2040 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2041 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2042 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2043 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2044 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2045 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2046 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2047 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2048 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2049 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2050 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2051 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2052 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2053 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2054 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2055 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2056 年 2 月	8,400.00			8,400.00	93.98	93.98
2056 年 4 月	8,400.00			8,400.00	12.70	12.70
2056 年 8 月	8,400.00			8,400.00	93.98	93.98
2056 年 10 月	8,400.00		1,000.00	7,400.00	12.70	1,012.70
2057 年 2 月	8,400.00		7,400.00	1,000.00	93.98	7,493.98
合计		**8,400.00**	**8,400.00**		**6,400.80**	**14,800.80**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为14,800.80万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州吉首市	吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	8,400.00	6,400.80	14,800.80

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

项目收入主要来源于车辆维保区出租收入、机动车查验场出租收入、广告位出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入等。

根据湘西土家族苗族自治州统计局，2019-2024 年湘西土家族苗族自治州统计局 GDP 年均增长率为 4.97%。基于谨慎性原则，本项目收入按每 5 年增长 5%进行调价。

GDP 增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

（1）车辆维保区出租收入、机动车查验场出租收入

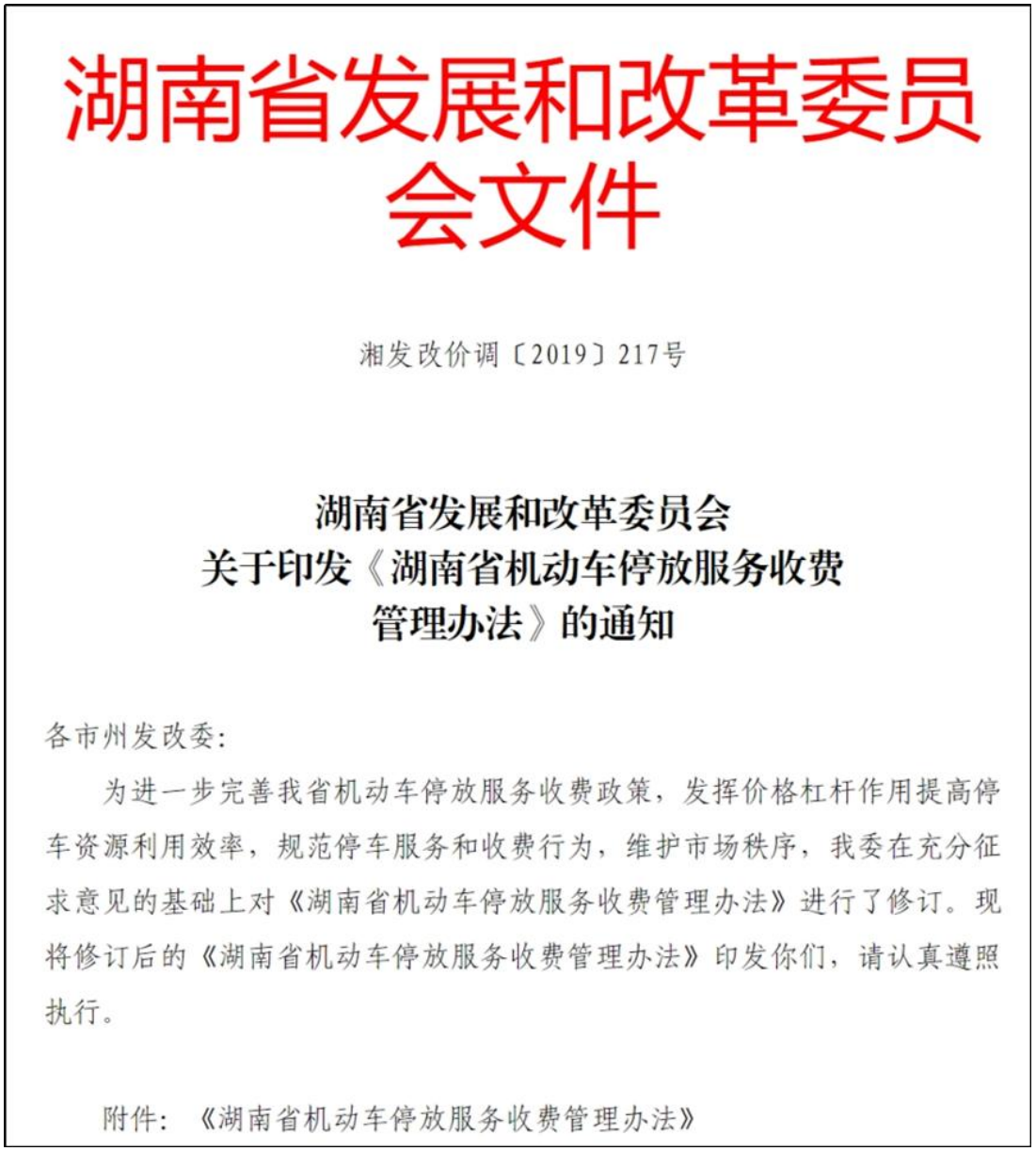
本项目建设车辆维保区 4098.81 平方米，建设机动车查验场 18000 平方米，位于综合交通枢纽核心区域，交通便利、车流集聚，主要面向公交、客运、网约车及社会车辆提供维修保养服务，参照湖南省内公交场站、客运枢纽维修区域市场化运营经验，结合项目区位条件、刚性市场需求、机动车保有量及增长趋势、周边检测机构布局情况，预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年及以后出租率为 90%。根据市场调查，本项目车辆维保区及机动车查验场参考吉首市及周边其他厂房出租案例，出租单价为 30 元/㎡/月。基于谨慎性原则，本项目出租价格拟按 25 元/㎡/月进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每五年按 5%进行增长保守估计。

案例	截图
案例一：30 元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzkYtRu.htm

案例	截图
案例二：30元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzkYuHt.htm
案例三：30元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzsJzuRz.htm

（2）停车位出租收入

本项目新增普通停车位为120个，预计运营期第一年车位使用率为50%，之后每年增加10%，直至使用率达到70%后不再变化。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、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，城市繁华区域公共停车场（位）最高收费标准白天5元/时，夜间2元/时，不足1小时按1小时计算。考虑到本项目为公交枢纽内的停车场，暂按停车位10元/天测算。



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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

（3）充电桩充电服务收入

1）充电服务收费标准

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩收费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016—2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），充电服务收费标准不得高于 0.8 元/kWh，出于谨慎考虑，本项目小车充电桩服务费暂按 0.60 元/kWh 测算。公交车暂收取 0.4 元/kW.h 充电服务费。

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。

项目周边充电桩服务费收费信息表

序号	充电站名称	充电桩服务费（元/kwh）	备注	
1	吉首燕子岩社区充电桩	0.8		

序号	充电站名称	充电桩服务费（元/kwh）	备注	
2	吉首岩科村充电站	1.02		

2）小汽车充电收入

①充电量说明

目前电动汽车电池蓄电量一般为 60~80kwh，出于谨慎原则本项目每次充电量按 60kwh。

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600（CLTC标准）	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

②充电次数说明

根据2024年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市公用桩的平均周转率为3，谨慎考虑，本项目平均周转率取2，即充电桩每天服务次数按照2次计算。

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

。

③充电桩数量

本项目新建 120kW 充电桩 25 台，160kW 充电桩 45 台，共 70 套。

④使用率的说明

根据《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，36 座城市公用桩的平均桩数利用率为 54.7%。谨慎考虑，本项目充电桩使用率保持 40%不变。

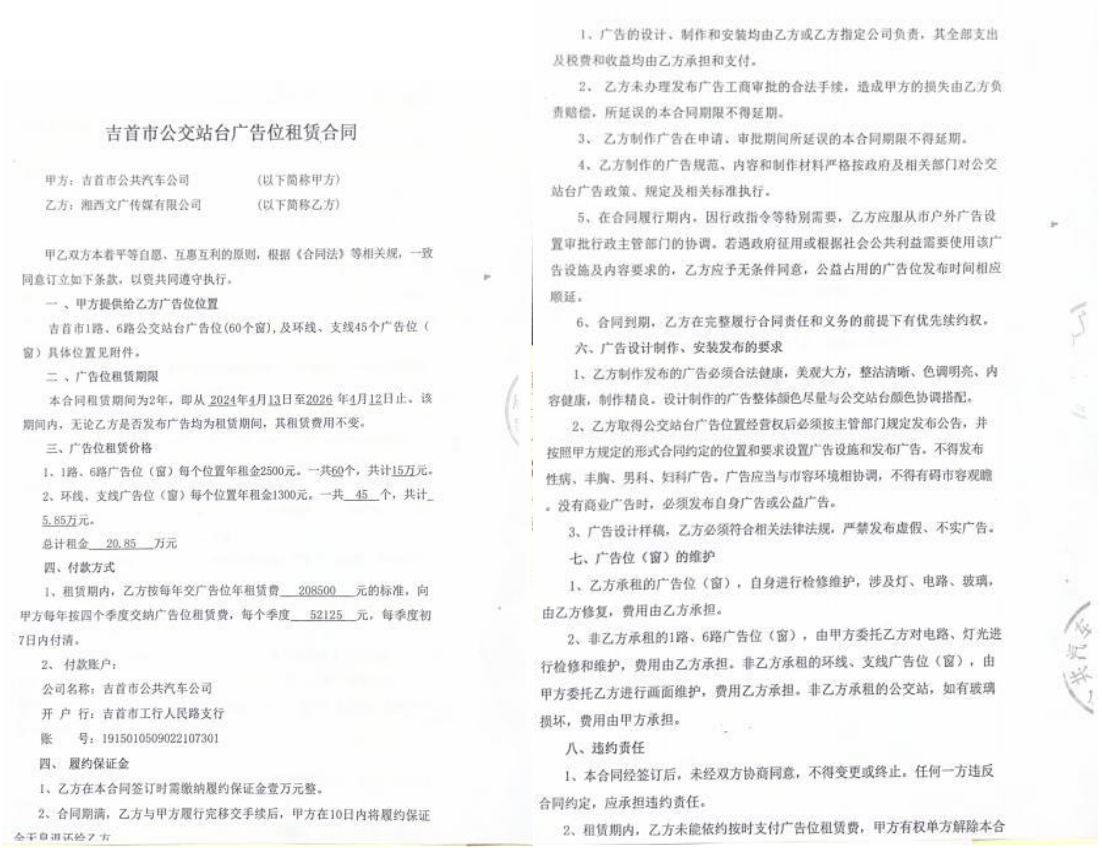
3）公交车充电收入

200kW 直流充电桩：根据市场调研以及综合考虑得知新能源电动公交车的电池容量为 200-300kwh 不等，电动汽车容量暂按 200kwh 考虑，则充电时间约为 1 小时 1 天/辆，平均负荷系数考虑为 0.8，考虑 200kW 桩一天周转一次，即每台充电桩每天使用时间暂按 1 小时考虑，损耗量按 10%考虑。充电桩年充电量为 289.08 万 kWh。

序号	型号	单台额定功率（kW）	数量	总功率（kW）	日利用时数（h）	天数	平均负荷系数	年用电量（万 kWh）
1	直流桩 200kW	200	45.00	9000	1	365	**0.8**	262.80
2	损耗量	充电量的 10%						26.28
3	**合计**	**1+2**						**289.08**

（4）广告位出租收入

根据吉首市公共汽车公司与湘西文广传媒有限公司签订的《吉首市公交站台广告位租赁合同》，站台广告年度总费用为20.85万元。本项目公交站台广告收入按20.85万元/年收取。



吉首市公交站台广告位租赁合同

甲方：吉首市公共汽车公司　　（以下简称甲方）

乙方：湘西文广传媒有限公司　　（以下简称乙方）

甲乙双方本着平等自愿、互惠互利的原则，根据《合同法》等相关规，一致同意订立如下条款，以资共同遵守执行。

一、甲方提供给乙方广告位位置

吉首市1路、6路公交站台广告位(60个窗),及环线、支线45个广告位（窗）具体位置见附件。

二、广告位租赁期限

本合同租赁期间为2年，即从2024年4月13日至2026年4月12日止。该期间内，无论乙方是否发布广告均为租赁期间，其租赁费用不变。

三、广告位租赁价格

1、1路、6路广告位（窗）每个位置年租金2500元。一共60个，共计15万元。

2、环线、支线广告位（窗）每个位置年租金1300元。一共45个，共计5.85万元。

总计租金 20.85 万元

四、付款方式

1、租赁期内，乙方按每年交广告位年租赁费 208500 元的标准，向甲方每年按四个季度交纳广告位租赁费，每个季度 52125 元，每季度初7日内付清。

2、付款账户：

公司名称：吉首市公共汽车公司

开 户 行：吉首市工行人民路支行

账　　号：1915010509022107301

四、履约保证金

1、乙方在本合同签订时需缴纳履约保证金壹万元整。

2、合同期满，乙方与甲方履行完移交手续后，甲方在10日内将履约保证

1、广告的设计、制作和安装均由乙方或乙方指定公司负责，其全部支出及税费和收益均由乙方承担和支付。

2、乙方未办理发布广告工商审批的合法手续，造成甲方的损失由乙方负责赔偿，所延误的本合同期限不得延期。

3、乙方制作广告在申请、审批期间所延误的本合同期限不得延期。

4、乙方制作的广告规范、内容和制作材料严格按政府及相关部门对公交站台广告政策、规定及相关标准执行。

5、在合同履行期内，因行政指令等特别需要，乙方应服从市户外广告设置审批行政主管部门的协调。若遇政府征用或根据社会公共利益需要使用该广告设施及内容要求的，乙方应予无条件同意，公益占用的广告位发布时间相应顺延。

6、合同到期，乙方在完整履行合同责任和义务的前提下有优先续约权。

六、广告设计制作、安装发布的要求

1、乙方制作发布的广告必须合法健康，美观大方，整洁清晰、色调明亮、内容健康，制作精良。设计制作的广告整体颜色尽量与公交站台颜色协调搭配。

2、乙方取得公交站台广告位置经营权后必须按主管部门规定发布公告，并按照甲方规定的形式合同约定的位置和要求设置广告设施和发布广告。不得发布性病、丰胸、男科、妇科广告。广告应当与市容环境相协调，不得有碍市容观瞻。没有商业广告时，必须发布自身广告或公益广告。

