鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00124号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘2609Z76G0K

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00124号

我们接受委托，对2026年湖南省政府专项债券（二十四期）以下简称（“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2026年湖南省政府专项债券（二十四期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）的基本情况如下：

（一）债券名称：2026年湖南省政府专项债券（二十四期）。

（二）债券发行规模：总规模6,000.00万元，本次发行6,000.00万元。

（三）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（四）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，本期政府专项债券的预测利率按照

2026 年 9 月份 30 年期国债收益率上浮 20%，即 2.55%进行测算。

（五）本次 2026 年湖南省政府专项债券（二十四期）包含 1 个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）	3,243.85	6,000.00		6,000.00	2026 年湖南省政府专项债券（二十四期）	30 年
	合计	**3,243.85**	**6,000.00**		**6,000.00**		

1、应付本息情况

（1）益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）计划总融资金额 6,000.00 万元，本次申请 6,000.00 万元。假设本次发行金额融资利率 2.55%，本次发行 6,000.00 万元，期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2026 年 10 月		6,000.00		6,000.00		-
	2027 年 4 月	6,000.00			6,000.00	76.50	76.50
	2027 年 10 月	6,000.00			6,000.00	76.50	76.50
	2028 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2029 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2030 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2031 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2032 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2033 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2034 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2035 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2036 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2037 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2038 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2039 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2040 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2041 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2042 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2043 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2044 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2045 年	6,000.00		-	6,000.00	153.00	153.00
	2046 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2047 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2048 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2049 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2050 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2051 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2052 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2053 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2054 年	6,000.00			6,000.00	153.00	153.00
	2055 年	6,000.00		-	6,000.00	153.00	153.00
	2056 年 4 月	6,000.00			6,000.00	76.50	76.50
	2056 年 10 月	6,000.00		6,000.00	0.00	76.50	6,076.50
	合计	**-**	**6,000.00**	**6,000.00**	**-**	**4,590.00**	**10,590.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）	18,595.05

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.76。具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表：

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
益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）	18,595.05	6,000.00	10,590.00	1.76

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

附件：项目收益及现金流预测说明

鹏盛会计师事务所

（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 16 日

附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目估算总投资 9,243.85 万元，建设地点位于益阳高新技术产业园区。本项目计划建设工期为 2 年（2026 年 6 月开工，到 2028 年 5 月）。对益阳市创业园老旧厂区（涉及总建设面积 10.23 万平方米）改造升级，具体建设内容包括：屋顶防水修复 31923.2 ㎡、外立面改造 38640 ㎡、加装电梯 17 台；人行道新建 2901.68 ㎡、车行道新建 5764.95 ㎡；建设雨水检查井 241 座、雨水口 405 座、铺设 HDPE 多肋增强缠绕波纹管 6658 米；管道清淤 17500 米、化粪池疏通及换盖板 150 座；停车场 3800 平方米（充电桩 49 台）；配套照明、安防等基础设施。

（二）实施主体

机构名称：益阳高新产业发展投资集团有限公司

统一社会信用代码：914309004468887964

机构地址：益阳高新区东部产业园孵化大楼十二、十三楼

（三）融资计划

此项目计划总融资 6,000.00 万元，本期拟融资金额 6,000.00 万元，融资期限 30 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）

单位：万元

收入类别	2028 年 6-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
厂房出租收入	512.44	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47
充电桩收入	46.53	91.17	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56
合计	**558.97**	**969.64**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**
收入类别	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**
厂房出租收入	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47

充电桩收入	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56
合计	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**
收入类别	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**
厂房出租收入	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47
充电桩收入	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56
合计	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**
收入类别	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**
厂房出租收入	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47
充电桩收入	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56
合计	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**
收入类别	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**
厂房出租收入	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47	878.47
充电桩收入	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56
合计	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**	**981.03**
收入类别	**2056 年 1-10 月**	**合计**					
厂房出租收入	732.06	**24,963.19**					
充电桩收入	85.47	**2,889.73**					
合计	**817.53**	**27,852.92**					

①依上表预测，债券存续期 30 年期间，益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）取得运营收入 27,852.92 万元。

②益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括厂房出租收入、充电桩收入。

1、厂房出租收入

本项目厂房可出租面积为 10.23 万㎡，计算用于还本付息的租赁面积只取 80%，出租价格参考益阳市类似项目出租价格按 9.75 元/㎡/月。

2、充电桩收入

本项目充电桩设置49个，参考益阳市目前充电桩运营价格，单次充电量按60千瓦时，充电服务价格0.6元/千瓦时，小区内居住户数较多，涉及充电车辆也多。保守测算充电桩日运营当日周转次数平均按2次/天，充电桩使用率第1年按70%，第2年80%，第3年及以后按90%。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）预计总投资为9,243.85万元。

2、益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）运营期间项目支出9,257.87万元。

单位：万元

支出类别	2028年6-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
营业成本	95.25	163.85	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42
其他管理费用	27.95	48.48	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
相关税费	61.49	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42
合计	**184.69**	**317.75**	**318.89**	**318.89**	**318.89**	**318.89**	**318.89**
支出类别	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**
营业成本	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42
其他管理费用	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
相关税费	110.06	116.51	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66
合计	**323.53**	**329.98**	**328.13**	**328.13**	**328.13**	**328.13**	**328.13**
支出类别	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**	**2046年**	**2047年**	**2048年**
营业成本	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42
其他管理费用	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
相关税费	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**116.51**	**114.66**	**114.66**
合计	**328.13**	**328.13**	**328.13**	**328.13**	**329.98**	**328.13**	**328.13**

支出类别	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
营业成本	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42	164.42
其他管理费用	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
相关税费	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66
合计	**328.13**	**328.13**	**328.13**	**328.13**	**328.13**	**328.13**	**328.13**
支出类别	**2056 年 1-10 月**	**合计**					
营业成本	137.02	4,671.04					
其他管理费用	40.88	1,392.61					
相关税费	93.35	3,194.22					
合计	**271.25**	**9,257.87**					

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为工资及福利费、燃料动力费、修理费,预测如下:

单位：万元

成本类别	2028 年 6-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
工资及福利费	63.84	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
燃料动力费	27.95	48.48	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
修理费	3.46	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
合计	**95.25**	**163.85**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**
成本类别	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**
工资及福利费	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
燃料动力费	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
修理费	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
合计	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**
成本类别	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**
工资及福利费	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
燃料动力费	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
修理费	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
合计	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**

成本类别	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
工资及福利费	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
燃料动力费	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
修理费	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93	5.93
合计	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**	**164.42**

成本类别	2046 年 1-10 月	合计
工资及福利费	91.20	**3,109.92**
燃料动力费	40.88	**1,392.61**
修理费	4.94	**168.51**
合计	**137.02**	**4,671.04**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券续存续期内，项目营业成本预测金额为 4,671.04 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为工资及福利费。益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

税费类别	2028 年 6-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
城建税							
教育费附加及地方教育附加							
房产税	61.49	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42
合计	**61.49**	**105.42**	**105.42**	**105.42**	**105.42**	**105.42**	**105.42**

税费类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
城建税	2.32	6.47	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
教育费附加及地方教育附加	2.32	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
房产税	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42
合计	**110.06**	**116.51**	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**114.66**
税费类别	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**
城建税	4.62	4.62	4.62	4.62	6.47	4.62	4.62
教育费附加及地方教育附加	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
房产税	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42
合计	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**116.51**	**114.66**	**114.66**
税费类别	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**
城建税	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
教育费附加及地方教育附加	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
房产税	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42
合计	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**114.66**	**114.66**

税费类别	**2046 年 1-10 月**	**合计**
城建税	2.75	**101.17**
教育费附加及地方教育附加	2.75	**97.47**
房产税	87.85	**2,995.58**
合计	**93.35**	**3,194.22**

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳高新区创业

园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）相关税费的预测支出金额为3,194.22万元。

（1）相关税费预测评价

①城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于7%、5%、1%的税率。

②教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按3%预测，地方教育费附加按2%预测。

③房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除20%后的余值作为计税依据，按1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他支出

单位：万元

项目	2028年6-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
管理费用及其他	27.95	48.48	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
合计	**27.95**	**48.48**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**
项目	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**
管理费用及其他	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
合计	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**
项目	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**	**2046年**	**2047年**	**2048年**
管理费用及其他	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
合计	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**
项目	**2049年**	**2050年**	**2051年**	**2052年**	**2053年**	**2054年**	**2055年**
管理费用及其他	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
合计	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**

项目	2046 年 1-10 月	合计
管理费用及其他	40.88	1,392.61
合计	40.88	1,392.61

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）其他支出的预测支出金额为 1,392.61 万元。

① 其他支出预测评价

本项目必须支付的其他支出主要为管理费用及其他费用，主要是在经营过程中发行的与管理有关的费用，包管理人员的办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费等，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.76，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金 6,000.00 万元，利息 4,590.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.76，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

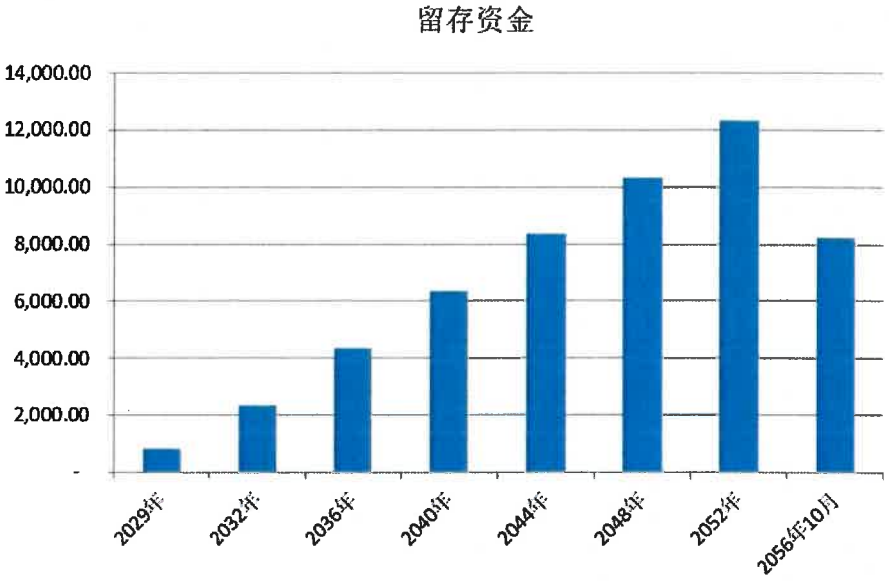
单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2027 年 4 月		76.50	76.50			
2027 年 10 月		76.50	76.50			
2028 年		153.00	153.00	558.97	184.69	374.28
2029 年		153.00	153.00	969.64	317.75	651.89
2030 年		153.00	153.00	981.03	318.89	662.14
2031 年		153.00	153.00	981.03	318.89	662.14
2032 年		153.00	153.00	981.03	318.89	662.14
2033 年		153.00	153.00	981.03	318.89	662.14

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2034 年		153.00	153.00	981.03	318.89	662.14
2035 年		153.00	153.00	981.03	323.53	657.50
2036 年		153.00	153.00	981.03	329.98	651.05
2037 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2038 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2039 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2040 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2041 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2042 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2043 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2044 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2045 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2046 年		153.00	153.00	981.03	329.98	651.05
2047 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2048 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2049 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2050 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2051 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2052 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2053 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2054 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2055 年		153.00	153.00	981.03	328.13	652.90
2056 年 4 月		76.50	76.50	817.53	271.25	546.28
2056 年 10 月	6,000.00	76.50	6,076.50			
合计	**6,000.00**	**4,590.00**	**10,590.00**	**27,852.92**	**9,257.87**	**18,595.05**
本息覆盖倍数						**1.76**

五、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表:

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.76	2.02
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.84	1.76	1.67

如上表所示，当项目收入、成本等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为1.49，项目还本付息资金具有较强的抗

风险能力。

五、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）专项债券资金覆盖率可以达到1.76倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			2026年8-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年1-10月
			2026年5-12月	2027年1-12月	2028年1-5月																													
1	现金流入	37,066.77	7,000.00	1,000.00	1,243.85	558.97	989.64	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	817.53
1.1	资本金	3,243.85	1,000.00	1,000.00	1,243.85																													
1.2	债券资金流入	6,000.00	6,000.00																															
1.3	运营收入	27,852.92				558.97	989.64	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	981.03	817.53
1.4	回收固定资产余值	0.00																																
1.5	清动资金回收	0.00																																
2	现金流出	21,862.22	7,000.00	1,000.00	1,243.85	261.19	470.75	471.89	471.89	471.89	471.89	471.89	478.53	482.98	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	482.98	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	481.13	6,424.25
2.1	建设投资	2,014.35	7,000.00	847.00	1,167.35																													
2.2	运营成本	6,083.85				123.20	212.33	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	213.47	177.90
2.3	税金及附加	3,194.22				61.49	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	105.42	110.06	116.51	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	116.51	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	93.35
2.4	运营期利息	4,560.00		153.00	76.50	76.50	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00
2.5	债券本金	6,000.00																																6,000.00
3	净现金流量	8,234.55	0.00	0.00	0.00	297.78	498.89	509.14	509.14	509.14	509.14	509.14	504.50	498.05	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	498.05	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	499.90	-5,606.72
4	累计净现金流量	8,234.55		0.00	0.00	297.78	796.67	1,305.82	1,814.96	2,324.11	2,833.25	3,342.39	3,846.90	4,344.95	4,844.85	5,344.76	5,844.66	6,344.56	6,844.47	7,344.37	7,844.28	8,344.18	8,844.08	9,342.14	9,842.04	10,341.94	10,841.85	11,341.75	11,841.65	12,341.56	12,841.46	13,341.36	13,841.27	8,234.55

如上表，益阳高新区创业园老旧厂房基础设施提质改造项目（一期）存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 8,234.55 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。



统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1



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

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；资产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

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

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



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

证书编号：430100120042
No. of Certificate

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

发证日期：2005 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2019 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2022 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2023 年 3 月 18 日 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
~~(特殊普通合伙)湖南分所~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ /y ~~12~~ /m ~~28~~ /d 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

~~湖南省注协代管~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 /y ~~12~~ 月 /m ~~28~~ /d 日

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所 专用章

一、持证人执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会挂失声明作废后，办理补发手续。

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

NOTES

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

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

转入：众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
转所专用章 2016.1.27



姓 名 Full name 郭蓉湘

性 别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-05-13

工作单位 Working unit 湖南中兴和信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 421022198705135248

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

鹏盛（湘）专审字（2026）第00119号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘26DTB6ZVN4

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字（2026）第00119号

我们接受委托，对2026年湖南省政府专项债券（二十二期）以下简称（"本期债券"）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2026年湖南省政府专项债券（二十二期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行大通湖区新能源汽车充电桩建设项目专项债券申报项目的基本情况如下：

（一）项目名称：大通湖区新能源汽车充电桩建设项目。

（二）债券发行规模：总规模1,600.00万元，本次发行1,600.00万元。

（三）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（四）本次大通湖区新能源汽车充电桩建设项目专项债券包含1个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	大通湖区新能源汽车充电桩建设项目	793.69	1,600.00		1,600.00	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）	15年
	合计	**793.69**	**1,600.00**		**1,600.00**		

1、应付本息情况

（1）本期大通湖区新能源汽车充电桩建设项目专项债券计划总融资金额1,600.00万元，本次申请1,600.00万元。假设融资利率2.35%，期限15年，每半年支付利息，第15年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
大通湖区新能源汽车充电桩建设项目	2026年10月	0.00	1,600.00		1,600.00		0.00
	2027年	1,600.00		-	1,600.00	37.60	37.60
	2028年	1,600.00			1,600.00	37.60	37.60
	2029年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.60	37.60
	2030年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.60	37.60
	2031年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.60	37.60
	2032年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.60	37.60
	2033年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.60	37.60
	2034年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.60	37.60
	2035年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.60	37.60
	2036年	1,600.00	-	-	1,600.00	37.60	37.60
	2037年	1,600.00			1,600.00	37.60	37.60
	2038年	1,600.00			1,600.00	37.60	37.60
	2039年	1,600.00			1,600.00	37.60	37.60
	2040年	1,600.00			1,600.00	37.60	37.60
	2041年4月	1,600.00			1,600.00	18.80	18.80
	2041年10月	1,600.00		1,600.00	0.00	18.80	1,618.80
	合计		**1,600.00**	**1,600.00**	**-**	**564.00**	**2,164.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
大通湖区新能源汽车充电桩建设项目	4,549.82

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 2.10。具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表:

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
大通湖区新能源汽车充电桩建设项目	4,549.82	1,600.00	2,164.00	2.10

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

附件：项目收益及现金流预测说明

鹏盛会计师事务所

（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 16 日

附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

本项目计划总投资 2,393.69 万元，位于益阳市大通湖区。该项目在益阳市大通湖区范围内 51 个点新建 270 个新能源汽车充电桩(其中快充 150 个，慢充 120 个)，总功率约 1.884 万 kw，并对场地进行改造，配套建设雨棚、变压器、供配电工程、充电服务管理平台等配套设施。

（二）实施主体

机构名称：益阳市大通湖区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11430904MB1762592H

机构地址：益阳市大通湖区河坝镇大通湖大道 219 号

（三）融资计划

此项目计划总融资 1,600.00 万元，本期拟融资金额 1,600.00 万元，融资期限 15 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、大通湖区新能源汽车充电桩建设项目

单位：万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
充电桩充电服务收入	451.84	451.84	451.84	471.92	471.92	
合计	**451.84**	**451.84**	**451.84**	**471.92**	**471.92**	
收入类别	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	
充电桩充电服务收入	471.92	492.01	492.01	492.01	512.09	
合计	**471.92**	**492.01**	**492.01**	**492.01**	**512.09**	
收入类别	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年 1-10 月**	**合计**
充电桩充电服务收入	512.09	512.09	542.21	542.21	445.65	7,313.66
合计	**512.09**	**512.09**	**542.21**	**542.21**	**445.65**	**7,313.66**

①依上表预测，债券存续期 15 年期间，大通湖区新能源汽车充电桩建设项目取得运营收入 7,313.66 万元。

②大通湖区新能源汽车充电桩建设项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括：充电桩充电服务收入。

项目主要收入来源为充电桩充电服务收入，本项目建成后可提供充电桩 270 个(其中快充 150 个，慢充 120 个)，总功率约 1.884 万 kw，服务价格按 0.45 元/个/kwh，出于谨慎性原则，不考虑价格增长，计算期末充电桩充电服务费为 0.45 元/kW.h，依然远低于 0.8 元每千瓦时的收费上限标准。计算期内日平均充电小时按 3 小时计算。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、大通湖区新能源汽车充电桩建设项目预计总投资为 2,393.69 万元。

2、大通湖区新能源汽车充电桩建设项目运营期间项目支出 2,763.84 万元。

单位：万元

收入类别	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	
营业成本	152.21	152.21	152.21	152.21	152.21	
税费	-	-	-	-	-	
其他支出	13.56	13.56	13.56	14.16	14.16	
合计	**165.77**	**165.77**	**165.77**	**166.37**	**166.37**	
收入类别	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	
营业成本	152.21	152.21	152.21	152.21	152.21	
税费	-	14.40	33.07	33.07	34.42	
其他支出	14.16	14.76	14.76	14.76	15.36	
合计	**166.37**	**181.37**	**200.04**	**200.04**	**201.99**	
收入类别	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**合计**
营业成本	152.21	152.21	152.21	152.21	126.84	2,257.78
税费	34.42	34.42	36.44	36.44	29.95	286.63
其他支出	15.36	15.36	16.27	16.27	13.37	219.43
合计	**201.99**	**201.99**	**204.92**	**204.92**	**170.16**	**2,763.84**

3、项目运营期间营业成本

①项目运营期间营业成本主要为职工薪酬、维护修理费，预测如下：

单位：万元

支出类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
职工薪酬	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	
维护修理费	44.21	44.21	44.21	44.21	44.21	
合计	**152.21**	**152.21**	**152.21**	**152.21**	**152.21**	
支出类别	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	
职工薪酬	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	
维护修理费	44.21	44.21	44.21	44.21	44.21	
合计	**152.21**	**152.21**	**152.21**	**152.21**	**152.21**	
支出类别	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年 1-10 月**	**合计**
职工薪酬	108.00	108.00	108.00	108.00	90.00	1,602.00
维护修理费	44.21	44.21	44.21	44.21	36.84	655.78
合计	**152.21**	**152.21**	**152.21**	**152.21**	**126.84**	**2,257.78**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券续存续期内，项目营业成本预测金额为 2,257.78 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为职工薪酬、维护修理费。大通湖区新能源汽车充电桩建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
收入	451.84	451.84	451.84	471.92	471.92	
销项税额	27.11	27.11	27.11	28.32	28.32	
进项税额	27.11	27.11	27.11	28.32	28.32	
应纳增值税	-	-	-	-	-	
退税额						
城建税	-	-	-	-	-	
教育费附加	-	-	-	-	-	
房产税	-	-	-	-	-	
合计	**451.84**	**451.84**	**451.84**	**471.92**	**471.92**	
项目	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	
收入	471.92	492.01	492.01	492.01	512.09	
销项税额	28.32	29.52	29.52	29.52	30.73	
进项税额	28.32	16.66				
应纳增值税	-	12.86	29.52	29.52	30.73	
退税额						
城建税	-	0.90	2.07	2.07	2.15	
教育费附加	-	0.64	1.48	1.48	1.54	
房产税	-	-	-	-	-	
合计	**-**	**14.40**	**33.07**	**33.07**	**34.42**	
项目	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年 1-**	**合计**
收入	512.09	512.09	542.21	542.21	445.66	7,313.66
销项税额	30.73	30.73	32.53	32.53	26.74	438.84
进项税额						182.95
应纳增值税	30.73	30.73	32.53	32.53	26.74	255.89
退税额						-
城建税	2.15	2.15	2.28	2.28	1.87	17.92
教育费附加	1.54	1.54	1.63	1.63	1.34	12.82
房产税	-	-	-	-	-	-
合计	**34.42**	**34.42**	**36.44**	**36.44**	**29.95**	**286.63**

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，大通湖区新能源汽车充电桩建设项目相关税费的预测支出金额为 286.63 万元。

（1）相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2019）第39号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入x增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2019）第39号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为:增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)x 增值税税率

②城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于7%、5%、1%的税率。

③教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按3%预测，地方教育费附加按2%预测。

④房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除20%后的余值作为计税依据，按1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他直接费用

单位：万元

支出类别	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
管理及其他费用	13.56	13.56	13.56	14.16	14.16	
合计	13.56	13.56	13.56	14.16	14.16	
支出类别	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	
管理及其他费用	14.16	14.76	14.76	14.76	15.36	
合计	14.16	14.76	14.76	14.76	15.36	
支出类别	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年1-10月	合计
管理及其他费用	15.36	15.36	16.27	16.27	13.37	219.43
合计	15.36	15.36	16.27	16.27	13.37	219.43

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，大通湖区新能源汽车充电桩建设项目其他直接费用的预测支出金额为219.43万元。

① 其他直接费用预测评价

本项目必须支付的其他直接费用主要为管理及其他费用，主要包括日常开销、办公以及接待费等。参照2023年发行的永州市冷水滩片区停车场及充电桩建设项目专项债按营业收入的3%估算，本项目按总收入的3%计算，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为2.10，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金1,600.00万元，利息564.00万元，针对本次融资的本息保障倍数为2.10，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

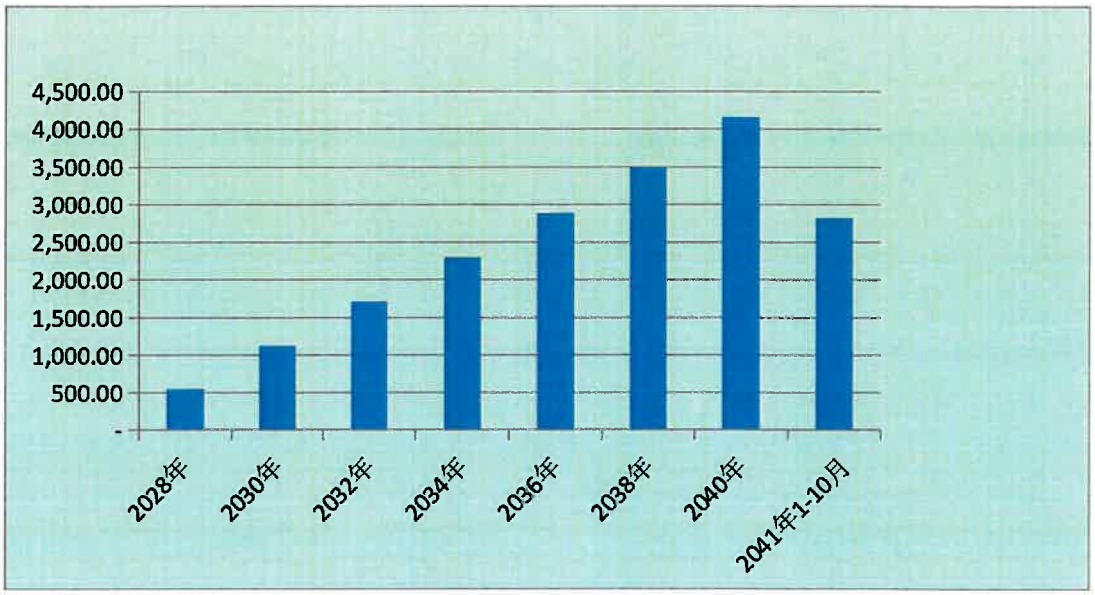
项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2026年	-	-	-	-	-	-
2027年	-	37.60	37.60	451.84	165.77	286.07
2028年	-	37.60	37.60	451.84	165.77	286.07
2029年	-	37.60	37.60	451.84	165.77	286.07
2030年	-	37.60	37.60	471.92	166.37	305.55
2031年	-	37.60	37.60	471.92	166.37	305.55
2032年	-	37.60	37.60	471.92	166.37	305.55
2033年	-	37.60	37.60	492.01	181.37	310.64
2034年	-	37.60	37.60	492.01	200.04	291.97
2035年	-	37.60	37.60	492.01	200.04	291.97
2036年	-	37.60	37.60	512.09	201.99	310.10
2037年	-	37.60	37.60	512.09	201.99	310.10
2038年	-	37.60	37.60	512.09	201.99	310.10
2039年	-	37.60	37.60	542.21	204.92	337.29
2040年	-	37.60	37.60	542.21	204.92	337.29
2041年1-10月	1,600.00	37.60	1,637.60	445.65	170.16	275.49
合计	1,600.00	564.00	2,164.00	7,313.66	2,763.84	4,549.82
本息覆盖倍数						2.10

五、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表:

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.76	2.10	2.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.23	2.10	1.97

如上表所示，当项目收入、成本等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为1.76，项目还本付息资金具有较强的抗风险能力。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，大通湖区新能源汽车充电桩建设项目专项债券资金覆盖率可以达到2.10倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

项目现金流预测表

金额单位：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	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年1-10月
1	现金流入	10,148.19	2,393.69	478.95	478.95	478.95	500.24	500.24	500.24	521.53	521.53	521.53	542.82	542.82	542.82	574.74	574.74	472.40
1.1	资本金	793.69	793.69															
1.2	债券资金流入	1,600.00	1,600.00				-											
1.3	运营收入	7,752.50		478.95	478.95	478.95	500.24	500.24	500.24	521.53	521.53	521.53	542.82	542.82	542.82	574.74	574.74	472.40
1.4	回收固定资产余值	0.00																
1.5	流动资金回收	0.00																
2	现金流出	7,321.53	2,393.69	203.37	203.37	203.37	203.97	203.97	203.97	218.97	237.64	237.64	239.59	239.59	239.59	242.52	242.52	1,807.76
2.1	建设投资	2,393.69	2,393.69															
2.2	运营成本	2,477.21		165.77	165.77	165.77	166.37	166.37	166.37	166.97	166.97	166.97	167.57	167.57	167.57	168.48	168.48	140.21
2.3	增值税	0.00																
2.4	税金及附加	286.63		-	-	-	-	-	-	14.40	33.07	33.07	34.42	34.42	34.42	36.44	36.44	29.95
2.5	运营期利息	564.00		37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60
2.6	债券本金	1,600.00																1,600.00
3	净现金流量	2,824.66	0.00	275.58	275.58	275.58	296.27	296.27	296.27	302.56	283.89	283.89	303.23	303.23	303.23	332.22	332.22	-1,335.36
4	累计净现金流量	2,824.66	0.00	275.58	551.16	826.74	1,123.01	1,419.28	1,715.55	2,018.11	2,302.00	2,585.89	2,889.12	3,192.35	3,495.58	3,827.80	4,160.02	2,824.66

如上表，大通湖区新能源汽车充电桩建设项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有2,824.66万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

营业执照

（副本）

副本编号：1－1

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

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

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

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



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

证书编号：430100120042
No. of Certificate

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

发证日期：2005 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2013 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2014 3 11 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2015 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2016 年 3 月 18 日 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

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

2015 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师管

事务所
CPAs

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

2015 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

一、持证人在执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

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

同意调入

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2015.12.29

NOTES

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

转出：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2016.1.27

转入：众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2016.1.27



姓　名 Full name　谢建淋

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1987-05-13

工作单位 Working unit　湖南中鑫和顺会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　421022198705135248

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

E5

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

2016 年 1 月 6 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2016 年 1 月 6 日
/y /m /d

E6

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00125号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘26VFDDC3YG