3、广告设计样稿，乙方必须符合相关法律法规，严禁发布虚假、不实广告。

七、广告位（窗）的维护

1、乙方承租的广告位（窗），自身进行检修维护，涉及灯、电路、玻璃，由乙方修复，费用由乙方承担。

2、非乙方承租的1路、6路广告位（窗），由甲方委托乙方对电路、灯光进行检修和维护，费用由乙方承担。非乙方承租的环线、支线广告位（窗），由甲方委托乙方进行画面维护，费用乙方承担。非乙方承租的公交站，如有玻璃损坏，费用由甲方承担。

八、违约责任

1、本合同经签订后，未经双方协商同意，不得变更或终止。任何一方违反合同约定，应承担违约责任。

2、租赁期内，乙方未能依约按时支付广告位租赁费，甲方有权单方解除本合

（二）项目预期收入预测

根据上述收入预测依据，吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为26,325.92万元，具体收入预测情况如下表：

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	预期收入	**26,325.92**	**292.93**	**799.84**	**837.37**	**837.37**	**837.37**	**868.73**	**868.73**	**868.73**	**868.73**
1	**车辆维保区出租收入**	**3,553.82**	**24.59**	**104.52**	**110.67**	**110.67**	**110.67**	**116.20**	**116.20**	**116.20**	**116.20**
	车辆维保区出租面积		4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81
	出租单价（元/㎡/月）		25	25	25	25	25	26.25	26.25	26.25	26.25
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**广告位出租收入**	**625.50**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**
3	**停车位出租收入**	**980.53**	**5.48**	**26.28**	**30.66**	**30.66**	**30.66**	**32.19**	**32.19**	**32.19**	**32.19**
	个数		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/个·天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	**充电桩充电服务收入**	**5,559.26**	**134.01**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**
4.1	**小车充电桩收入**	**2,090.90**	**18.40**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**
	收费标准（元/KWh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	个数		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	**60.00**	60.00	60.00

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	充电时间（h/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4.2	**公交车充电收入**	**3,468.36**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**
	公交车数量（万 kW.h/年）		289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03
	单价（元/KWh）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	**机动车查验场出租收入**	**15,606.81**	**108.00**	**459.00**	**486.00**	**486.00**	**486.00**	**510.30**	**510.30**	**510.30**	**510.30**
	出租面积（m2）		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
	出租单价（元/m2/月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

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
	预期收入	**868.73**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**936.25**	**936.25**	**936.25**	**936.25**
1	**车辆维保区出租收入**	**116.20**	**122.01**	**122.01**	**122.01**	**122.01**	**122.01**	**128.11**	**128.11**	**128.11**	**128.11**
	车辆维保区出租面积	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81
	出租单价（元/㎡/月）	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**广告位出租收入**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**
3	**停车位出租收入**	**32.19**	**33.80**	**33.80**	**33.80**	**33.80**	**33.80**	**35.49**	**35.49**	**35.49**	**35.49**
	个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/个·天）	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	**充电桩充电服务收入**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**
4.1	**小车充电桩收入**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**
	收费标准（元/KWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	个数	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单次充电量（KWh）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电时间（h/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4.2	**公交车充电收入**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**
	公交车数量（万 kW.h/年）	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03
	单价（元/KWh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	**机动车查验场出租收入**	**510.30**	**535.82**	**535.82**	**535.82**	**535.82**	**535.82**	**562.61**	**562.61**	**562.61**	**562.61**
	出租面积（m2）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
	出租单价（元/m2/月）	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续前表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
	预期收入	**936.25**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**1,010.68**	**1,010.68**	**1,010.68**	**1,010.68**	**282.16**
1	**车辆维保区出租收入**	**128.11**	**134.52**	**134.52**	**134.52**	**134.52**	**134.52**	**141.24**	**141.24**	**141.24**	**141.24**	**23.54**
	车辆维保区出租面积	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81
	出租单价（元/㎡/月）	28.94	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**广告位出租收入**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**
3	**停车位出租收入**	**35.49**	**37.27**	**37.27**	**37.27**	**37.27**	**37.27**	**39.13**	**39.13**	**39.13**	**39.13**	**6.52**
	个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/个·天）	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	12.76	12.76
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	**充电桩充电服务收入**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**127.87**
4.1	**小车充电桩收入**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**12.26**
	收费标准（元/KWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	个数	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单次充电量（KWh）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电时间（h/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4.2	**公交车充电收入**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**
	公交车数量（万 kW.h/年）	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03
	单价（元/KWh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	**机动车查验场出租收入**	**562.61**	**590.74**	**590.74**	**590.74**	**590.74**	**590.74**	**620.27**	**620.27**	**620.27**	**620.27**	**103.38**
	出租面积（m2）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
	出租单价（元/m2/月）	28.94	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

2.现金流出

吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括工资薪金、维护维修费、管理费用。

（1）运营成本

1）工资薪金

项目进入运营后，工作人员共计10人。参照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，交通运输业年度平均工资为60706元/年，工作人员年度工资取整按6.5万元/人测算。考虑到通货膨胀，项目运营期间，人员工资每5年上涨5%。

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）维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产原值的0.3%暂估。

3、管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置、办公场所租赁及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按以上成本费用的4%暂估。

（2）相关税费

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项增值税：车辆维保区出租收入、机动车查验场出租收入、停车位出租收入、广告位出租收入按9%计征增值税，充电桩充电服务收入按13%计征增值税。

进项增值税：本项目工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税率13%、工程建设其他费用按增值税率6%计算，维护维修费、管理费用按增值税率6%计算考虑。

新建资产进项税抵扣：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）规定：自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

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	**预期成本**	**6,681.99**	**39.46**	**161.47**	**165.12**	**165.12**	**165.12**	**171.78**	**171.78**	**171.78**	**171.78**
1	工资薪金	**2,092.77**	16.25	65.00	65.00	65.00	65.00	68.25	68.25	68.25	68.25
	工资（万元/人/年）		6.5	6.50	6.50	6.50	6.50	6.83	6.83	6.83	6.83
	数量		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	维护维修费	**869.83**	7.65	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61
3	其他管理费用	**118.41**	0.96	3.82	3.82	3.82	3.82	3.95	3.95	3.95	3.95
4	税金及附加	**1,491.57**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	增值税	**1,331.73**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	税金及附加	**159.84**	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税	**2,109.44**	14.6	62.04	65.69	65.69	65.69	68.97	68.97	68.97	68.97

续前表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**预期成本**	**171.78**	**178.78**	**178.78**	**256.80**	**259.97**	**259.97**	**270.50**	**270.50**	**270.50**	**270.50**
1	工资薪金	68.25	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	75.25	75.25	75.25	75.25
	工资（万元/人/年）	6.83	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.52	7.52	7.52	7.52
	数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2	维护维修费	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61
3	其他管理费用	3.95	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.23	4.23	4.23	4.23
4	税金及附加	0.00	0.00	0.00	78.02	81.19	81.19	84.37	84.37	84.37	84.37
	增值税	0.00	0.00	0.00	69.66	72.49	72.49	75.33	75.33	75.33	75.33
	税金及附加	0.00	0.00	0.00	8.36	8.70	8.70	9.04	9.04	9.04	9.04
5	房产税	68.97	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	76.04	76.04	76.04	76.04

续前表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	**预期成本**	**270.50**	**281.57**	**281.57**	**281.57**	**281.57**	**281.57**	**293.19**	**293.19**	**293.19**	**293.19**	**59.39**
1	工资薪金	75.25	79.01	79.01	79.01	79.01	79.01	82.96	82.96	82.96	82.96	13.83
	工资（万元/人/年）	7.52	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
	数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	维护维修费	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	5.10
3	其他管理费用	4.23	4.38	4.38	4.38	4.38	4.38	4.54	4.54	4.54	4.54	0.76
4	税金及附加	84.37	87.72	87.72	87.72	87.72	87.72	91.24	91.24	91.24	91.24	25.73
	增值税	75.33	78.32	78.32	78.32	78.32	78.32	81.46	81.46	81.46	81.46	22.97
	税金及附加	9.04	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.78	9.78	9.78	9.78	2.76
5	房产税	76.04	79.85	79.85	79.85	79.85	79.85	83.84	83.84	83.84	83.84	13.97

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2028 年	292.93	39.46	253.47
2029 年	799.84	161.47	638.37
2030 年	837.37	165.12	672.25
2031 年	837.37	165.12	672.25
2032 年	837.37	165.12	672.25
2033 年	868.73	171.78	696.95
2034 年	868.73	171.78	696.95
2035 年	868.73	171.78	696.95
2036 年	868.73	171.78	696.95
2037 年	868.73	171.78	696.95
2038 年	901.67	178.78	722.89
2039 年	901.67	178.78	722.89
2040 年	901.67	256.80	644.87
2041 年	901.67	259.97	641.70
2042 年	901.67	259.97	641.70
2043 年	936.25	270.50	665.75
2044 年	936.25	270.50	665.75
2045 年	936.25	270.50	665.75
2046 年	936.25	270.50	665.75
2047 年	936.25	270.50	665.75
2048 年	972.57	281.57	691.00
2049 年	972.57	281.57	691.00
2050 年	972.57	281.57	691.00
2051 年	972.57	281.57	691.00
2052 年	972.57	281.57	691.00
2053 年	1,010.68	293.19	717.49
2054 年	1,010.68	293.19	717.49

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2055 年	1,010.68	293.19	717.49
2056 年	1,010.68	293.19	717.49
合计	**26,325.92**	**6,681.99**	**19,643.93**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为 19,643.93 万元，如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州吉首市	吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	**26,325.92**	**6,681.99**	**19,643.93**

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目运营期内经营性净现金流 19,643.93 万元，融资还款本息合计为14,800.80万元，本息保障倍数为1.33，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州吉首市	吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	19,643.93	14,800.80	1.33

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**现金流入**	**37,315.19**	**1,200.00**	**7,900.00**	**2,182.20**	**799.84**	**837.37**	**837.37**	**837.37**	**868.73**	**868.73**	**868.73**
1	资本金流入	2,589.27	200.00	500.00	1,889.27							
2	融资资金流入	8,400.00	1,000.00	7,400.00								
3	运营期现金流入	26,325.92	0.00		292.93	799.84	837.37	837.37	837.37	868.73	868.73	868.73
二	**现金流出**	**32,139.32**	**1,200.00**	**7,900.00**	**1,928.73**	**374.83**	**378.48**	**378.48**	**378.48**	**385.14**	**385.14**	**385.14**
1	建设期资金流出	10,656.53	1,200.00	7,780.62	1,675.91							
2	运营期资金流出	6,681.99	0.00		39.46	161.47	165.12	165.12	165.12	171.78	171.78	171.78
3	融资还本付息	14,800.80	0.00	119.38	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36
三	**现金净流量**	**5,175.87**	**0.00**	**0.00**	**253.47**	**425.01**	**458.89**	**458.89**	**458.89**	**483.59**	**483.59**	**483.59**
四	**期末累计现金结存**		**0.00**	**0.00**	**253.47**	**678.48**	**1,137.38**	**1,596.27**	**2,055.16**	**2,538.75**	**3,022.34**	**3,505.94**

续上表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**现金流入**	**868.73**	**868.73**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**936.25**	**936.25**	**936.25**	**936.25**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	868.73	868.73	901.67	901.67	901.67	901.67	901.67	936.25	936.25	936.25	936.25
二	**现金流出**	**385.14**	**385.14**	**392.14**	**392.14**	**470.16**	**473.33**	**473.33**	**483.86**	**483.86**	**483.86**	**483.86**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	171.78	171.78	178.78	178.78	256.80	259.97	259.97	270.50	270.50	270.50	270.50
3	融资还本付息	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36
三	**现金净流量**	**483.59**	**483.59**	**509.53**	**509.53**	**431.51**	**428.34**	**428.34**	**452.39**	**452.39**	**452.39**	**452.39**
四	**期末累计现金结存**	**3,989.53**	**4,473.12**	**4,982.65**	**5,492.18**	**5,923.70**	**6,352.04**	**6,780.38**	**7,232.77**	**7,685.16**	**8,137.56**	**8,589.95**

续上表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	**现金流入**	**936.25**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**1,010.68**	**1,010.68**	**1,010.68**	**1,010.68**	**282.16**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	936.25	972.57	972.57	972.57	972.57	972.57	1,010.68	1,010.68	1,010.68	1,010.68	282.16
二	**现金流出**	**483.86**	**494.93**	**494.93**	**494.93**	**494.93**	**494.93**	**506.55**	**506.55**	**506.55**	**1,506.55**	**7,553.37**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	270.50	281.57	281.57	281.57	281.57	281.57	293.19	293.19	293.19	293.19	59.39
3	融资还本付息	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	1,213.36	7,493.98
三	**现金净流量**	**452.39**	**477.64**	**477.64**	**477.64**	**477.64**	**477.64**	**504.13**	**504.13**	**504.13**	**-495.87**	**-7,271.21**
四	**期末累计现金结存**	**9,042.34**	**9,519.98**	**9,997.62**	**10,475.27**	**10,952.91**	**11,430.55**	**11,934.68**	**12,438.81**	**12,942.95**	**12,447.08**	**5,175.87**

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.33	1.51
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.33	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1.15，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，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

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　湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李本军

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

出　资　额　贰佰万元整

成立日期　2020年04月01日

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026　年　6　月　23　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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2020 年 9 月 27 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

李本军 110001540564



姓　　名 Full name 李本军

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

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

利安达 转所专用章

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 17 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师 CPA 转会转所专用章

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 24 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　王蔷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1985-12-16

工作单位
Working unit　湖南吉信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No.　430103198512162021