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00125号

我们接受委托，对2026年湖南省政府专项债券（二十三期）以下简称（"本期债券"）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2026年湖南省政府专项债券（二十三期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目的基本情况如下：

（一）项目名称：桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目。

（二）债券发行规模：总规模6,200.00万元，本次发行6,200.00万元。

（三）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（四）本次桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目专项债券包含1个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目	2,448.20	6,200.00		6,200.00	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）	20年
	合计	**2,448.20**	**6,200.00**		**6,200.00**		

1、应付本息情况

（1）本项目计划融资6,200.00万元，本次计划融资6,200.00万元，债券期限20年，预测利率按照2026年9月份20年期国债收益率上浮20%，即2.54%进行测算。项目为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年10月	-	6,200.00	-	6,200.00		
2027年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2028年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2029年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2030年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2031年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2032年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2033年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2034年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2035年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2036年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2037年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2038年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2039年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2040年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2041年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2042年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2043年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2044年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2045年	6,200.00	-	-	6,200.00	157.48	157.48
2046年4月	6,200.00			6,200.00	78.74	78.74
2046年10月	6,200.00	-	6,200.00	0	78.74	6,278.74
合计	**-**	**6,200.00**	**6,200.00**	**-**	**3,149.60**	**9,349.60**

2、项目融资期间产生的现金净流入

（1）基本假设条件及依据

桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目的收益主要来源于门票收入、停车位停车收入、充电桩服务收入。

（2）项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目	13,422.76

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.44。具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表：

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
桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目	13,422.76	6,200.00	9,349.60	1.44

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

附件：项目收益及现金流预测说明

以下无正文，为《鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于2026年湖南省政府专项债券（二十三期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签字页

鹏盛会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年10月16日

附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

本项目为桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目，项目估算总投资8,648.20万元，项目建设期为2026年6月-2028年5月。项目建设规模及主要内容：主要包括改造游客服务中心3,962.91平方米;新建旅游厕所250平方米；提质改造通景道路9.74公里，景区内游步道28.97公里；新建停车场3360平方米，提供约120个车位，配套充电桩48个；以及消防、智慧旅游系统等其他配套设施。

（二）实施主体

机构名称：桃江县城市建设投资运营集团有限公司

统一社会信用代码：91430922MA4QMFJW14

机构地址：湖南省益阳市桃江县桃花江镇芙蓉路12号

（三）融资计划

此项目计划总融资6,200.00万元，本期拟融资金额6,200.00万元，融资期限20年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目

单位：万元

收入类别	2028年6-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
门票收入	536.56	919.81	919.81	919.81	919.81	919.81	919.81
停车位停车收入	21.40	39.74	42.79	45.85	48.91	48.91	48.91
充电桩服务收入	31.26	71.44	89.31	107.17	107.17	107.17	107.17
合计	**589.22**	**1,030.99**	**1,051.91**	**1,072.83**	**1,075.89**	**1,075.89**	**1,075.89**
收入类别	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**
门票收入	919.81	919.81	919.81	919.81	919.81	919.81	919.81
停车位停车收入	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91
充电桩服务收入	107.17	107.17	107.17	107.17	107.17	107.17	107.17
合计	**1,075.89**	**1,075.89**	**1,075.89**	**1,075.89**	**1,075.89**	**1,075.89**	**1,075.89**

收入类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-10 月	合计
门票收入	919.81	919.81	919.81	919.81	766.51	16,939.84
停车位停车收入	48.91	48.91	48.91	48.91	40.75	875.27
充电桩服务收入	107.17	107.17	107.17	107.17	89.31	1,888.87
合计	**1,075.89**	**1,075.89**	**1,075.89**	**1,075.89**	**896.57**	**19,703.98**

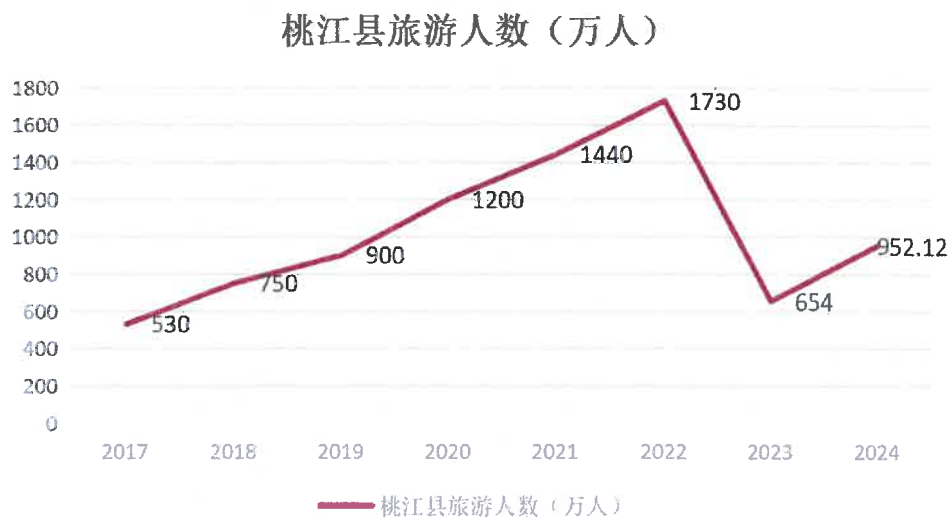
①依上表预测，债券存续期 20 年期间，桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目取得运营收入 19,703.98 万元。

②桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括门票收入、停车位停车收入、充电桩服务收入。

1、门票收入

根据《桃江县国民经济和社会统计公报》，2017-2024 年桃江县旅游人口数据统计如下：



2017-2024 年桃江县接待旅游人数统计图

根据湖南日报新闻，桃花江竹海景区 2024 年的月均接待人数为 76313 人，同比 2023 年增长 58.01%；月均收入 754.7 万元，同比 2023 年增长 16.90%。

一部剧带火一座城。桃花江竹海景区今年的月均接待人数为76313人，同比2023年增长58.01%；月均收入754.7万元，同比2023年增长16.90%。

9月3日至4日，2024年益阳市文旅融合发展大会在桃江成功举办。火出圈的《桃花江竹海幻境》，只是大会的“拿手好戏”之一。

办一次会，兴一座城。旅发大会深度融合竹文化、屈原文化，文旅IP角色形象“灵蕴桃江”中的“竹君子”“桃仙子”“笋宝”以可爱形象生动诠释桃江竹之底蕴。旅发大会上，桃江县委书记向荣化身家乡推介官，携手桃江IP形象竹君子，以五问五答，对话屈原，将桃江的风韵、风味、风雅、风骨、风尚娓娓道来。

乘着旅发大会的东风，桃江持续擦亮“浪漫桃花江 竹乡遇见美”文旅品牌形象。

今年，该县坚持以项目建设为龙头，提靓景区景点，提质升级桃花江竹海景区，改造博览园、天问书院及附属设施，优化修山“小洱海”旅游业态。

同时，提质新建三堂街水岸湿地度假庄园游船码头、沿江沙滩露营等项目，整合开发羞女湖国家湿地公园莲芽洲观鸟、黄草洲垂钓、赵林洲户外露营基地等旅游业态。

桃江还着力做好旅发大会“后半篇文章”，坚定竹旅文体康产业融合发展方向，进一步补短板、锻长板、强融合，切实将办会成果转化成一个个实体项目、一波波发展动能、一项项民生福祉，切实推动全县旅游业高质量持续发展。

以锻长板为例，旅发大会后，桃花江竹海、羞女湖国家湿地公园等景区成了“人气王”，也成了桃江文旅板块里的“长板”。

桃花江竹海景区以国家5A级旅游景区为发展目标，羞女湖国家湿地公园致力于创建省级旅游度假区，通过开发新业态、新模式与新场景，全面提升景区及周边地区的配套设施与服务品质。

2024年，全县接待952.12万人次，同比2023年增长57.00%；综合收入94.0952亿元，同比2023年增长56.84%。

参考链接：https://epaper.voc.com.cn/hnrb/html/2024-12/25/content_1718267.htm

结合根据桃江县及桃花江竹海景区历史游客量，2023-2024 年游客量分别为 57.96 万人次、91.58 万人次，根据谨慎性原则，本次测算年游客量取两者平均值，按照 75 万人进行测算，不考虑增长，门票单价按 13 元/人计算。

2、停车位停车收入

根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》、益阳市物价局发布的《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》、桃江县发展和改革局《关于核定桃江县浮邱山景区停车场机动车停放服务收费标准的通知》、桃江县发展和改革局《关于核定桃江县人民医院（新院）停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知》、桃江县发展和改革局《关于核定桃江县中医医院停车坪机动车停放服务收费标准的通知》、桃江县发展和改革局《关于核定桃江县桃花江中心医院停车场机动车停放服务收费标准的通知》等文件通知，结合项目实际情况，停车场收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位综合单价按 15 元/个/天计，不考虑上浮。本项目 120 个停车位均按天收费，

计算期第3-7年出租率分别为60%、65%、70%、75%、80%，考虑到闲置率，第7年及以后按80%考虑。

3、充电桩服务收入

根据中共中央、国务院印发的《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》及国务院发布《2030年前碳达峰行动方案》，在碳中和、碳达峰目标下，电动汽车替代燃油汽车的步伐会大大加快，在可预见的将来，电动汽车的保有量会有一个飞跃式的增长。

本项目拟安装120kW直流充电桩共计48个，单桩日可供电120kW*24h=2880kWh，使用天数365天，使用率综合考虑未来新能源汽车渗透率的逐步提高，按计算期第3~5年分别为3%、4%、5%、6%，第6年及以后保持6%不变保守估算。根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）规定，结合周边区域充电桩充电服务费调查，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目充电服务费按照0.4元/kwh进行估算，不考虑上浮。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目预计总投资为8,648.20万元。

2、桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目运营期间项目支出6,281.22万元。

单位：万元

支出类别	2028年6-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
营业成本	120.11	205.90	205.90	221.20	221.51	229.01	229.01
其他管理费用	58.92	103.10	105.19	107.28	107.59	107.59	107.59
税费	-	-	-	-	-	-	-
合计	**179.03**	**309.00**	**311.09**	**328.48**	**329.10**	**336.60**	**336.60**
支出类别	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**
营业成本	229.01	229.01	229.01	236.89	236.89	236.89	236.89
其他管理费用	107.59	107.59	107.59	107.59	107.59	107.59	107.59
税费	-	-	3.30	7.20	7.20	7.20	7.20
合计	**336.60**	**336.60**	**339.90**	**351.68**	**351.68**	**351.68**	**351.68**

支出类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-10 月	合计
营业成本	236.89	245.16	245.16	245.16	204.31	4,243.91
其他管理费用	107.59	107.59	107.59	107.59	89.66	1,970.41
税费	7.20	7.20	7.20	7.20	6.00	66.90
合计	**351.68**	**359.95**	**359.95**	**359.95**	**299.97**	**6,281.22**

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为职工薪酬、修理维护费用、燃料及动力费、停车场、充电桩维护费,预测如下:

单位：万元

成本类别	2028 年 6-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
职工薪酬	87.50	150.00	150.00	150.00	150.00	157.50	157.50
修理维护费用	13.80	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65
燃料及动力费:	18.81	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25
停车场、充电桩维护费	5.27	11.12	13.21	15.30	15.61	15.61	15.61
合计	**125.38**	**217.02**	**219.11**	**221.20**	**221.51**	**229.01**	**229.01**
成本类别	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**
职工薪酬	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	165.38
修理维护费用	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65
燃料及动力费:	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25
停车场、充电桩维护费	15.61	15.61	15.61	15.61	15.61	15.61	15.61
合计	**229.01**	**229.01**	**229.01**	**236.89**	**236.89**	**236.89**	**236.89**
成本类别	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年 1-10 月**	**合计**	
职工薪酬	165.38	173.65	173.65	173.65	145.11	2,967.96	
修理维护费用	23.65	23.65	23.65	23.65	19.71	435.56	
燃料及动力费:	32.25	32.25	32.25	32.25	26.88	593.94	
停车场、充电桩维护费	15.61	15.61	15.61	15.61	13.01	276.45	
合计	**236.89**	**245.16**	**245.16**	**245.16**	**204.71**	**4,243.91**	

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 4,243.91 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为职工薪酬、修理维护费用、燃料及动力费、停车场、充电桩维护费。桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

税费类别	2028年6-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
城建税							
教育费附加及地方教育附加							
合计							
税费类别	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
城建税			1.65	3.60	3.60	3.60	3.60
教育费附加及地方教育附加			1.65	3.60	3.60	3.60	3.60
合计			3.30	7.20	7.20	7.20	7.20
税费类别	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-10月	合计	
城建税	3.60	3.60	3.60	3.60	3.00	33.45	
教育费附加及地方教育附加	3.60	3.60	3.60	3.60	3.00	33.45	
合计	7.20	7.20	7.20	7.20	6.00	66.90	

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目相关税费的预测支出金额为66.90万元。

（1）相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2019）第39号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入x增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2019）第39号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为:增值税税额=项目概预算投资金额/（1+增值税税率）x增值税税率

②城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于7%、5%、1%的税率。

③教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按3%预测，地方教育费附加按2%预测。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他支出

单位：万元

其他支出	2028年6-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
管理及其他费用	58.92	103.10	105.19	107.28	107.59	107.59	107.59
合计	**58.92**	**103.10**	**105.19**	**107.28**	**107.59**	**107.59**	**107.59**
其他支出	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**
管理及其他费用	107.59	107.59	107.59	107.59	107.59	107.59	107.59
合计	**107.59**	**107.59**	**107.59**	**107.59**	**107.59**	**107.59**	**107.59**
其他支出	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**	**2046年1-10月**	**合计**	
管理及其他费用	107.59	107.59	107.59	107.59	89.66	1,970.41	
合计	**107.59**	**107.59**	**107.59**	**107.59**	**89.66**	**1,970.41**	

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目其他支出的预测支出金额为1970.41万元。

① 其他支出预测评价

本项目必须支付的其他支出主要为管理费用及其他费用，主要是在经营过程中发行的与管理及其他费包括营业费用、其他管理费用等，包括办公费、业务招待费、保险费、广告费等，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为1.44，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金6,200.00万元，利息3,149.60万元，针对本次融资的本息保障倍数为1.44，不

存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2027 年	-	157.48	157.48			
2028 年	-	157.48	157.48	589.22	179.03	410.19
2029 年	-	157.48	157.48	1030.99	309.00	721.99
2030 年	-	157.48	157.48	1051.91	311.09	740.82
2031 年	-	157.48	157.48	1072.83	328.48	744.35
2032 年	-	157.48	157.48	1075.89	329.10	746.79
2033 年	-	157.48	157.48	1075.89	336.60	739.29
2034 年	-	157.48	157.48	1075.89	336.60	739.29
2035 年	-	157.48	157.48	1075.89	336.60	739.29
2036 年	-	157.48	157.48	1075.89	336.60	739.29
2037 年	-	157.48	157.48	1075.89	339.90	735.99
2038 年	-	157.48	157.48	1075.89	351.68	724.21
2039 年	-	157.48	157.48	1075.89	351.68	724.21
2040 年	-	157.48	157.48	1075.89	351.68	724.21
2041 年	-	157.48	157.48	1075.89	351.68	724.21
2042 年	-	157.48	157.48	1075.89	351.68	724.21
2043 年	-	157.48	157.48	1075.89	359.95	715.94
2044 年	-	157.48	157.48	1075.89	359.95	715.94
2045 年	-	157.48	157.48	1075.89	359.95	715.94
2046 年 1-10 月	6,200.00	157.48	6,357.48	896.57	299.97	596.60
合计	**6,200.00**	**3,149.60**	**9,349.60**	**19,703.98**	**6,281.22**	**13,422.76**
本息覆盖倍数						**1.44**

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

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

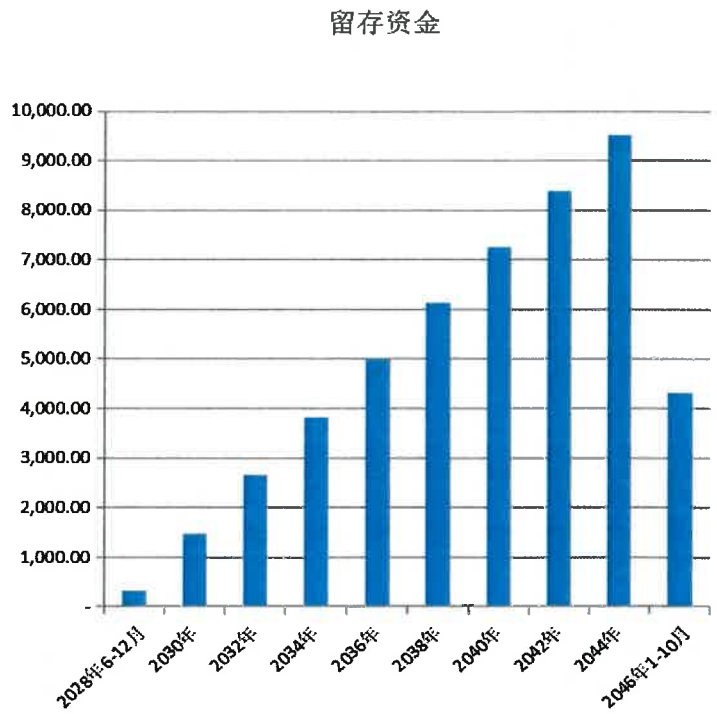
B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

五、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表:

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.44	1.65
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.44	1.37

如上表所示，当项目收入、成本等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为 1.22，项目还本付息资金具有较强的抗风险能力。

五、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.44 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期																				
			2026年	2027年	2028年1-5月	2028年6-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-10月
1	现金流入	28,352.18	8,125.63	300.00	222.57	589.22	1,030.99	1,051.91	1,072.83	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	896.57
1.1	资本金	2,448.20	1,925.63	300.00	222.57																		
1.2	债券资金流入	6,200.00	6,200.00	-					-														
1.3	运营收入	19,703.98				589.22	1,030.99	1,051.91	1,072.83	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	1,075.89	896.57
1.4	回收固定资产余值	0.00			-																		
1.5	流动资金回收	0.00																					
2	现金流出	24,042.80	8,125.63	300.00	222.57	257.77	466.48	468.57	485.96	486.58	494.08	494.08	494.08	494.08	497.38	509.16	509.16	509.16	509.16	509.16	517.43	517.43	517.43	6,657.45
2.1	建设投资	8,648.20	8,125.63	142.52	143.93																		
2.2	运营成本	8,214.32				179.03	309.00	311.09	329.48	329.10	336.60	336.60	336.60	336.60	336.60	344.48	344.48	344.48	344.48	344.48	352.75	352.75	352.75	293.97
2.3	税金及附加	66.90				-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.30	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	6.00
2.4	运营期利息	3,149.60	0.00	157.48	78.74	78.74	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48	157.48
2.5	债券本金	6,200.00																						6,200.00
3	净现金流量	4,309.38	0.00	0.00	0.00	331.45	564.51	583.34	586.87	589.31	581.81	581.81	581.81	581.81	578.51	566.73	566.73	566.73	566.73	566.73	558.46	558.46	558.46	-5,760.88
4	累计净现金流量	4,309.38	0.00	0.00	0.00	331.45	895.96	1,479.30	2,066.17	2,655.48	3,237.29	3,819.10	4,400.91	4,982.72	5,561.23	6,127.96	6,694.69	7,261.42	7,828.15	8,394.88	8,953.34	9,511.80	10,070.26	4,309.38

如上表，桃江县竹海景区提升及智慧旅游建设项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 4,309.38 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。



统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

营业执照

（副本）

副本编号：1 - 1



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

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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

登记机关



2026 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App



会计师事务所分所
执业证书



名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

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

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日



说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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



发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 日



中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：430100120042
No. of Certificate

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

发证日期：2005 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

湖北省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2012 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2014 3 11 年度任职资格检查 合格专用章

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

湖南省注册会计师协会 2017 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

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

2015 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会

事务所
CPAs

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

2015 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 专用章

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

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

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

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

转入：湖南省注册会计师协会 转所专用章 2016.1.27



姓　名 Full name　熊亚林

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1987-05-13

工作单位 Working unit　湖南中盛和顺会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　421023198705135248

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 /y　月 /m　日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 /y　月 /m　日 /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 /y　月 /m　日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 /y　月 /m　日 /d

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

鹏盛（湘）专审字（2026）00117号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘26EN9EUTTT

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字（2026）00117号

我们接受委托，对2026年湖南省政府专项债券（二十四期）以下简称（"本期债券"）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2026年湖南省政府专项债券（二十四期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行桃江县高新区西片区供水工程项目申报项目的基本情况如下：

（一）债券发行规模：总规模3,000.00万元，本次发行3,000.00万元。

（二）付息方式：每半年计息，到期偿还本金。

（三）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，本期政府专项债券的预测利率按照2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%，即2.55%进行测算。

（四）本次2026年湖南省政府专项债券（二十四期）专项债券包含1个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	桃江县高新区西片区供水工程项目	1,706.31	3,000.00		3,000.00	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）	30年
	合计	**1,706.31**	**3,000.00**		**3,000.00**		

1、应付本息情况

（1）本期桃江县高新区西片区供水工程项目专项债券计划融资金额3,000.00万元，假设融资利率2.55%，2026年10月发行3,000.00万元，期限30年，每半年计息，第30年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
桃江县高新区西片区供水工程项目	2026年10月	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
	2027年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2028年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2029年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2030年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2031年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2032年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2033年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2034年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2035年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2036 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2037 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2038 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2039 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2040 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2041 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2042 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2043 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2044 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2045 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2046 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2047 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2048 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2049 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2050 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2051 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2052 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2053 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2054 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2055 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.50	76.50
	2056 年 4 月	3,000.00	-	-	3,000.00	38.25	38.25
	2056 年 10 月	3,000.00	-	3,000.00	-	38.25	3,038.25
	合计		**3,000.00**	**3,000.00**		**2,295.00**	**5,295.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入

桃江县高新区西片区供水工程项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
桃江县高新区西片区供水工程项目	7,687.46

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.45。具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表：

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
桃江县高新区西片区供水工程项目	7,687.46	3,000.00	5,295.00	1.45

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

附件：项目收益及现金流预测说明

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

2026 年 10 月 16 日

附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目估算总投资 4,706.31 万元，项目位于湖南省桃江县西片区（马迹塘镇天府社区、马迹塘社区、九岗山村、九岗锻村、大塘坪村、三里村、小丰溪村等）。本项目计划建设工期为 18 个月（2026 年 6 月开工，到 2027 年 12 月）。项目建设内容主要包括：1.取水工程：增设拦污栅 1 处，取水泵站机组扩容更新 3 台，输水管延伸 140m；2.新建水厂一座，供水规模 4,000m3/d，与现有 6,000m3/d 水厂联合供水，供水总规模达到 10,000m3/d；3.管网工程：管网铺设 179.813km，其中干支管铺设 66.670km，入户管 113.143km；4.新建中途加压泵站 2 座，新建 1,000m3 清水池一座，新建加氯间一座。

（二）实施主体

机构名称：桃江高新技术产业开发区管理委员会

机构地址：湖南省益阳市桃江县高新技术产业开发区牛潭河工业园

统一社会信用代码：11430922MB1M803213

（三）融资计划

此次项目本期拟融资金额 3,000.00 万元，2026 年 10 月发行 3,000.00 万元，融资期限 30 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、桃江县高新区西片区供水工程项目

单位：万元

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
非居民用水销售收入	318.71	318.71	318.71	318.71	318.71	334.64
居民用水销售收入	70.83	70.83	70.83	70.83	70.83	74.37
小计	389.54	389.54	389.54	389.54	389.54	409.01
收入类别	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**
非居民用水销售收入	334.64	334.64	334.64	334.64	334.64	351.38
居民用水销售收入	74.37	74.37	74.37	74.37	74.37	78.08

小计	409.01	409.01	409.01	409.01	409.01	429.46
收入类别	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
非居民用水销售收入	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	368.94
居民用水销售收入	78.08	78.08	78.08	78.08	78.08	81.99
小计	429.46	429.46	429.46	429.46	429.46	450.93
收入类别	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**
非居民用水销售收入	368.94	368.94	368.94	368.94	368.94	387.39
居民用水销售收入	81.99	81.99	81.99	81.99	81.99	86.08
小计	450.93	450.93	450.93	450.93	450.93	473.47
收入类别	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年 1-10 月**	**合计**
非居民用水销售收入	387.39	387.39	387.39	387.39	322.82	10,183.08
居民用水销售收入	86.08	86.08	86.08	86.08	21.52	2,212.71
小计	**473.47**	**473.47**	**473.47**	**473.47**	**344.34**	**12,395.79**

①依上表预测，债券存续期 30 年期间，桃江县高新区西片区供水工程项目取得运营收入 12,395.79 万元。

②桃江县高新区西片区供水工程项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括非居民用水销售收入、居民用水销售收入。

A、非居民用水销售收入

本项目建设后非居民用水年供水规模为 1,095,000 立方米（按 3,000 立方米/日、365 天计算），非居民用水价格为 3.525 元/吨（不含污水处理费、垃圾处理费），考虑管网损失水及自用水，供销率按 90%估算，年销售收入（含税）为 347.39 万元；本项目测算收入均为不含增值税收入，剔除 9%增值税后年销售收入为 318.71 万元，与收入预测表 2028 年金额一致。考虑物价上涨和通货膨胀等因素，本项目存续期内水费价格按每 6 年增长 5%测算。

B、居民用水销售收入

本项目居民用水年供水规模为 365,000 立方米（按 1,000 立方米/日、365 天计算），居民生活用水价格为 2.35 元/吨（不含污水处理费、垃圾处理费），供销率按 90%估算，年销售收入（含税）为 77.20 万元，剔除 9%增值税后为 70.83

万元，与收入预测表 2028 年金额一致；水费价格按每 6 年增长 5%测算。

三、项目资金支出预测

1、桃江县高新区西片区供水工程项目预计总投资为 4,706.31 万元。

2、桃江县高新区西片区供水工程项目运营期间项目支出 4,708.33 万元。

单位：万元

成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业成本	138.39	139.23	140.08	140.94	141.80	142.67
其他支出	11.07	11.14	11.21	11.28	11.34	11.41
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	149.46	150.37	151.29	152.22	153.14	154.08
成本类别	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**
营业成本	143.55	144.44	145.34	146.25	147.17	148.10
其他支出	11.48	11.56	11.63	11.70	11.77	11.85
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	155.03	156.00	156.97	157.95	158.94	159.95
成本类别	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
营业成本	149.04	149.98	150.93	151.89	152.86	153.84
其他支出	11.92	12.00	12.07	12.15	12.23	12.31
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	160.96	161.98	163.00	164.04	165.09	166.15
成本类别	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**
营业成本	154.83	155.83	156.84	157.86	158.89	159.93
其他支出	12.39	12.47	12.55	12.63	12.71	12.79
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	167.22	168.30	169.39	170.49	171.60	172.72
成本类别	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年 1-10 月**	**合计**
营业成本	160.98	162.04	163.11	164.20	138.55	4,359.56
其他支出	12.88	12.96	13.05	13.14	11.08	348.77
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	**173.86**	**175.00**	**176.16**	**177.34**	**149.63**	**4,708.33**

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为水资源费、燃料动力费、工资及福利费、

外购辅助材料费、修理费用，预测如下：

单位：万元

明细	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
水资源费	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
燃料动力费	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70
工资及福利费	83.83	84.67	85.52	86.38	87.24	88.11
外购辅助材料费	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82
修理费用	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
小计	138.39	139.23	140.08	140.94	141.80	142.67
明细	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**
水资源费	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
燃料动力费	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70
工资及福利费	88.99	89.88	90.78	91.69	92.61	93.54
外购辅助材料费	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82
修理费用	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
小计	143.55	144.44	145.34	146.25	147.17	148.10
明细	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
水资源费	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
燃料动力费	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70
工资及福利费	94.48	95.42	96.37	97.33	98.30	99.28
外购辅助材料费	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82
修理费用	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
小计	149.04	149.98	150.93	151.89	152.86	153.84
明细	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**
水资源费	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
燃料动力费	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70
工资及福利费	100.27	101.27	102.28	103.30	104.33	105.37
外购辅助材料费	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82
修理费用	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
小计	154.83	155.83	156.84	157.86	158.89	159.93

明细	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-10 月	合计
水资源费	14.60	14.60	14.60	14.60	12.17	420.97
燃料动力费	14.70	14.70	14.70	14.70	12.25	423.85
工资及福利费	106.42	107.48	108.55	109.64	92.28	2,785.61
外购辅助材料费	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	139.78
修理费用	20.44	20.44	20.44	20.44	17.03	589.35
小计	**160.98**	**162.04**	**163.11**	**164.20**	**138.55**	**4,359.56**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券续存续期内，项目营业成本预测金额为 4,359.56 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧摊销前利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为水资源费、燃料动力费、工资及福利费、外购辅助材料费、修理费用，按照可行性研究报告中的经营成本口径扣除折旧摊销等非付现成本后分析确定。经复核，上述预测数据具有合理依据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

明细	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入	389.54	389.54	389.54	389.54	389.54	409.01
销项税金	11.69	11.69	11.69	11.69	11.69	12.27
进项税金	11.69	11.69	11.69	11.69	11.69	12.27
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

明细	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
收入	409.01	409.01	409.01	409.01	409.01	429.46
销项税金	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.88
进项税金	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.88
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
明细	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
收入	429.46	429.46	429.46	429.46	429.46	450.93
销项税金	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	13.53
进项税金	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	13.53
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
明细	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**
收入	450.93	450.93	450.93	450.93	450.93	473.47
销项税金	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	14.20
进项税金	13.53	13.53	13.53	13.53	13.53	14.20
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