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

[illegible]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

2026 年/y　2 月/m　12 日/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）
CPAs

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

2026 年/y　2 月/m　12 日/d

14

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目

融资平衡方案

专项评价报告

谨审字【2026】第150号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 150 号

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目
融资平衡方案
专项评价报告

我们接受委托，对吉首市食用菌产业融合示范园建设项目的融资平衡方案情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吉首市食用菌产业融合示范园建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目融资平衡方案专项评价说明

（本页无正文，为《2026年湖南政府专项债券吉首市食用菌产业融合示范园建设项目融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件：

项目融资平衡方案专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制吉首市食用菌产业融合示范园建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：吉首市食用菌产业融合示范园建设项目

2.建设单位：吉首市绿原农业有限责任公司

3.建设地点：项目基地位于吉首市三岔坪村、夯坨村、农博园、坪滩村、合群村

4.建设内容及规模：总建筑面积76767.20平方米。新建标准化智慧种植基地199.21亩，建设智慧大棚61481.90平方米；产业综合园总建筑面积15285.30平方米，其中：研发展销中心5458平方米、冷库2769.1平方米、初加工车间3469.1平方米、菌种培育车间3469.1平方米，配电间120平方米。购置安装相关设施设备。配套建设场地硬化、道路、滴灌管道、给排水、电力、消防等附属工程。

（二）项目概算总投资

工程概算总投资为18,816.20万元，其中工程费用15,520.20万元，工程建设其他费2,054.13万元，预备费818.81万元，建设期利息423.06万元。

（三）资金筹资方案

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目资金来源主要为自有资金和政府专项债券资金。项目总投资18,816.20万元，其中：用于项目支出的自有资金12,816.20万元，占投资总额的68.11%；拟申请发行政府专项债券资金6,000.00万元，本次申请发行专项债券3,900.00万元，未来拟继续申请发行2,100.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州吉首市	吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	3,900.00	30	2.54

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为3,900.00万元，发行期限为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，30年期债券年利率2.54%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州吉首市	吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	0	3,900.00	2,100.00	4571.99	10571.99

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计10571.99万元，具体情况如

下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 10 月	0.00	3900.00	0.00	3900.00	0.00	0.00
2027 年 4 月	3900.00	2100.00	0.00	6000.00	49.52	49.52
2027 年 10 月	6000.00		0.00	6000.00	76.20	76.20
2028 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2029 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2030 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2031 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2032 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2033 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2034 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2035 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2036 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2037 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2038 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2039 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2040 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2041 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2042 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2043 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2044 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
2045 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2046 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2047 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2048 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2049 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2050 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2051 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2052 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2053 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2054 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2055 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
2056 年 4 月	6000.00		0.00	6000.00	76.20	76.20
2056 年 10 月	6000.00		3900.00	2100.00	76.20	3976.20
2057 年 4 月	2100.00		2100.00	0.00	26.67	2126.67
合计	**-**	**6000.00**	**6000.00**		**4571.99**	**10571.99**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为10571.99万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州吉首市	吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	6,000.00	4571.99	10571.99

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目收入来源主要为冷库出租收入、展销研发中心出租收入、智慧大棚出租收入、初加工车间及菌种培育车间出租收入、停车位出租收入。

根据湘西土家族苗族自治州统计局，2019-2024 年湘西土家族苗族自治州统计局 GDP 年均增长率为 4.97%。基于谨慎性原则，本项目收入按每 5 年增长 5%进行调价。

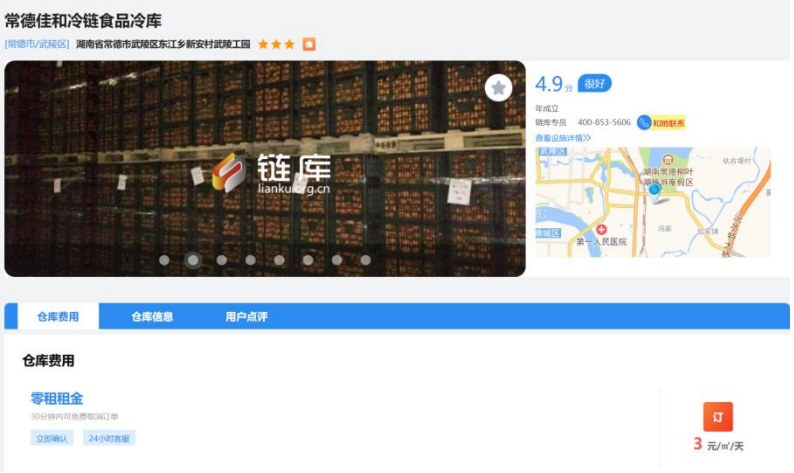
GDP 增长率：

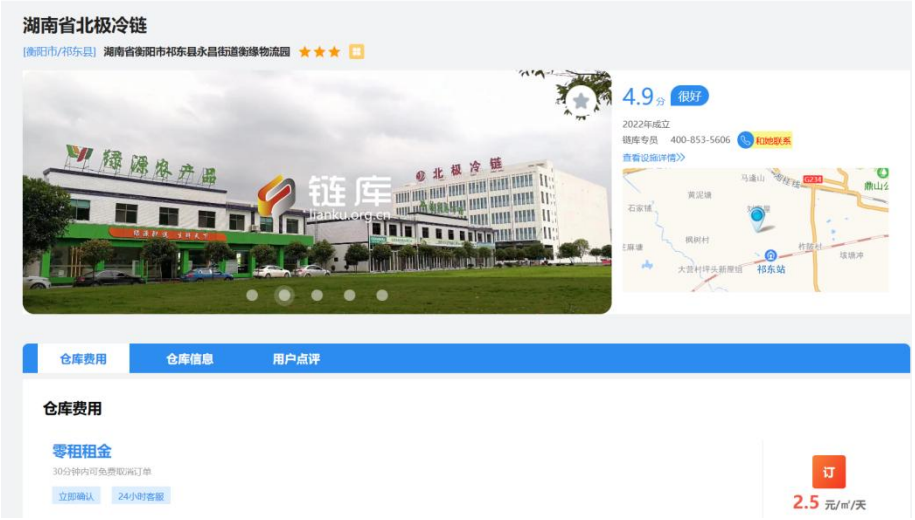
年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

（1）冷库出租收入

本项目冷库面积为 2,769.10 平方米，预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年及以后出租率为 90%。考虑到本地暂无相关参考案例，参考网上省内其他区域同类型冷库出租单价 75-90 元/㎡/月，根据项目实际情况以及地理位置，秉承谨慎保守原则，本项目冷库租赁价格按照 60 元/㎡/月进行计取，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按 5%进行增长保守估计。

同类型冷库案例

案例	截图
案例一：90 元/㎡/月	 http://www.liankur.cn/home-detail/?id=1958442906067931137&title=%E5%86%B7%E5%BA%93%E9%9B%86%E7%BE%A4
案例二：90 元/㎡/月	 http://www.liankur.cn/home-detail/?id=1519637996186632193&title=%E5%86%B7%E5%BA%93%E9%9B%86%E7%BE%A4

案例	截图
案例一：75元/㎡/月	 http://www.liankur.cn/home-detail/?id=15065095517187358 74&title=%E5%86%B7B%86%E7%BE%A4

（2）展销研发中心出租收入

本项目展销研发中心面积为566.53平方米。预计运营期第一年出租率为80%，第二年出租率为85%，第三年及以后出租率为90%。根据市场调查，本项目展销研发中心参考吉首市其他写字楼出租案例，出租单价为13.80-15.00元/㎡/月。基于谨慎性原则，本项目出租价格拟按13.00元/㎡/月进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按5%进行增长保守估计。

同类型写字楼案例

案例	截图
案例一：21.90元/㎡/月	 https://xiangxi.58.com/zhaozu/85470548152666x.shtml?prd=ZLCwi%2BZ5ppcZbrRAOfD5yg%3D%3D&houseId=4340387519540236&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A92ABE4DC870F56640503FD9FD75EBFC2B005C51A8856671484B8AC8AFD09D02FB841F841F1B74A96C&gpos=9&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZ

案例	截图
	F90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-eeba-a627-76c2b334a472&ClickID=21
案例二：21.90元/㎡/月	 https://xiangxi.58.com/zhaozu/85614730107741x.shtml?prd=DuRJKamvL5wsqXTO%2BtU4bmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4358842809752576&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A90B4FA158738AC37EDF0686D08A58E06601ED0B152D6969EDD1743279E9D1BC4B&gpos=13&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWQiemmliIsInZhbCI6Imppc2hvdSJ9XX0&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e21b-054e-be3a9e9b8c76&ClickID=39
案例一：28.80元/㎡/月	 https://xiangxi.58.com/zhaozu/85195371493722x.shtml?prd=%2Fauiha%2B9P2f%2F%2FQdGzCzzaGdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4305164907208705&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A92ABE4DC870F56640503FD9FD75EBFC2B005C51A8856671484B8AC8AFD09D02FB841F841F1B74A96C&gpos=12&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-eeba-a627-76c2b334a472&ClickID=29

（3）智慧大棚出租收入

本项目智慧大棚面积为 566.53 平方米。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年及以后出租率为 90%。根据市场调查，本项目智慧大棚参考湖南省内其他大棚出租案例，出租单价为 5000-5180 元/亩/年。基于谨慎性原则，本项目出租价格拟按 5000 元/亩/年进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按 5%进行增长保守估计。

同类型大棚案例

案例	截图
案例一：5180元/亩/年	 https://guidong.tuliu.com/view-716467.html
案例二：5000元/亩/年	 https://taojiang.tuliu.com/view-714445.html

案例	截图
案例一：5100元/亩/年	 https://taojiang.tuliu.com/view-714443.html

（4）初加工车间及菌种培育车间出租收入

本项目初加工车间及菌种培育车间面积各为3,469.10平方米。预计运营期第一年出租率为80%，第二年出租率为85%，第三年及以后出租率为90%。根据市场调查，本项目初加工车间及菌种培育车间参考吉首市及周边其他厂房出租案例，出租单价为30元/㎡/月。基于谨慎性原则，本项目出租价格拟按18元/㎡/月进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按5%进行增长保守估计。

同类型厂房案例

案例	截图
案例一：30元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzkYtRu.htm

案例	截图
案例二：30元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzkYuHt.htm
案例一：30元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzsJzuRz.htm

（5）停车位出租收入

本项目新建停车位 102 个，参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号），本项目停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过 15 分钟免费；白天时段首小时内 2 元/半小时，首小时后 3 元/半小时，夜间时段（20:00—次日 7:00）1 元/小时，预计运营期第一年使用率 80%、第二年使用率 85%、第三年及以后使用率 90%。本项目停车位出租单价按 10 元/个/天计算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按 5%进行增长保守估计。

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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

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

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

方式 时间	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）

（二）项目预期收入预测

根据上述收入预测依据，吉首市食用菌产业融合示范园建设项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为18,309.05万元，具体收入预测情况如下表：

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	**总收入**	**18,309.05**	**74.74**	**469.09**	**498.75**	**523.68**	**523.68**	**523.68**	**549.92**	**549.92**	**549.92**	**577.39**
1	**冷库出租收入**	**6,599.00**	**27.12**	**169.47**	**179.44**	**188.41**	**188.41**	**188.41**	**197.83**	**197.83**	**197.83**	**207.73**
	单价（元/㎡/月）		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46
	出租面积（㎡）		2,215.28	2,353.74	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**展销研发中心出租收入**	**4,153.51**	**17.16**	**107.26**	**113.57**	**119.25**	**119.25**	**119.25**	**125.21**	**125.21**	**125.21**	**131.46**
	单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15
	出租面积（㎡）		4,206.40	4,469.30	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	**智慧大棚出租收入**	**1,363.16**	**5.02**	**33.32**	**37.35**	**39.22**	**39.22**	**39.22**	**41.18**	**41.18**	**41.18**	**43.24**
	单价（元/亩/年）		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,250.00	5,250.00	5,250.00	5,512.50	5,512.50	5,512.50	5,788.13
	出租面积（亩）		73.78	78.39	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**初加工车间及菌种培育车间出租收入**	**4,960.63**	**20.38**	**127.39**	**134.88**	**141.62**	**141.62**	**141.62**	**148.74**	**148.74**	**148.74**	**156.16**
	单价（元/㎡/月）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	20.84
	出租面积（㎡）		5,550.56	5,897.47	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**停车位出租收入**	**1,232.75**	**5.06**	**31.65**	**33.51**	**35.18**	**35.18**	**35.18**	**36.96**	**36.96**	**36.96**	**38.80**
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	停车位数量		102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
	使用率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	**总收入**	**18,309.05**	**577.39**	**577.39**	**606.25**	**606.25**	**606.25**	**636.58**	**636.58**	**636.58**	**668.44**	**668.44**
1	**冷库出租收入**	**6,599.00**	**207.73**	**207.73**	**218.11**	**218.11**	**218.11**	**229.02**	**229.02**	**229.02**	**240.48**	**240.48**
	单价（元/㎡/月）		69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41
	出租面积（㎡）		2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**展销研发中心出租收入**	**4,153.51**	**131.46**	**131.46**	**138.05**	**138.05**	**138.05**	**144.98**	**144.98**	**144.98**	**152.24**	**152.24**
	单价（元/㎡/月）		23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81
	出租面积（㎡）		4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	智慧大棚出租收入	1,363.16	43.24	43.24	45.40	45.40	45.40	47.67	47.67	47.67	50.05	50.05
	单价（元/亩/年）		5,788.13	5,788.13	6,077.54	6,077.54	6,077.54	6,381.42	6,381.42	6,381.42	6,700.49	6,700.49
	出租面积（亩）		83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**初加工车间及菌种培育车间出租收入**	**4,960.63**	**156.16**	**156.16**	**163.95**	**163.95**	**163.95**	**172.12**	**172.12**	**172.12**	**180.74**	**180.74**
	单价（元/㎡/月）		20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12	24.12
	出租面积（㎡）		6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**停车位出租收入**	**1,232.75**	**38.80**	**38.80**	**40.74**	**40.74**	**40.74**	**42.79**	**42.79**	**42.79**	**44.93**	**44.93**
	单价（元/个/天）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
	停车位数量		102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	**总收入**	**18,309.05**	**668.44**	**701.89**	**701.89**	**701.89**	**737.00**	**737.00**	**737.00**	**773.86**	**800.87**	**688.29**
1	**冷库出租收入**	**6,599.00**	**240.48**	**252.50**	**252.50**	**252.50**	**265.12**	**265.12**	**265.12**	**278.37**	**292.27**	**254.73**
	单价（元/㎡/月）		80.41	84.43	84.43	84.43	88.65	88.65	88.65	93.08	97.73	102.62
	出租面积（㎡）		2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**展销研发中心出租收入**	**4,153.51**	**152.24**	**159.85**	**159.85**	**159.85**	**167.86**	**167.86**	**167.86**	**176.26**	**176.26**	**146.30**
	单价（元/㎡/月）		26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04
	出租面积（㎡）		4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	**智慧大棚出租收入**	**1,363.16**	**50.05**	**52.56**	**52.56**	**52.56**	**55.18**	**55.18**	**55.18**	**57.94**	**57.94**	**48.09**
	单价（元/亩/年）		6,700.49	7,035.51	7,035.51	7,035.51	7,387.29	7,387.29	7,387.29	7,756.65	7,756.65	7,756.65
	出租面积（亩）		83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**初加工车间及菌种培育车间出租收入**	**4,960.63**	**180.74**	**189.80**	**189.80**	**189.80**	**199.32**	**199.32**	**199.32**	**209.29**	**219.78**	**191.56**
	单价（元/㎡/月）		24.12	25.33	25.33	25.33	26.60	26.60	26.60	27.93	29.33	30.80
	出租面积（㎡）		6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**停车位出租收入**	**1,232.75**	**44.93**	**47.18**	**47.18**	**47.18**	**49.52**	**49.52**	**49.52**	**52.00**	**54.62**	**47.61**
	单价（元/个/天）		13.41	14.08	14.08	14.08	14.78	14.78	14.78	15.52	16.30	17.12
	停车位数量		102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