明细	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-10 月	合计
收入	473.47	473.47	473.47	473.47	344.34	12,395.79
销项税金	14.20	14.20	14.20	14.20	10.33	371.86
进项税金	14.20	14.20	14.20	14.20	10.33	371.86
应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江县高新区西片区供水工程项目相关税费的预测支出金额为 0.00 万元。

（1）相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号）规定，供水企业销售自来水可选择按照简易办法依照 3%征收率计算缴纳增值税，本项目按 3%征收率计缴增值税，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2019）第 39 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)x 增值税税率。经测算，债券存续期内各年销项税额与可抵扣进项税额基本相当，实际应缴纳增值税为 0.00 万元。

②城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，本项目按实际缴纳增值税的 5%计缴。

③教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定

执行，其中教育费附加按3%预测，地方教育费附加按2%预测。

④房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目供水设施及构筑物不涉及对外出租，未测算房产税。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他直接费用

单位：万元

明细	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
管理及其他费用	11.07	11.14	11.21	11.28	11.34	11.41
合计	11.07	11.14	11.21	11.28	11.34	11.41
明细	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**
管理及其他费用	11.48	11.56	11.63	11.70	11.77	11.85
合计	11.48	11.56	11.63	11.70	11.77	11.85
明细	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**
管理及其他费用	11.92	12.00	12.07	12.15	12.23	12.31
合计	11.92	12.00	12.07	12.15	12.23	12.31
明细	**2046年**	**2047年**	**2048年**	**2049年**	**2050年**	**2051年**
管理及其他费用	12.39	12.47	12.55	12.63	12.71	12.79
合计	12.39	12.47	12.55	12.63	12.71	12.79
明细	**2052年**	**2053年**	**2054年**	**2055年**	**2056年1-10月**	**合计**
管理及其他费用	12.88	12.96	13.05	13.14	11.08	348.77
合计	**12.88**	**12.96**	**13.05**	**13.14**	**11.08**	**348.77**

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江县高新区西片区供水工程项目其他直接费用的预测支出金额为348.77万元。

其他直接费用预测评价

①本项目必须支付的其他直接费用主要为管理及其他费用，主要包括日常开销、办公以及接待费等。根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参

数》，管理及其他费用一般按以上运营成本的 8-12%计算，本项目按以上运营成本的 8%计提。经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.45，本次债券存续期内共需偿还本次融资的本金 3,000.00 万元，利息 2,295.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.45，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

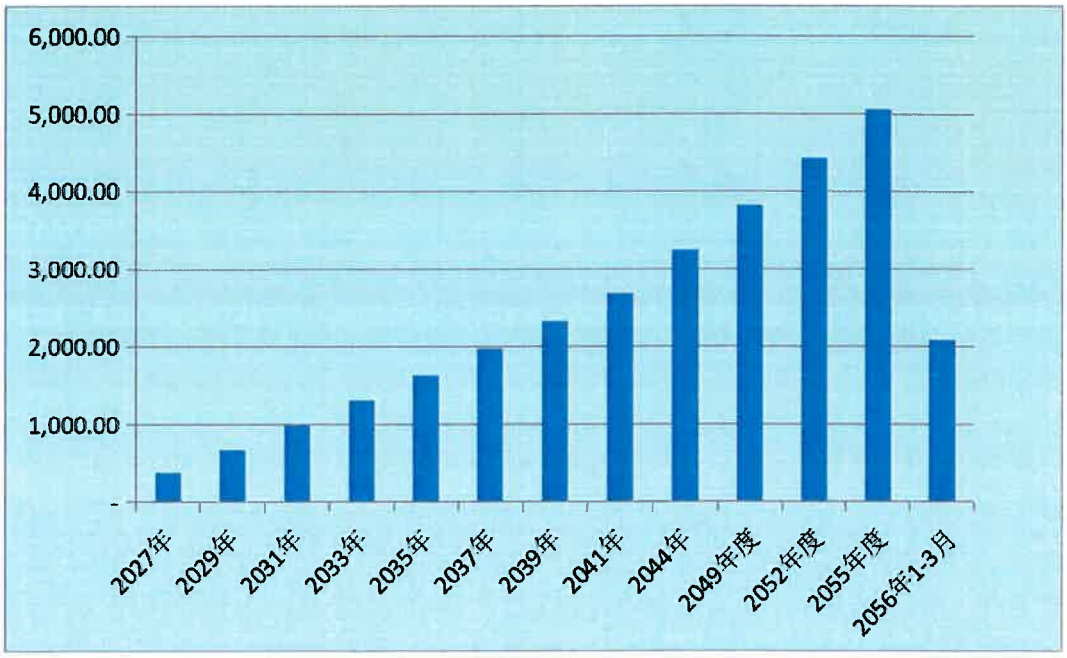
单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	项目经营支出	收益小计
2026 年 10 月	-	-	-			-
2027 年	-	76.50	76.50			-
2028 年	-	76.50	76.50	389.54	149.46	240.08
2029 年	-	76.50	76.50	389.54	150.37	239.17
2030 年	-	76.50	76.50	389.54	151.29	238.25
2031 年	-	76.50	76.50	389.54	152.22	237.32
2032 年	-	76.50	76.50	389.54	153.14	236.40
2033 年	-	76.50	76.50	409.01	154.08	254.93
2034 年	-	76.50	76.50	409.01	155.03	253.98
2035 年	-	76.50	76.50	409.01	156.00	253.01
2036 年	-	76.50	76.50	409.01	156.97	252.04
2037 年	-	76.50	76.50	409.01	157.95	251.06
2038 年	-	76.50	76.50	409.01	158.94	250.07
2039 年	-	76.50	76.50	429.46	159.95	269.51
2040 年	-	76.50	76.50	429.46	160.96	268.50
2041 年	-	76.50	76.50	429.46	161.98	267.48
2042 年	-	76.50	76.50	429.46	163.00	266.46
2043 年	-	76.50	76.50	429.46	164.04	265.42
2044 年	-	76.50	76.50	429.46	165.09	264.37

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	项目经营支出	收益小计
2045 年	-	76.50	76.50	450.93	166.15	284.78
2046 年	-	76.50	76.50	450.93	167.22	283.71
2047 年	-	76.50	76.50	450.93	168.30	282.63
2048 年	-	76.50	76.50	450.93	169.39	281.54
2049 年	-	76.50	76.50	450.93	170.49	280.44
2050 年	-	76.50	76.50	450.93	171.60	279.33
2051 年	-	76.50	76.50	473.47	172.72	300.75
2052 年	-	76.50	76.50	473.47	173.86	299.61
2053 年	-	76.50	76.50	473.47	175.00	298.47
2054 年	-	76.50	76.50	473.47	176.16	297.31
2055 年	-	76.50	76.50	473.47	177.34	296.13
2056 年 4 月	-	38.25	38.25	344.34	149.63	194.71
2056 年 10 月	3,000.00	38.25	3,038.25			
合计	**3,000.00**	**2,295.00**	**5,295.00**	**12,395.79**	**4,708.33**	**7,687.46**
本息覆盖倍数						**1.45**

五、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表:

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.45	1.69
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.45	1.36

基于上表，项目净收益、运营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。当整个项目的运营成本上升10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.36，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，桃江县高新区西片区供水工程项目专项债券资金覆盖率可以达到1.45倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表:

序号	项目	合计	建设期		运营期													
			2026 年 6-12 月	2027 年 1-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	17,102.10	3,706.31	1,000.00	389.54	389.54	389.54	389.54	389.54	409.01	409.01	409.01	409.01	409.01	409.01	429.46	429.46	429.46
1.1	资本金	1,706.31	706.31	1,000.00														
1.2	债券资金流入	3,000.00	3,000.00															
1.3	运营收入	12,395.79			389.54	389.54	389.54	389.54	389.54	409.01	409.01	409.01	409.01	409.01	409.01	429.46	429.46	429.46
1.4	回收固定资产余值	0.00																
1.5	流动资金回收	0.00																
2	现金流出	14,633.14	3,706.31	1,000.00	225.96	226.87	227.79	228.72	229.64	230.58	231.53	232.50	233.47	234.45	235.44	236.45	237.46	238.48
2.1	建设投资	4,706.31	3,706.31	923.50														
2.2	运营成本	4,708.33			149.46	150.37	151.29	152.22	153.14	154.08	155.03	156.00	156.97	157.95	158.94	159.95	160.96	161.98
2.4	税金及附加	0.00																
2.5	运营期利息	2,295.00		76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50
2.6	债券本金	3,000.00																
3	净现金流量	2,468.96	0.00	0.00	163.58	162.67	161.75	160.82	159.90	178.43	177.48	176.51	175.54	174.56	173.57	193.01	192.00	190.98
4	累计净现金流量	2,468.96	0.00	0.00	163.58	326.25	488.00	648.82	808.72	987.15	1,164.63	1,341.14	1,516.68	1,691.24	1,864.81	2,057.82	2,249.82	2,440.80

序号	项目	合计	运营期													
			2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-10 月
1	现金流入	17,102.10	429.46	429.46	429.46	450.93	450.93	450.93	450.93	450.93	450.93	473.47	473.47	473.47	473.47	473.47	344.34
1.1	资本金	1,706.31															
1.2	债券资金流入	3,000.00															
1.3	运营收入	12,395.79	429.46	429.46	429.46	450.93	450.93	450.93	450.93	450.93	450.93	473.47	473.47	473.47	473.47	473.47	344.34
1.4	回收固定资产余值	0.00															
1.5	流动资金回收	0.00															
2	现金流出	14,633.14	239.50	240.54	241.59	242.65	243.72	244.80	245.89	246.99	248.10	249.22	250.36	251.50	252.66	253.84	3,226.13
2.1	建设投资	4,706.31															
2.2	运营成本	4,708.33	163.00	164.04	165.09	166.15	167.22	168.30	169.39	170.49	171.60	172.72	173.86	175.00	176.16	177.34	149.63
2.4	税金及附加	0.00															
2.5	运营期利息	2,295.00	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50
2.6	债券本金	3,000.00															3,000.00
3	净现金流量	2,468.96	189.96	188.92	187.87	208.28	207.21	206.13	205.04	203.94	202.83	224.25	223.11	221.97	220.81	219.63	-2,881.79
4	累计净现金流量	2,468.96	2,630.76	2,819.68	3,007.55	3,215.83	3,423.04	3,629.17	3,834.21	4,038.15	4,240.98	4,465.23	4,688.34	4,910.31	5,131.12	5,350.75	2,468.96

如上表，桃江县高新区西片区供水工程项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目专项债券本金全部偿还后仍有 2,468.96 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1

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

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；资产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

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

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



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

证书编号：430100120042
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2019 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2020 年度任职资格检查 合格专用章

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

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
~~(特殊普通合伙)湖南分所~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

~~湖南省注协代管~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2016.1.27

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2016.1.27

NOTES

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

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

转入：湖南省注册会计师协会 转所专用章 2016.1.27



姓　名 Full name	谭雪琳
性　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1987-05-13
工作单位 Working unit	湖南中森恒信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	421022198705135248

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年　月　日
/y　/m　/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年　月　日
/y　/m　/d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年　月　日
/y　/m　/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年　月　日
/y　/m　/d

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00118号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘26ZW18WEJ7

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

关于2026年湖南省政府专项债券（二十三期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00118号

我们接受委托，对2026年湖南省政府专项债券（二十三期）以下简称（“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2026年湖南省政府专项债券（二十三期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行桃江高新区绿色能源集中供热项目专项债券申报项目的基本情况如下：

（一）债券名称：2026年湖南省政府专项债券（二十三期）。

（二）债券发行规模：总规模10,000.00万元，本次发行10,000.00万元。

（三）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（四）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，本期政府专项债券的预测利率按照2026年9月份相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%，即2.54%进行测算。

（五）本次2026年湖南省政府专项债券（二十三期）包含1个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	桃江高新区绿色能源集中供热项目	4,863.22	10,000.00		10,000.00	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）	20年
	合计	**4,863.22**	**10,000.00**		**10,000.00**		

1、应付本息情况

（1）桃江高新区绿色能源集中供热项目计划总融资金额10,000.00万元，本次申请10,000.00万元，假设本次发行金额融资利率2.54%，该项目本次发行10,000.00万元，期限20年，每半年支付利息，第20年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
桃江高新区绿色能源集中供热项目	2026年10月		10,000.00		10,000.00		-
	2027年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2028年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2029年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2030年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2031年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2032年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2033年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2034年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2035年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2036年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2037 年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2038 年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2039 年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2040 年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2041 年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2042 年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2043 年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2044 年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2045 年	10,000.00			10,000.00	254.00	254.00
	2046 年 4 月	10,000.00			10,000.00	127.00	127.00
	2046 年 10 月	10,000.00		10,000.00		127.00	10,127.00
	合计		**10,000.00**	**10,000.00**		**5,080.00**	**15,080.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
桃江高新区绿色能源集中供热项目	26,610.60

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.76。具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表:

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
桃江高新区绿色能源集中供热项目	26,610.60	10,000.00	15,080.00	1.76

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我

们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流预测说明

鹏盛会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 16 日

附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

本项目总投资为 14,863.22 万元，地点位于桃江高新区。本项目建设期为 2026 年 9 月至 2027 年 8 月。桃江高新区绿色能源集中供热项目占地面积约 23,333.35 平方米（约 35 亩），总建筑面积 9,823.08 平方米，设计年产蒸汽量 60.48 万吨，主要建设内容包括：生产区 8,203.12 平方米（包含料仓、破碎区、气化区、锅炉区），配套用房 1,619.96 平方米，建设蒸汽管网 17.99 公里、凝结水回收管网 17.99 公里，以及生物质颗粒燃料锅炉等配套设施设备工程。项目通过集中供热方式为园区入驻企业提供生产用蒸汽，实现能源梯级利用，提高能源利用效率。

（二）实施主体

机构名称：湖南桃江高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码：11430922MB1M803213

机构地址：湖南省益阳市桃江县高新技术产业开发区牛潭河工业园

（三）融资计划

此项目计划总融资 10,000.00 万元，本期拟融资金额 10,000.00 万元，融资期限 20 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、桃江高新区绿色能源集中供热项目

单位：万元

收入类别	2027 年 9-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
集中供热收入	1,310.18	4,492.04	5,053.54	5,615.05	5,615.05	5,615.05
合计	**1,310.18**	**4,492.04**	**5,053.54**	**5,615.05**	**5,615.05**	**5,615.05**
收入类别	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**
集中供热收入	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05
合计	**5,615.05**	**5,615.05**	**5,615.05**	**5,615.05**	**5,615.05**	**5,615.05**

收入类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
集中供热收入	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05
合计	**5,615.05**	**5,615.05**	**5,615.05**	**5,615.05**	**5,615.05**	**5,615.05**
收入类别	**2045 年**	**2046 年 1-10 月**	**合计**			
集中供热收入	5,615.05	4,679.20	**105,375.76**			
合计	**5,615.05**	**4,679.20**	**105,375.76**			

①依上表预测，债券存续期 20 年期间，桃江高新区绿色能源集中供热项目取得运营收入 105,375.76 万元。

②桃江高新区绿色能源集中供热项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括：集中供热收入。

1、集中供热收入

本项目在桃江高新区建设生物质颗粒燃料锅炉，设计的出厂额定蒸汽压力为中压（3.5Mpa），建成后桃江高新区企业平均需求蒸汽量为 48.29t/h，日供热时长 16 小时，供热天数按 360 天，年供热量约为 27.82 万吨。

全国其它地方蒸汽价格政府指导价案例情况

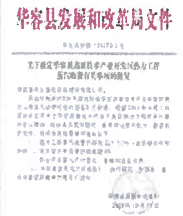
发布时间	地方	需求对象	指导价格（吨/元）	来源
2024 年 8 月	如东县	非居民用汽	219-241.3	http://www.rudong.gov.cn/fgw/bmwj/content/b6ee0cee-ac70-4fd9-ac2f-8a049dfc6a07.html
2024 年 12 月	浙江兰溪市	企业用量 500 至 10000 吨及以上	228~250	http://www.lanxi.gov.cn/art/2024/12/25/art_1229791669_4201573.html
2022 年 1 月	宜兴市	连续性生产用蒸汽	274	https://www.yixing.gov.cn/doc/2022/01/21/1013250.shtml

根据《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省供热价格指导意见〉的通知》（湘发改价商〔2018〕133 号）规定："供热价格实行市场调节价，由供、用热双方根据成本核算协商确定。""本指导意见适用于省直机关、国有企业"三供一业"分离移交后的供热价格行为。其它单位可参照执行"。因此，供应给工业企业的蒸汽价格也可以参照执行。

本项目蒸汽锅炉为生物质锅炉，参考湖南省其他地区的蒸汽供应价格，园区蒸汽供应价格在 200-300 元/t 之间，保守估计，本项目蒸汽价格按 220 元/t 预

计。基于谨慎性原则，运营期内不考虑增长。

周边同类型企业蒸汽价格收费情况

序号	参考案例	所属地区	供应价格（元/m³）	备注
1	望城经开区铜官工业园	长沙市	260	https://www.sohu.com/a/564119277_120808812
2	芦淞洗水工业园	株洲市	200-300	https://www.sohu.com/a/160498917_182917
3	华容县高新技术产业开发区	岳阳市	220	 华容县发展和改革局文件

项目运营后第1年至第3年设置为70%、80%、90%，第4年开始之后按100%的运营负荷率考虑。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、桃江高新区绿色能源集中供热项目预计总投资为14,863.22万元。

2、桃江高新区绿色能源集中供热项目运营期间项目支出78,765.16万元。

单位：万元

成本类别	2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营业成本	946.39	3,218.74	3,598.55	4,054.39	4,061.94	4,069.72
税费	0.00	0.00	0.00	0.00	25.76	33.70
其他费用	13.10	44.92	50.54	56.15	56.15	56.15
合计	**959.49**	**3,263.66**	**3,649.09**	**4,110.54**	**4,143.85**	**4,159.57**
成本类别	**2033年**	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**
营业成本	4,077.73	4,085.98	4,094.48	4,103.23	4,112.25	4,121.54
税费	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70
其他费用	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15
合计	**4,167.58**	**4,175.83**	**4,184.33**	**4,193.08**	**4,202.10**	**4,211.39**

成本类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
营业成本	4,131.11	4,140.96	4,151.11	4,161.56	4,172.33	4,183.42
税费	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70
其他费用	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15
合计	**4,220.96**	**4,230.81**	**4,240.96**	**4,251.41**	**4,262.18**	**4,273.27**
成本类别	**2045 年**	**2046 年 1-10 月**	**合计**			
营业成本	4,194.84	3,505.50	**77,185.77**			
税费	33.70	28.08	**525.64**			
其他费用	56.15	46.79	**1,053.75**			
合计	**4,284.69**	**3,580.37**	**78,765.16**			

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为外购燃料费、动力费、工资及福利费、设施设备更新与维护，预测如下：

单位：万元

成本类别	2027 年 9-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
外购燃料费	857.50	2,940.00	3,307.50	3,675.00	3,675.00	3,675.00
动力费	12.11	41.50	46.69	51.88	51.88	51.88
工资及福利费	76.78	237.24	244.36	251.69	259.24	267.02
设施设备更新与维护	25.27	75.82	75.82	75.82	75.82	75.82
合计	**946.39**	**3,218.74**	**3,598.55**	**4,054.39**	**4,061.94**	**4,069.72**
成本类别	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**
外购燃料费	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00
动力费	51.88	51.88	51.88	51.88	51.88	51.88
工资及福利费	275.03	283.28	291.78	300.53	309.55	318.84
设施设备更新与维护	75.82	75.82	75.82	75.82	75.82	75.82
合计	**4,077.73**	**4,085.98**	**4,094.48**	**4,103.23**	**4,112.25**	**4,121.54**

成本类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
外购燃料费	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00
动力费	51.88	51.88	51.88	51.88	51.88	51.88
工资及福利费	328.41	338.26	348.41	358.86	369.63	380.72
设施设备更新与维护	75.82	75.82	75.82	75.82	75.82	75.82
合计	**4,131.11**	**4,140.96**	**4,151.11**	**4,161.56**	**4,172.33**	**4,183.42**

成本类别	2045 年	2046 年 1-10 月	合计
外购燃料费	3,675.00	3,062.50	**68,967.50**
动力费	51.88	43.23	**973.61**
工资及福利费	392.14	336.59	**5,968.36**
设施设备更新与维护	75.82	63.18	**1,453.21**
合计	**4,194.84**	**3,505.50**	**77,185.77**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 77,185.77 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为外购燃料费、动力费、工资及福利费、设施设备更新与维护。桃江高新区绿色能源集中供热项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，其中：外购燃料费按年耗用生物质颗粒燃料 5.25 万吨、单价 700 元/吨估算；动力费按生产用电、用水量及当地水、电价格估算（电价 0.6437 元/千瓦时、水费 3.525 元/吨）；工资及福利费按项目定员及当地工资水平估算，并考虑每年增长 3%；设施设备更新与维护按固定资产折旧额的 15%估算。经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

项目	2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
城建税	-	-	-	-	12.88	16.85
教育费附加	-	-	-	-	12.88	16.85
合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**25.76**	**33.70**
项目	**2033年**	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**
城建税	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85
教育费附加	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85
合计	**33.70**	**33.70**	**33.70**	**33.70**	**33.70**	**33.70**
项目	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**
城建税	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85
教育费附加	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85
合计	**33.70**	**33.70**	**33.70**	**33.70**	**33.70**	**33.70**
项目	**2045年**	**2046年1-10月**				**合计**
城建税	16.85	14.04				**262.82**
教育费附加	16.85	14.04				**262.82**
合计	**33.70**	**28.08**				**525.64**

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江高新区绿色能源集中供热项目相关税费的预测支出金额为525.64万元。

（1）相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2019）第39号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，其中集中供热收入按9%计算销项税额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入x增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2019）第39号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含

税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，其中建安工程费按 9%、工程建设其他费用按 6%计算进项税额，本项目可抵扣的进项税额合计为 1,067.50 万元，在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

②城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

③教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他支出

单位：万元

项目	2027 年 9-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
管理费用	13.10	44.92	50.54	56.15	56.15	56.15
合计	**13.10**	**44.92**	**50.54**	**56.15**	**56.15**	**56.15**
项目	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**
管理费用	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15
合计	**56.15**	**56.15**	**56.15**	**56.15**	**56.15**	**56.15**
项目	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**
管理费用	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15
合计	**56.15**	**56.15**	**56.15**	**56.15**	**56.15**	**56.15**
项目	**2045 年**	**2046 年 1-10 月**	**合计**			
管理费用	56.15	46.79	**1,053.75**			
合计	**56.15**	**46.79**	**1,053.75**			

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，桃江高新区绿色能源集中供热项目其他支出的预测支出金额为 1,053.75 万元。

① 其他支出预测评价

本项目必须支付的其他支出主要为管理费用，主要是在经营过程中发生的与管理有关的费用，包括管理人员的办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费等，按运营收入的 1%估算，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.76，本次债券存续期内共需偿还本次融资的本金 10,000.00 万元，利息 5,080.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.76，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2026 年						
2027 年		254.00	254.00	1,310.18	959.49	350.69
2028 年		254.00	254.00	4,492.04	3,263.66	1,228.38
2029 年		254.00	254.00	5,053.54	3,649.09	1,404.45
2030 年		254.00	254.00	5,615.05	4,110.54	1,504.51
2031 年		254.00	254.00	5,615.05	4,143.85	1,471.20
2032 年		254.00	254.00	5,615.05	4,159.57	1,455.48
2033 年		254.00	254.00	5,615.05	4,167.58	1,447.47
2034 年		254.00	254.00	5,615.05	4,175.83	1,439.22
2035 年		254.00	254.00	5,615.05	4,184.33	1,430.72
2036 年		254.00	254.00	5,615.05	4,193.08	1,421.97
2037 年		254.00	254.00	5,615.05	4,202.10	1,412.95
2038 年		254.00	254.00	5,615.05	4,211.39	1,403.66
2039 年		254.00	254.00	5,615.05	4,220.96	1,394.09
2040 年		254.00	254.00	5,615.05	4,230.81	1,384.24
2041 年		254.00	254.00	5,615.05	4,240.96	1,374.09
2042 年		254.00	254.00	5,615.05	4,251.41	1,363.64
2043 年		254.00	254.00	5,615.05	4,262.18	1,352.87
2044 年		254.00	254.00	5,615.05	4,273.27	1,341.78

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2045 年		254.00	254.00	5,615.05	4,284.69	1,330.36
2046 年 1-10 月	10,000.00	254.00	10,254.00	4,679.20	3,580.37	1,098.83
合计	10,000.00	5,080.00	15,080.00	105,375.76	78,765.16	26,610.60
本息覆盖倍数						1.76

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

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

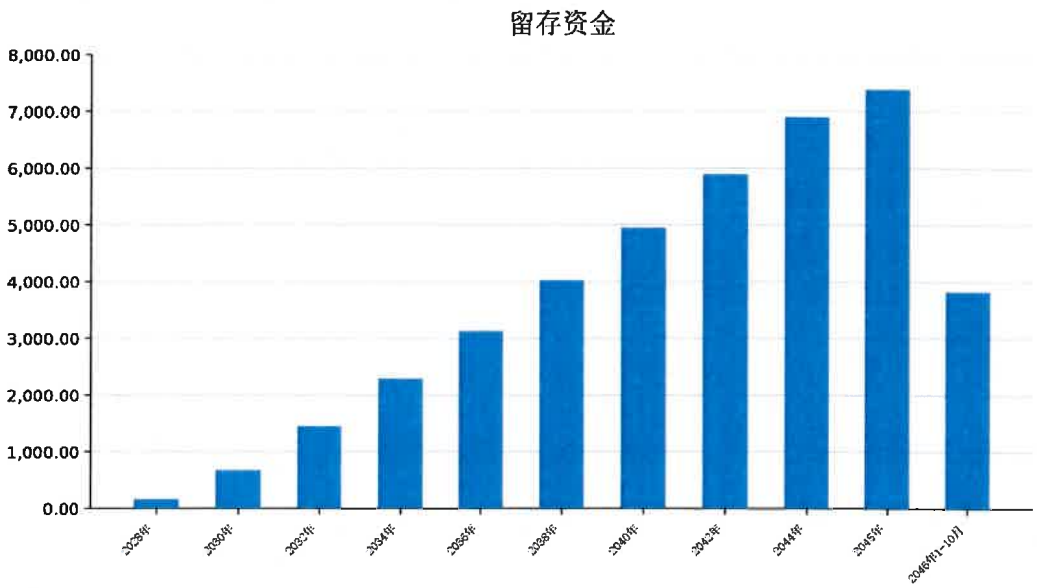
B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

五、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.76	2.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.29	1.76	1.24

如上表所示，当项目收入、成本等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为1.07，项目还本付息资金具有较强的抗风险能力。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，桃江高新区绿色能源集中供热项目专项债券资金覆盖率可以达到1.76倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期		2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-10月
			2026年	2027年1-8月																				
1	现金流入	120,238.98	12,500.00	2,383.22	1,310.16	4,492.04	5,053.54	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	4,679.20
1.1	资本金	4,863.22	2,500.00	2,363.22																				
1.2	债券资金流入	10,000.00	10,000.00																					
1.3	运营收入	105,375.76			1,310.16	4,492.04	5,053.54	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	5,615.05	4,679.20
1.4	回收固定资产余值	0.00	-																					
1.5	流动资金回收	0.00																						
2	现金流出	108,581.38	12,500.00	2,383.22	1,086.48	3,517.66	3,903.09	4,364.54	4,397.85	4,413.57	4,421.58	4,429.83	4,438.33	4,447.08	4,456.10	4,465.39	4,474.96	4,484.81	4,494.96	4,505.41	4,516.18	4,527.27	4,538.69	13,834.37
2.1	建设投资	14,863.22	12,500.00	2,236.22																				
2.2	运营成本	78,239.52			959.48	3,263.66	3,649.09	4,110.54	4,118.09	4,125.87	4,133.88	4,142.13	4,150.63	4,159.38	4,168.40	4,177.69	4,187.26	4,197.11	4,207.26	4,217.71	4,228.48	4,239.57	4,250.99	3,552.29
2.3	税金及附加	525.64			-	-	-	-	25.78	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	28.08
2.4	运营期利息	5,080.00	-	127.00	127.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00	254.00
2.5	债券本金	10,000.00																						10,000.00
3	净现金流量	11,657.60	0.00	0.00	223.69	974.38	1,150.45	1,250.51	1,217.20	1,201.48	1,193.47	1,185.22	1,176.72	1,167.97	1,158.95	1,149.66	1,140.09	1,130.24	1,120.09	1,109.64	1,098.87	1,087.78	1,076.36	-9,155.17
4	累计净现金流量	11,657.60	0.00	0.00	223.69	1,198.07	2,348.52	3,599.03	4,816.23	6,017.71	7,211.18	8,396.40	9,573.12	10,741.09	11,900.04	13,049.70	14,189.79	15,320.03	16,440.12	17,549.76	18,648.63	19,736.41	20,812.77	11,657.60

如上表，桃江高新区绿色能源集中供热项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 11,657.60 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。



统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1

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

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App



会计师事务所分所
执业证书



名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

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

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日



说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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



发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 日



中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：430100120042
No. of Certificate