2.现金流出

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括土地流转费用、职工薪酬及福利费、维修费用、管理费用。

（1）运营成本

1）土地流转费用

本项目土地流转236.65亩，参考网上湘西州土地流转单价30-300元/亩/年，秉承谨慎保守原则，本项目土地流转费用按照300元/亩/进行计取。

案例	截图
案例一：300元/亩/年	 https://guzhang.tuliu.com/view-780935.html
案例二：50元/亩/年	 https://longshan.tuliu.com/view-652830.html

案例	截图
案例一：30元/亩/年	 https://fenghuang.tuliu.com/view-769770.html

2）职工薪酬及福利费

本项目运营期间所需工作人员10人，人员工资参照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，其中农、林、牧、渔业2025年平均工资为46,965.00元/人/年，出于谨慎考虑，本项目按5万元/人/年计算。其中工资每三年涨幅5%。

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

3）维修费用

维修费用按项目年总收入的3%计算。

4）管理及其他费用

为了维持项目运营期工作正常运行，运营期内需由管理人员进行车辆管理、基建管理、环境与绿化管理等常规管理，相应所产生的其他费用按项目当年总收入的2%计算。

（2）相关税费

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

1）增值税

建筑物出租、停车位出租收入的增值税按9%计算。

2）相关附加税

城市维护建设税率7%，教育费附加税率3%，地方教育附加税率2%。

3）房产税

房产税按出租收入的12%计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**运营成本**	**2,955.06**	**10.34**	**80.55**	**82.04**	**85.78**	**85.78**	**85.78**	**89.73**	**89.73**	**89.73**	**93.86**
1.1	土地流转费用	**205.90**	1.21	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10
1.2	职工薪酬及福利费	**1,842.61**	8.50	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.89
1.3	维修费用	**543.92**	0.38	14.07	14.96	15.71	15.71	15.71	16.50	16.50	16.50	17.32
1.4	管理费用	**362.63**	0.25	9.38	9.98	10.47	10.47	10.47	11.00	11.00	11.00	11.55
2	**税金及附加**	**1,729.85**	**7.12**	**44.49**	**47.11**	**49.46**	**49.46**	**49.46**	**51.94**	**51.94**	**51.94**	**54.53**
2.1	应缴增值税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	城建税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	教育费附加及地方教育附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	**1,729.85**	7.12	44.49	47.11	49.46	49.46	49.46	51.94	51.94	51.94	54.53
3	**运营成本及税费合计**	**4,684.91**	**17.46**	**125.04**	**129.15**	**135.24**	**135.24**	**135.24**	**141.67**	**141.67**	**141.67**	**148.39**

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**运营成本**	**2,955.06**	**93.86**	**93.86**	**98.20**	**98.20**	**98.20**	**102.75**	**102.75**	**102.75**	**107.53**	**107.53**
1.1	土地流转费用	**205.90**	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10
1.2	职工薪酬及福利费	**1,842.61**	57.89	57.89	60.78	60.78	60.78	63.82	63.82	63.82	67.01	67.01
1.3	维修费用	**543.92**	17.32	17.32	18.19	18.19	18.19	19.10	19.10	19.10	20.05	20.05
1.4	管理费用	**362.63**	11.55	11.55	12.13	12.13	12.13	12.73	12.73	12.73	13.37	13.37
2	**税金及附加**	**1,729.85**	**54.53**	**54.53**	**57.26**	**57.26**	**57.26**	**60.12**	**60.12**	**60.12**	**63.13**	**63.13**
2.1	应缴增值税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	城建税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	教育费附加及地方教育附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	**1,729.85**	54.53	54.53	57.26	57.26	57.26	60.12	60.12	60.12	63.13	63.13
3	**运营成本及税费合计**	**4,684.91**	**148.39**	**148.39**	**155.46**	**155.46**	**155.46**	**162.87**	**162.87**	**162.87**	**170.66**	**170.66**

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	**运营成本**	**2,955.06**	**107.53**	**112.56**	**112.56**	**112.56**	**117.83**	**117.83**	**117.83**	**123.37**	**128.60**	**105.44**
1.1	土地流转费用	**205.90**	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	5.89
1.2	职工薪酬及福利费	**1,842.61**	67.01	70.36	70.36	70.36	73.88	73.88	73.88	77.57	81.45	70.98
1.3	维修费用	**543.92**	20.05	21.06	21.06	21.06	22.11	22.11	22.11	23.22	24.03	17.14
1.4	管理费用	**362.63**	13.37	14.04	14.04	14.04	14.74	14.74	14.74	15.48	16.02	11.43
2	**税金及附加**	**1,729.85**	**63.13**	**66.29**	**66.29**	**66.29**	**69.61**	**69.61**	**69.61**	**73.09**	**75.78**	**65.24**
2.1	应缴增值税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	城建税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	教育费附加及地方教育附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	**1,729.85**	63.13	66.29	66.29	66.29	69.61	69.61	69.61	73.09	75.78	65.24
3	**运营成本及税费合计**	**4,684.91**	**170.66**	**178.85**	**178.85**	**178.85**	**187.44**	**187.44**	**187.44**	**196.46**	**204.38**	**170.68**

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2028 年	74.74	17.46	57.28
2029 年	469.09	125.04	344.05
2030 年	498.75	129.15	369.60
2031 年	523.68	135.24	388.44
2032 年	523.68	135.24	388.44
2033 年	523.68	135.24	388.44
2034 年	549.92	141.67	408.25
2035 年	549.92	141.67	408.25
2036 年	549.92	141.67	408.25
2037 年	577.39	148.39	429.00
2038 年	577.39	148.39	429.00
2039 年	577.39	148.39	429.00
2040 年	606.25	155.46	450.79
2041 年	606.25	155.46	450.79
2042 年	606.25	155.46	450.79
2043 年	636.58	162.87	473.71
2044 年	636.58	162.87	473.71
2045 年	636.58	162.87	473.71
2046 年	668.44	170.66	497.78
2047 年	668.44	170.66	497.78
2048 年	668.44	170.66	497.78
2049 年	701.89	178.85	523.04
2050 年	701.89	178.85	523.04
2051 年	701.89	178.85	523.04
2052 年	737.00	187.44	549.56
2053 年	737.00	187.44	549.56
2054 年	737.00	187.44	549.56

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2055 年	773.86	196.46	577.40
2056 年	800.87	204.38	596.49
2057 年	688.29	170.68	517.61
合计	**18,309.05**	**4,684.91**	**13,624.14**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为 13,624.14 万元，如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州吉首市	吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	**18,309.05**	**4,684.91**	**13,624.14**

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目运营期内经营性净现金流13,624.14万元，融资还款本息合计为10571.99万元，本息保障倍数为1.29，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州吉首市	吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	13,624.14	10571.99	1.29

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**现金流入**	**37,125.25**	**4,704.05**	**10,348.91**	**3,837.98**	**469.09**	**498.75**	**523.68**	**523.68**	**523.68**	**549.92**	**549.92**	**549.92**
1.1	资本金	**12,816.20**	804.05	8,248.91	3,763.24								
1.2	债券资金流入	**6,000.00**	3,900.00	2,100.00									
1.3	运营收入	**18,309.05**			74.74	469.09	498.75	523.68	523.68	523.68	549.92	549.92	549.92
2	**现金流出**	**33,794.98**	**4,704.05**	**10,348.91**	**3,780.70**	**277.44**	**281.55**	**287.64**	**287.64**	**287.64**	**294.07**	**294.07**	**294.07**
2.1	建设投资	**18,538.08**	4,704.05	10,223.19	3,610.84								
2.2	运营流出	**4,684.91**			17.46	125.04	129.15	135.24	135.24	135.24	141.67	141.67	141.67
2.3	债券本息	**10,571.99**	0.00	125.72	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40
3	**净现金流量**	**3,330.27**	**0.00**	**0.00**	**57.28**	**191.65**	**217.20**	**236.04**	**236.04**	**236.04**	**255.85**	**255.85**	**255.85**
4	**累计现金流量**		**0.00**	**0.00**	**57.28**	**248.93**	**466.13**	**702.17**	**938.21**	**1,174.25**	**1,430.10**	**1,685.95**	**1,941.80**

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**现金流入**	**37,125.25**	**577.39**	**577.39**	**577.39**	**606.25**	**606.25**	**606.25**	**636.58**	**636.58**	**636.58**	**668.44**
1.1	资本金	**12,816.20**										
1.2	债券资金流入	**6,000.00**										
1.3	运营收入	**18,309.05**	577.39	577.39	577.39	606.25	606.25	606.25	636.58	636.58	636.58	668.44
2	**现金流出**	**33,794.98**	**300.79**	**300.79**	**300.79**	**307.86**	**307.86**	**307.86**	**315.27**	**315.27**	**315.27**	**323.06**
2.1	建设投资	**18,538.08**										
2.2	运营流出	**4,684.91**	148.39	148.39	148.39	155.46	155.46	155.46	162.87	162.87	162.87	170.66
2.3	债券本息	**10,571.99**	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40
3	**净现金流量**	**3,330.27**	**276.60**	**276.60**	**276.60**	**298.39**	**298.39**	**298.39**	**321.31**	**321.31**	**321.31**	**345.38**
4	**累计现金流量**		**2,218.40**	**2,495.00**	**2,771.60**	**3,069.99**	**3,368.38**	**3,666.77**	**3,988.08**	**4,309.39**	**4,630.70**	**4,976.08**

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	**现金流入**	**37,125.25**	**668.44**	**668.44**	**701.89**	**701.89**	**701.89**	**737.00**	**737.00**	**737.00**	**773.86**	**800.87**	**688.29**
1.1	资本金	**12,816.20**											
1.2	债券资金流入	**6,000.00**											
1.3	运营收入	**18,309.05**	668.44	668.44	701.89	701.89	701.89	737.00	737.00	737.00	773.86	800.87	688.29
2	**现金流出**	**33,794.98**	**323.06**	**323.06**	**331.25**	**331.25**	**331.25**	**339.84**	**339.84**	**339.84**	**348.86**	**4,256.78**	**2,297.35**
2.1	建设投资	**18,538.08**											
2.2	运营流出	**4,684.91**	170.66	170.66	178.85	178.85	178.85	187.44	187.44	187.44	196.46	204.38	170.68
2.3	债券本息	**10,571.99**	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	4,052.40	2,126.67
3	**净现金流量**	**3,330.27**	**345.38**	**345.38**	**370.64**	**370.64**	**370.64**	**397.16**	**397.16**	**397.16**	**425.00**	**-3,455.91**	**-1,609.06**
4	**累计现金流量**		**5,321.46**	**5,666.84**	**6,037.48**	**6,408.12**	**6,778.76**	**7,175.92**	**7,573.08**	**7,970.24**	**8,395.24**	**4,939.33**	**3,330.27**

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.29	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.29	1.22

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1.22，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，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

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　湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李本军

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

出　资　额　贰佰万元整

成立日期　2020年04月01日

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026　年　6　月　23　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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2020 年 9 月 27 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

李本军 110001540564



姓　　名 Full name 李本军

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

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

利安达 转所专用章

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 17 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师 CPA 转会转所专用章

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 24 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　王蔷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1985-12-16

工作单位
Working unit　湖南吉信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No.　430103198512162021

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

[illegible]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

2026 年/y　2 月/m　12 日/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）
CPAs

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

2026 年/y　2 月/m　12 日/d

14

吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字【2026】第144号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 144 号

吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

我们接受委托，对吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十五日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目

2.建设单位：吉首市市政工程有限责任公司

3.建设地点：吉首市林木山村

4.建设内容及规模：本项目总建筑面积20077.88平方米，其中：特殊物资储备库（冷库）2352平方米，应急装备仓库7996.96平方米，应急物资储备库9088.92平方米，管理用房180平方米，设备用房360平方米，垃圾收集站100平方米。购置安装物资储存设施设备。配套建设停车位384个、充电桩115台、给排水、挡土墙、土石方、道路、电力及照明、消防、环保等附属工程。

（二）项目概算总投资

本项目概算总投资金额为10,155.46万元，其中：工程费用为8,293.58万元，工程建设其他费用为681.89万元，预备费为897.54万元，建设期利息为282.45万元。