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

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

湖北省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2019 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2020 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2022 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

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

2015 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会

事务所
CPAs

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

2015 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2015.12.29

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

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

同意调入

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

NOTES

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

转出：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2016.1.27

转入：众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2016.1.27



姓　名 Full name　郭碧英

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1987-05-13

工作单位 Working unit　湖南中鑫和顺会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　421023198705135248

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00122号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘26SPSK5E03

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00122 号

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（二十四期）以下简称（“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年湖南省政府专项债券（二十四期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目的基本情况如下：

（一）债券名称：2026 年湖南省政府专项债券（二十四期）。

（二）债券发行规模：总规模 4,200.00 万元，本次发行 2,000.00 万元。

（三）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（四）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，本期政府专项债券的预测利率按照

2026 年 9 月份相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%，即 2.55%进行测算。

（五）本次 2026 年湖南省政府专项债券（二十四期）包含 1 个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目	1,848.77	4,200.00		2,000.00	2026 年湖南省政府专项债券（24 期）	30 年
	合计	**1,848.77**	**4,200.00**		**2,000.00**		

1、应付本息情况

（1）益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目计划总融资金额 4,200.00 万元，本次申请 2,000.00 万元，假设本次发行金额融资利率 2.55%，该项目本次发行 2,000.00 万元，期限 30 年，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目	2026 年 10 月		2,000.00		2,000.00		-
	2027 年 4 月	2,000.00	2,200.00		4,200.00	25.50	25.50
	2027 年 10 月	4,200.00			4,200.00	53.55	53.55
	2028 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2029 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2030 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2031 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2032 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2033 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2034 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2035 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2036 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2037 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2038 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2039 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2040 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2041 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2042 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2043 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2044 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2045 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2046 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2047 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2048 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2049 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2050 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2051 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2052 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2053 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2054 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2055 年	4,200.00			4,200.00	107.10	107.10
	2056 年 4 月	4,200.00			4,200.00	53.55	53.55
	2056 年 10 月	4,200.00		2,000.00	2,200.00	53.55	2,053.55
	2057 年 4 月	2,200.00		2,200.00	-	28.05	2,228.05
	合计		**4,200.00**	**4,200.00**		**3,213.00**	**7,413.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接

费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目	11,447.45

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.54。具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表：

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
益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目	11,447.45	4,200.00	7,413.00	1.54

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

附件：项目收益及现金流预测说明

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 16 日

附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

本项目总投资为6,048.77万元，地点位于益阳市赫山区。本项目建设期为2026年4月-2027年3月。益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目，主要围绕无人机全产业链进行布局，主要建设内容包括：搭建全域低空无人机智能巡检体系，配套建设无人机机场50座、无人机移动机场4座；构建低空无人机农业应用体系，配备车载式农业无人机30座；搭建一套无人机智慧化管理系统，购置无人机巡检巡查软件系统以及硬件设备1套；改造2,500平方米无人机智慧化指挥数据管理中心；改造3,000平方米无人机培训及研学中心。项目定位于构建集智能巡检、场景应用、数据管理、培训研学于一体的现代化低空经济综合应用体系。

（二）实施主体

机构名称：益阳市龙岭产业发展中心

统一社会信用代码：12430903MB0A83888T

机构地址：益阳市赫山区凤山路1号

（三）融资计划

此项目计划总融资4,200.00万元，本期拟融资金额2,000.00万元，融资期限30年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目

单位：万元

收入类别	2027年4-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
数据服务收入	126.69	211.16	253.39	253.39	253.39	253.39
培训费收入	42.45	67.92	79.25	79.25	79.25	79.25
低空应用服务收入	121.08	242.15	322.87	322.87	322.87	322.87
合计	290.22	521.23	655.50	655.50	655.50	655.50

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
数据服务收入	253.39	253.39	253.39	253.39	253.39	253.39
培训费收入	79.25	79.25	79.25	79.25	79.25	79.25
低空应用服务收入	322.87	322.87	322.87	322.87	322.87	322.87
合计	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
收入类别	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**
数据服务收入	253.39	253.39	253.39	253.39	253.39	253.39
培训费收入	79.25	79.25	79.25	79.25	79.25	79.25
低空应用服务收入	322.87	322.87	322.87	322.87	322.87	322.87
合计	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
收入类别	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
数据服务收入	253.39	253.39	253.39	253.39	253.39	253.39
培训费收入	79.25	79.25	79.25	79.25	79.25	79.25
低空应用服务收入	322.87	322.87	322.87	322.87	322.87	322.87
合计	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
收入类别	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**
数据服务收入	253.39	253.39	253.39	253.39	253.39	253.39
培训费收入	79.25	79.25	79.25	79.25	79.25	79.25
低空应用服务收入	322.87	322.87	322.87	322.87	322.87	322.87
合计	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50

收入类别	2057 年 1-4 月	合计
数据服务收入	84.46	7,517.14
培训费收入	26.42	2,355.66
低空应用服务收入	107.62	9,511.15
合计	218.50	19,383.95

①依上表预测，债券存续期30年期间，益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目取得运营收入19,383.95万元。

②益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括：数据服务收入、培训费收入和低空应用服务收入。

1、数据服务收入

本项目建成后可以给政府部门按需提供特定区域实时监测数据。本项目覆盖益阳市赫山区全域1279平方公里，根据审慎性原则考虑，按全域面积的70%取值，即895.30平方公里计算。运营期第一年使用率按40%，第二年使用率按50%，第三年及以后年度使用率按60%。参考全国低空经济数据服务收费标准，本项目收费单价按照5000元/平方公里·年计算，运营期内不设增长。

2、培训费收入

本项目建成后依托3,000平方米培训及研学中心，预计每年培训人数200人，培训费按6000元/人·年计算，运营期内均不设增长。培训率第一年按50%，第二年按60%，第三年及以后按70%计算。

3、低空应用服务收入

赫山区拥有109.8万亩粮食、32.8万亩蔬菜种植基地面积，即142.60万亩。本项目建成后预计每年服务面积142.6万亩，收费单价按60000元/万亩·年计算，每亩一年一次，运营期内均不设增长。使用率第一年按20%，第二年按30%，第三年及以后按40%计算。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目预计总投资为6,048.77万元。

2、益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目运营期间项目支出7,936.51万元。

单位：万元

成本类别	2027 年 4-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业成本	144.73	198.71	204.48	206.23	208.00	209.79
税费	-	-	-	-	-	-
其他费用	14.51	26.06	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**159.25**	**224.77**	**237.25**	**239.00**	**240.78**	**242.57**
成本类别	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**
营业成本	211.60	213.43	215.27	217.13	219.01	220.91
税费	-	-	-	-	-	0.60
其他费用	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**244.37**	**246.20**	**248.04**	**249.91**	**251.79**	**254.29**
成本类别	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**
营业成本	222.83	224.77	226.73	228.70	230.70	232.72
税费	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
其他费用	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**260.33**	**262.26**	**264.22**	**266.20**	**268.20**	**270.21**
成本类别	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
营业成本	234.76	236.81	238.89	240.99	243.11	245.25
税费	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
其他费用	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**272.25**	**274.31**	**276.39**	**278.48**	**280.60**	**282.74**
成本类别	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**
营业成本	247.41	249.60	251.80	254.03	256.28	258.55
税费	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
其他费用	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**284.91**	**287.09**	**289.30**	**291.52**	**293.77**	**296.05**
成本类别	**2057 年 1-4 月**	**合计**				
营业成本	86.95	6,880.18				
税费	1.57	87.13				
其他费用	10.93	969.20				
合计	**99.45**	**7,936.51**				

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为职工薪酬、维护维修费、外购燃料及动力费，预测如下：

单位：万元

成本类别	2027年4-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
职工薪酬	129.00	173.72	175.46	177.21	178.98	180.77
维护维修费	7.03	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35
外购燃料及动力费	8.71	15.64	19.66	19.66	19.66	19.66
合计	**144.73**	**198.71**	**204.48**	**206.23**	**208.00**	**209.79**
成本类别	**2033年**	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**
职工薪酬	182.58	184.41	186.25	188.11	190.00	191.89
维护维修费	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35
外购燃料及动力费	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66
合计	**211.60**	**213.43**	**215.27**	**217.13**	**219.01**	**220.91**
成本类别	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**
职工薪酬	193.81	195.75	197.71	199.69	201.68	203.70
维护维修费	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35
外购燃料及动力费	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66
合计	**222.83**	**224.77**	**226.73**	**228.70**	**230.70**	**232.72**
成本类别	**2045年**	**2046年**	**2047年**	**2048年**	**2049年**	**2050年**
职工薪酬	205.74	207.79	209.87	211.97	214.09	216.23
维护维修费	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35
外购燃料及动力费	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66
合计	**234.76**	**236.81**	**238.89**	**240.99**	**243.11**	**245.25**
成本类别	**2051年**	**2052年**	**2053年**	**2054年**	**2055年**	**2056年**
职工薪酬	218.39	220.58	222.78	225.01	227.26	229.53
维护维修费	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35
外购燃料及动力费	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66
合计	**247.41**	**249.60**	**251.80**	**254.03**	**256.28**	**258.55**

成本类别	2057 年 1-4 月	合计
职工薪酬	77.28	6,017.28
维护维修费	3.12	281.38
外购燃料及动力费	6.55	581.52
合计	**86.95**	**6,880.18**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券续存续期内，项目营业成本预测金额为 6,880.18 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为职工薪酬、维护维修费及外购燃料及动力费。益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，其中：职工薪酬按工作人员 20 人、人均 8.60 万元/年并每年上涨 1%估算；维护维修费按折旧费的 5%估算；外购燃料及动力费按运营收入的 3%估算。经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

项目	2027 年 4-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	290.22	521.23	655.50	655.50	655.50	655.50
销项税	17.41	31.27	39.33	39.33	39.33	39.33
进项税	17.41	31.27	39.33	39.33	39.33	39.33
应交增值税	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-
项目	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**
收入	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
销项税	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33
进项税	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33	34.30
应交增值税	-	-	-	-	-	5.03

城建税	-	-	-	-	-	0.35
教育费附加	-	-	-	-	-	0.25
合计	-	-	-	-	-	0.60
项目	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**
收入	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
销项税	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33
进项税	-	-	-	-	-	-
应交增值税	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33
城建税	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
教育费附加	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97
合计	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
项目	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
收入	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
销项税	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33
进项税	-	-	-	-	-	-
应交增值税	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33
城建税	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
教育费附加	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97
合计	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
项目	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**
收入	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	332.63
销项税	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33
进项税	-	-	-	-	-	-
应交增值税	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33	39.33
城建税	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
教育费附加	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97
合计	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
项目	**2057 年 1-4 月**	**合计**				
收入	110.88	19,383.95				
销项税	13.11	1,163.04				
进项税	-	436.96				
应交增值税	13.11	726.08				
城建税	0.92	50.83				
教育费附加	0.66	36.30				
合计	1.57	87.13				

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目相关税费的预测支出金额为 87.13 万元。

（1）相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2019）第39号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，其中数据服务收入、培训费收入和低空应用服务收入均按6%计算销项税额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入x增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2019）第39号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，其中建安工程费按9%、工程建设其他费用按6%计算进项税额，在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)x 增值税税率

②城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于7%、5%、1%的税率。

③教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按3%预测，地方教育费附加按2%预测。

④房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产为项目自用，未对外出租，不产生房产税。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他支出

单位：万元

项目	2027年4-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
管理费用	14.51	26.06	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**14.51**	**26.06**	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**
项目	**2033年**	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**
管理费用	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**
项目	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**
管理费用	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
管理费用	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**
项目	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**
管理费用	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77
合计	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**	**32.77**
项目	**2057 年 1-4 月**	**合计**				
管理费用	10.93	969.20				
合计	**10.93**	**969.20**				

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目其他支出的预测支出金额为 969.20 万元。

① 其他支出预测评价

本项目必须支付的其他支出主要为管理费用，主要是在经营过程中发生的与管理有关的费用，包括管理人员的办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费等，按运营收入的 5%估算，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.54，本次债券存续期内共需偿还本次融资的本金 4,200.00 万元，利息 3,213.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.54，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下:

项目整体本息覆盖倍数计算表:

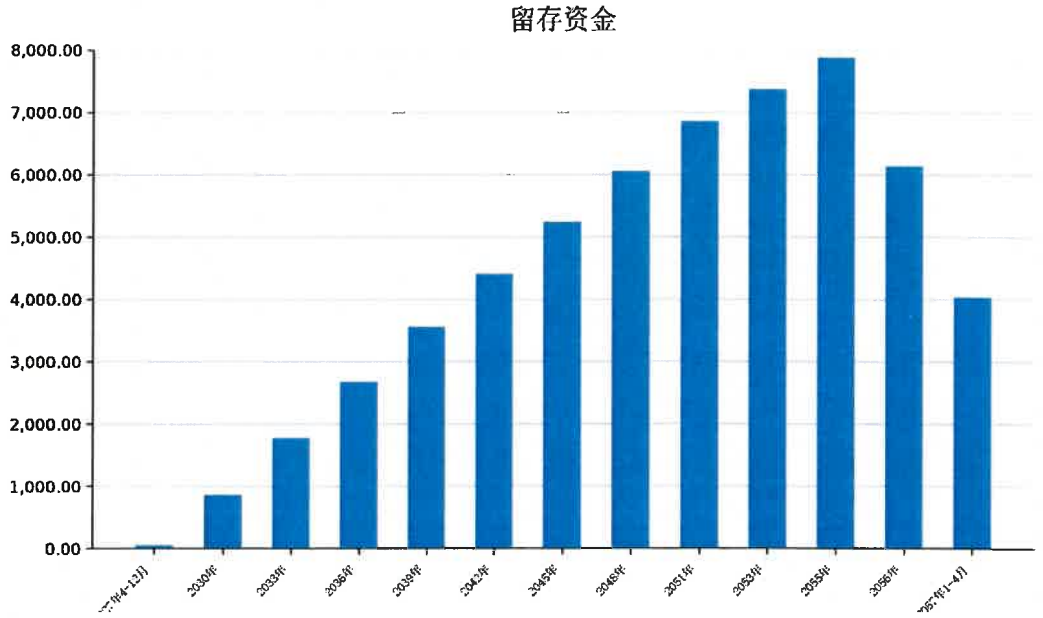
单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2026 年						
2027 年		79.05	79.05	290.22	159.25	130.97
2028 年		107.10	107.10	521.23	224.77	296.46
2029 年		107.10	107.10	655.50	237.25	418.25
2030 年		107.10	107.10	655.50	239.00	416.50
2031 年		107.10	107.10	655.50	240.78	414.72

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2032 年		107.10	107.10	655.50	242.57	412.93
2033 年		107.10	107.10	655.50	244.37	411.13
2034 年		107.10	107.10	655.50	246.20	409.30
2035 年		107.10	107.10	655.50	248.04	407.46
2036 年		107.10	107.10	655.50	249.91	405.59
2037 年		107.10	107.10	655.50	251.79	403.71
2038 年		107.10	107.10	655.50	254.29	401.21
2039 年		107.10	107.10	655.50	260.33	395.17
2040 年		107.10	107.10	655.50	262.26	393.24
2041 年		107.10	107.10	655.50	264.22	391.28
2042 年		107.10	107.10	655.50	266.20	389.30
2043 年		107.10	107.10	655.50	268.20	387.30
2044 年		107.10	107.10	655.50	270.21	385.29
2045 年		107.10	107.10	655.50	272.25	383.25
2046 年		107.10	107.10	655.50	274.31	381.19
2047 年		107.10	107.10	655.50	276.39	379.11
2048 年		107.10	107.10	655.50	278.48	377.02
2049 年		107.10	107.10	655.50	280.60	374.90
2050 年		107.10	107.10	655.50	282.74	372.76
2051 年		107.10	107.10	655.50	284.91	370.59
2052 年		107.10	107.10	655.50	287.09	368.41
2053 年		107.10	107.10	655.50	289.30	366.20
2054 年		107.10	107.10	655.50	291.52	363.98
2055 年		107.10	107.10	655.50	293.77	361.73
2056 年	2,000.00	107.10	2,107.10	655.50	296.05	359.45
2057 年 1-4 月	2,200.00	28.05	2,228.05	218.50	99.45	119.05
合计	4,200.00	3,213.00	7,413.00	19,383.95	7,936.51	11,447.45
本息覆盖倍数						1.54

五、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动 10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表:

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.54	1.81
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.65	1.54	1.44

如上表所示，当项目收入、成本等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为 1.28，项目还本付息资金具有较强的抗风险能力。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目专项债券资金覆盖率可以达到1.54倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

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 4-12 月	2027 年 1-3 月	2027 年 4-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**现金流入**	**25,432.72**	**4,700.00**	1,348.77	290.22	521.23	655.50	655.50	655.50	655.50
1.1	资本金	**1,848.77**	500.00	1,348.77						
1.2	债券资金流入	**4,200.00**	4,200.00							
1.3	运营收入	**19,383.95**			290.22	521.23	655.50	655.50	655.50	655.50
1.4	回收固定资产余值	**0.00**								
1.5	流动资金回收	**0.00**								
2	**现金流出**	21,398.28	4,700.00	1,348.77	238.30	331.87	344.35	346.10	347.88	349.67
2.1	建设投资	6,048.77	4,700.00	1,348.77						
2.2	运营成本	7,849.38			159.25	224.77	237.25	239.00	240.78	242.57
2.3	税金及附加	87.13								
2.4	运营期利息	3,213.00			79.05	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10
2.5	债券本金	4,200.00								
3	**净现金流量**	4,034.45			51.93	189.36	311.15	309.40	307.62	305.83
4	**累计净现金流量**	4,034.45			51.93	241.29	552.44	861.83	1,169.45	1,475.29

续上表

序号	项目	运营期

		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**现金流入**	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
1.1	资本金									
1.2	债券资金流入									
1.3	运营收入	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
1.4	回收固定资产余值									
1.5	流动资金回收									
2	**现金流出**	**351.47**	**353.30**	**355.14**	**357.01**	**358.89**	**361.39**	**367.43**	**369.36**	**371.32**
2.1	建设投资									
2.2	运营成本	244.37	246.20	248.04	249.91	251.79	253.69	255.61	257.55	259.50
2.3	税金及附加						0.60	4.72	4.72	4.72
2.4	运营期利息	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10
2.5	债券本金									
3	**净现金流量**	**304.03**	**302.20**	**300.36**	**298.49**	**296.61**	**294.11**	**288.07**	**286.14**	**284.18**
4	**累计净现金流量**	**1,779.31**	**2,081.51**	**2,381.87**	**2,680.36**	**2,976.97**	**3,271.08**	**3,559.16**	**3,845.29**	**4,129.47**

续上表

序号	项目	运营期							
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	**现金流入**	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
1.1	资本金								



1.2	债券资金流入								
1.3	运营收入	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50
1.4	回收固定资产余值								
1.5	流动资金回收								
2	**现金流出**	**373.30**	**375.30**	**377.31**	**379.35**	**381.41**	**383.49**	**385.58**	**387.70**
2.1	建设投资								
2.2	运营成本	261.48	263.48	265.49	267.53	269.59	271.67	273.76	275.88
2.3	税金及附加	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
2.4	运营期利息	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10
2.5	债券本金								
3	**净现金流量**	**282.20**	**280.20**	**278.19**	**276.15**	**274.09**	**272.01**	**269.92**	**267.80**
4	**累计净现金流量**	**4,411.67**	**4,691.87**	**4,970.06**	**5,246.21**	**5,520.30**	**5,792.32**	**6,062.23**	**6,330.03**

续上表

序号	项目	运营期							
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年 1-4 月
1	**现金流入**	**655.50**	**655.50**	**655.50**	**655.50**	**655.50**	**655.50**	**655.50**	**218.50**
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入								
1.3	运营收入	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	655.50	218.50

1.4	回收固定资产余值								
1.5	流动资金回收								
2	**现金流出**	**389.84**	**392.01**	**394.19**	**396.40**	**398.62**	**400.87**	**2,403.15**	**2,327.50**
2.1	建设投资								
2.2	运营成本	278.03	280.19	282.37	284.58	286.80	289.06	291.33	97.87
2.3	税金及附加	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	1.57
2.4	运营期利息	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	28.05
2.5	债券本金							2,000.00	2,200.00
3	**净现金流量**	**265.66**	**263.49**	**261.31**	**259.10**	**256.88**	**254.63**	**-1,747.65**	**-2,109.00**
4	**累计净现金流量**	**6,595.68**	**6,859.18**	**7,120.49**	**7,379.59**	**7,636.47**	**7,891.09**	**6,143.44**	**4,034.45**

如上表，益阳市赫山区低空综合应用基地建设项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有4,034.45万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

营业执照

（副本）

副本编号：1－1

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

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

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

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



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

证书编号：430100120042
No. of Certificate

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

发证日期：2005 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2014 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2017 年度任职资格检查 合格专用章

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

湖南省注册会计师协会 2014 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
~~(特殊普通合伙)湖南分所~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

~~湖南省注册会计师管~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 12 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所 CPA 专用章

一、持证人执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会挂失报声明作废后，办理补发手续。

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

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

转出：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 转所专用章 2021.1.27

转入：湖南省注册会计师管理协会 转所专用章 2021.1.27



姓　名 Full name　谢德淋

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1987-05-13

工作单位 Working unit　湖南中善湘资会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　421023198705135248

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中之证注册会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
CPAs

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

2016 年 1 月 6 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南中善湘资会计师事务所有限公司
CPAs

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

2016 年 1 月 6 日
/y /m /d

14

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年　月　日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年　月　日
/y /m /d

15

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园
老旧厂房改造及基础设施提质项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00121号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘26B7CVVX43

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园
老旧厂房改造及基础设施提质项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00121 号

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（二十三期）以下简称（“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年湖南省政府专项债券（二十三期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目的基本情况如下：

（一）债券名称：2026 年湖南省政府专项债券（二十三期）。

（二）债券发行规模：总规模 4,000.00 万元，本次发行 4,000.00 万元。

（三）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（四）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，本期政府专项债券的预测利率按照 2026 年 9 月份相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%，即 2.54%进行测算。

（五）本次 2026 年湖南省政府专项债券（二十三期）包含 1 个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目	2,030.38	4,000.00		4,000.00	2026年湖南省政府专项债券（23期）	20年
	合计	**2,030.38**	**4,000.00**		**4,000.00**		

1、应付本息情况

（1）益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目计划总融资金额4,000.00万元，本次申请4,000.00万元，假设本次发行金额融资利率2.54%，该项目本次发行4,000.00万元，期限20年，每半年支付利息，第20年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目	2026年10月		4,000.00		4,000.00		-
	2027年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2028年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2029年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2030年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2031年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2032年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2033年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2034年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2035年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2036年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2037年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2038 年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2039 年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2040 年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2041 年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2042 年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2043 年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2044 年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2045 年	4,000.00			4,000.00	101.60	101.60
	2046 年 4 月	4,000.00			4,000.00	50.80	50.80
	2046 年 10 月	4,000.00		4,000.00		50.80	4,050.80
	合计		**4,000.00**	**4,000.00**		**2,032.00**	**6,032.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目	8,465.54

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.40。具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表：

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
益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目	8,465.54	4,000.00	6,032.00	1.40

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

附件：项目收益及现金流预测说明

鹏盛会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 16 日

附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

本项目总投资为6,030.38万元，地点位于益阳市赫山区龙岭产业开发区。本项目建设期为2026年1月-2027年12月。益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目，主要对食品产业园内7栋老旧厂房及园区周边基础设施进行改造提质，主要建设内容包括：1.老旧厂房改造：改造老旧厂房114,808.27平方米（共7栋，均为4层混合结构），主要包含屋面防水、外墙翻修、供配电、照明及消防等工程改造；2.园区周边基础设施改造：包含园区内场地硬化22,400.00平方米，改造生态停车场8,700.00平方米（设车位290个），配建充电桩设施40个，对园区周边给排水、供配电、安防监控、消防工程等基础设施进行提质改造。项目定位于聚集发展食品加工产业。

（二）实施主体

机构名称：益阳市龙岭产业发展中心

统一社会信用代码：12430903MB0A83888T

机构地址：益阳市赫山区凤山路1号

（三）融资计划

此项目计划总融资4,000.00万元，本期拟融资金额4,000.00万元，融资期限20年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目

单位：万元

收入类别	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
标准厂房租金收入	631.97	695.17	758.37	846.21	911.30	911.30
停车位收入	16.74	18.42	20.09	22.85	24.61	24.61
充电服务费收入	53.58	62.51	72.04	72.04	72.04	72.04

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
合计	702.29	776.10	850.50	941.10	1,007.95	1,007.95
收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
标准厂房租金收入	938.64	938.64	938.64	966.80	966.80	966.80
停车位收入	25.84	25.84	25.84	27.14	27.14	27.14
充电服务费收入	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04
合计	1,036.52	1,036.52	1,036.52	1,065.98	1,065.98	1,065.98
收入类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
标准厂房租金收入	995.81	995.81	995.81	1,025.68	1,025.68	1,025.68
停车位收入	28.49	28.49	28.49	29.92	29.92	29.92
充电服务费收入	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04
合计	1,096.34	1,096.34	1,096.34	1,127.64	1,127.64	1,127.64
收入类别	2046 年 1-10 月	合计				
标准厂房租金收入	880.38	17,415.49				
停车位收入	25.82	487.31				
充电服务费收入	59.21	1,327.94				
合计	965.41	19,230.74				

①依上表预测，债券存续期 20 年期间，益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目取得运营收入 19,230.74 万元。

②益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括：标准厂房租金收入、停车位收入和充电服务费收入。

A、厂房租金收入

本项目拟改造升级老旧标准厂房 114,808.27 平方米，计划出租给园区内各食品加工生产企业作为生产运营使用。基于谨慎性考虑，本项目厂房租金价格水

平参照周边地区同类型物业情况（周边同类型物业的租金为 12.0—21.0 元/平方米/月），结合本项目的定位、特色及区位因素，标准厂房租金单价保守估计按 10.00 元/平方米/月计取，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，运营期第 1 年出租率按 50%考虑，每年增长 5%，运营期第 5—20 年出租率保持 70%。

2、停车位收入

项目建成后可提供 290 个停车位，考虑到部分车位为园区各企业职工及生产、运输配备，本项目可提供对外出租车位数量 100 个。结合项目实际情况，停车场收费参照益阳市公共停车收费标准，按 10 元/天/个车位收取停车费，停车收费单价按每三年在上一阶段基础上增长 5%考虑；运营期第 1 年出租率按 50%考虑，每年增长 5%，运营期第 5—20 年出租率保持 70%。

3、充电服务费收入

根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340 号）及周边市场实际情况，本项目充电服务费单价按 0.4 元/kWh 计算（电费按实际结算上缴国家电网，不计入本项目收入和成本）。本项目新增充电桩数量共 40 个，均为 120kW 直流充电桩。依照谨慎性原则，运营期内桩数利用率按 40%保持不变；充电桩时间利用率运营期第一年按 9%计取，每年在上一年基础上增加 1%，至第 3 年达 11%后保持不变，年经营天数按 365 天计算。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目预计总投资为 6,030.38 万元。

2、益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目运营期间项目支出 10,765.20 万元。

单位：万元

成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业成本	334.56	339.99	345.43	350.87	356.31	356.31
税费	75.84	83.42	91.00	101.55	109.36	109.36
其他费用	21.07	23.28	25.52	28.23	30.24	30.24

成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
合计	431.47	446.69	461.95	480.65	495.91	495.91
成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业成本	356.31	356.31	356.31	356.31	356.31	356.31
税费	220.35	220.35	220.35	226.70	226.70	226.70
其他费用	31.10	31.10	31.10	31.98	31.98	31.98
合计	607.76	607.76	607.76	614.99	614.99	614.99
成本类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
营业成本	356.31	356.31	356.31	356.31	356.31	356.31
税费	233.24	233.24	233.24	239.98	239.98	239.98
其他费用	32.89	32.89	32.89	33.83	33.83	33.83
合计	622.44	622.44	622.44	630.12	630.12	630.12
成本类别	2046 年 1-10 月	合计				
营业成本	296.93	6,656.12				
税费	205.62	3,536.96				
其他费用	24.14	572.12				
合计	526.69	10,765.20				

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为职工薪酬、修理费、燃料动力费，预测如下：

单位：万元

成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
修理费	35.17	35.17	35.17	35.17	35.17	35.17
燃料动力费	54.39	59.82	65.26	70.70	76.14	76.14
合计	334.56	339.99	345.43	350.87	356.31	356.31
成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
职工薪酬	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
修理费	35.17	35.17	35.17	35.17	35.17	35.17
燃料动力费	76.14	76.14	76.14	76.14	76.14	76.14
合计	356.31	356.31	356.31	356.31	356.31	356.31

成本类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
职工薪酬	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
修理费	35.17	35.17	35.17	35.17	35.17	35.17
燃料动力费	76.14	76.14	76.14	76.14	76.14	76.14
合计	**356.31**	**356.31**	**356.31**	**356.31**	**356.31**	**356.31**
成本类别	**2046 年 1-10 月**	**合计**				
职工薪酬	204.17	4,614.17				
修理费	29.31	662.37				
燃料动力费	63.45	1,379.58				
合计	**296.93**	**6,656.12**				

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券续存续期内，项目营业成本预测金额为 6,656.12 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为职工薪酬、修理费、燃料及动力费。益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，其中：职工薪酬按新增职工 35 人、人均 7.0 万元/年估算；修理费按年折旧费用的 15%估算；燃料及动力费按年用电量 132.85 万 kW·h（电价 0.6437 元/kW·h）、年用水量 5.81 万吨（水价 4.00 元/立方米）估算。经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入	702.29	776.10	850.50	941.10	1,007.95	1,007.95
销项税	65.35	72.35	79.43	87.58	93.60	93.60
进项税	65.35	72.35	79.43	87.58	93.60	93.60
应交增值税	-	-	-	-	-	-

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
城建税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
房产税	75.84	83.42	91.00	101.55	109.36	109.36
合计	**75.84**	**83.42**	**91.00**	**101.55**	**109.36**	**109.36**
项目	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**
收入	1,036.52	1,036.52	1,036.52	1,065.98	1,065.98	1,065.98
销项税	96.17	96.17	96.17	98.82	98.82	98.82
进项税	-	-	-	-	-	-
应交增值税	96.17	96.17	96.17	98.82	98.82	98.82
城建税	6.73	6.73	6.73	6.92	6.92	6.92
教育费附加	4.81	4.81	4.81	4.94	4.94	4.94
房产税	112.64	112.64	112.64	116.02	116.02	116.02
合计	**220.35**	**220.35**	**220.35**	**226.70**	**226.70**	**226.70**
项目	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
收入	1,096.34	1,096.34	1,096.34	1,127.64	1,127.64	1,127.64
销项税	101.55	101.55	101.55	104.37	104.37	104.37
进项税	-	-	-	-	-	-
应交增值税	101.55	101.55	101.55	104.37	104.37	104.37
城建税	7.11	7.11	7.11	7.31	7.31	7.31
教育费附加	5.08	5.08	5.08	5.22	5.22	5.22
房产税	119.50	119.50	119.50	123.08	123.08	123.08
合计	**233.24**	**233.24**	**233.24**	**239.98**	**239.98**	**239.98**
项目	**2046 年 1-10 月**	**合计**				
收入	965.41	19,230.74				
销项税	89.26	1,783.90				
进项税	-	491.91				
应交增值税	89.26	1,291.99				
城建税	6.25	90.46				
教育费附加	4.46	64.61				
房产税	105.65	2,089.90				
合计	**205.62**	**3,536.96**				

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目相关税费的预测支出金额为3,536.96万元。

（1）相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2019）第39号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，其中标准厂房出租收入、停车费收入按9%计算销项税额，充电服务费收入按13%计算销项税额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入x增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2019）第39号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，其中建安工程费按9%、工程建设其他费用按6%、维护修理费按9%计算进项税额，在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)x 增值税税率

②城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于7%、5%、1%的税率。

③教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按3%预测，地方教育费附加按2%预测。

④房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产用于对外出租，按租金收入的12%计算房产税。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他支出

单位：万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
管理费用	21.07	23.28	25.52	28.23	30.24	30.24
合计	**21.07**	**23.28**	**25.52**	**28.23**	**30.24**	**30.24**
项目	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**
管理费用	31.10	31.10	31.10	31.98	31.98	31.98
合计	**31.10**	**31.10**	**31.10**	**31.98**	**31.98**	**31.98**
项目	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**
管理费用	32.89	32.89	32.89	33.83	33.83	33.83
合计	**32.89**	**32.89**	**32.89**	**33.83**	**33.83**	**33.83**
项目	**2046年1-10月**	**合计**				
管理费用	24.14	572.12				
合计	**24.14**	**572.12**				

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目其他支出的预测支出金额为572.12万元。

① 其他支出预测评价

本项目必须支付的其他支出主要为管理费用，主要是在经营过程中发生的与管理有关的费用，包括管理人员的办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费等，按运营收入的3%估算，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为1.40，本次债券存续期内共需偿还本次融资的本金4,000.00万元，利息2,032.00万元，针对本次融资的本息保障倍数为1.40，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

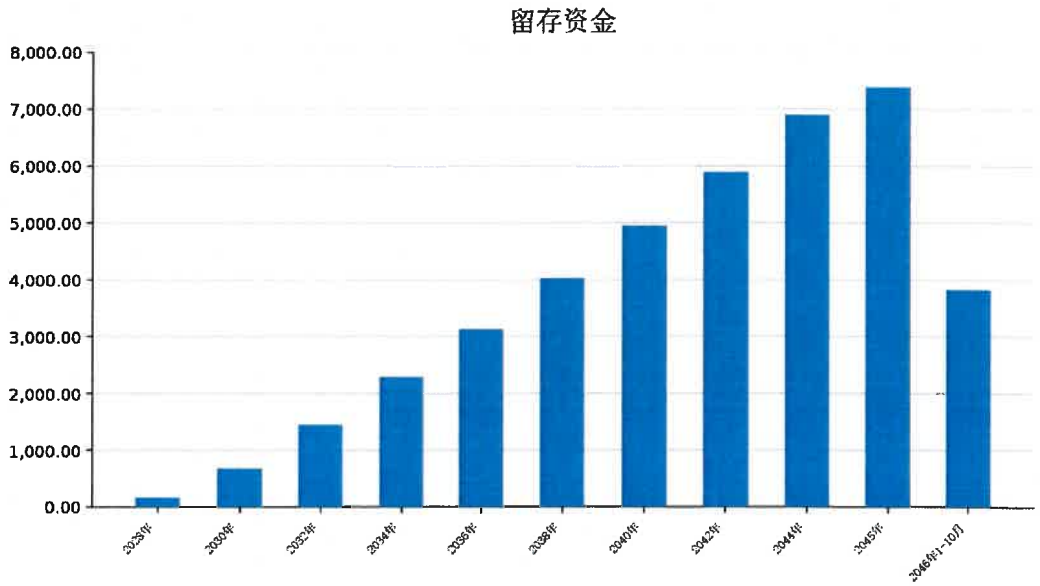
项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2026 年						
2027 年		101.60	101.60			
2028 年		101.60	101.60	702.29	431.47	270.82
2029 年		101.60	101.60	776.10	446.69	329.41
2030 年		101.60	101.60	850.50	461.95	388.55
2031 年		101.60	101.60	941.10	480.65	460.45
2032 年		101.60	101.60	1,007.95	495.91	512.04
2033 年		101.60	101.60	1,007.95	495.91	512.04
2034 年		101.60	101.60	1,036.52	607.76	428.76
2035 年		101.60	101.60	1,036.52	607.76	428.76
2036 年		101.60	101.60	1,036.52	607.76	428.76
2037 年		101.60	101.60	1,065.98	614.99	450.99
2038 年		101.60	101.60	1,065.98	614.99	450.99
2039 年		101.60	101.60	1,065.98	614.99	450.99
2040 年		101.60	101.60	1,096.34	622.44	473.90
2041 年		101.60	101.60	1,096.34	622.44	473.90
2042 年		101.60	101.60	1,096.34	622.44	473.90
2043 年		101.60	101.60	1,127.64	630.12	497.52
2044 年		101.60	101.60	1,127.64	630.12	497.52
2045 年		101.60	101.60	1,127.64	630.12	497.52
2046 年 1-10 月	4,000.00	101.60	4,101.60	965.41	526.69	438.72
合计	4,000.00	2,032.00	6,032.00	19,230.74	10,765.20	8,465.54
本息覆盖倍数						1.40

五、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表:

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.40	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.58	1.40	1.22

如上表所示，当项目收入、成本等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的

情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为 1.08，项目还本付息资金具有较强的抗风险能力。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.40 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

项目现金流预测表

金额单位：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	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-10月
1	现金流入	25,261.12	4,500.00	1,530.38	702.29	776.10	850.50	941.10	1,007.95	1,007.95	1,036.52	1,036.52	1,036.52	1,065.98	1,065.98	1,065.98	1,096.34	1,096.34	1,096.34	1,127.64	1,127.64	1,127.64	965.41
1.1	资本金	2,030.38	500.00	1,530.38																			
1.2	债券资金流入	4,000.00	4,000.00	-																			
1.3	运营收入	19,230.74			702.29	776.10	850.50	941.10	1,007.95	1,007.95	1,036.52	1,036.52	1,036.52	1,065.98	1,065.98	1,065.98	1,096.34	1,096.34	1,096.34	1,127.64	1,127.64	1,127.64	965.41
1.4	回收固定资产余值	-																					
1.5	流动资金回收	-																					
2	现金流出	21,433.99	4,500.00	1,530.38	533.07	548.29	563.55	582.25	597.51	597.51	613.19	613.19	613.19	617.77	617.77	617.77	622.49	622.49	622.49	627.35	627.35	627.35	4,539.02
2.1	建设投资	6,030.38	4,500.00	1,428.78																			
2.2	运营成本	7,228.23			355.63	363.27	370.95	379.10	386.55	386.55	387.41	387.41	387.41	388.29	388.29	388.29	389.20	389.20	389.20	390.14	390.14	390.14	321.06
2.4	税金及附加	2,244.97			75.84	83.42	91.00	101.55	109.36	109.36	124.18	124.18	124.18	127.88	127.88	127.88	131.69	131.69	131.69	135.61	135.61	135.61	116.36
2.5	运营期利息	2,032.00		101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60
2.6	债券本金	4,000.00																					4,000.00
3	净现金流量	3,827.13	-	-	169.22	227.81	286.95	358.85	410.44	410.44	423.33	423.33	423.33	448.21	448.21	448.21	473.85	473.85	473.85	500.29	500.29	500.29	-3,573.61
4	累计净现金流量	3,827.13	-	-	169.22	397.03	683.98	1,042.83	1,453.27	1,863.71	2,287.04	2,710.37	3,133.70	3,581.91	4,030.12	4,478.33	4,952.18	5,426.03	5,899.88	6,400.17	6,900.46	7,400.75	3,827.13

如上表，益阳市赫山区龙岭产业开发区食品产业园老旧厂房改造及基础设施提质项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有3,827.13万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1

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

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

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

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



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

证书编号：430100120042
No. of Certificate

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

发证日期：2005 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2019 3 14 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2020 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查 合格专用章

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
~~(特殊普通合伙)湖南分所~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

~~湖南省注册会计师管~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 12 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

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

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

NOTES

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

转出：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2024.1.27

转入：[illegible]会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2024.1.27



姓　名 Full name 熊建英

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-05-13

工作单位 Working unit 湖南中审湘鉴会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 421023198705135248

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

事务所 CPAs

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

2016 年 1 月 6 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南中审湘鉴会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所 CPAs

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

2016 年 1 月 6 日
/y /m /d

14

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

15

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

鹏盛（湘）专审字（2026）第00120号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘26ZUKYQ73E

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字（2026）第00120号

我们接受委托，对2026年湖南省政府专项债券（二十四期）以下简称（“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2026年湖南省政府专项债券（二十四期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目申报项目的基本情况如下：

（一）债券发行规模：总规模6,000.00万元，本次发行6,000.00万元。

（二）付息方式：每半年计息，到期偿还本金。

（三）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，本期政府专项债券的预测利率按照2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%，即2.55%进行测算。

（四）本次2026年湖南省政府专项债券（二十四期）专项债券包含1个项目，明

细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目	3,630.36	6,000.00		6,000.00	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）	30年
	合计	**3,630.36**	**6,000.00**		**6,000.00**		

1、应付本息情况

（1）本期益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目专项债券计划融资金额6,000.00万元，假设融资利率2.55%，2026年10月发行6,000.00万元，期限30年，每半年计息，第30年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目	2026年10月	-	6,000.00	-	6,000.00	-	-
	2027年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2028年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2029年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2030年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2031年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2032年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2033年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2034年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2035 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2036 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2037 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2038 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2039 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2040 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2041 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2042 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2043 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2044 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2045 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2046 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2047 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2048 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2049 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2050 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2051 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2052 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2053 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2054 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2055 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.00	153.00
	2056 年 4 月	6,000.00	-	-	6,000.00	76.50	76.50
	2056 年 10 月	6,000.00	-	6,000.00	-	76.50	6,076.50
	合计		**6,000.00**	**6,000.00**		**4,590.00**	**10,590.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入

益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目的收益则以项目预测完工后产生

的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目	21,314.11

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 2.01。具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表：

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
益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目	21,314.11	6,000.00	10,590.00	2.01

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

附件：项目收益及现金流预测说明

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 16 日

附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目估算总投资 9,630.36 万元，项目位于益阳市赫山街道、桃花仑街道、会龙山街道、朝阳街道、龙岭工业园区等范围内的 34 个老旧小区。本项目计划建设工期为 1 年（2026 年 4 月开工，到 2027 年 4 月）。项目计划对列入省厅改造计划的 34 个老旧小区进行提质改造，总户数 6,632 户，总建筑面积 57.96 万㎡。建设内容主要包括：新建及改造智慧停车位 1,500 个；汽车充电桩 368 个；改造小区活动中心 480 ㎡；两电充电设施 275 个；智能门禁、监控安防、消防设施及门卫室 34 套；改造绿地及休闲广场 16,500 ㎡；增设路灯 2,460 盏；一老一小设施 3,250 ㎡；地面提质改造 66,800 ㎡；物业用房提质改造 1,680 ㎡；电子显示广告位 15 处；闲置公房提质改造 3,140 ㎡；改造屋面防水 6,800 ㎡、外墙修复 27,910 ㎡及改造排水 29,850 米；小区进出道口及挡土墙改造 34 处；健身设施 20 套等。

（二）实施主体

机构名称：益阳市赫山区住房和城乡建设局

机构地址：益阳市赫山区三里桥路 39 号

统一社会信用代码：114309030064825308

（三）融资计划

此次项目本期拟融资金额 6,000.00 万元，2026 年 10 月发行 6,000.00 万元，融资期限 30 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目

单位：万元

收入类别	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
闲置公房收入	25.12	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68
停车服务收入	91.25	136.88	164.25	164.25	164.25	191.63

充电桩服务收入	483.55	870.39	942.93	942.93	942.93	942.93
广告刊列收入	4.90	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35
小计	**604.82**	**1,052.30**	**1,152.21**	**1,152.21**	**1,152.21**	**1,179.59**
收入类别	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**
闲置公房收入	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68
停车服务收入	191.63	191.63	191.63	191.63	191.63	191.63
充电桩服务收入	942.93	942.93	942.93	942.93	942.93	942.93
广告刊列收入	7.35	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
小计	**1,179.59**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**
收入类别	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**
闲置公房收入	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68
停车服务收入	191.63	191.63	191.63	191.63	191.63	191.63
充电桩服务收入	942.93	942.93	942.93	942.93	942.93	942.93
广告刊列收入	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
小计	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**
收入类别	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
闲置公房收入	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68
停车服务收入	191.63	191.63	191.63	191.63	191.63	191.63
充电桩服务收入	942.93	942.93	942.93	942.93	942.93	942.93
广告刊列收入	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
小计	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**
收入类别	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年 1-10 月**
闲置公房收入	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	31.40
停车服务收入	191.63	191.63	191.63	191.63	191.63	159.69
充电桩服务收入	942.93	942.93	942.93	942.93	942.93	785.78
广告刊列收入	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	7.00
小计	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**1,180.64**	**983.87**
合计						**34,430.88**

①依上表预测，债券存续期30年期间，益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目取得运营收入34,430.88万元。

②益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括闲置公房收入、停车服务收入、充电桩服务收入、广告刊列收入。

A、闲置公房收入

本项目闲置公房提质改造3,140平方米，采用整体出租的方式对外出租，运营期第一年出租价格为120元/平方米/年，不考虑增长，出租率按100%计算。

B、停车服务收入

根据项目规模，本项目新建及改造智慧停车位共计1,500个，每个车位周转率按1次/天计算，全年可提供停车服务1,500×365 = 547,500次。停车服务均价按5元/次收费，不考虑增长。运营期第一年停车服务率为50%，之后逐年提高，满负荷为70%。

C、充电桩服务收入

本项目拟新建汽车充电桩368个（充电标准按60kW配置），每桩每天使用4小时，全年可提供充电量368×60×4×365 = 32,236,800千瓦时。依据周边使用率及国内使用率平均值，同时考虑未来新能源汽车渗透率提升的影响，运营期第一年服务率为50%、第二年为60%，之后保持65%不变。根据特来电APP站点现有收费情况，益阳市充电站服务费价格平均为0.45元/千瓦时（本测算不考虑电费，仅计算充电服务费收入）。

D、广告刊列收入

本项目共设置电子显示广告位15处，广告刊列总量为15刊/年，单价按7,000元/刊测算，不考虑增长。运营期第一年服务率为70%，之后保持80%不变。

三、项目资金支出预测

1、益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目预计总投资为9,630.36万元。

2、益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目运营期间项目支出13,116.77万元。

单位：万元

成本类别	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营业成本	183.22	274.82	274.82	274.82	274.82	274.82
税费	71.99	125.39	137.38	137.38	137.38	141.42
其他支出	11.18	18.23	19.23	19.23	19.23	19.50
小计	**266.39**	**418.44**	**431.43**	**431.43**	**431.43**	**435.74**
成本类别	**2033年**	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**
营业成本	274.82	274.82	274.82	274.82	274.82	274.82
税费	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70
其他支出	19.50	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51
小计	**449.02**	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**
成本类别	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**
营业成本	274.82	274.82	274.82	274.82	274.82	274.82
税费	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70
其他支出	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51
小计	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**
成本类别	**2045年**	**2046年**	**2047年**	**2048年**	**2049年**	**2050年**
营业成本	274.82	274.82	274.82	274.82	274.82	274.82
税费	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70
其他支出	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51
小计	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**
成本类别	**2051年**	**2052年**	**2053年**	**2054年**	**2055年**	**2056年1-10月**
营业成本	274.82	274.82	274.82	274.82	274.82	229.01
税费	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	128.92
其他支出	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	16.26
小计	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**449.03**	**374.19**
合计						**13,116.77**

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为购耗材、燃料和动力费，工资及福利费，修理费，预测如下：

单位：万元

明细	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
工资及福利费用	171.20	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80
外购耗材、燃料动力费用	6.27	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40
维修费	5.75	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62
小计	**183.22**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**
明细	**2033年**	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**
工资及福利费用	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80
外购耗材、燃料动力费用	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40
维修费	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62
小计	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**
明细	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**
工资及福利费用	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80
外购耗材、燃料动力费用	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40
维修费	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62
小计	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**
明细	**2045年**	**2046年**	**2047年**	**2048年**	**2049年**	**2050年**
工资及福利费用	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80
外购耗材、燃料动力费用	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40
维修费	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62
小计	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**
明细	**2051年**	**2052年**	**2053年**	**2054年**	**2055年**	**2056年1-10月**
工资及福利费用	256.80	256.80	256.80	256.80	256.80	214.00
外购耗材、燃料动力费用	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	7.83
维修费	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	7.18
小计	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**274.82**	**229.01**
合计						**8,107.19**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券续存续期内，项目营业成本预测金额为 8,107.19 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为职工薪酬、外购耗材、燃料动力费用、维修费。益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

明细	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	604.82	1,052.30	1,152.21	1,152.21	1,152.21	1,179.59
销项税金	71.37	125.91	137.80	137.80	137.80	140.27
进项税金	71.37	125.91	137.80	137.80	137.80	132.80
应纳增值税	-	-	-	-	-	7.47
城市维护建设税	-	-	-	-	-	0.37
教育费附加	-	-	-	-	-	0.37
房产税	71.99	125.39	137.38	137.38	137.38	140.67
小计	**71.99**	**125.39**	**137.38**	**137.38**	**137.38**	**141.42**
明细	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**
收入	1,179.59	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64
销项税金	140.27	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33
进项税金	-	-	-	-	-	-
应纳增值税	140.27	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33
城市维护建设税	7.01	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
教育费附加	7.01	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
房产税	140.67	140.67	140.67	140.67	140.67	140.67
小计	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**

明细	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
收入	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64
销项税金	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33
进项税金	-	-	-	-	-	-
应纳增值税	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33
城市维护建设税	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
教育费附加	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
房产税	140.67	140.67	140.67	140.67	140.67	140.67
小计	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**
明细	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
收入	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64
销项税金	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33
进项税金	-	-	-	-	-	-
应纳增值税	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33
城市维护建设税	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
教育费附加	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
房产税	140.67	140.67	140.67	140.67	140.67	140.67
小计	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**
明细	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年 1-10 月**
收入	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	983.87
销项税金	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33	116.94
进项税金	-	-	-	-	-	-
应纳增值税	140.33	140.33	140.33	140.33	140.33	116.94
城市维护建设税	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	5.85
教育费附加	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	5.85
房产税	140.67	140.67	140.67	140.67	140.67	117.22
小计	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**154.70**	**128.92**
合计						**4,438.01**

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目相关税费的预测支出金额为 4,438.01 万元。

（1）相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2019）第39号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入x增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2019）第39号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为:增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)x增值税税率

②城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于7%、5%、1%的税率。

③教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按3%预测，地方教育费附加按2%预测。

④房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除20%后的余值作为计税依据，按1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他直接费用

单位：万元

明细	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
管理及其他费用	11.18	18.23	19.23	19.23	19.23	19.50
合计	**11.18**	**18.23**	**19.23**	**19.23**	**19.23**	**19.50**
明细	**2033年**	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**
管理及其他费用	19.50	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51
合计	**19.50**	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**

明细	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
管理及其他费用	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51
合计	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**
明细	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
管理及其他费用	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51
合计	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**
明细	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年 1-10 月**
管理及其他费用	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	16.26
合计	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**19.51**	**16.26**
合计						**571.58**

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目其他直接费用的预测支出金额为 571.58 万元。

①其他直接费用预测评价

本项目必须支付的其他直接费用主要为管理及其他费用，主要包括日常开销、办公以及接待费等。其中，其他营业费用按运营收入的 1%计提，其他管理费用按职工薪酬的 3%计提。经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 2.01，本次债券存续期内共需偿还本次融资的本金 6,000.00 万元，利息 4,590.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 2.01，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

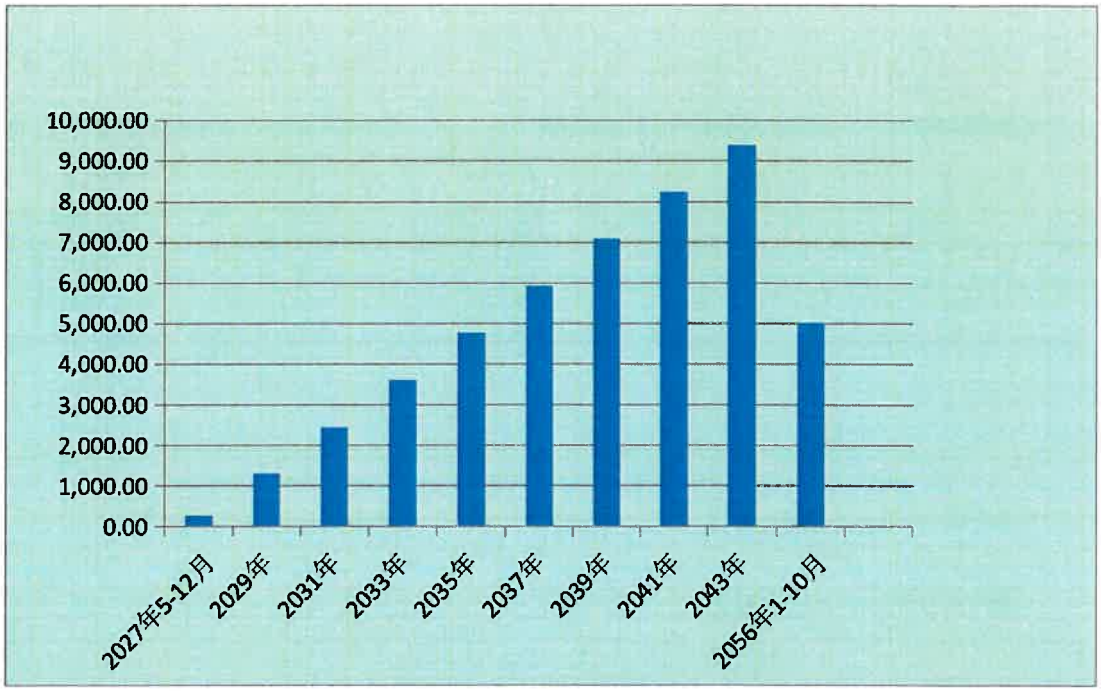
项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营收入	项目经营支出	收益小计
2026 年 10 月	-	-	-			-
2027 年	-	153.00	153.00	604.82	266.39	338.43
2028 年	-	153.00	153.00	1,052.30	418.44	633.86
2029 年	-	153.00	153.00	1,152.21	431.43	720.78
2030 年	-	153.00	153.00	1,152.21	431.43	720.78
2031 年	-	153.00	153.00	1,152.21	431.43	720.78
2032 年	-	153.00	153.00	1,179.59	435.74	743.85
2033 年	-	153.00	153.00	1,179.59	449.02	730.57
2034 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2035 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2036 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2037 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2038 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2039 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2040 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2041 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2042 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2043 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2044 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2045 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2046 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2047 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2048 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2049 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2050 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2051 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2052 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2053 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2054 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2055 年	-	153.00	153.00	1,180.64	449.03	731.61
2056 年 4 月	-	76.50	76.50	983.87	374.19	609.68
2056 年 10 月	6,000.00	76.50	6,076.50			
合计	**6,000.00**	**4,590.00**	**10,590.00**	**34,430.88**	**13,116.77**	**21,314.11**
本息覆盖倍数						**2.01**

五、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	2.01	2.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.14	2.01	1.89

基于上表，项目净收益、融资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1.69，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.89，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目专项债券资金覆盖率可以达到2.01倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			2026 年 4-12 月	2027 年 1-4 月	2027 年 5-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	44,061.24	7,500.00	2,130.36	604.82	1,052.30	1,152.21	1,152.21	1,152.21	1,179.59	1,179.59	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64
1.1	资本金	3,630.36	1,500.00	2,130.36															
1.2	债券资金流入	6,000.00	6,000.00				0.00												
1.3	运营收入	34,430.88			604.82	1,052.30	1,152.21	1,152.21	1,152.21	1,179.59	1,179.59	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64
1.4	回收固定资产余值	0.00	0.00																
1.5	流动资金回收	0.00																	
2	现金流出	33,260.63	7,500.00	2,130.36	342.89	571.44	584.43	584.43	584.43	588.74	602.02	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03
2.1	建设投资	9,630.36	7,500.00	2,053.86															
2.2	运营成本	8,678.77			194.40	293.05	294.05	294.05	294.05	294.32	294.32	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33
2.4	税金及附加	4,438.01			71.99	125.39	137.38	137.38	137.38	141.42	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70
2.5	运营期利息	4,590.00		76.50	76.50	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00
2.6	债券本金	6,000.00																	
3	净现金流量	10,800.61	0.00	0.00	261.93	480.86	567.78	567.78	567.78	590.85	577.57	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61
4	累计净现金流量	10,800.61	0.00	0.00	261.93	742.79	1,310.57	1,878.35	2,446.13	3,036.99	3,614.56	4,193.17	4,771.78	5,350.38	5,928.99	6,507.60	7,086.21	7,664.82	8,243.42

序号	项目	合计	运营期													
			2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-10 月
1	现金流入	44,061.24	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	983.87
1.1	资本金	3,630.36															
1.2	债券资金流入	6,000.00															
1.3	运营收入	34,430.88	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	1,180.64	983.87
1.4	回收固定资产余值	0.00															
1.5	流动资金回收	0.00															
2	现金流出	33,260.63	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	602.03	6,527.19
2.1	建设投资	9,630.36															
2.2	运营成本	8,678.77	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	294.33	245.28
2.4	税金及附加	4,438.01	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	154.70	128.92
2.5	运营期利息	4,590.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00
2.6	债券本金	6,000.00															6,000.00
3	净现金流量	10,800.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	578.61	-5,543.32
4	累计净现金流量	10,800.61	8,822.03	9,400.64	9,979.25	10,557.85	11,136.46	11,715.07	12,293.68	12,872.28	13,450.89	14,029.50	14,608.11	15,186.71	15,765.32	16,343.93	10,800.61

如上表，益阳市赫山区老城区公共服务设施提质改造项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 10,800.61 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

营业执照

(副本)

副本编号：1 - 1

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

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　邹文华

成立日期　2018年12月24日

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

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

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

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



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

证书编号：430100120042
No. of Certificate

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

发证日期：2005 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2014 3 11 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2017 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2015 3 18 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2016 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
~~(特殊普通合伙)湖南分所~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

~~湖南省注册会计师管~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所 2015.12.28

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

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

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

转出：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2016.1.27

转入：湖南省注册会计师管理协会 2016.1.27



姓　名 Full name　谢建林

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1987-05-13

工作单位 Working unit　湖南中鑫和顺会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　421022198705135248

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字[2026]00123号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘26UUJ7HXGS

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于2026年湖南省政府专项债券（二十三期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛(湘)专审字[2026]00123号

我们接受委托，对2026年湖南省政府专项债券（二十三期）以下简称（"本期债券"）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2026年湖南省政府专项债券（二十三期）建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

本次申请发行益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目的基本情况如下：

（一）债券名称：2026年湖南省政府专项债券（二十三期）。

（二）债券发行规模：总规模5,000.00万元，本次发行5,000.00万元。

（三）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（四）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，本期政府专项债券的预测利率按照2026年9月份20年期国债收益率上浮20%，即2.54%进行测算。

（五）本次2026年湖南省政府专项债券（二十三期）包含1个项目，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目	2,855.11	5,000.00		5,000.00	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）	20年
	合计	**2,855.11**	**5,000.00**		**5,000.00**		