（三）资金筹资方案

吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目概算总投资10,155.46万元，其中：财政资金2,155.46万元，拟申请发行政府专项债券资金8,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券4,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额（万元）	期限（年）	利率（%）
1	湘西州吉首市	吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目	4,000.00	30	2.55%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本项目拟申请政府专项债券8,000.00万元，本次申请4,000.00万元，建设期债券利息由财政资金归还，运营期债券利息由项目自身收益归还，每半年付息一次，到期一次还本。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，本次30年期债券的预测利率为2.55%，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州吉首市	吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目	0.00	4,000.00	4,000.00	6,120.00	14,120.00

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计14,120.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2026 年 10 月	-	4,000.00	-	4,000.00	-	-
2027 年 4 月	4,000.00	4,000.00	-	8,000.00	51.00	51.00
2027 年 10 月	8,000.00		-	8,000.00	102.00	102.00
2028 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2029 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2030 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2031 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2032 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2033 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2034 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2035 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2036 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2037 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2038 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2039 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2040 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2041 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2042 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2043 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2044 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2045 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2046 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2047 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2048 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2049 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2050 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2051 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2052 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2053 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2054 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2055 年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2056 年 4 月	8,000.00			8,000.00	102.00	102.00
2056 年 10 月	8,000.00		4,000.00	4,000.00	102.00	4,102.00

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2057 年 4 月	4,000.00		4,000.00	-	51.00	4,051.00
合计	-	**8,000.00**	**8,000.00**		**6,120.00**	**14,120.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为14,120.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州吉首市	吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目	8,000.00	6,120.00	14,120.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

本项目收入主要来源于仓库出租收入、冷库出租收入、停车位出租收入和充电桩服务收入等。

1、仓库出租收入

本项目新建应急物资储备库 9088.92 ㎡、应急装备仓库 7996.96 ㎡，参考吉首市仓库出租单价，出租价格在 12.90 元/㎡·月~14.10 元/㎡·月，基于谨慎考虑，本项目仓库出租价格按照 12.90 元/㎡·月测算，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，单价每 3 年上涨 5%。

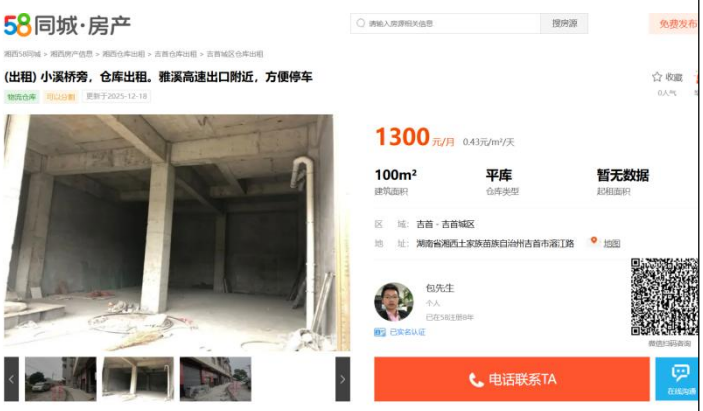
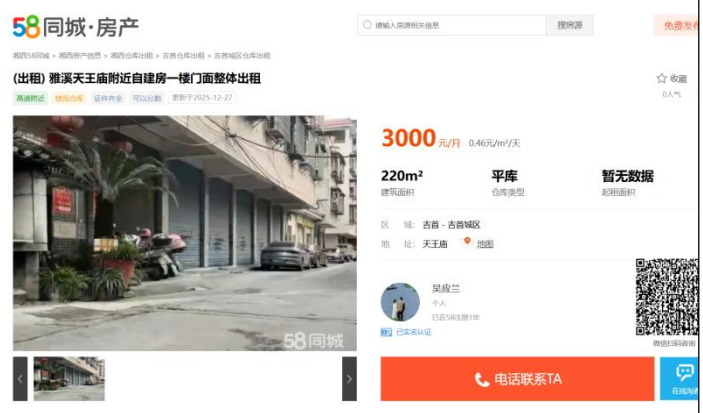
根据湘西土家族苗族自治州统计局，2019-2024 年湘西土家族苗族自治州统计局 GDP 年均增长率为 4.97%。基于谨慎性原则，故本项目收入与成本按每三年上涨 5%进行调价。

GDP 增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

根据 2024 年 12 月中国通用仓储市场动态报告-物联云仓(https://www.sohu.com/a/844883591_121752158),2024 年出租率约 83.57%(空置率约 16.43%)。基于谨慎考虑，项目出租率按运营期第一年按 70%、第二年按 75%、第三年 80%，直至增长至 85%后不再增长计算。

相关可比案例如下：

地区及价格	案例截图	案例链接
吉首市 12.90 元/㎡/月		https://xiangxi.58.com/fangchan/85687203820507x.shtml?prd=1vmYaiv1Ug1D5KxRwpUHsQ%3D%3D&houseId=4368119445003279&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A90B4FA158738AC37EDF0686D08A58E0662D21CBDB5F931AF0B151A057290B69A9&gpos=7&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVV1VIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWQiemmliIsInZhbCI6Imppc2hvdSJ9XX0&jx_abtest=ZW1jX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3R1c3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d000000-0000-0b09-72ee-823248fcf1ef&ClickID=38
吉首市 13.80 元/㎡/月		https://xiangxi.58.com/fangchan/85791755903450x.shtml?prd=jMSmmqFb021T1Qu0ea8nS2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4381502111624195&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A90B4FA158738AC37EDF0686D08A58E0662D21CBDB5F931AF0D09B221C81C89F99&gpos=18&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVV1VIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWQiemmliIsInZhbCI6

地区及价格	案例截图	案例链接
		Imppc2hvdSJ9XX0&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3R1c3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d000000-0000-0b09-72ee-823248fcf1ef&ClickID=37
吉首市14.10元/㎡/月		https://xiangxi.58.com/fangchan/85727074151770x.shtml?prd=fqZEmS7dk68mfd61cBe9dA%3D%3D&houseId=4373222847409153&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A90B4FA158738AC37EDF0686D08A58E0662D21CBDB5F931AF09A634F152C035271&gpos=5&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWQiemmliIsInZhbCI6Imppc2hvdSJ9XX0&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3R1c3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d000000-0000-0b09-72ee-823248fcf1ef&ClickID=36

2、特殊物资储备库（冷库）出租收入

本项目新建特殊物资储备库（冷库）2352㎡，由于本地没有冷库出租案例，本项目参考湘西州及湖南省县级市冷链仓库出租单价，由相关案例可知，冷库出租价格约在45元/㎡·月~105元/㎡·月，基于谨慎考虑，本项目冷库出租价格按照45元/㎡·月测算，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，单价每3年上涨5%。

根据2024年12月中国通用仓储市场动态报告-物联云仓(https://www.sohu.com/a/844883591_121752158),2024年出租率约83.57%(空置率约16.43%)。基于谨慎考虑，项目出租率按运营期第一年按70%、第二年按75%、第三年80%，直至增长至85%后不再增长计算。

相关可比案例如下：

地区及价格	案例截图	案例链接

怀化市105元/㎡/月		http://liankur.cn/home-detail/?id=1876893451217289217&title=%E5%86%B7%E5%BA%93%E9%9B%86%E7%BE%A4
道县45元/㎡/月		http://liankur.cn/home-detail/?id=1519510288110768130&title=%E5%86%B7%E5%BA%93%E9%9B%86%E7%BE%A4
常德市90元/㎡/月		http://liankur.cn/home-detail/?id=1519637996186632193&title=%E5%86%B7%E5%BA%93%E9%9B%86%E7%BE%A4

3、停车位出租收入

本项目规划建设停车位384个。参考湖南省发展和改革委员会印发的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）规定：对部分城区道路临时停车泊位进行收费，收费时段为每天7点至22点，前30分钟免费，超过30分钟按每半小时进行计费，中心区域每半小时收费2.5元，一般区域每半小时收费2元，每车单次单日最高收费限额40元。本项目暂按停车位10元/个/天测算，暂不考虑单价上涨。运营期第一年使用率为50%，运营期第二年使用率为55%，运营期第三年60%，直至增长到70%后不再增长。



4、充电桩服务费收入

1）服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.8 元，本项目按 0.8 元/kw•h 计算。



2）充电量说明

目前市面上普通新能源汽车电池容量约为 60~100kw•h，出于谨慎原则，本项目电动汽车每次充电量按 90kw•h。

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600（CLTC标准）	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

3）充电次数说明

根据2024年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市公用桩的平均周转率为3，谨慎考虑，本项目平均周转率取2，即充电桩每天服务次数按照2次计算。

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

4）充电桩数量

本项目新增充电桩 115 个。

根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省加快提升新能源汽车渗透率行动计划（2025—2026 年）》的通知（湘政办发〔2025〕37 号），提到到 2026 年底，全省新能源汽车渗透率争取达到全国平均水平。根据数据荟等网络，2025 年 1-8 月湖南省新能源汽车渗透率已经达到 43.6%。本项目新增充电桩指标契合县域车桩增量比。

湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省加快提升新能源汽车渗透率行动计划（2025—2026年）》的通知

湘政办发〔2025〕37号

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

《湖南省加快提升新能源汽车渗透率行动计划（2025—2026年）》已经省人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

湖南省人民政府办公厅

2025年9月26日

（此件主动公开）

湖南省加快提升新能源汽车渗透率行动计划（2025—2026年）

为深入贯彻落实省委、省人民政府决策部署，大力推广应用新能源汽车，加快提升全省新能源汽车渗透率，促进新能源汽车产业优化升级，有效改善空气质量，加强生态文明建设，制定本行动计划。

一、行动目标

到2025年底，全省新能源汽车渗透率与全国平均水平差距缩小至6%以内；到2026年底，全省新能源汽车渗透率争取达到全国平均水平。

2025年1-8月各省新能源汽车渗透率排行榜

排名	行政单位	1-8月销量（万辆）	份额占比	同比增速	1-8月渗透率	渗透率较去年同期提升
1	海南	8.21	1.0%	20.3%	64.7%	7.3%
2	上海	21.93	2.8%	27.4%	56.5%	10.2%
3	广西	20.12	2.5%	22.9%	56.4%	7.9%
4	浙江	66.40	8.4%	14.2%	55.9%	6.0%
5	广东	92.61	11.7%	17.9%	55.5%	6.3%
6	北京	22.08	2.8%	21.1%	54.8%	11.1%
7	重庆	18.66	2.4%	29.5%	54.4%	7.4%
8	天津	13.89	1.8%	6.5%	53.3%	4.5%
9	河南	54.18	6.9%	40.2%	52.7%	10.5%
10	江苏	60.37	7.6%	4.3%	51.0%	3.9%
11	湖北	30.98	3.9%	37.4%	50.5%	10.9%
12	福建	20.56	2.6%	30.6%	50.3%	9.2%
13	陕西	23.41	3.0%	18.7%	49.8%	6.5%
14	山东	63.86	8.1%	33.0%	48.3%	7.8%
15	安徽	30.44	3.9%	27.6%	47.5%	7.5%
16	江西	18.28	2.3%	41.2%	46.7%	10.0%
17	四川	37.09	4.7%	24.2%	44.6%	6.5%
18	山西	18.79	2.4%	42.5%	44.4%	7.7%
19	湖南	23.25	2.9%	29.4%	43.6%	7.7%
20	宁夏	4.84	0.6%	70.2%	42.4%	10.8%
21	河北	37.85	4.8%	31.6%	41.8%	6.9%
22	内蒙古	13.86	1.8%	63.3%	41.5%	8.7%
23	贵州	13.86	1.8%	38.3%	39.3%	9.5%

充换电投研 1个朋友关注 +关注 12 72

5）使用率的说明

根据《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，平均桩数利用率为 54.7%，考虑到吉首市新能源汽车保有量逐渐递增，因此本项目考虑快充桩数利用率首年按 40%考虑，后续每年增加 5%，直至达到 50%后稳定不变。

4、整体效能仍然偏低，疫情后并非全面提升

36座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为11.0%、54.7%和3.0，平均充电时长为55.0分钟。其中，**平均时间利用率不足10%的城市有14座，平均桩数利用率不足50%的城市有12座，平均周转率不足3的城市有17座。**

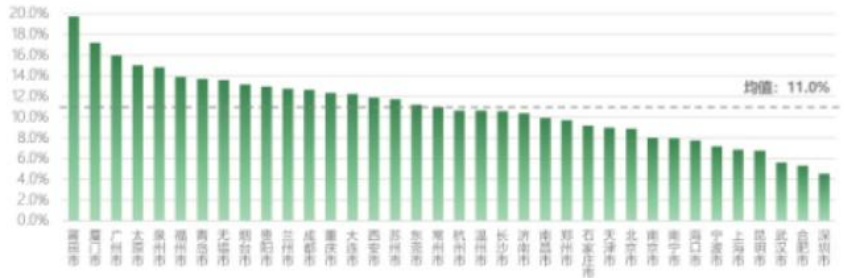


图6 36座城市中心城区公用桩平均时间利用率

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

年度	应急物资储备库出租收入	应急装备仓库出租收入	特殊物资储备库（冷库）出租收入	停车位出租收入	充电桩服务费收入	合计
2028年	16.41	14.44	14.82	11.68	39.74	97.09
2029年	105.52	92.84	95.26	77.09	268.27	638.98
2030年	112.56	99.03	101.61	84.1	298.08	695.38
2031年	125.57	110.49	113.35	91.1	298.08	738.59
2032年	125.57	110.49	113.35	98.11	298.08	745.6
2033年	125.57	110.49	113.35	98.11	298.08	745.6
2034年	131.85	116.01	119.02	98.11	298.08	763.07
2035年	131.85	116.01	119.02	98.11	298.08	763.07
2036年	131.85	116.01	119.02	98.11	298.08	763.07
2037年	138.44	121.81	124.97	98.11	298.08	781.41
2038年	138.44	121.81	124.97	98.11	298.08	781.41
2039年	138.44	121.81	124.97	98.11	298.08	781.41

2040年	145.36	127.9	131.22	98.11	298.08	800.67
2041年	145.36	127.9	131.22	98.11	298.08	800.67
2042年	145.36	127.9	131.22	98.11	298.08	800.67
2043年	152.63	134.3	137.78	98.11	298.08	820.9
2044年	152.63	134.3	137.78	98.11	298.08	820.9
2045年	152.63	134.3	137.78	98.11	298.08	820.9
2046年	160.26	141.01	144.67	98.11	298.08	842.13
2047年	160.26	141.01	144.67	98.11	298.08	842.13
2048年	160.26	141.01	144.67	98.11	298.08	842.13
2049年	168.28	148.06	151.91	98.11	298.08	864.44
2050年	168.28	148.06	151.91	98.11	298.08	864.44
2051年	168.28	148.06	151.91	98.11	298.08	864.44
2052年	176.69	155.46	159.5	98.11	298.08	887.84
2053年	176.69	155.46	159.5	98.11	298.08	887.84
2054年	176.69	155.46	159.5	98.11	298.08	887.84
2055年	185.53	163.24	167.48	98.11	298.08	912.44
2056年	185.53	163.24	167.48	98.11	298.08	912.44
2057年	61.84	54.41	55.83	32.7	99.36	304.14
合计	**4264.63**	**3752.32**	**3849.74**	**2749.42**	**8455.53**	**23071.64**

2.现金流出

本项目的主要成本包括运营成本和税金及附加。运营成本主要包括职工薪酬及福利费、日常维护修理费、其他管理费用。税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等：

（1）职工薪酬及福利费

项目共需要工作人员8人，根据湖南省2025年城镇私营单位居民服务、修理和其他服务业行业年平均工资51,902.00元，考虑本地经济水平和项目实际情况，本项目的员工平均薪资及福利费按5.5万元/年测算，考虑物价上涨因素，

项目进入运营期后每 3 年比前一年上涨 5%。

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）日常维护维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，本项目固定资产采取平均年限法，根据住建部规定房屋固定资产折旧年限为 20～50 年，基础设施设备折旧年限为 10～15 年，谨慎性考虑，本项目年度平均修理费用按固定资产工程费用的 0.3%估算。

（3）其他管理费用

主要包含项目工作人员的办公费、邮电通讯费等和其他偶然发生的费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按经营收入的 1%进行计取。

（4）税费

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

销项税额：房屋、停车位出租收入按 9%计征，充电桩服务收入按 13%计征。

进项税额：本项目工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 13%计算。

新建资产进项税抵扣：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）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按 7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加；项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

房产税：按房屋出租收入（不含税收入）的 12%计算。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

年度	职工薪酬及福利费	日常维护修理费	其他管理费用	税金及附加	合计
2028 年	7.33	4.15	0.16	5.03	16.67
2029 年	44.00	24.88	1.06	32.33	102.27
2030 年	44.00	24.88	1.13	34.48	104.49
2031 年	46.20	24.88	1.26	38.47	110.81
2032 年	46.20	24.88	1.26	38.47	110.81
2033 年	46.20	24.88	1.26	38.47	110.81
2034 年	48.51	24.88	1.32	40.39	115.10
2035 年	48.51	24.88	1.32	40.39	115.10

年度	职工薪酬及福利费	日常维护修理费	其他管理费用	税金及附加	合计
2036 年	48.51	24.88	1.32	40.39	115.10
2037 年	50.94	24.88	1.38	42.41	119.61
2038 年	50.94	24.88	1.38	42.41	119.61
2039 年	50.94	24.88	1.38	42.41	119.61
2040 年	53.48	24.88	1.45	81.89	161.71
2041 年	53.48	24.88	1.45	126.02	205.83
2042 年	53.48	24.88	1.45	126.02	205.83
2043 年	56.16	24.88	1.53	130.11	212.67
2044 年	56.16	24.88	1.53	130.11	212.67
2045 年	56.16	24.88	1.53	130.11	212.67
2046 年	58.96	24.88	1.60	134.39	219.84
2047 年	58.96	24.88	1.60	134.39	219.84
2048 年	58.96	24.88	1.60	134.39	219.84
2049 年	61.91	24.88	1.68	138.91	227.38
2050 年	61.91	24.88	1.68	138.91	227.38
2051 年	61.91	24.88	1.68	138.91	227.38
2052 年	65.01	24.88	1.77	143.64	235.30
2053 年	65.01	24.88	1.77	143.64	235.30
2054 年	65.01	24.88	1.77	143.64	235.30
2055 年	68.26	24.88	1.86	148.61	243.61
2056 年	68.26	24.88	1.86	148.61	243.61
2057 年	68.26	8.29	0.62	49.53	126.70

年度	职工薪酬及福利费	日常维护修理费	其他管理费用	税金及附加	合计
合计	**1,623.62**	**709.08**	**42.66**	**2,757.46**	**5,132.82**

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2028 年	97.09	16.67	80.42
2029 年	638.98	102.27	536.71
2030 年	695.38	104.49	590.89
2031 年	738.59	110.81	627.78
2032 年	745.6	110.81	634.79
2033 年	745.6	110.81	634.79
2034 年	763.07	115.10	647.97
2035 年	763.07	115.10	647.97
2036 年	763.07	115.10	647.97
2037 年	781.41	119.61	661.80
2038 年	781.41	119.61	661.80
2039 年	781.41	119.61	661.80
2040 年	800.67	161.71	638.96
2041 年	800.67	205.83	594.84
2042 年	800.67	205.83	594.84
2043 年	820.9	212.67	608.23
2044 年	820.9	212.67	608.23
2045 年	820.9	212.67	608.23
2046 年	842.13	219.84	622.29
2047 年	842.13	219.84	622.29

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2048 年	842.13	219.84	622.29
2049 年	864.44	227.38	637.06
2050 年	864.44	227.38	637.06
2051 年	864.44	227.38	637.06
2052 年	887.84	235.30	652.54
2053 年	887.84	235.30	652.54
2054 年	887.84	235.30	652.54
2055 年	912.44	243.61	668.83
2056 年	912.44	243.61	668.83
2057 年	304.14	126.70	177.44
合计	**23,071.64**	**5,132.82**	**17,938.82**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目用于融资平衡的资金为 17,938.82 万元，明细如下表：

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州吉首市	吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目	23,071.64	5,132.82	17,938.82

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

吉首市应急物资储备仓库(中转站)项目运营期内经营性净现金流17,938.82万元，融资还款本息合计为14,120.00万元，本息保障倍数为1.27倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州吉首市	吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目	17,938.82	14,120.00	1.27

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**现金流入**	**33,227.10**	**4,062.18**	**5,077.73**	**1,112.64**	**638.98**	**695.38**	**738.59**	**745.60**	**745.60**	**763.07**	**763.07**	**763.07**
1	资本金流入	**2,155.46**	62.18	1,077.73	1,015.55								
2	融资资金流入	**8,000.00**	4,000.00	4,000.00	0.00								
3	运营期现金流入	**23,071.64**			97.09	638.98	695.38	738.59	745.60	745.60	763.07	763.07	763.07
二	**现金流出**	**29,051.28**	**4,062.18**	**5,077.73**	**1,032.22**	**306.27**	**308.49**	**314.81**	**314.81**	**314.81**	**319.10**	**319.10**	**319.10**
1	建设期资金流出	**9,798.46**	4,062.18	4,924.73	811.55								
2	运营期资金流出	**5,132.82**			16.67	102.27	104.49	110.81	110.81	110.81	115.10	115.10	115.10
3	融资还本付息	**14,120.00**		153.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
三	**现金净流量**	**4,175.82**	**0.00**	**0.00**	**80.42**	**332.71**	**386.89**	**423.78**	**430.79**	**430.79**	**443.97**	**443.97**	**443.97**
四	**期末累计现金结存**		**0.00**	**0.00**	**80.42**	**413.13**	**800.02**	**1,223.81**	**1,654.60**	**2,085.39**	**2,529.36**	**2,973.33**	**3,417.30**

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	2047 年
一	**现金流入**	**33,227.10**	**781.41**	**781.41**	**781.41**	**800.67**	**800.67**	**800.67**	**820.90**	**820.90**	**820.90**	**842.13**	**842.13**
1	资本金流入	**2,155.46**											
2	融资资金流入	**8,000.00**											
3	运营期现金流入	**23,071.64**	781.41	781.41	781.41	800.67	800.67	800.67	820.90	820.90	820.90	842.13	842.13
二	**现金流出**	**29,051.28**	**323.61**	**323.61**	**323.61**	**365.71**	**409.83**	**409.83**	**416.67**	**416.67**	**416.67**	**423.84**	**423.84**
1	建设期资金流出	**9,798.46**											
2	运营期资金流出	**5,132.82**	119.61	119.61	119.61	161.71	205.83	205.83	212.67	212.67	212.67	219.84	219.84
3	融资还本付息	**14,120.00**	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
三	**现金净流量**	**4,175.82**	**457.80**	**457.80**	**457.80**	**434.96**	**390.84**	**390.84**	**404.23**	**404.23**	**404.23**	**418.29**	**418.29**
四	**期末累计现金结存**		**3,875.11**	**4,332.91**	**4,790.71**	**5,225.68**	**5,616.52**	**6,007.35**	**6,411.58**	**6,815.81**	**7,220.03**	**7,638.32**	**8,056.62**

续上表

序号	项目	合计	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	
一	**现金流入**	**33,227.10**	**842.13**	**864.44**	**864.44**	**864.44**	**887.84**	**887.84**	**887.84**	**912.44**	**912.44**	**304.14**	

1	资本金流入	**2,155.46**											
2	融资资金流入	**8,000.00**											
3	运营期现金流入	**23,071.64**	842.13	864.44	864.44	864.44	887.84	887.84	887.84	912.44	912.44	304.14	
二	**现金流出**	**29,051.28**	**423.84**	**431.38**	**431.38**	**431.38**	**439.30**	**439.30**	**439.30**	**447.61**	**4,447.61**	**4,177.70**	
1	建设期资金流出	**9,798.46**											
2	运营期资金流出	**5,132.82**	219.84	227.38	227.38	227.38	235.30	235.30	235.30	243.61	243.61	126.70	
3	融资还本付息	**14,120.00**	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	4,204.00	4,051.00	
三	**现金净流量**	**4,175.82**	**418.29**	**433.06**	**433.06**	**433.06**	**448.54**	**448.54**	**448.54**	**464.83**	**-3,535.17**	**-3,873.56**	
四	**期末累计现金结存**		**8,474.91**	**8,907.97**	**9,341.02**	**9,774.08**	**10,222.62**	**10,671.17**	**11,119.71**	**11,584.55**	**8,049.38**	**4,175.82**	

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.27	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.27	1.23

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1.11，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1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N

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　湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李本军

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

出　资　额　贰佰万元整

成立日期　2020年04月01日

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

登记机关　湖南湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026　年　6　月　23　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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2020 年 9 月 27 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

李本军 110001540564



姓　　名 Full name 李本军

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

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

利安达 转所专用章

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 17 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师 CPA 转会转所专用章

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 /y 10 月 /m 24 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　王蔷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1985-12-16

工作单位
Working unit　湖南吉信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No.　430103198512162021

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

[illegible]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

2026 年/y　2 月/m　12 日/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）
CPAs

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

2026 年/y　2 月/m　12 日/d

14

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目预期收益与融资平衡专项评价报告

中矩核字[2026]第0087号

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋2层

电话：0731-89767891　邮编：41000

泸溪县沅水画壁国家 4A 级旅游景区基础设施提质升级项目预期收益与融资平衡专项评价报告

中矩核字[2026]第0087号

我们接受委托，对泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

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26NUW3MHK4

（本页无正文，为《泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十五日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目

2.建设单位：泸溪县全域旅游投资有限责任公司

3.建设地点：泸溪县武溪镇沅水画壁景区

4.建设内容及规模：项目拟对游客服务中心改造室内建筑面积1689.1m²、改造外廊面积773.98m²；新增室外92个充电桩车位；对涉江阁沅水文化体验区提质改造约1700m²；改造码头820.47m²，改造游步道栏杆5.3km、沿江步道1035.78m；提质改造停车场4370.92m²，共设车位86个，新增成品公厕共236m²、亲水平台300m²，提质改造人行游步道264m、车行道路684m、景区连接道路594.77m；新增成品驿站共198m²，同步完成标识标牌、监控等配套基础建设。

（二）项目总投资

本项目概算总投资为4,262.30万元，其中：工程费用3,388.25万元，工程建设其他费433.33万元，预备费382.16万元，建设期利息58.56万元。

（三）资金筹资方案

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目概算总投资4,262.30万元，其中：财政资金1,862.30万元，拟申请发行政府专项债券资金2,400.00万元。

本次拟申请发行专项债券300.00万元，未来拟发行专项债券2,100.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州泸溪县	泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	300.00	30	2.54

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为300.00万元，发行期限为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，30年期债券年利率2.54%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州泸溪县	泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础	0.00	300.00	2,100.00	1,828.80	4,228.80

		设施提质升级项目					

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计4,228.80万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 10 月		300.00		300.00		
2027 年 2 月	300.00	2,100.00		2,400.00		
2027 年 4 月	2,400.00			2,400.00	3.81	3.81
2027 年 8 月	2,400.00			2,400.00	26.67	26.67
2027 年 10 月	2,400.00			2,400.00	3.81	3.81
2028 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2029 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2030 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2031 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2032 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2033 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2034 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2035 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2036 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2037 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2038 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2039 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2040 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2041 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2042 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2043 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2044 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2045 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2046 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2047 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2048 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2049 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2050 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2051 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2052 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2053 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2054 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2055 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
2056 年 10 月	2,400.00		300.00	2,100.00	60.96	360.96
2057 年 2 月	2,100.00		2,100.00	0.00	26.67	2,126.67
合计		2,400.00	2,400.00		1,828.80	4,228.80

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为4,228.80万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湘西州泸溪县	泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	2,400.00	1,828.80	4,228.80

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

本项目营业收入来源主要为游客中心等物业出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。据泸溪县2021年~2025年国民经济和社会发展统计公报显示，泸溪县GDP增长率如下：