1、应付本息情况

（1）益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目计划总融资金额5,000.00万元，本次申请5,000.00万元。假设本次发行金额融资利率2.54%，本次发行5,000.00万元，期限20年，每半年支付利息，第20年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2026年10月		5,000.00		5,000.00		-
	2027年4月	5,000.00			5,000.00	63.50	63.50
	2027年10月	5,000.00			5,000.00	63.50	63.50
	2028年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2029年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2030年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2031年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2032年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2033年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2034年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2035年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2036年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2037年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2038年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2039年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2040 年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2041 年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2042 年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2043 年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2044 年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2045 年	5,000.00			5,000.00	127.00	127.00
	2046 年 4 月	5,000.00			5,000.00	63.50	63.50
	2046 年 10 月	5,000.00		5,000.00		63.50	5,063.50
	合计	**-**	**5,000.00**	**5,000.00**	**-**	**2,540.00**	**7,540.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	项目收益
益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目	8,878.09

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.18。具体预测计算见下表。

（1）项目整体本息覆盖倍数计算表:

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
益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目	8,878.09	5,000.00	7,540.00	1.18

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

附件：项目收益及现金流预测说明

以下无正文，为《鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于2026年湖南省政府专项债券（二十三期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签字页

鹏盛会计师事务所

（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年10月16日

附件：

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目估算总投资 7,855.11 万元，项目位于益阳市赫山区。本项目计划建设工期为 1 年（2025 年 12 月开工，到 2026 年 12 月）。项目计划对市环保局家属区、市科技局家属区、建筑设计院等 8 个老旧小区实施城市建筑有机更新，涉及改造 45 栋住宅楼，共计 887 户，总改造建筑面积 6.7 万㎡，主要包括：改造小区内建筑物屋顶屋面 18000m²、改造墙体外立面 97200m²、改造落水管 1620m、整理弱电线路 2870m、改造楼栋供水管网 8100m、在小区内雨污分流改造排水管网 7117m、改造老旧路面 12700m²等基础设施，更新改造生活垃圾分类设施 90 处、改造停车场 5780m²、安装便民汽车充电桩 220 台、安装便民电动自行车充电桩 80 台、改造体育健身设施 3 处、改造适老设施 2 处、更新改造附属用房 1600m²、街角绿化提升 1200m²、完善小区综合服务设施 500m²、智能感知设施 45 套等公共服务设施。

（二）实施主体

机构名称：益阳市赫山区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：114309030064825308

机构地址：益阳市赫山区三里桥路 39 号

（三）融资计划

此项目计划总融资 5,000.00 万元，本期拟融资金额 5,000.00 万元，融资期限 20 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目

单位：万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
停车服务收入	30.99	37.19	43.39	49.58	55.78	55.78	55.78
汽车充电桩服务收入	545.43	545.43	545.43	545.43	545.43	545.43	545.43
广告展示收入	8.72	9.96	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
物业租赁收入	72.45	81.51	81.51	81.51	81.51	81.51	81.51
合计	**657.59**	**674.09**	**681.54**	**687.73**	**693.93**	**693.93**	**693.93**
收入类别	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
停车服务收入	55.78	55.78	55.78	55.78	55.78	55.78	55.78
汽车充电桩服务收入	545.43	545.43	545.43	545.43	545.43	545.43	545.43
广告展示收入	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21
物业租赁收入	81.51	81.51	81.51	81.51	81.51	81.51	81.51
合计	**693.93**	**693.93**	**693.93**	**693.93**	**693.93**	**693.93**	**693.93**
收入类别	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年 1-10 月**	**合计**
停车服务收入	55.78	55.78	55.78	55.78	55.78	46.49	**1,044.34**
汽车充电桩服务收入	545.43	545.43	545.43	545.43	545.43	227.27	**10,590.44**
广告展示收入	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	9.34	**218.59**
物业租赁收入	81.51	81.51	81.51	81.51	81.51	67.92	**1,607.55**
合计	**693.93**	**693.93**	**693.93**	**693.93**	**693.93**	**351.02**	**13,460.92**

①依上表预测，债券存续期 20 年期间，益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目取得运营收入 13,460.92 万元。

②益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括停车服务收入、汽车充电桩服务收入、广告展示收入、物业租赁收入。

1、停车服务收入

通过本项目的建设，可新增 360 个停车位。每个停车位日周转次数 1 次，保守估算每个车位平均每天停车费为 5 元，第一年停车位使用负荷率 50%，逐年上涨，满负荷为 90%。

2、汽车充电桩服务收入

本项目充电桩设置220个，参考益阳市目前充电桩运营价格，保守预计本项目充电桩充电服务费取0.40元/kw.h，不考虑价格增长。充电桩的功率为60kw。每天每台充电桩使用6小时，第一年汽车充电桩服务负荷率50%，且之后保持50%运营。

3、广告展示收入

本项目建成后可提供22个广告位出租，保守预计本项目广告位租金按6000元/年，运营期第一年广告展示负荷率70%，逐年上涨，满负荷为90%。

4、物业租赁收入

本项目建成后可提供1,600平方米装修后的附属用房建筑空间出租，租金每平米600元/年，运营期第一年附属用房出租负荷率80%，逐年上涨，满负荷为90%。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目预计总投资为7,855.11万元。

2、益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目运营期间项目支出4,582.83万元。

单位：万元

支出类别	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
营业成本	213.84	213.84	213.84	213.84	213.84	213.84	213.84
相关税费	8.69	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78
其他直接费用	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
合计	**228.62**	**229.71**	**229.71**	**229.71**	**229.71**	**229.71**	**229.71**
支出类别	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**
营业成本	213.84	213.84	213.84	213.84	213.84	213.84	213.84
相关税费	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	10.31
其他直接费用	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
合计	**229.71**	**229.71**	**229.71**	**229.71**	**229.71**	**229.71**	**230.24**

支出类别	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-10 月	合计
营业成本	213.84	213.84	213.84	213.84	213.84	178.20	**4,241.21**
相关税费	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	10.68	**220.95**
其他直接费用	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	5.07	**120.67**
合计	**234.70**	**234.70**	**234.70**	**234.70**	**234.70**	**193.95**	**4,582.83**

3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为工资及福利费、外购燃料动力费、修理费，预测如下：

单位：万元

成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资及福利费	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80
外购燃料动力费	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49
修理费	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55
合计	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**
成本类别	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
工资及福利费	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80
外购燃料动力费	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49
修理费	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55
合计	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**
成本类别	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年 1-10 月**	**合计**
工资及福利费	202.80	202.80	202.80	202.80	202.80	169.00	**4,022.20**
外购燃料动力费	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49	3.74	**89.05**
修理费	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	5.46	**129.96**
合计	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**213.84**	**178.20**	**4,241.21**

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券续存续期内，项目营业成本预测金额为 4,241.21 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润（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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为工资及福利费。益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

4、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

税费类别	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
城建税							
教育费附加及地方教育附加							
房产税	8.69	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78
合计	**8.69**	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**9.78**
税费类别	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**
城建税	-	-	-	-	-	-	0.31
教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	-	-	0.22
房产税	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78
合计	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**10.31**
税费类别	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**	**2046年1-10月**	**合计**
城建税	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	1.47	**16.36**
教育费附加及地方教育附加	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	1.05	**11.68**
房产税	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	8.15	**192.91**
合计	**14.78**	**14.78**	**14.78**	**14.78**	**14.78**	**10.68**	**220.95**

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目相关税费的预测支出金额为220.95万元。

（1）相关税费预测评价

①城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于7%、5%、1%的税率。

②教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按3%预测，地方教育费附加按2%预测。

③房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除20%后的余值作为计税依据，按1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

5、项目期间支付的其他支出

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
其他管理费用	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
合计	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**
项目	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**
其他管理费用	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
合计	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**
项目	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**	**2046年1-10月**	**合计**
其他管理费用	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	5.07	**120.67**
合计	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**6.08**	**5.07**	**120.67**

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目其他支出的预测支出金额为120.67 万元。

① 其他支出预测评价

本项目必须支付的其他支出主要为管理费用及其他费用，主要是在经营过程中发行的与管理有关的费用，包管理人员的办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费等，我们认定测算数据合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.18，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金 5,000.00 万元，利息 2,540.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.18，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

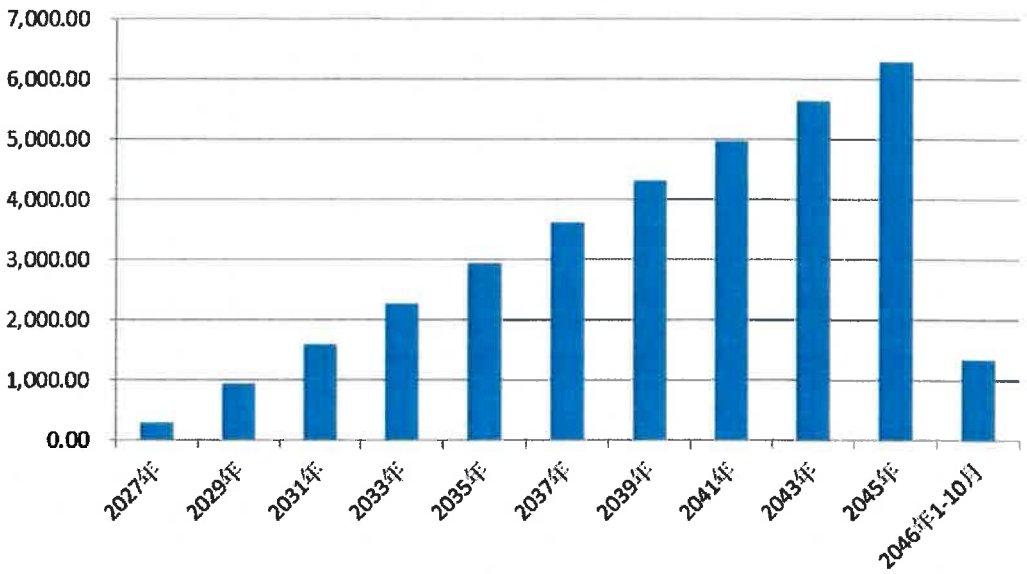
项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2027 年 4 月		63.50	63.50	657.59	228.62	428.97
2027 年 10 月		63.50	63.50			
2028 年		127.00	127.00	674.09	229.71	444.38
2029 年		127.00	127.00	681.54	229.71	451.83
2030 年		127.00	127.00	687.73	229.71	458.02
2031 年		127.00	127.00	693.93	229.71	464.22
2032 年		127.00	127.00	693.93	229.71	464.22
2033 年		127.00	127.00	693.93	229.71	464.22
2034 年		127.00	127.00	693.93	229.71	464.22
2035 年		127.00	127.00	693.93	229.71	464.22
2036 年		127.00	127.00	693.93	229.71	464.22
2037 年		127.00	127.00	693.93	229.71	464.22
2038 年		127.00	127.00	693.93	229.71	464.22
2039 年		127.00	127.00	693.93	229.71	464.22
2040 年		127.00	127.00	693.93	230.24	463.69
2041 年		127.00	127.00	693.93	234.70	459.23
2042 年		127.00	127.00	693.93	234.70	459.23
2043 年		127.00	127.00	693.93	234.70	459.23
2044 年		127.00	127.00	693.93	234.70	459.23
2045 年		127.00	127.00	693.93	234.70	459.23
2046 年 4 月		63.50	63.50	351.02	193.95	157.07
2046 年 10 月	5,000.00	63.50	5,063.50			
合计	**5,000.00**	**2,540.00**	**7,540.00**	**13,460.92**	**4,582.83**	**8,878.09**
本息覆盖倍数						**1.18**

五、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表:

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.18	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.18	1.12

如上表所示，当项目收入、成本等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为 1.00，项目还本付息资金具有较强的抗风险能力。

五、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.18 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期																				
			2025年12月	2026年1-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-10月
1	现金流入	21,316.03	1,000.00	6,855.11	657.59	674.09	681.54	687.73	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	351.02
1.1	资本金	2,855.11	1,000.00	1,855.11																			
1.2	债券资金流入	5,000.00		5,000.00		-																	
1.3	运营收入	13,460.92			657.59	674.09	681.54	687.73	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	693.93	351.02
1.4	回收固定资产余值	-	-																				
1.5	流动资金回收	-																					
2	现金流出	19,977.94	1,000.00	6,855.11	355.62	356.71	356.71	356.71	356.71	356.71	356.71	356.71	356.71	356.71	356.71	356.71	356.71	357.24	361.70	361.70	361.70	361.70	361.70	5,320.95
2.1	建设投资	7,855.11	1,000.00	6,855.11																			
2.2	运营成本	4,361.88			219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	219.93	183.27
2.4	税金及附加	220.95			8.69	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	10.31	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	10.68
2.5	运营期利息	2,540.00			127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00
2.6	债券本金	5,000.00																						5,000.00
3	净现金流量	1,338.09	-	-	301.97	317.38	324.83	331.02	337.22	337.22	337.22	337.22	337.22	337.22	337.22	337.22	337.22	336.69	332.23	332.23	332.23	332.23	332.23	-4,969.93
4	累计净现金流量	1,338.09	-	-	301.97	619.35	944.18	1,275.21	1,612.43	1,949.65	2,286.87	2,624.09	2,961.32	3,298.54	3,635.76	3,972.98	4,310.20	4,646.89	4,979.12	5,311.34	5,643.57	5,975.80	6,308.02	1,338.09

如上表，益阳市中心城区金银山片区城市更新建设项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 1,338.09 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1

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

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人　邹文华

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

成立日期　2018年12月24日

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；资产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

登记机关　长沙市雨花区市场监督管理局

2026 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年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

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

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

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2026 年 4 月 22 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



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

证书编号：430100120042
No. of Certificate

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

发证日期：2005 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2018 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2019 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2020 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查 合格专用章

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

~~众环海华会计师事务所~~
~~(特殊普通合伙)湖南分所~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 ~~12~~ 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

~~湖南省注册会计师管~~

事务所
CPAs

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

~~2015~~ 年 12 月 ~~28~~ 日
/y /m /d

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会登报声明作废后，办理补发手续。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

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

2015.12.29

转出：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2024.1.27

转入：湖南省注册会计师管理协会 2024.1.27



姓名 Full name 谢雪琳

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-05-13

工作单位 Working unit 湖南中联重科会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 421023198705135248

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

Hunan JinCheng Certified Public Accountants

2026年湖南省政府专项债券
南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

谨审字〔2026〕第155号

报告日期：2026年10月16日

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

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26SL5SCLSW

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2026〕第 155 号

2026 年湖南省政府专项债券
南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（二十三期）（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年湖南省政府专项债券（二十三期），南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平

衡。

一、项目概述：

本次申请发行的南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目的基本情况如下：

（一）债券发行规模：总规模 6000.00 万元，本次拟申请 6000.00 万元。

（二）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（三）融资利率：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 20 年期债券的预测利率为 2.28%。

（四）本次发行南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目明细如下：

单位：万元

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	
南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目	28,200.00	22,200.00		6,000.00					20 年

1、应付本息情况：

南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目总共拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 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 20 年期债券的预测利率为 2.28%。

本次拟申请债券 6000 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.28%，每半年付息一次，每年需偿付利息 136.80 万元，债券续存期内本息共计 8,736.00 万元。

南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目本期债券还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目	2026 年 10 月-12 月	0.00	6,000.00	0.00	6,000.00	34.20	34.20
	2027 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2028 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2029 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2030 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2031 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2032 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2033 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2034 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2035 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2036 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2037 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2038 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2039 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2040 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2041 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2042 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2043 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2044 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2045 年	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00	136.80	136.80
	2046 年 1 月-10月	6,000.00	0.00	**6,000.00**	0.00	102.60	6102.60
	合计		**6,000.00**	**14,100.00**		**2,736.00**	**8,736.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入：

项目的收益以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。净收益表如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	运营收益

1	南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目	28,850.59

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金及利息情况：

本次项目整体本息覆盖倍数为3.30，具体预测计算见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目	28,850.59	6,000.00	8,736.00	3.30

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

附件：项目收益及现金流入预测说明。

湖南谨诚会计师事务所

（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二0二六年十月十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目估算总投资28,200.00万元，本项目位于南县经济开发区，建设时间为2026年4月至2028年3月。建设内容：1、全县12个乡镇新建冷链仓库20000平方米（5万吨）、冷冻库20000平方米（5万吨）、农产品冷库及公共配套设施等。2、配套建设县、乡、村三级智能冷链仓储管理系统、运输管理系统、追溯与防伪系统等应用平台系统。3、购置打包台500台以上；冷藏车13辆，经检验合格的公平秤等计量器具500台以上；食品卫生、农药残留快速检验设施设备500套。

批复文件：

1、《关于南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目可行性研究报告的批复》（南发改审〔2024〕224号号）；

2、《关于南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目初步设计方案及概算审查的批复》（南发改概审〔2024〕114号）；

3、《南县住房和城乡建设局关于南县小龙虾苗种育繁推一体化建设项目项目初步设计审查的批复》（南建发〔2024〕115号）。

（二）实施主体

实施机构名称：南县稻虾产业发展服务中心。

（三）融资计划

本项目拟申请政府专项债券共6,000.00万元，本次拟申请6,000.00万元，融资期限20年，每半年度支付利息，到期偿还本金。

二、项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计 40,888.72 万元。其中冷链仓库收入 12,063.52 万元，冷冻库收入 24,127.04 万元，停车收入 3,122.51 万元，充电桩收入 1,575.65 万元。

1、冷链仓库出租收入

项目建成后，可以用于出租的仓库面积为 20000 平方米。参照周边仓库出租市场价格，本项目按 30.00 元/㎡/月进行估算，租赁价格按照每三年 3%递增。

根据冷链仓储行业研究报告，2024 年湖南省的冷链仓储服务市场规模达到了 735 亿元，预计到 2029 年将进一步增长至 1008 亿元，年复合增长率为 6.5%。因此，湖南地区冷链仓储有较好的市场需求及保持良好的增长趋势。

湖南地区冷链物流需求的增长主要受以下三个因素影响。一是消费升级，随着人们生活水平的提高，对新鲜、安全、高品质的食品需求日益增长。

二是跨区域食品流通，湖南省地域辽阔，气候多样，特色食品丰富，均需要通过冷链交易服务实现在全省、全国范围内的流通。

三是政策支持，政府对冷链物流的重视和支持，推动了冷链物流设施的建设和升级。参考全国及湖南省冷链仓储企业运营数据，全国主要城市出租率在 60%-88%范围之间，湖南红星冷链冷链仓储设施出租率则超过了 88%（见下图）。本项目出租率和上涨率结合近期益阳市及周边县市已发行专项债券的相似项目情况，结合南县当地市场实际条件，出租率运营期第一年按 60%，之后每年上涨 5%，考虑到换租和修理维护等因素，出租率增至 85%上限以后不再增长。

序号	项目位置	日单价（元/m²/天）	折合月单价（元/m²/月）
1	南县城区	1.00	30.00
2	南县城区	10.00	300.00
3	益阳资阳区	1.00	30.00
附：询价信息截图			

序号	项目位置	日单价（元/m²/天）	折合月单价（元/m²/月）

(出租) 兴盛立交桥旁，空旷场地。

雨棚 更新于2023-03-02 72人已浏览

☆ 收藏 0人气 举报







4.5 万/月 1元/m²/天

1500m²	暂无数据	暂无数据
建筑面积	厂房类型	起租面积

区 域：南县城区区 - 南县市区

地 址：湖南省益阳市南县兴盛西路 地图



涂老板

个人

已在58注册8年

已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA 在线沟通



1000平整栋三层楼低价出租 01-27

南县-南县城区

益阳市南县迎宾路

1000㎡ 建筑面积

10元/㎡/天 30万/月

(出租) 出租益阳长春经开区厂房

更新于2022-12-29 39人已浏览



10.5 万/月 1元/m²/天

3500m²	暂无数据	暂无数据
建筑面积	厂房类型	起租面积

区 域：资阳区 - 资阳城区

地 址：益阳远大 地图

刘先生

个人

已在58注册11年

已实名认证

序号	项目位置	日单价（元/m²/天）	折合月单价（元/m²/月）

4. 全国平均租金基本持平，空置率有所上升
41个城市平均租金与上月略有下降，空置率较上月有所上升

10月全国
- 平均租金为23.17元/m²·月，与上月持平。
- 空置率为16.50%，较上月有所上升。

10月41个城市
- 平均租金为23.55元/m²·月，较上月有所下降。
- 空置率为15.86%，较上月有所上升。

下表載列我們於所示期間的綜合損益表。

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	金額	佔收入百分比(%)	金額	佔收入百分比(%)	金額	佔收入百分比(%)
	（人民幣千元，百分比除外）					
收入	236,736	100.0	201,760	100.0	233,576	100.0
銷售成本	(118,206)	(49.9)	(85,246)	(42.3)	(110,197)	(47.2)
毛利	**118,530**	**50.1**	**116,514**	**57.7**	**123,379**	**52.8**
除税前利潤	**104,522**	**44.2**	**100,945**	**50.0**	**111,231**	**47.6**
所得税開支	(25,410)	(10.7)	(25,633)	(12.7)	(28,351)	(12.1)
年內利潤	**79,112**	**33.4**	**75,312**	**37.3**	**82,880**	**35.5**

图源来自招股书

具体来看，红星冷链的核心竞争力在于“交易+仓储”的协同效应。其自营交易平台占地3.6万平方米，以门店租赁模式为主，其于往绩记录期间的租用率超过94.0%，是湖南省冷冻食品行业的核心批发枢纽。

而且，红星冷链位于长沙的两个基地的自营冷冻仓储设施的设计总库容超过一百万立方米，或超过23万吨的可用库容，于往绩记录期间的利用率超过88%。截至2024年12月31日，已为超过700位客户提供服务。

三、多数城市冷库空置率及价格同比基本持平或有小幅下降

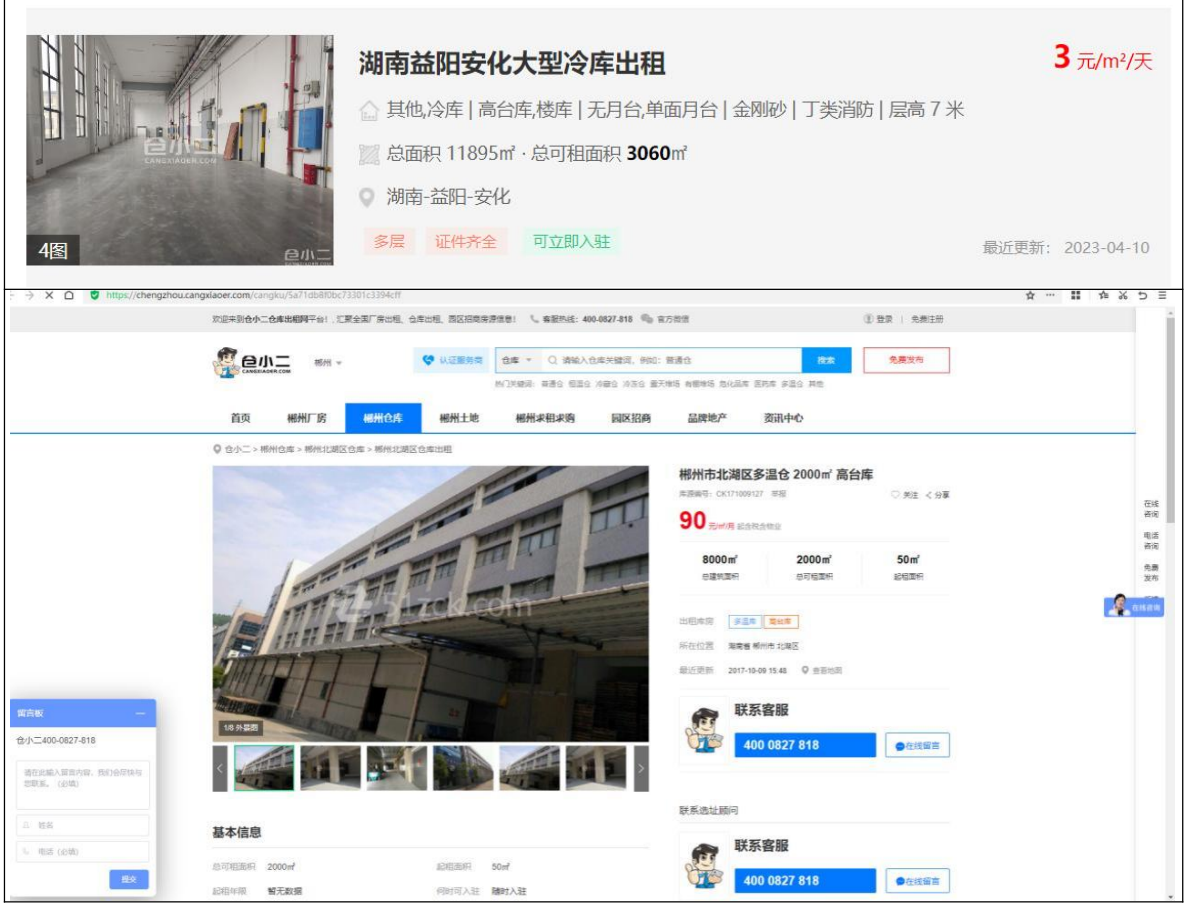
受冷库市场需求增长与周转速度加快带动，全年平均冷库空置率水平同比小幅下降，多数城市冷库空置率同比基本持平或小幅下降。其中，南宁的冷库空置率为32%，同比2024年增长7个百分点，增长最高。这一趋势主要受新建冷库进入市场，服务于传统农产品存储的普通高标库存量竞争严重，叠加市场需求波动，高附加值需求尚未形成规模，空置率水平有所提升。厦门的冷库空置率为28%，同比2024年下降8个百分点，下降最多。其主要受高标冷库供给精准匹配与跨境电商、水产加工产业等对冷库需求提升的影响，空置率水平有所下降。



2、冷链仓库出租收入

项目建成后，可出租冷冻库面积共计 20000 平方米，参照周边冷库出租市场价格，本项目按 60.00 元/m²/月进行估算，租赁价格按照每三年 3%递增。参考行业运营数据，全国主要城市冷冻库出租率在 60%-88%范围之间（见下图），本项目出租率和上涨率结合近期益阳市及周边县市已发行专项债券的相似项目情况，结合南县当地市场实际条件，出租率运营期第一年按 60%，之后每年上涨 5%，考虑到换租和修理维护等因素，出租率增至 85%上限以后不再增长。

序号	项目位置	金额（元/m²/月）
1	安化	90.00
2	郴州	90.00
3	娄底市娄星区	60.00
附：询价信息截图		



序号	项目位置	金额（元/m²/月）



三、多数城市冷库空置率及价格同比基本持平或有小幅下降

受冷库市场需求增长与周转速度加快带动，全年平均冷库空置率水平同比小幅下降，多数城市冷库空置率同比基本持平或小幅下降。其中，南宁的冷库空置率为32%，同比2024年增长7个百分点，增长最高。这一趋势主要受新建冷库进入市场，服务于传统农产品存储的普通高标库存量竞争严重，叠加市场需求波动，高附加值需求尚未形成规模，空置率水平有所提升。厦门的冷库空置率为28%，同比2024年下降8个百分点，下降最多。其主要受高标冷库供给精准匹配与跨境电商、水产加工产业等对冷库需求提升的影响，空置率水平有所下降。



3、停车费收入

本项目在厂区内设置 400 个停车位。根据《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》规定，机动车停放收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价三种价格管理形式。本次制定的政府价最高收费标准为：公共停车场白天 5 元/小时，夜间 2 元/小时。本项目停车服务日收入=停车位数量×平均每个车位每天收费额；其中：平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费=车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。

根据益阳市公安局交通管理支队信息，到 2025 年益阳市机动车保有量为 98.78 万

台，根据人口比例估算得出南县城区南洲镇机动车保有量为：14.26 万/385 万*98.78=3.65 万辆，随着汽车保有量的增长，城区停车位配建不足，当前处于车多位少，车位紧张的态势。参考周边城市，车位日周转率达到了 6-12 次（详见下图），基于谨慎性原则，本项目测算车位日间周转次数约为 1 次，每次平均停车时间 2 小时，按 2.50 元/小时计算，夜间停车（晚上 22:00 至第二天早上 7:00）按 10 元/次计算，则本项目平均每个车位每天收费额为 2×2.5×1+10=15 元，运营期第一年使用率 60%，第二年 65%，第三年及以后为 70%。

益阳市城区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）按不超过小车标准的四分之一收取）

1、道路临时停车泊位收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	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，道路自动计费和人工值守的停车泊位在规定的夜间（夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00）免收机动车停放服务费。		

2、城市公共停车场最高收费标准

时间　　方式	收费标准
白天（早上7:00至晚上22:00）	每小时5元
夜间（晚上22:00至第二天早上7:00）	每小时2元



来自株洲国投集团的统计数据显示，自4月1日正式启动“智慧停车”以来，庐山春天路等17条城区道路停车泊位的日平均周转率，已从原来的1.3台次提高至6台次，部分道路泊位日均周转率超11台次，目前日均泊位使用率达62%，较好满足了市民临时停车需求。

笔者从市城发集团创元建设开发有限责任公司负责人处了解到，路内停车从免费到收费，市民难免不适应，但随着车主体验停车缴费服务带来的便利，感受到路内停车管理更加规范、车位周转更加便民，一定会慢慢理解和支持。据统计，实施路内停车收费一周时间，已收费的9条道路泊位平时空置率为50%左右，最高峰时期也有25%左右，停车周转率也由收费前的4.8左右，增加到目前的12.1左右，泊位使用率得到显著提升。收费前“一位难求”的春园路、长青街等道路，收费后均能找到停车位，路内违章停车现象得到根本改变。