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	年均
增长率	7.5%	5.1%	0.2%	5.0%	3.8%	4.32%

本项目收入来源主要为游客中心等物业出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入，各项收入的收费单价等年均增长率，根据县域实际情况，拟定年均增长率不超过 4.32%，设定为每 3 年增长 5%，即年均增长率为 1.67%。

（1）游客中心等物业出租收入

根据《旅游景区游客中心设置与服务规范》（GB/T 31383-2015）第8.3.3.2条

款“服务区建筑面积不应少于游客中心建筑面积的60%”。原游客服务中心总建筑面积为4559.04m²，据此核算，服务区建筑面积至少为：4559.04m²×60%=2735.42m²。

本项目改造范围主要包括游客服务中心架空层、二层、三层、阁楼层及涉江阁，涉及改造总建筑面积约3389.10m²。其中，改造游客中心建筑面积为1689.1m²，涉江阁沅水文化体验区建筑面积分别为1700m²。为确保改造后服务区满足规范要求，本次改造区域可用于出租（服务区功能）的面积比例按80%设定，约3389.10m²×80%=2711.28m²，与规范要求基本匹配。

本项目作为4A景区，位于泸溪县城中心城区范围内，依托景区运营，人流量较大，景区配套商业物业出租单价通常高于普通沿街商铺，具备更高的市场价值。因此，本次定价参考县城中心区域及同类型商业物业出租价格水平进行比价测算，具有较高合理性。结合市场调研情况，泸溪县及周边县区同类型门面出租价格区间约为4.44元/m²/天～5.42元/m²/天。基于谨慎性原则，本项目取3.00元/m²/天，单价拟按每3年增长5.0%进行考虑。

出租单价参考案例

序号	市场单价（元/m²/天）	来源
1	4.44	中心地段，A类临街商铺 临街 上水 10000元/月　75㎡ 4.44元/㎡/天　面积 位置 泸溪-泸溪城区 类型 临街门面　楼层 单层 行业 餐饮美食　状态 空置中

2	4.56	**招租公告** 受委托，我公司定于2024年7月5日11时在中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/）以网络竞价的方式对下列标的进行公开招租： **一、招租标的：**湖南省泸溪县原老干局门面（华瑞国资第18号，建筑面积约30㎡）5年租赁权。年租金参考价5万元。 **二、标的展示时间：**公告之日起至拍卖会前一天在标的所在地进行公开展示。 **三、招租方式：**按标的现状，有保留价的增价拍租。 **四、报名时间：**有意竞租者于2024年7月5日11时前凭有效身份证明及竞租保证金2万元到本公司（湖南省吉首市光明西路6号）办理报名竞租登记手续，获取竞租资格。 **保证金交纳户名：**湘西自治州华夏拍卖有限责任公司 **账号：**4300 1510 2730 5250 1331 **开户银行：**建设银行吉首人民路支行 **五、其他事项：**现承租户，在同等条件下，享有优先承租权。凭租赁协议、身份证件等有关证明材料，向我公司办理优先承租权登记手续；逾期没有提交并办理登记的，视为放弃优先承租权等相关权利（本公告视为公告送达）。 **六、咨询电话：**0743-8228118　13317430700（田先生） 湘西自治州华夏拍卖有限责任公司 2024年6月28日
3	5.42	花垣县城主街旺铺直租（无转让费） 

根据中国连锁经营协会发布的《2025年第一季度零售业态监测报告》显示，“今年第一季度全国实体店铺关闭数量同比增长23.7%，空置率达到历史高点17.8%。”结合泸溪县实际情况，拟定项目最高出租率为80%，运营期第一年出租率为65%，每年递增率5%，出租率达到80%时趋于稳定。

（2）停车位收入

本项目共建设86个车位，出租单价依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）文件，项目停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过15分钟免费；白天时段首小时内2元/半小时，首小时后3元/半小时，夜间时段（20：00-次日7：00）1元/小时。出于谨慎考虑，本项目停车场按10元/个/天计算。

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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

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

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

方式 时间	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）

根据国内停车行业调研与规划研究数据，商业文旅集中、公共服务集聚的核心功能区，在停车供需缺口突出、需求稳定持续的前提下，公共停车场稳态运营平均使用率可达80%以上。考虑到本项目地处泸溪县核心地段，周边集聚旅游景区、商业、政府办公等核心公共服务节点，是文旅商业消费高度叠加的核心区域，停车需求刚性强、集中度高，供需缺口长期存在。项目建设后可作为景区标准化公共停车场的重要补充，将承接景区主要停车需求。同时，可辐射服务周边区域。

基于谨慎考虑，稳态运营期使用率最高设定 80%。预计运营期第 1 年使用率 65%，按 5%递增，使用率达到 80%时趋于稳定。

常州：采取 “缓进快出+智慧停车+共享共治+信号协同” 综合策略破解

四、实施效果

经过上述综合策略的实施，青果巷景区的交通运行效率和服务水平得到了显著提升：

评估指标	实施前状态	实施后状态	改善幅度
游客平均找车位时间	12 分钟	5 分钟以内	缩短 58.3%
高峰路口排队长度	超 200 米	约 140 米	减少 30%
和平中路平峰车速	约 39km/h	≥45km/h	提升 15.4%
日均手控干预时长	4.5 小时	1.8 小时	减少 60%
片区地下车位使用率	65%	92%	提升 41.5%

记者8月26日从长沙市公安局交警支队获悉，日前长沙在开福、天心、雨花、芙蓉和岳麓区的74条主要交通干道上，建成4958个“智能车位”，供市民临时停放，缓解日益紧张的停车难问题。

据了解，截至今年6月底，长沙城区机动车保有量达到272.8万台，城区停车泊位共约131万个，停车泊位缺口达40万个以上。同时，由于信息不畅通、车位资源得不到合理利用，公共停车位被占用，车辆乱停放、“僵尸车”长期霸占车位，停车场(位)管理混乱、收费杠杆利用不当等原因，进一步加剧了长沙城区停车难。

“‘智能车位’采用第六代大倾角高位视频停车技术，具备自动识别车牌号码、全自动计时计费、车辆停入驶出全过程图像存证、后付费即停即走、无感支付等功能，能大大提升交通出行和停车体验。”长沙交通集团湘行智慧科技有限公司总经理戴雄告诉记者，每一个“智能车位”都有高位视频摄像头配置，可以24小时监控泊位情况，从而保证停放车辆安全。此外，还能及时向每一位车主发布实时车位占用信息，便于车主提前做好出行规划。

“‘智能车位’停车收费采取差别价格政策，通过价格杠杆来引导车辆短停快走，高效提供停车服务，避免僵尸车长期占用城市交通资源。”长沙市公安局交警支队停车场管理科副科长吴昊介绍，采用“智能车位”后，长沙路内泊位周转率提升174%。预计至今年底，长沙将完成2万余个道路临时停车泊位建设，全面覆盖主要中心城区主次干道。

9月18日，记者探访芙蓉区政府内的立体停车场，300多个车位中有八成都被停满了。有专门的保安大姐指挥引导车辆入库。遇到“菜鸟”司机，则有保安大哥帮忙停车入库。

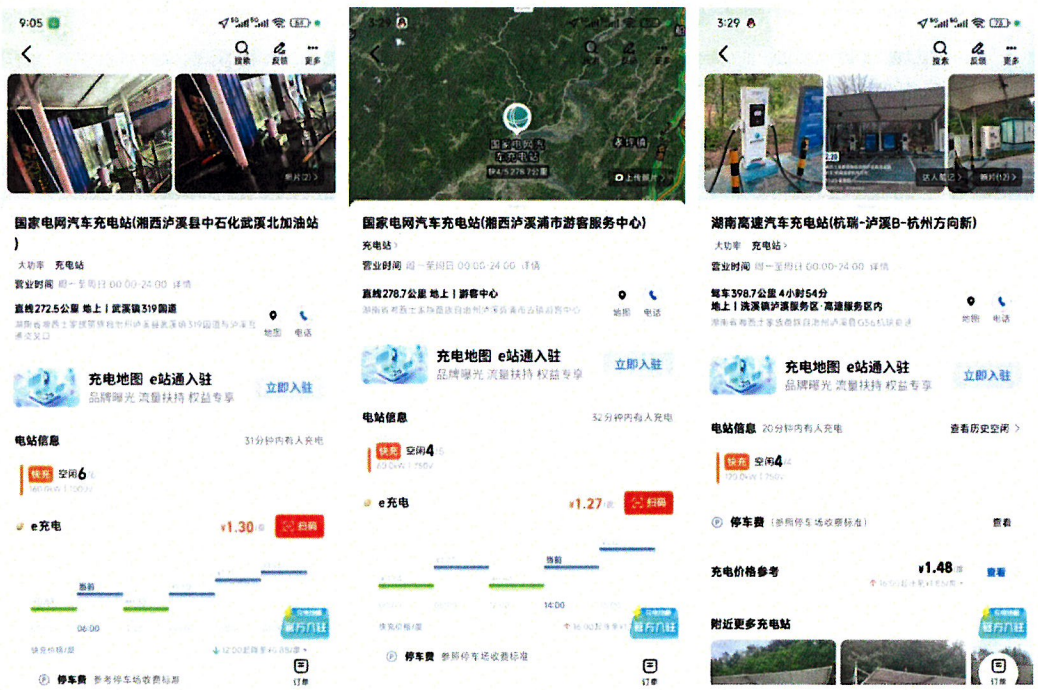
“4个小时以内免费停放。”保安大姐告诉记者，来政府办事的市民都会把车停在这，进进出出很多车。

记者留意到，该处停车场建设方为深圳中电嘉旺控股有限公司。据了解，中电嘉旺控股公司撤场后，由芙蓉区政府后勤部门接管运维。

而前年新建成的湘雅三医院智能立体车库，采用先进的平面移动技术，能容纳476辆车。9月22日，记者前往体验时，医院车流量比较大，虽然地面有大型新能源车的车位，但机械停车场上不少车位已停放车辆。记者了解到，该设备由广东三浦车库股份有限公司提供，而运维则由湖南本土一家专业公司负责。

（3）充电桩收入

本项目共设置7kW慢充32个、60kW快充60个。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）“充电桩服务费：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”。



本项目结合泸溪县现有充电桩服务收费，依照谨慎性原则，慢充拟按0.5元/kW·h、快充拟按0.8元/kW·h保守测算，暂不考虑单价增长。

本项目充电桩为7kW慢充，60kW快充。根据市场调查，电动汽车蓄电量一般为80~100kWh。根据2024年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，公建类平均桩数利用率为54.7%，平均周转率为3.0，平均时间利用率11.0%。项目新增充电桩数量共92个，包括7kW慢充32个、60kW快充60个。根据目前电动汽车推广普及速度，依照谨慎性原则，运营期内平均桩数利用率第一年按30%，年增长率保守按5%计，增长至40%不变。充电桩时间利用率运营期第一年按9%计取，每年充电桩的时间利用率在上一年使用率的基础上增加1%，至11%后保持不变，年经营天数按365天计算。



▲36座城市中心城区公用桩平均时间利用率

运营期充电桩年度收入=充电桩使用数量×桩数利用率×充电桩时间利用率×一日时长24h×充电服务费×充电桩功率×365天×每年运营月份/12月。考虑运营实际，充电桩运营按15年计。

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为11,593.06万元，综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

年度	游客中心等物业出租收入	停车位使用收入	60kw 充电桩服务收入	7kW 充电桩服务收入	合计
2027 年	32.16	3.40	11.35	0.44	47.35
2028 年	207.82	21.97	88.30	3.43	321.52
2029 年	222.66	23.54	111.01	4.32	361.53
2030 年	249.38	26.37	111.01	4.32	391.08
2031 年	249.38	26.37	111.01	4.32	391.08
2032 年	249.38	26.37	111.01	4.32	391.08
2033 年	261.85	27.7	111.01	4.32	404.88
2034 年	261.85	27.7	111.01	4.32	404.88
2035 年	261.85	27.7	111.01	4.32	404.88

年度	游客中心等物业出租收入	停车位使用收入	60kw 充电桩服务收入	7kW 充电桩服务收入	合计
2036 年	274.95	29.08	111.01	4.32	419.36
2037 年	274.95	29.08	111.01	4.32	419.36
2038 年	274.95	29.08	111.01	4.32	419.36
2039 年	288.69	30.54	111.01	4.32	434.56
2040 年	288.69	30.54	111.01	4.32	434.56
2041 年	288.69	30.54	111.01	4.32	434.56
2042 年	303.13	32.07	0.00	0.00	335.20
2043 年	303.13	32.07	0.00	0.00	335.20
2044 年	303.13	32.07	0.00	0.00	335.20
2045 年	318.28	33.68	0.00	0.00	351.96
2046 年	318.28	33.68	0.00	0.00	351.96
2047 年	318.28	33.68	0.00	0.00	351.96
2048 年	334.20	35.36	0.00	0.00	369.56
2049 年	334.20	35.36	0.00	0.00	369.56
2050 年	334.20	35.36	0.00	0.00	369.56
2051 年	350.91	37.12	0.00	0.00	388.03
2052 年	350.91	37.12	0.00	0.00	388.03
2053 年	350.91	37.12	0.00	0.00	388.03
2054 年	368.45	38.97	0.00	0.00	407.42
2055 年	368.45	38.97	0.00	0.00	407.42
2056 年	368.45	38.97	0.00	0.00	407.42
2057 年	322.40	34.11	0.00	0.00	356.51
合计	9,034.56	955.69	1,542.78	60.03	11,593.06

2.现金流出

本项目的主要成本为运营成本和税金附加。运营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费用及其他管理费用等。税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

1、外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为年缴纳的水费、电费等，根据可研报告计算的用电量、用水量显示，项目用于财务分析扣除充电桩用电量后为 55.02 万 kWh，用水量为 5.18 万 m^3。参考湖南省 2026 年 9 月电网销售电价表，电费暂按 0.9 元/kWh 计；根据泸溪县水费查询价格，水价按 4.3 元/吨计算。单价拟按每 3 年增长 5.0%进行考虑。

关于泸溪县自来水水价的公示

2023年03月01日 14时49分　　来源：泸溪县住建局

根据省发改委《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》（湘发改价服[2014]1044号）、《关于2019年部分县城建立居民阶梯水价制度的通知》（湘发改价商[2019]244号）、《关于转发（国家发改改革委员会、住房和城乡建设部关于加快建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度的指导意见）的通知》（湘发改价商[2017]1088号）文件精神，现将县城区供水价格有关事项公示如下：

分类		单价（元/立方米）	阶梯水量分类	主要行业
居民生活用水	第一阶梯	2.59（含水资源费0.08）	第一级水量每月每户15立方米（含15立方米）	住宅居民、学校、幼儿园、医疗机构、养老院、福利院用水。
	第二阶梯	3.77（不含水资源费0.08）	第二级水量每月每户15-25立方米（含25立方米）	
	第三阶梯	5.02（不含水资源费0.08）	第三级水量每月每户25立方米以上。	
非居民生活用水	计划、定额内	4.30（含水资源费0.08）	城区非居民用水定额按住建部门出具的《湖南省地方标准用水定额DB43/T388—2014》文件规定执行。随水代征的水资源费、污水处理费按规定标准和实际水量计算，不实行超量加收。	部队、民政福利企业、公益性事业、行政机关、各类工业生产企业、交通、邮电、屠宰、商业、文化、建筑施工、金融保险、服务业等办公生产、营业用水。
	超计划、超定额20%内的水量	6.33（不含水资源费0.08）	加价50%	
	超计划、超定额超20%不足40%的水量	8.44（不含水资源费0.08）	加价100%	
	超计划、超定额在40%以上的水量	10.55（不含水资源费0.08）	加价150%	

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 9 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）

单位：元/千瓦时、元/千瓦·月、元/千伏安·月

用电分类		电压等级	平时段电度电价	其中					分时电度电价（元/千瓦时）			容（需）量用电价格	
				上网电价	上网环节线损费用折价	电度输配电价	系统运行费用折价	政府性基金及附加	尖峰时段电度电价	高峰时段电度电价	低谷时段电度电价	最大需量	变压器容量
工商业用电	两部制	220 千伏及以上	0.641115	0.331897	0.014605	0.085200	0.163163	0.046250		0.900136	0.382094	32.2	20.1
		110 千伏	0.666315			0.110400				0.940156	0.392174	32.2	20.1
		35 千伏	0.695315			0.139400				0.986856	0.403774	35.4	22.1
		1~10 千伏	0.725315			0.169400				1.034856	0.415774	35.4	22.1
	单一制	220 千伏及以上	0.736815			0.180900				1.053256	0.420374		
		110 千伏	0.756815			0.200900				1.085256	0.428374	-	-
		35 千伏	0.776815			0.220900				1.117256	0.436374	-	-
		1~10 千伏	0.796815			0.240900				1.149256	0.444374	-	-
		不满 1 千伏	0.816815			0.260900				1.181256	0.452374	-	-

2、职工薪酬及福利费

项目共需要新增相关工作人员约 6 人，参照 2024 年湘西州城镇私营单位就业人员平均工资，租赁和商务服务业工作平均工资为 46130 元，考虑基本工资、绩效激励及五险一金等全口径人力成本，本项目按 5.0 万元/年计算，考虑到通货膨胀，项目运营期间，人员工资每 3 年上涨 5%。

2024年湘西州城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元

行业	2024年
总计	47519
(一)农、林、牧、渔业	44432
(二)采矿业	52523
(三)制造业	47759
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	44161
(五)建筑业	47855
(六)批发和零售业	50310
(七)交通运输、仓储和邮政业	49198
(八)住宿和餐饮业	41192
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	69377
(十)金融业	-
(十一)房地产业	45150
(十二)租赁和商务服务业	46130
(十三)科学研究和技术服务业	84580
(十四)水利、环境和公共设施管理业	38474
(十五)居民服务、修理和其他服务业	34371

3、维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，固定资产按30年计提折旧，维护维修费按当年固定资产折旧的5%计。

4、其他管理费用

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

5、税费

（1）增值税及附加

本项目财务测算，投资企业按一般纳税人考虑，增值税税率确定如下：

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）附件一第十五条规定：“增值税税率：（一）纳税人发生应税行为，除本条第（二）项、第（三）项、第（四）项规定外，税率为6%。（二）提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为11%。（三）提供有形动产租赁服务，税率为17%。（四）境内单位和个人发生的跨境应税行为，税率为零。具体范围由财政部和国家税务总局另行规定。”同时根据《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）规定，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

根据《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）一、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%。

本项目增值税=销项税-进项税。销项税中，停车位、房屋租赁收入按9%、充电桩服务收入按13%计提。进项税中，假定均能开增值税专用发票，建安工程费税率为9%，设备购置税率为13%，工程建设其他费税率为6%，电费税率为13%，水费税率为9%，维护维修费税率6%。房产税率为租金收入的12%。

（2）所得税

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，故本项目暂不考虑企业所得税。

经预测，债券存续期内运营总成本为 5,804.28 万元，预测情况如下表所示。，预测情况如下表所示：

预期支出测算表

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	人员工资及福利	维护维修费用	其他管理费用	税金及附加	合计
2027 年	11.96	5.00	1.02	1.44	3.54	22.96
2028 年	71.79	30.00	6.13	8.63	22.88	139.43
2029 年	71.79	30.00	6.13	8.63	24.51	141.06
2030 年	75.38	31.50	6.13	9.04	27.45	149.50
2031 年	75.38	31.50	6.13	9.04	27.45	149.50
2032 年	75.38	31.50	6.13	9.04	27.45	149.50
2033 年	79.15	33.08	6.13	9.47	28.83	156.66
2034 年	79.15	33.08	6.13	9.47	28.83	156.66
2035 年	79.15	33.08	6.13	9.47	28.83	156.66
2036 年	83.11	34.73	6.13	9.92	30.27	164.16
2037 年	83.11	34.73	6.13	9.92	30.27	164.16
2038 年	83.11	34.73	6.13	9.92	30.27	164.16
2039 年	87.27	36.47	6.13	10.39	31.78	172.04
2040 年	87.27	36.47	6.13	10.39	60.01	200.27
2041 年	87.27	36.47	6.13	10.39	64.36	204.62
2042 年	91.63	38.29	6.13	10.88	52.85	199.78
2043 年	91.63	38.29	6.13	10.88	52.85	199.78
2044 年	91.63	38.29	6.13	10.88	52.85	199.78
2045 年	96.21	40.20	6.13	11.40	55.51	209.45
2046 年	96.21	40.20	6.13	11.40	55.51	209.45
2047 年	96.21	40.20	6.13	11.40	55.51	209.45
2048 年	101.02	42.21	6.13	11.95	58.31	219.62
2049 年	101.02	42.21	6.13	11.95	58.31	219.62
2050 年	101.02	42.21	6.13	11.95	58.31	219.62
2051 年	106.07	44.32	6.13	12.52	61.25	230.29
2052 年	106.07	44.32	6.13	12.52	61.25	230.29
2053 年	106.07	44.32	6.13	12.52	61.25	230.29
2054 年	111.38	46.54	6.13	13.12	64.32	241.49
2055 年	111.38	46.54	6.13	13.12	64.32	241.49
2056 年	111.38	46.54	6.13	13.12	64.32	241.49
2057 年	97.46	40.72	5.11	11.46	56.30	211.05
合计	2,746.66	1,147.74	183.90	326.23	1,399.75	5,804.28

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	47.35	22.96	24.39
2028 年	321.52	139.43	182.09
2029 年	361.53	141.06	220.47
2030 年	391.08	149.50	241.58
2031 年	391.08	149.50	241.58
2032 年	391.08	149.50	241.58
2033 年	404.88	156.66	248.22
2034 年	404.88	156.66	248.22
2035 年	404.88	156.66	248.22
2036 年	419.36	164.16	255.20
2037 年	419.36	164.16	255.20
2038 年	419.36	164.16	255.20
2039 年	434.56	172.04	262.52
2040 年	434.56	200.27	234.29
2041 年	434.56	204.62	229.94
2042 年	335.20	199.78	135.42
2043 年	335.20	199.78	135.42
2044 年	335.20	199.78	135.42
2045 年	351.96	209.45	142.51
2046 年	351.96	209.45	142.51
2047 年	351.96	209.45	142.51
2048 年	369.56	219.62	149.94
2049 年	369.56	219.62	149.94
2050 年	369.56	219.62	149.94
2051 年	388.03	230.29	157.74
2052 年	388.03	230.29	157.74
2053 年	388.03	230.29	157.74
2054 年	407.42	241.49	165.93
2055 年	407.42	241.49	165.93
2056 年	407.42	241.49	165.93
2057 年	356.51	211.05	145.46
合计	11,593.06	5,804.28	5,788.78

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为 5,788.78 万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州泸溪县	泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	11,593.06	5,804.28	5,788.78

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目运营期内经营性净现金流5,788.78万元，融资还款本息合计为4,228.80万元，本息保障倍数为1.37倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘西州泸溪县	泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	5,788.78	4,228.80	1.37

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	15,855.36	700.62	3,609.03	321.52	361.53	391.08	391.08	391.08	404.88	404.88	404.88
1	资本金流入	1,862.30	400.62	1,461.68								
2	融资资金流入	2,400.00	300.00	2,100.00								
3	运营期现金流入	11,593.06	0.00	47.35	321.52	361.53	391.08	391.08	391.08	404.88	404.88	404.88
二	现金流出	14,236.82	700.62	3,560.37	200.39	202.02	210.46	210.46	210.46	217.62	217.62	217.62
1	建设期资金流出	4,203.74	700.62	3,503.12								
2	运营期资金流出	5,804.28	0.00	22.96	139.43	141.06	149.50	149.50	149.50	156.66	156.66	156.66
3	融资还本付息	4,228.80	0.00	34.29	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96
三	现金净流量	1,618.54	0.00	48.66	121.13	159.51	180.62	180.62	180.62	187.26	187.26	187.26
四	期末累计现金结存		0.00	48.66	169.79	329.30	509.92	690.54	871.16	1,058.42	1,245.68	1,432.94

续上表：

序号	项目名称	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	15,855.36	419.36	419.36	419.36	434.56	434.56	434.56	335.20	335.20	335.20	351.96
1	资本金流入	1,862.30										
2	融资资金流入	2,400.00										
3	运营期现金流入	11,593.06	419.36	419.36	419.36	434.56	434.56	434.56	335.20	335.20	335.20	351.96
二	现金流出	14,236.82	225.12	225.12	225.12	233.00	261.23	265.58	260.74	260.74	260.74	270.41
1	建设期资金流出	4,203.74										
2	运营期资金流出	5,804.28	164.16	164.16	164.16	172.04	200.27	204.62	199.78	199.78	199.78	209.45
3	融资还本付息	4,228.80	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96
三	现金净流量	1,618.54	194.24	194.24	194.24	201.56	173.33	168.98	74.46	74.46	74.46	81.55
四	期末累计现金结存		1,627.18	1,821.42	2,015.66	2,217.22	2,390.55	2,559.53	2,633.99	2,708.45	2,782.91	2,864.46

续上表：

序号	项目名称	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	现金流入	15,855.36	351.96	351.96	369.56	369.56	369.56	388.03	388.03	388.03	407.42	407.42	407.42	356.51
1	资本金流入	1,862.30												
2	融资资金流入	2,400.00												
3	运营期现金流入	11,593.06	351.96	351.96	369.56	369.56	369.56	388.03	388.03	388.03	407.42	407.42	407.42	356.51
二	现金流出	14,236.82	270.41	270.41	280.58	280.58	280.58	291.25	291.25	291.25	302.45	302.45	602.45	2,337.72
1	建设期资金流出	4,203.74												
2	运营期资金流出	5,804.28	209.45	209.45	219.62	219.62	219.62	230.29	230.29	230.29	241.49	241.49	241.49	211.05
3	融资还本付息	4,228.80	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	360.96	2,126.67
三	现金净流量	1,618.54	81.55	81.55	88.98	88.98	88.98	96.78	96.78	96.78	104.97	104.97	-195.03	-1,981.21
四	期末累计现金结存		2,946.01	3,027.56	3,116.54	3,205.52	3,294.50	3,391.28	3,488.06	3,584.84	3,689.81	3,794.78	3,599.75	1,618.54

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.37	1.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.37	1.23

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1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MAE99XJ51G

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　湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李文

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，具体经营项目以批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；破产清算服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；招投标代理服务；政府采购代理服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；市场主体登记注册代理；价格鉴证评估；融资咨询服务；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、未限制的经营活动）

出　资　额　壹佰万元整

成立日期　2025年01月02日

主要经营场所　湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房

登记机关

2026 年 6 月 17 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：　湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：　李文

主任会计师：

经营场所：　湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房

组织形式：　普通合伙

执业证书编号：　43010201

批准执业文号：　湘财会[2025]8号

批准执业日期：　2025年3月18日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

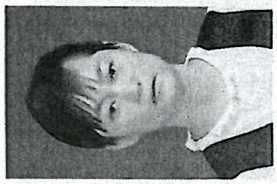
2025 年 3 月 10 日

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	李文
性　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1969-06-10
工作单位 Working unit	湖南湖能卓信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	430104690610052



湖南湖能卓信会计师事务所（普通合伙）

4301041034165 4

证书编号：
No. of Certificate 110001102622

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 2007 年 /y 06 月 /m 14 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021

湖南省注册会计师协会 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.

2015.3.20

湖南省注册会计师协会 年度任职资格检查 合格专用章

2021

2016 年 /y 3 月 /m 5 日 /d

湖南省注册会计师协会 年度任职资格检查 合格专用章

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗燕军

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1970-05-26

工作单位 Working unit 湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 430311197005264028



430104103416S4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

		年 /y	月 /m	日 /d

证书编号：430700060020
No. of Certificate

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

发证日期：2007 年/y 11 月/m 02 日/d
Date of Issuance

2008年3月换证