4、充电桩收入

本项目规划新能源充电桩 40 个，参考南县已有充电桩服务价（含电费）1.45~1.88 元/度，以及国家电网湖南分公司公布的电价（本项目适用 0.88 元/度），当地充电桩服务费（剔除电费）单价约为 0.57~1.00 元/度左右，考虑到电费为国家电网直接收取，此处仅按 0.80 元/度计算充电服务费。

根据调研情况及相关报道，全国单个充电桩平均时间利用率为11%，本项目取10%，即2.4小时。本项目采用公共直流充电桩功率为50-120kw，即每小时充电50-120度，本项目按每个充电桩每小时充电量50kwh测算，则本项目平均每个充电桩每天充电量按2.4*50=120度计算。根据网站信息及调研报告，全国平均桩数利用率为54.7%。运营期第一年使用率50%，第二年55%，第三年及以后为60%。

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：2023年8月1日－2023年8月31日）

用电分类		电压等级	电度电价（元/千瓦时）	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	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.72907	0.53983	0.03184	0.08520	0.02595	0.04625	1.35726	1.13876	0.72907	0.31938	30.6	19.1
		110千伏	0.75427			0.11040			1.40565	1.17908	0.75427	0.32946	30.6	19.1
		35千伏	0.78327			0.13940			1.46133	1.22548	0.78327	0.34106	33.8	21.1
		1~10千伏	0.81327			0.16940			1.51893	1.27348	0.81327	0.35306	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.83967			0.19580			1.56962	1.31572	0.83967	0.36362		
		35千伏	0.85967			0.21580			1.60802	1.34772	0.85967	0.37162		
		1~10千伏	0.87967			0.23580			1.64642	1.37972	0.87967	0.37962		
		不满1千伏	0.89967			0.25580			1.68482	1.41172	0.89967	0.38762		

注：1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分、重大水利工程建设基金0.105分钱、中型水库移民后期扶持资金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱。

2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段18：00-22：00（1、7、8、9、12月）；高峰时段11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12月为11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段7：00-11：00，14：00-18：00；低谷时段23：00-次日7：00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

序号	使用情况	充电单价（含服务费）	备注
充电站1	空余3/16，使用率81%	1.80元/度	
充电站2	空余5/16，使用率69%	1.78元/度	
充电站3	空余2/10，使用率80%	1.75元/度	
充电站4	空余1/2，使用率50%	1.88元/度	政府机关内封闭充电桩，参考价值不大
充电站5	空余9/9，使用率0%	1.45元/度	
附：充电桩调研截图			

序号	使用情况	充电单价（含服务费）	备注
	  国家电网汽车充电站(益阳南县充电站) 2小时内有人充电 益阳市南县供电局 快 空1/2	 南县兴盛汽车充电站 最近浏览 4分钟内有人充电 益阳市南县兴盛西路兴盛汽车站内 桩多 大功率 快 空3/16 P 以停车场实际收费为准 ¥1.80/度 扫码充电 >  星星充电汽车充电站(南县分公司... 最近浏览 2小时内有人充电 益阳市南县桂花西路329号 桩多 大功率 快 空5/16 ¥1.78/度 扫码充电 >  国家电网汽车充电站(益阳南县鸿... 刚刚浏览 30分钟内有人充电 益阳市南县沿湖北路鸿雁湖广场 桩多 小区 快 空2/10 P （参照停车场实际费用） ¥1.75/度  特来电充电站(南县县政府) 最近浏览 17小时内有人充电 益阳市南县兴盛西路湖南省南县政协 南县人民政府停... 地上 快 空2/2 慢 空7/7 P 免费停车 ¥1.45/度 扫码 常用 订单 查看地图	
尽管充电基础设施建设取得了显著进展，但服务效能仍有提升空间。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。深圳、武汉、合肥、上海等城市的多项效能指标排在末位，与城市公用桩中直流占比偏低等因素有关。			

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。**

南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计(万元)	建设期		运营期							
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	**营业收入**	40,888.72			1,497.48	1,623.44	1,749.40	1,910.60	2,021.84	2,133.08	2,194.54	2,194.54
1	**冷链仓库收入**	12,063.52			432.00	468.00	504.00	556.20	593.28	630.36	649.27	649.27
1.1	面积（㎡）	20,000.00			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
1.2	出租率				60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%
1.3	出租单价（元/㎡/月）	30			30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83
2	**冷冻库收入**	24,127.04			864.00	936.00	1,008.00	1,112.40	1,186.56	1,260.72	1,298.54	1,298.54
2.1	面积（㎡）	20,000.00			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2.2	出租率				60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%
2.3	出租单价（元/㎡/月）	60			60.00	60.00	60.00	61.80	61.80	61.80	63.65	63.65
3	**停车收入**	3,122.51			131.40	142.35	153.30	157.90	157.90	157.90	162.64	162.64
3.1	数量	400			400	400	400	400	400	400	400	400
3.2	使用率				60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3.3	单价	15			15	15	15.00	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91
4	**充电桩收入**	1,575.65			70.08	77.09	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10
4.1	数量	40			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
4.2	使用率				50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
4.3	单日充电量				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4.4	服务费单价（不含电费）				0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续表：

序号	项目	合计(万元)	运营期										
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	**营业收入**	40,888.72	2,194.54	2,257.86	2,257.86	2,257.86	2,323.07	2,323.07	2,323.07	2,390.24	2,390.24	2,390.24	2,455.76
1	**冷链仓库收入**	12,063.52	649.27	668.75	668.75	668.75	688.81	688.81	688.81	709.48	709.48	709.48	730.76
1.1	面积（㎡）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
1.2	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.3	出租单价（元/㎡/月）	30	31.83	32.78	32.78	32.78	33.77	33.77	33.77	34.78	34.78	34.78	35.82
2	**冷冻库收入**	24,127.04	1,298.54	1,337.50	1,337.50	1,337.50	1,377.62	1,377.62	1,377.62	1,418.95	1,418.95	1,418.95	1,461.52
2.1	面积（㎡）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2.2	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2.3	出租单价（元/㎡/月）	60	63.65	65.56	65.56	65.56	67.53	67.53	67.53	69.56	69.56	69.56	71.64
3	**停车收入**	3,122.51	162.64	167.52	167.52	167.52	172.54	172.54	172.54	177.72	177.72	177.72	180.54
3.1	数量	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
3.2	使用率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3.3	单价	15	15.91	16.39	16.39	16.39	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39	17.39	17.91
4	**充电桩收入**	1,575.65	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	84.10	82.94
4.1	数量	40	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
4.2	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
4.3	单日充电量		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

	服务费单价（不含电费）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测：

1、本项目总投资 28,200.00 万元，其中：工程费用 24,905.00 万元，工程建设其他费用 1613.90 万元，预备费 1325.95 万元，建设期利息 355.15 万元。

2、南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目投入运营后，本项目成本主要为原料及燃料费、工资及福利费、修理及维护费、管理及其他费用。项目在债券存续期内共计营业成本 12,038.13 万元，其中经营成本 6,242.80 万元。

3、项目运营期间经营成本预测评价

3.1 原料及燃料费

本项目主要燃料动力费为公共区域内的水电费成本。本项目大多数为户外景观，水电消耗较少，水电费成本暂按当年营业收入的 5%预估。

3.2、工资及福利费

本项目拟配备职工 8 人左右，负责项目日常管理等工作，该部分职工的工资及福利费参照益阳市统计局公布的《2025 年益阳市统计年鉴》，居民服务、修理和其他服务业（非私营）的职工年平均薪资水平为 6.37 万元/人·年，本项目按照 6.5 万元/人·年以此作为计算标准，考虑每三年上浮 3%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
（十五）居民服务、修理和其他服务业	63703	76303	44173	68975	33633
（十六）教育	78889	83295	34379	81922	30089
（十七）卫生和社会工作	98143	100444	39879	99041	71771
（十八）文化、体育和娱乐业	58256	59399	47660	58793	52286
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	86891	93017	32840	87225	49761

3.3 修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，固定资产修理费用可直接按固定资产原值（不含建设期利息及土地费用）的一定比例进行估算。根据行业和项目特点，本项目暂按固定资产原值的0.5%计算。

3.4 管理及其他费用

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，本项目暂按营业收入的2%计算管理费用。

3.5 税费

a、增值税销项：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）等相关税费文件，本项目入廊费及日常维护费收入增值税率为9%。

b、进项税：本项目总投资中建筑工程增值税率9%，设备购置增值税率13%，工程建设其他费用增值税率6%。

3.6 税金及附加附加

a、城市建设维护税，按应交增值税的5%计算；

b、教育费附加，按应交增值税的3%计算；

c、地方教育费附加，按应交增值税的2%计算；

d、房产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，租赁营业收入的房产税率为12%。

南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计(万元)	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	**经营成本**	6,242.80			281.35	290.17	300.55	311.83	319.62	327.41	331.71	331.71	331.71
1.2	原料及燃料费	2,044.44			74.87	81.17	87.47	95.53	101.09	106.65	109.73	109.73	109.73
1.3	工资及福利费	1,014.52			52.00	52.00	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56
1.4	修理及维护费	2,366.07			124.53	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53
1.5	管理及其他费用	817.77		0.00	29.95	32.47	34.99	38.21	40.44	42.66	43.89	43.89	43.89
2	**增值税**	1,646.39		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	销项税	3,427.31		0.00	125.92	136.55	147.17	160.48	169.67	178.85	183.93	183.93	183.93
2.2	进项税	1,780.92	1484.99	0.00	12.98	13.48	13.98	14.62	15.06	15.50	15.74	15.74	15.74
3	**税金及附加**	4,148.94		0.00	142.68	154.57	166.46	183.70	195.95	208.19	214.44	214.44	214.44
4	**合计**	12,038.13		0.00	424.03	444.74	467.01	495.53	515.56	535.60	546.15	546.15	546.15

续表：

序号	项目	合计(万元)	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	**经营成本**	6,242.80	336.14	336.14	336.14	340.70	340.70	340.70	345.41	345.41	345.41	349.99
1.2	原料及燃料费	2,044.44	112.89	112.89	112.89	116.15	116.15	116.15	119.51	119.51	119.51	122.79
1.3	工资及福利费	1,014.52	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56
1.4	修理及维护费	2,366.07	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53	124.53
1.5	管理及其他费用	817.77	45.16	45.16	45.16	46.46	46.46	46.46	47.80	47.80	47.80	49.12
2	**增值税**	1,646.39	25.79	173.15	173.15	178.29	178.29	178.29	183.57	183.57	183.57	188.68
2.1	销项税	3,427.31	189.15	189.15	189.15	194.54	194.54	194.54	200.09	200.09	200.09	205.46
2.2	进项税	1,780.92	16.00	16.00	16.00	16.25	16.25	16.25	16.52	16.52	16.52	16.78
3	**税金及附加**	4,148.94	223.45	238.19	238.19	245.33	245.33	245.33	252.68	252.68	252.68	260.22
4	**合计**	12,038.13	585.38	747.49	747.49	764.33	764.33	764.33	781.66	781.66	781.66	798.90

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润(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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目经营成本主要为原料及燃料费、工资及福利费、修理及维护费、管理及其他费用。南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为3.30，自2026年10月到2046年9月期间共需偿还融资的本金6,000.00万元、利息2,736.00万元，针对本次融资的本息保障倍数高于1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表

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
南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目	28,850.59	6,000.00	8,736.00	3.30

五、项目期间资金留存

结合上述各资金收入和资金支出预测分析从本次融资存续期间考虑各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性，在诸多不确定因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作

为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.83	3.30	3.77
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	3.44	3.30	3.16

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.83，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为3.16，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，南县城乡小龙虾冷链仓储服务设施建设项目资金覆盖率可以达到3.30倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算见下表：

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	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	**现金流入**	69,088.72	20,000.00	8,200.00	1,497.48	1,623.44	1,749.40	1,910.60	2,021.84	2,133.08	2,194.54	2,194.54	2,194.54
1.1	资本金流入	22,200.00	14,000.00	8,200.00									
1.2	融资资金流入	6,000.00	6,000.00	0.00									
1.3	运营期现金流入	40,888.72		0.00	1,497.48	1,623.44	1,749.40	1,910.60	2,021.84	2,133.08	2,194.54	2,194.54	2,194.54
2	**现金流出**	48,803.13	20,000.00	8,200.00	560.83	581.54	603.81	632.33	652.36	672.40	682.95	682.95	682.95
2.1	建设期资金流出	28,029.00	19,965.80	8,063.20									
2.2	运营期资金流出	12,038.13		0.00	424.03	444.74	467.01	495.53	515.56	535.60	546.15	546.15	546.15
2.3	融资还本付息	8,736.00	34.20	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
3	**现金净流量**	20,285.59	0.00	0.00	936.65	1,041.90	1,145.59	1,278.26	1,369.47	1,460.68	1,511.60	1,511.60	1,511.60
4	**期末累计现金结存**		0.00	0.00	936.65	1,978.55	3,124.14	4,402.40	5,771.87	7,232.55	8,744.15	10,255.74	11,767.34

续表：

序号	项目	合计	运营期

			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	**现金流入**	69,088.72	2,257.86	2,257.86	2,257.86	2,323.07	2,323.07	2,323.07	2,390.24	2,390.24	2,390.24	2,455.76
1.1	资本金流入	22,200.00										
1.2	融资资金流入	6,000.00										
1.3	运营期现金流入	40,888.72	2,257.86	2,257.86	2,257.86	2,323.07	2,323.07	2,323.07	2,390.24	2,390.24	2,390.24	2,455.76
2	**现金流出**	48,803.13	722.18	884.29	884.29	901.13	901.13	901.13	918.46	918.46	918.46	6,901.50
2.1	建设期资金流出	28,029.00										
2.2	运营期资金流出	12,038.13	585.38	747.49	747.49	764.33	764.33	764.33	781.66	781.66	781.66	798.90
2.3	融资还本付息	8,736.00	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	6,102.60
3	**现金净流量**	20,285.59	1,535.68	1,373.57	1,373.57	1,421.94	1,421.94	1,421.94	1,471.78	1,471.78	1,471.78	-4,445.73
4	**期末累计现金结存**		13,303.02	14,676.59	16,050.16	17,472.11	18,894.05	20,315.99	21,787.77	23,259.55	24,731.32	20,285.59

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。

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

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙）

Hunan JinCheng Certified Public Accountants

2026年湖南省政府专项债券
南县洞庭虾市建设工程
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

谨审字〔2026〕第157号

报告日期：2026年10月16日

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

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26E62DQ844

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2026〕第 157 号

2026 年湖南省政府专项债券
南县洞庭虾市建设工程
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（二十二期）（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年湖南省政府专项债券（二十二期），南县洞庭虾市建设工程预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述：

本次申请发行的南县洞庭虾市建设工程的基本情况如下：

（一）债券发行规模：总规模 2,000.00 万元，本次拟申请 2,000.00 万元。

（二）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（三）融资利率：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 2.15%。

（四）本次发行南县洞庭虾市建设工程明细如下：

单位：万元

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	
南县洞庭虾市建设工程	3,,965.00	1,965.00		2,000.00					15 年

1、应付本息情况：

南县洞庭虾市建设工程总共拟申请政府专项债券 2000.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 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 2.15%。

本次拟申请债券 2000 万元，债券期限为 15 年，债券利率为 2.15%，每半年付息一次，每年需偿付利息 43.00 万元，债券续存期内本息共计 2,,645.00 万元。

南县洞庭虾市建设工程本期债券还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
南县洞庭虾市建设工程	2026年10-12月	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00	10.75	10.75
	2027年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2028年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2029年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2030年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2031年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2032年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2033年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2034年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2035年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2036年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2037年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2038年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2039年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2040年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	43.00	43.00
	2041年1-10日	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	32.25	2032.25
	合计		**2,000.00**	**2,000.00**		**645.00**	**2,645.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入：

项目的收益以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。净收益表如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	运营收益
1	南县洞庭虾市建设工程	5,880.96

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金及利息情况：

本次项目整体本息覆盖倍数为2.22，具体预测计算见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
南县洞庭虾市建设工程	5,880.96	2,000.00	2,645.00	2.22

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

附件：项目收益及现金流入预测说明。

湖南谨诚会计师事务所

（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二0二六年十月十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目总投资估算3965.00万元，地点位于南县。项目计划于2026年5月份开工，建设工期12个月。建设内容：建筑面积11800平方米，主要包括建设小龙虾交易中心6000平方米、物流配送中心2000平方米、冷链仓储中心2000平方米、市场服务中心1000平方米、检验检测中心800平方米等功能区域。

批复文件：

1、南县发展和改革局《关于南县洞庭虾市建设工程可行性研究报告的批复》（南发改概审〔2024〕213号）；

2、南县发展和改革局《关于南县洞庭虾市建设工程初步设计审查的批复》（南建发〔2024〕104号）；

3、南县发展和改革局《关于南县洞庭虾市建设工程概算总投资的批复》（南发改概审〔2024〕106号）。

（二）实施主体

实施机构名称：南县稻虾产业发展服务中心。

（三）融资计划

本项目拟申请政府专项债券共2000.00万元，本次拟申请2000.00万元，融资期限15年，每半年度支付利息，到期偿还本金。

二、项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计10,571.89万元。其中冷库出租收入2,256.59万元，厂房出租收入3,949.03万元，停车服务费收入1,844.71万元，充电桩服务收入2,521.57

万元。

1、冷库出租收入

本项目建成后，预计可出租冷库物流仓库面积 2000.00 平方米。综合考虑项目所在地地理位置和人流量等因素，租金参照益阳市及周边县市冷库出租市场调研价格，基于谨慎原则，暂按 70.00 元/㎡·月计算，租赁价格每三年上涨 5%。参考行业运营数据，全国主要城市冷冻库出租率在 60%-88%范围之间（见下图），结合南县当地市场实际条件，运营期首年按 75%，之后每年上涨 5%，考虑到厂房换租和修理维护等因素，出租率增至 85%上限以后不再增长。

序号	项目	出租价格（元/㎡·月）
1	湖南益阳安化大型冷库	90
2	湖南邵阳新邵仓库	80
3	长沙雨花区冷库	85



湖南益阳安化大型冷库出租

3 元/m²/天

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

总面积 11895㎡ · 总可租面积 3060㎡

湖南-益阳-安化

多层 证件齐全 可立即入驻

最近更新：2023-04-10



湖南邵阳新邵仓库冷库出租

80 元/m²/月

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

总面积 4500㎡ · 总可租面积 3500㎡

湖南-邵阳-新邵

独院 独栋 多层 可立即入驻

最近更新：2023-10-07



长沙市雨花区冷库出租

85 元/m²/月

冷库 | 高标库,坡道库 | 无月台,单面月台 | 金刚砂 | 丙二消防 | 层高 8.5 米

总面积 40199㎡ · 总可租面积 33000㎡

湖南-长沙-长沙

多层 证件齐全 可立即入驻

最近更新：2023-06-26

2、厂房出租收入

本项目建成后，预计可出租厂房面积一共 9800.00 平方米，包括小龙虾交易中心 6000 平方米、物流配送中心 2000 平方米、市场服务中心 1000 平方米、检验检测中心 800 平方米。综合考虑项目所在地地理位置和人流量等因素，租金参照益阳市及周边县市厂房出租市场调研价格，基于谨慎原则，暂按 25.00 元/㎡·月计算，租赁价格每三年上涨 5%。根据调研及相关统计数据（见下图），湖南省周边县市园区厂房出租率范围在 70%-85%之间，结合南县当地市场实际条件，运营期首年按 75%，之后每年上涨 5%，考虑到厂房换租和修理维护等因素，出租率增至 85%上限以后不再增长。

序号	项目位置	日租金（元/m²·天）	折合月租金（元/m²·月）
1	沅江市城区	1.00	30.00
2	益阳市城区	10.00	300.00
3	益阳市城区	1.00	30.00
4	岳阳县城区	2.86	85.50
附：询价信息截图			



厂房出租诚意面谈

所在地区：湖南-益阳-沅江市-琼湖街道

建筑面积：1000㎡

首层高度：15m

租 1 元/㎡·天



厂房仓库招租，价格面议

广告

益阳-赫山

益阳市赫山区金泰路

3000㎡ 建筑面积

10元/㎡/天 90万/月



荐 益阳赫山办事处大丰村场地出租

所在地区：湖南-益阳

建筑面积：1000㎡

首层高度：暂无数据

租 1 元/㎡·天

序号	项目位置	日租金（元/m²·天）	折合月租金（元/m²·月）
 国有土地，以前是粮食仓库 岳阳-岳阳县 岳阳市岳阳县 5000㎡ 建筑面积 1元/㎡/天 15万/月			
株洲特色园区建设“体能”需达标 标准厂房空置率不超过15% 2017-03-04 10:24 今年，全市10大园区建设将突出“体能”达标、补齐短板。2月28日，全市工业和园区工作会议发布了考核指标。 根据全省产业园区的“体能考核表”，我市在原有的考核基础上增加了5项，包括工业企业主营业务收入、规模工业占全市规模工业增加值比重、科技活动经费支出、园区土地节约集约利用指数、标准厂房空置率。其中，明确要求全市工业园区标准厂房空置率不超过15%，而去年全市10大园区的空置率不到20%。			
（四）产业转移取得成效。一是标准厂房建设力度加大。1-9月，全市承接产业转移项目282个、建设标准厂房285.6万平方米，标准厂房出租率为85%以上。二是招商引资来势较好。1-9月，全市新批外资项目52个，实际利用外资5.6亿美元，同比增长17.4%；签约内资项目658个，实际到位内资206.3亿元，同比增长16.3%。三是外经合作成效明显。1-9月，全市完成外派劳务人数2349人，同比增长41.7%；新签合同额3229万美元，同比增长228.4%；营业额3001万美元，同比增长25%；新批境外投资企业（非金融类）3家，境外机构2家，中方合同投资额94.5万美元。			

3、停车服务费收入

本项目新增停车位共 200 个。根据《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》规定，机动车停放收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价三种价格管理形式。本次制定的政府价最高收费标准为：公共停车场白天 5 元/小时，夜间 2 元/小时。本项目停车服务日收入=停车位数量×平均每个车位每天收费额；其中：平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费=车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。

目前南县车辆保有量增长迅速，机动车位作为重要公共服务设施，需要长期为车辆提供停车服务。根据调研情况，当地停车场车位的日常平均负荷在 50~70%左右，本项目测算车位平均日间周转次数约为 2 次，每次平均停车时间 2 小时，按 2.50 元/小时

计算，夜间停车（晚上 22:00 至第二天早上 7:00）按 10 元/次计算（停车单价已综合考虑维护、空置等因素，按每日平均取值，一年以 365 天计），则本项目平均每个车位的每日收费额为 2×2.5×2+10=20 元，考虑到通货膨胀等因素，价格每三年上涨 5%。根据调研情况，参考湖南省周边县市相关案例（详见下图），停车场车位的日常平均使用率在 50~75%左右，使用率考虑到空置、维护等因素，暂按运营期第一年 70%、第二年 75%、第三年及以后 80%预估。

益阳市城区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）按不超过小车标准的四分之一收取）

1、道路临时停车泊位收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	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，道路自动计费和人工值守的停车泊位在规定的夜间（夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00）免收机动车停放服务费。		

2、城市公共停车场最高收费标准

时间　　方式	收费标准
白天（早上7:00至晚上22:00）	每小时5元
夜间（晚上22:00至第二天早上7:00）	每小时2元

4、充电桩服务费收入

本项目拟建充电桩 60 个，参考南县已有充电桩服务价（含电费）1.40~2.07 元/度，以及国家电网湖南分公司公布的电价，当地充电桩服务费（剔除电费）单价约为 0.61~1.28 元/度左右，本项目拟取 0.4 元/度。

用电分类		电压等级	电度电价（元/千瓦时）	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	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业及其他	两部制	220千伏及以上	0.60624	0.0639	0.05741	0.08320	0.04099	0.04625	1.23663	1.03920	0.60624	0.29425	30.6	19.1
		110千伏	0.69144			0.11040			1.28501	1.07955	0.69144	0.30433	30.6	19.1
		35千伏	0.72044			0.13940			1.34069	1.12695	0.72044	0.31503	33.6	21.1
		1~10千伏	0.75044			0.16940			1.39629	1.17396	0.75044	0.32703	33.6	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.77684			0.19580			1.44898	1.21839	0.77684	0.33839		
		35千伏	0.79684			0.21580			1.48738	1.24719	0.79684	0.34649		
		1~10千伏	0.81684			0.23580			1.52578	1.27919	0.81684	0.35449		
		不满1千伏	0.82684			0.25580			1.56418	1.31119	0.83684	0.36249		

注 1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分，重大水利工程建设基金0.105分钱，三型水库移民后期扶持资金0.62分钱，可再生能源电价附加1.9分钱。

2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕818号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段18：00-22：00（1、7、8、9、12月）；高峰时段11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12月为11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段7：00-11：00，14：00-18：00；低谷时段23：00-次日7：00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有照明发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的新转供用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

根据调研情况，根据高德地图显示南县公共充电桩正常使用率在50~80%左右，每辆车平均充电时间暂按2.5小时计算（一般快充1~1.5小时，慢充3~5小时，此处取平均时间），公共充电桩的每日平均周转率=24小时×平均使用率÷车辆平均充电时间，计算可得为4.8~7.6次左右，谨慎考虑本项目拟取2次/天，每年按照360天计算，目前市场上新能源家用汽车的电池容量多在40-80kwh左右，本项目按每个充电桩单次充电量60kwh测算，则本项目平均每个充电桩每天充电量按120度计算。数据显示使用率范围在50%-81%之间，基于谨慎性考虑，本项目使用率暂按运营期第一年按60%，往后每3年增长5%，直至达到70%。

序号	使用情况	充电单价（含服务费）	备注
充电站1	空余3/16，使用率81%	1.80元/度	
充电站2	空余5/16，使用率69%	1.78元/度	
充电站3	空余2/10，使用率80%	1.75元/度	
充电站4	空余1/2，使用率50%	1.88元/度	政府机关内封闭充电桩，参考价值不大
充电站5	空余9/9，使用率0%	1.45元/度	
附：充电桩调研截图			

序号	使用情况	充电单价（含服务费）	备注
	  国家电网汽车充电站(益阳南县充电站) 2小时内有人充电 益阳市南县供电局 快 空1/2	 南县兴盛汽车充电站 最近浏览 4分钟内有人充电 益阳市南县兴盛西路兴盛汽车站内 桩多 大功率 快 空3/16 P 以停车场实际收费为准 ¥1.80/度 扫码充电 >  星星充电汽车充电站(南县分公司... 最近浏览 2小时内有人充电 益阳市南县桂花西路329号 桩多 大功率 快 空5/16 ¥1.78/度 扫码充电 >  国家电网汽车充电站(益阳南县鸿... 刚刚浏览 30分钟内有人充电 益阳市南县沿湖北路鸿雁湖广场 桩多 小区 快 空2/10 P （参照停车场实际费用） ¥1.75/度  特来电充电站(南县县政府) 最近浏览 17小时内有人充电 益阳市南县兴盛西路湖南省南县政协 南县人民政府停... 地上 快 空2/2 慢 空7/7 P 免费停车 ¥1.45/度 扫码 常用 订单 查看地图

南县洞庭虾市建设工程预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
		（万元）	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	**营业收入**	**10,571.89**	**383.23**	**636.78**	**667.18**	**705.80**	**705.80**	**705.80**	**745.68**	**745.68**	**745.68**	**773.77**	**773.77**	**773.77**	**803.26**	**803.26**	**602.45**
1	**冷库出租收入**	**2,256.59**	**84.00**	**134.40**	**142.80**	**149.94**	**149.94**	**149.94**	**157.44**	**157.44**	**157.44**	**165.31**	**165.31**	**165.31**	**173.57**	**173.57**	**130.18**
	可租赁面积（㎡）		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	租金价格（元/㎡·月）		70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	81.03	81.03	81.03	85.09	85.09	85.09
	出租率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	**厂房出租收入**	**3,949.03**	**147.00**	**235.20**	**249.90**	**262.40**	**262.40**	**262.40**	**275.51**	**275.51**	**275.51**	**289.29**	**289.29**	**289.29**	**303.76**	**303.76**	**227.82**
	可租赁面积（㎡）		9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00	9800.00
	租金价格（元/㎡·月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39
	出租率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3	**停车服务费收入**	**1,844.71**	**68.13**	**109.50**	**116.80**	**122.64**	**122.64**	**122.64**	**128.77**	**128.77**	**128.77**	**135.21**	**135.21**	**135.21**	**141.97**	**141.97**	**106.48**
	停车率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	停车位数量		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	单个停车位出租收费（元/天）		20	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31
4	**充电桩服务费收入**	**2,521.57**	**84.10**	**157.68**	**157.68**	**170.82**	**170.82**	**170.82**	**183.96**	**183.96**	**183.96**	**183.96**	**183.96**	**183.96**	**183.96**	**183.96**	**137.97**
	总数量		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	使用率		60%	60%	60%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

	充电次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	服务费单价（不含电费，元/kwh）		0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	单次充电量		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测：

1、本项目总投资 3,965.00 万元，其中：工程费用 3,299.61 万元，工程建设其他费用 434.11 万元，预备费 186.69 万元，建设期利息 44.60 万元。

2、南县洞庭虾市建设工程投入运营后，项目的主要成本支出包括经营成本、增值税、税金及附加等，经营成本主要包括：燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、管理及其他费用。项目在债券存续期内共计营业成本 4,690.93 万元，其中经营成本 3,928.26 万元。

3、项目运营期间经营成本预测评价

3.1 燃料及动力费

参考可研报告，本项目年用电量为 30.03 万度，按照 0.82 元/度计算，年用水 10.52 万吨，按照 3.51 元/吨计算。

表 1：

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

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

用电分类		电压等级	电度电价（元/千瓦时）	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	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220 千伏及以上	0.66624	0.46639	0.02741	0.08320	0.04099	0.04625	1.23663	1.03823	0.66624	0.29425	30.6	19.1
		110 千伏	0.69144			0.11040			1.28501	1.07855	0.69144	0.30433	30.6	19.1
		35 千伏	0.72044			0.13940			1.34069	1.12495	0.72044	0.31593	33.8	21.1
		1~10 千伏	0.75044			0.16940			1.39829	1.17295	0.75044	0.32793	33.8	21.1
	单一制	110 千伏及以上	0.77684			0.19580			1.44898	1.21519	0.77684	0.33849		
		35 千伏	0.79684			0.21580			1.48738	1.24719	0.79684	0.34649		
		1~10 千伏	0.81684			0.23580			1.52578	1.27919	0.81684	0.35449		
		不满 1 千伏	0.83684			0.25580			1.56418	1.31119	0.83684	0.36249		

注 1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金 2 分、重大水利工程建设基金 0.105 分钱、中型水库移民后期扶持资金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱。

2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段 18：00-22：00（1、7、8、9、12 月）；高峰时段 11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12 月为 11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段 7：00-11：00，14：00-18：00；低谷时段 23：00-次日 7：00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮 60%，低谷电价为平段电价下浮 60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮 20%。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

单位：元/立方米

标准分类	自来水价格	代收污水处理费	代收水资源费	合计
居民生活用水	2.48	0.95	0.08	3.51
非居民生活用水	3.72	1.4	0.08	5.20
特种用水	7.44	1.4	0.08	8.92

3.2、员工工资薪金

本项目配备员工 30 人，负责项目范围内的经营和维护，人均工资参照益阳市统计局公布的《2023 年益阳市统计年鉴》，居民服务、修理和其他服务业（非私营）的职工年平均薪资水平为 6.4 万元/人·年。

3.3 修理及维护费

按本项目工程建设费用的 0.5%估算。

3.4 管理及其他费用

主要为办公用品购置、员工培训费、差旅费、工会经费等，按当年营业收入的 1.5%估算。

3.5 税费

a、增值税销项：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关税费文件，本项目厂房、冷库收入及停车场收入的增值税率为 9%，充电桩收入增值税率 13%。

b、进项税：

建筑工程进项税：建筑施工工程费用按照 9%计算进项，工程其他费用按照 6%计算进项。

经营成本进项税：保守考虑，进项税基数按燃料及动力费、修理及维护费、管理及其他费用三项考虑，不考虑工资及福利费，增值税率按6%估算。

应交增值税：为增值税销项与增值税进项的差额

3.6 税金及附加附加

a 、城市建设维护税，按应交增值税的5%计算；

b 、教育费附加，按应交增值税的3%计算；

c 、地方教育费附加，按应交增值税的2%计算。

南县洞庭虾市建设工程运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期														
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	**经营成本**	**4,047.04**	**187.15**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**210.54**
1.1	燃料及动力费	**887.34**	41.03	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	46.16
1.2	员工工资薪金	**2,768.00**	128.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	144.00
1.3	修理及维护费	**23.78**	1.10	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.24
1.4	管理及其他费用	**367.91**	17.01	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	25.52	19.14
2	**增值税**	**585.36**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**18.27**	**62.52**	**62.52**	**62.52**	**64.84**	**64.84**	**64.84**	**67.28**	**67.28**	**50.45**
2.1	收入销项税	**954.76**	34.37	57.70	60.21	63.82	63.82	63.82	67.54	67.54	67.54	69.86	69.86	69.86	72.30	72.30	54.22
2.2	运营成本进项税	**72.38**	3.35	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02	3.77
2.3	建筑进项税	**297.02**	31.02	52.68	55.19	58.80	58.80	40.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**税金及附加**	**58.53**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1.83**	**6.25**	**6.25**	**6.25**	**6.48**	**6.48**	**6.48**	**6.73**	**6.73**	**5.05**
4	**合计**	**4,690.93**	**187.15**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**280.72**	**300.82**	**349.49**	**349.49**	**349.49**	**352.04**	**352.04**	**352.04**	**354.73**	**354.73**	**266.04**

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润(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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目经营成本主要为燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、管理及其他费用。南县洞庭虾市建设工程按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为2.22，自2026年10月到2041年9月期间共需偿还融资的本金2,000.00万元、利息645.00万元，针对本次融资的本息保障倍数高于1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表

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
南县洞庭虾市建设工程	5,880.96	2,000.00	2,645.00	2.22

五、项目期间资金留存

结合上述各资金收入和资金支出预测分析从本次融资存续期间考虑各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

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

表：

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.82	2.22	2.62
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.40	2.22	2.05

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.82，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.05，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，南县洞庭虾市建设工程资金覆盖率可以达到2.22倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算见下表：

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	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041 年
1	**现金流入**	**14,536.89**	**3,965.00**	**383.23**	**636.78**	**667.18**	**705.80**	**705.80**	**705.80**	**745.68**	**745.68**	**745.68**	**773.77**	**773.77**	**773.77**	**803.26**	**803.26**	**602.45**
1.1	资本金	**1,965.00**	1,965.00															
1.2	债券资金流入	**2,000.00**	2,000.00															
1.3	营业收入	**10,571.89**		383.23	636.78	667.18	705.80	705.80	705.80	745.68	745.68	745.68	773.77	773.77	773.77	803.26	803.26	602.45
2	**现金流出**	**11,290.18**	**3,965.00**	**230.15**	**323.72**	**323.72**	**323.72**	**323.72**	**343.82**	**392.49**	**392.49**	**392.49**	**395.04**	**395.04**	**395.04**	**397.73**	**397.73**	**2,298.29**
2.1	建设投资	**3,954.25**	3,954.25															
2.2	运营总成本	**4,690.93**		187.15	280.72	280.72	280.72	280.72	300.82	349.49	349.49	349.49	352.04	352.04	352.04	354.73	354.73	266.04
2.4	债券利息	**645.00**	10.75	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	32.25
2.5	债券本金	**2,000.00**																2,000.00
3	**净现金流量**	**3,246.71**	**0.00**	**153.08**	**313.06**	**343.46**	**382.08**	**382.08**	**361.97**	**353.19**	**353.19**	**353.19**	**378.73**	**378.73**	**378.73**	**405.53**	**405.53**	**-1,695.84**
4	累计净现金流量		0.00	153.08	466.14	809.60	1,191.68	1,573.76	1,935.73	2,288.92	2,642.11	2,995.30	3,374.03	3,752.76	4,131.49	4,537.02	4,942.55	3,246.71

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。

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

利安达 转所专用章

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

朋盛会计师事务所（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

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

Hunan JinCheng Certified Public Accountants

2026年湖南省政府专项债券
南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

谨审字〔2026〕第158号

报告日期：2026年10月16日

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

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26MFUPB9L7

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2026〕第 158 号

2026 年湖南省政府专项债券
南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（二十三期）（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年湖南省政府专项债券（二十三期），南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项

目收益和融资自求平衡。

一、项目概述：

本次申请发行的南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的基本情况如下：

（一）债券发行规模：总规模 4,500.00 万元，本次拟申请 4,500.00 万元。

（二）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（三）融资利率：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 20 年期债券的预测利率为 2.28%。

（四）本次发行南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目明细如下：

单位：万元

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	
南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	6,493.00	1,993.00		4,500.00					20 年

1、应付本息情况：

南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目总共拟申请政府专项债券 4,500.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 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 20 年期债券的预测利率为 2.28%。

本次拟申请债券 4,500.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.28%，每半年付

息一次，每年需偿付利息 102.60 万元，债券续存期内本息共计 6,552.00 万元。

南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目本期债券还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2026 年 10-12 月	0.00	4,500.00	0.00	4,500.00	25.65	25.65
	2027 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2028 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2029 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2030 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2031 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2032 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2033 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2034 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2035 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2036 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2037 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2038 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2039 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2040 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2041 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2042 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2043 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2044 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2045 年	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00	102.60	102.60
	2046 年 1-1 0 月	4,500.00	0.00	4,500.00	0.00	76.95	4576.95
	合计		**4,500.00**	**4,500.00**		**2,052.00**	**6,552.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入：

项目的收益以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。净收益表如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	运营收益
1	南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	10,594.69

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金及利息情况：

本次项目整体本息覆盖倍数为1.62，具体预测计算见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	10,594.69	4,500.00	6,552.00	1.62

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

附件：项目收益及现金流入预测说明。

湖南谨诚会计师事务所

（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二0二六年十月十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

此次计划改造的老旧小区共涉及南县13个老旧小区，建筑屋顶及墙体防水改造、楼道修缮7.8万平方米。项目总投资6,493.00万元。项目建设总工期计划12个月，即2026年1月-2026年12月。建设内容：对13个小区内配套建设道路0.8公里、照明设施145盏、消防、安防等基础设施。配套建设社区综合服务3个、停车场6个、自行车棚8个、充电桩38个等公共服务设施。小区外与城市主干网街接的道路0.8公里，通信、供电线路整改4.8千米等。建筑屋顶及墙体防水改造、楼道修缮7.5万平方米、燃气管道改造等。

批复文件：

1、南县发展和改革局《关于南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（南发改审〔2024〕106号）；

2、《关于南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（南建发〔2024〕46号）；

3、《关于南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》；（南发改概审〔2024〕54号）。

（二）实施主体

实施机构名称：南县住房保障服务中心。

（三）融资计划

本项目拟申请政府专项债券共4,500.00万元，本次拟申请4,500.00万元，融资期限20年，每半年度支付利息，到期偿还本金。

二、项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计 17,186.35 万元。其中物业管理收入 1,887.30 万元，社区综合服务用房出租收入 5,231.16 万元，新增停车位收入 6,510.18 万元，新增充电桩收入 1,377.31 万元，广告收入 2,180.40 万元。

1、物业管理收入

本项目拟改造老旧小区中建筑面积为 7.5 万平，改造完成后根据《湖南省物业服务收费管理办法》及《益阳市物业管理实施办法》，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序。参照周边小区实际情况，物业管理费按照 1.2 元/平方米/月收取，不考虑增长。收取率按第一年 70%，之后每年增长 10%，直至 90%。

序号	小区名称	物业收费单价	备注
1	南县桂花园	1.25元/m^2.月	实地调查
2	南县湖景华府	1.5元/m^2.月	实地调查
3	南县锦绣家园	1.3元/m^2.月	实地调查
4	南县湖景新城	1.5元/m^2.月	实地调查
5	南县欣馨家园	1.35元/m^2.月	实地调查
6	南县唯一金城	1.38元/m^2.月	实地调查

2、社区综合服务用房出租收入

本项目拟对便民服务配套用房改造，改造面积 5500 ㎡，租金标准根据市场调查结果确定，本次通过 58 同城查询南县及周边县城房屋出租情况，以挂网的房屋出租信息作为本项目的可比案。

序号	房屋位置	出租价格
1	南县城区	68.3 元/平方米/月
2	南县城区	120 元/平方米/月
3	南县城区	62.5 元/平方米/月







考虑实际情况本项目便民服务配套用房初始出租单价按 48 元/㎡·月测算。考虑运营期第一年出租率 50%，之后每年增长 5%，直至 95%。

3、新增停车位收入

（1）通过摸底调查，本项目涉及的老旧小区内停车位仍存在不足且老旧小区周边居民的停车矛盾较大，随着机动车保有量持续增长，停车难问题更加凸显。本项目规划了生态停车场一处，共设置 300 个停车位。根据《益阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》规定，机动车停放收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价三种价格管理形式。本次制定的政府价最高收费标准为：公共停车场白天 5 元/小时，夜间 2 元/小时。本项目停车服务日收入=停车位数量×平均每个车位每天收费额；其中：平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费=车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。本项目测算车位日间周转次数约为 2 次，每次平均停车时间 2 小时，按 2.5 元/小时计算，夜间停车（晚上 22:00 至第二天早上 7:00）按 10 元/次计算，则本项目平均每个车位每天收费额为 2×2.5×2+10=20 元，运营期第一年使用率 60%，之后每年使用率考虑增长 5%，直至 90%。

益阳市城区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）按不超过小车标准的四分之一收取）

1、道路临时停车泊位收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	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，道路自动计费和人工值守的停车泊位在规定的夜间（夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00）免收机动车停放服务费。		

2、城市公共停车场最高收费标准

时间　　方式	收费标准
白天（早上7:00至晚上22:00）	每小时5元
夜间（晚上22:00至第二天早上7:00）	每小时2元

（2）小区内停车位收入由于老旧小区缺乏物业管理，各小区停车均没有按停车位标准停放，大多是乱停乱放，见缝插针，占用消防通道和车流通道，给小区带来严重安全隐患。且本项目改造总建筑面积 8 万㎡，根据《益阳市城市规划管理技术规定》（2015 修订）中“住宅车位配建标准为每 100 平方米建筑面积配备停车位 0.8 个”的相关规定，本项目应规划停车位 640 个，本项目新增小区内停车位 500 个，采用月租的模式向小区居民出租停车位。

根据周边市场调研，小区内停车位出租价格 200-280 元/个·月，考虑本项目小区定位，本项目小区内停车位出租价格为 200 元/个·月，运营期第一年出租率 80%，逐年增长直到达到 100%。

序号	小区名称	月租车位价格
1	南县桂花园	225元/个.月
2	南县湖景华府	280元/个.月
3	南县锦绣家园	230元/个.月
4	南县湖景新城	280元/个.月
5	南县欣馨家园	230元/个.月
6	南县唯一金城	200元/个.月

4、新增充电桩收入

本项目规划新能源充电桩 38 个，参考南县已有充电桩服务价（含电费）1.45~1.88 元/度，以及国家电网湖南分公司公布的电价（本项目适用 0.79 元/度），当地充电桩服务费（剔除电费）单价约为 0.66~1.09 元/度左右，本项目拟取 0.50 元/度。

用电分类		电压等级	电度电价（元/千瓦时）	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	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.64262	0.52915	0.03135	0.08520	-0.04933	0.04625	1.19129	1.00045	0.64262	0.28480	30.6	19.1
		110千伏	0.66782			0.11040			1.23967	1.04077	0.66782	0.29488	30.6	19.1
		35千伏	0.69682			0.13940			1.29535	1.08717	0.69682	0.30648	33.8	21.1
		1~10千伏	0.72682			0.16940			1.35295	1.13517	0.72682	0.31848	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.75322			0.19580			1.40364	1.17741	0.75322	0.32904		
		35千伏	0.77322			0.21580			1.44204	1.20941	0.77322	0.33704		
		1~10千伏	0.79322			0.23580			1.48044	1.24141	0.79322	0.34504		
		不满1千伏	0.81322			0.25580			1.51884	1.27341	0.81322	0.35304		

注：1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分钱、重大水利工程建设基金0.105分钱、大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱。
2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段18：00-22：00（1、7、8、9、12月）；高峰时段11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12月为11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段[illegible]；低谷时段23：00次日7：00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。
3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

郴电国际发城分公司

根据调研情况，南县公共充电桩正常使用率在 50~80%左右，每辆车平均充电时间暂按 2.5 小时计算（一般快充 1~1.5 小时，慢充 3~5 小时，此处取平均时间），公共充电桩的每日平均周转率=24 小时×平均使用率÷车辆平均充电时间，计算可得为 4.8~7.6 次左右，本项目拟取 3 次/天，目前市场上新能源家用汽车的电池容量多在 30-80kwh 左右，本项目按每个充电桩单次充电量 40kwh 测算，则本项目平均每个充电桩每天充电量按 120 度计算。使用率暂按运营期第一年 50%、以后每年增长 5%、直至 95%测算。

序号	使用情况	充电单价（含服务费）	备注
充电站 1	空余 3/16，使用率 81%	1.80 元/度	
充电站 2	空余 5/16，使用率 69%	1.78 元/度	
充电站 3	空余 2/10，使用率 80%	1.75 元/度	
充电站 4	空余 1/2，使用率 50%	1.88 元/度	政府机关内封闭充电桩，

序号	使用情况	充电单价（含服务费）	备注
充电站 5	空余 9/9，使用率 0%	1.45 元/度	参考价值不大
附：充电桩调研截图			





国家电网汽车充电站(益阳南县充电站)
2小时内有人充电
益阳市南县供电局
快 空1/2



南县兴盛汽车充电站 最近浏览
4分钟内有人充电
益阳市南县兴盛西路兴盛汽车站内
桩多 大功率
快 空3/16
以停车场实际收费为准
¥1.80/度 扫码充电 >



星星充电汽车充电站(南县分公司... 最近浏览
2小时内有人充电
益阳市南县桂花西路329号
桩多 大功率
快 空5/16
¥1.78/度 扫码充电 >



国家电网汽车充电站(益阳南县鸿... 刚刚浏览
30分钟内有人充电
益阳市南县沿湖北路鸿雁湖广场
桩多 小区
快 空2/10
（参照停车场实际费用）
¥1.75/度



特来电充电站(南县县政府) 最近浏览
17小时内有人充电
益阳市南县兴盛西路湖南省南县政协 南县人民政府停...
地上
快 空2/2 慢 空7/7
免费停车
¥1.45/度
扫码 常用 订单 查看地图

南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计(万元)	运营期								
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	**营业收入**	**17,186.35**	**613.41**	**667.16**	**720.91**	**751.86**	**791.57**	**823.08**	**854.58**	**884.92**	**904.92**
1	**物业管理收入**	**1,887.30**	**75.60**	**86.40**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**
1.1	物业服务面积（㎡）		75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000
1.2	物业服务单价（元/㎡/月）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
1.3	收取率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**社区综合服务用房出租收入**	**5,231.16**	**158.40**	**174.24**	**190.08**	**205.92**	**221.76**	**237.60**	**253.44**	**269.28**	**285.12**
3	**新增停车位收入**	**6,510.18**	**227.40**	**250.35**	**273.30**	**284.25**	**303.96**	**315.46**	**326.96**	**337.30**	**337.30**
3.1	城市公共停车场停车收入	4,176.18	131.40	142.35	153.30	164.25	183.96	195.46	206.96	217.30	217.30
3.2	小区内停车收入	2,334.00	96.00	108.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	**新增充电桩收入**	**1,377.31**	**41.61**	**45.77**	**49.93**	**54.09**	**58.25**	**62.42**	**66.58**	**70.74**	**74.90**
5	**广告收入**	**2,180.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**
5.1	电梯液晶电视广告	711.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
5.2	电梯平面海报广告	995.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40
5.3	道闸广告	474.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00

续表：

序号	项目	合计(万元)	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046

一	**营业收入**	**17,186.35**	**924.92**	**935.79**	**935.79**	**935.79**	**947.20**	**947.20**	**947.20**	**959.18**	**959.18**	**959.18**	**722.51**
1	**物业管理收入**	**1,887.30**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**72.90**
1.1	物业服务面积（㎡）		75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000
1.2	物业服务单价（元/㎡/月）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
1.3	收取率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**社区综合服务用房出租收入**	**5,231.16**	**300.96**	**300.96**	**300.96**	**300.96**	**300.96**	**300.96**	**300.96**	**300.96**	**300.96**	**300.96**	**225.72**
3	**新增停车位收入**	**6,510.18**	**337.30**	**348.17**	**348.17**	**348.17**	**359.58**	**359.58**	**359.58**	**371.56**	**371.56**	**371.56**	**278.67**
3.1	城市公共停车场停车收入	4,176.18	217.30	228.17	228.17	228.17	239.58	239.58	239.58	251.56	251.56	251.56	188.67
3.2	小区内停车收入	2,334.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	90.00
4	**新增充电桩收入**	**1,377.31**	**79.06**	**79.06**	**79.06**	**79.06**	**79.06**	**79.06**	**79.06**	**79.06**	**79.06**	**79.06**	**62.42**
5	**广告收入**	**2,180.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**82.80**
5.1	电梯液晶电视广告	711.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	27.00
5.2	电梯平面海报广告	995.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	37.80
5.3	道闸广告	474.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	18.00

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测：

1、本项目总投资 6,493.00 万元，其中：工程费用 5,501.20 万元，工程建设其他费用 584.04 万元，预备费 304.26 万元，建设期利息 103.50 万元。

2、南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目投入运营后，项目的主要成本支出包括经营成本、增值税、税金及附加等，经营成本主要包括：燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、管理及其他费用。项目在债券存续期内共计总成本 6,591.66 万元。

3、项目运营期间经营成本预测评价

3.1 燃料及动力费

参考可研报告，本项目年用电量为 85 万度，按照 0.79 元/度计算，年用水 35 万吨，按照 3.72 元/吨计算。

用电分类		电压等级	电度电价（元/千瓦时）	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	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.64262	0.52915	0.03135	0.08520	-0.04933	0.04625	1.19129	1.00045	0.64262	0.28480	30.6	19.1
		110千伏	0.66782			0.11040			1.23967	1.04077	0.66782	0.29488	30.6	19.1
		35千伏	0.69682			0.13940			1.29535	1.08717	0.69682	0.30648	33.8	21.1
		1~10千伏	0.72682			0.16940			1.35295	1.13517	0.72682	0.31848	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.75322			0.19580			1.40364	1.17741	0.75322	0.32904		
		35千伏	0.77322			0.21580			1.44204	1.20941	0.77322	0.33704		
		1~10千伏	0.79322			0.23580			1.48044	1.24141	0.79322	0.34504		
		不满1千伏	0.81322			0.25580			1.51884	1.27341	0.81322	0.35304		

注：1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分钱、重大水利工程建设基金0.105分钱、大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱。
2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段18：00-22：00（1、7、8、9、12月）；高峰时段11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12月为11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段[illegible]；低谷时段23：00次日7：00。浮动比例，高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。
3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

郴电国际政研分公司

单位：元/立方米

标准分类	自来水价格	代收污水处理费	代收水资源费	合计
居民生活用水	2.48	0.95	0.08	3.51
非居民生活用水	3.72	1.4	0.08	5.20
特种用水	7.44	1.4	0.08	8.92

3.2、员工工资薪金

本项目配备员工 13 人，负责项目范围内的经营和维护，人均工资参照益阳市统计局公布的《2025 年益阳市统计年鉴》，居民服务、修理和其他服务业（非私营）的职工年平均薪资水平为 6.37 万元/人·年，本项目按照 6.4 万元/人·年以此作为计算标准，考虑每三年上浮 5%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
（十五）居民服务、修理和其他服务业	63703	76303	44173	68975	33633
（十六）教育	78889	83295	34379	81922	30089
（十七）卫生和社会工作	98143	100444	39879	99041	71771
（十八）文化、体育和娱乐业	58256	59399	47660	58793	52286
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	86891	93017	32840	87225	49761

3.3 修理及维护费

按本项目工程建设费用的 0.5%估算。

3.4 管理及其他费用

主要为办公用品购置、员工培训费、差旅费、工会经费等，按当年营业收入的 1.5%估算。

3.5 税费

a、增值税销项：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等相关税费文件，本项目出租收入和停车场收入的增值税率为 9%，物业管理收入和广告收入的增值税率 6%，充电桩收入增值税率 13%。

b、进项税：

建筑工程进项税：建筑施工工程费用按照 9%计算进项，工程其他费用按照 6%计算进项。

经营成本进项税：保守考虑，进项税基数按燃料及动力费、修理及维护费、管理及其他费用三项考虑，不考虑工资及福利费，增值税率按 6%估算。

应交增值税：为增值税销项与增值税进项的差额

3.6 税金及附加附加

a 、城市建设维护税，按应交增值税的 5%计算；

b 、教育费附加，按应交增值税的 3%计算；

c 、地方教育费附加，按应交增值税的 2%计算。

南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计(万元)	运营期								
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**经营成本**	**6,591.66**	**317.26**	**318.07**	**318.87**	**323.50**	**324.09**	**324.57**	**329.41**	**329.86**	**330.16**
1.1	燃料及动力费	**3,897.66**	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35
1.2	员工工资薪金	**1,892.88**	83.20	83.20	83.20	87.36	87.36	87.36	91.73	91.73	91.73
1.3	修理及维护费	**543.32**	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51
1.4	管理及其他费用	**257.80**	9.20	10.01	10.81	11.28	11.87	12.35	12.82	13.27	13.57
2	**增值税**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	收入销项税	**734.91**	26.21	28.20	30.20	31.59	33.70	35.13	36.57	37.90	38.38
2.2	运营成本进项税	**265.95**	13.25	13.29	13.34	13.37	13.40	13.43	13.45	13.48	13.50
2.3	建筑进项税	**447.47**	12.96	14.91	16.86	18.22	20.30	21.70	23.12	24.42	24.88
3	**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**
4	**合计**	**6,591.66**	**317.26**	**318.07**	**318.87**	**323.50**	**324.09**	**324.57**	**329.41**	**329.86**	**330.16**

续表：

序号	项目	合计(万元)	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046

1	**经营成本**	**6,591.66**	**335.05**	**335.21**	**335.21**	**340.03**	**340.20**	**340.20**	**345.25**	**345.43**	**345.43**	**350.74**	**263.10**
1.1	燃料及动力费	**3,897.66**	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	197.35	148.01
1.2	员工工资薪金	**1,892.88**	96.31	96.31	96.31	101.13	101.13	101.13	106.19	106.19	106.19	111.50	83.62
1.3	修理及维护费	**543.32**	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	20.63
1.4	管理及其他费用	**257.80**	13.87	14.04	14.04	14.04	14.21	14.21	14.21	14.39	14.39	14.39	10.84
2	**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**
2.1	收入销项税	**734.91**	38.87	39.76	39.76	39.76	40.71	40.71	40.71	41.70	41.70	41.70	31.65
2.2	运营成本进项税	**265.95**	13.51	13.52	13.52	13.52	13.53	13.53	13.53	13.54	13.54	13.54	10.16
2.3	建筑进项税	**447.47**	25.36	26.24	26.24	26.24	27.18	27.18	27.18	28.16	28.16	28.16	21.49
3	**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	**合计**	**6,591.66**	**335.05**	**335.21**	**335.21**	**340.03**	**340.20**	**340.20**	**345.25**	**345.43**	**345.43**	**350.74**	**263.10**

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润(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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目经营成本主要为燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、管理及其他费用。南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为1.62，自2026年10月到2046年9月期间共需偿还融资的本金4,500.00万元、利息2,052.00万元，针对本次融资的本息保障倍数高于1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表

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
南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	10,594.69	4,500.00	6,552.00	1.62

五、项目期间资金留存

结合上述各资金收入和资金支出预测分析从本次融资存续期间考虑各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性，在诸多不确定因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波

动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.62	1.88
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.72	1.62	1.52

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的总收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.35，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.52，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，南县邮政局家属楼片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目资金覆盖率可以达到1.62倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算见下表：

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	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**现金流入**	**23,679.35**	**6,493.00**	**613.41**	**667.16**	**720.91**	**751.86**	**791.57**	**823.08**	**854.58**	**884.92**	**904.92**
1.1	资本金	**1,993.00**	1,993.00									
1.2	债券资金流入	**4,500.00**	4,500.00									
1.3	营业收入	**17,186.35**		613.41	667.16	720.91	751.86	791.57	823.08	854.58	884.92	904.92
2	**现金流出**	**19,611.01**	**6,493.00**	**419.86**	**420.67**	**421.47**	**426.10**	**426.69**	**427.17**	**432.01**	**432.46**	**432.76**
2.1	建设投资	**6,467.35**	6,467.35									
2.2	运营总成本	**6,591.66**		317.26	318.07	318.87	323.50	324.09	324.57	329.41	329.86	330.16
2.3	债券利息	**2,052.00**	25.65	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60
2.4	债券本金	**4,500.00**										
3	**净现金流量**	**4,068.34**	**0.00**	**193.55**	**246.49**	**299.44**	**325.76**	**364.88**	**395.91**	**422.57**	**452.46**	**472.16**
4	累计净现金流量		0.00	193.55	440.04	739.48	1,065.24	1,430.12	1,826.03	2,248.60	2,701.06	3,173.22

续表：

序号	项目	合计	运营期

			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	**现金流入**	**23,679.35**	**924.92**	**935.79**	**935.79**	**935.79**	**947.20**	**947.20**	**947.20**	**959.18**	**959.18**	**959.18**	**722.51**
1.1	资本金	**1,993.00**											
1.2	债券资金流入	**4,500.00**											
1.3	营业收入	**17,186.35**	924.92	935.79	935.79	935.79	947.20	947.20	947.20	959.18	959.18	959.18	722.51
2	**现金流出**	**19,611.01**	**437.65**	**437.81**	**437.81**	**442.63**	**442.80**	**442.80**	**447.85**	**448.03**	**448.03**	**453.34**	**4,840.05**
2.1	建设投资	**6,467.35**											
2.2	运营总成本	**6,591.66**	335.05	335.21	335.21	340.03	340.20	340.20	345.25	345.43	345.43	350.74	263.10
2.3	债券利息	**2,052.00**	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	76.95
2.4	债券本金	**4,500.00**											4,500.00
3	**净现金流量**	**4,068.34**	**487.27**	**497.98**	**497.98**	**493.16**	**504.40**	**504.40**	**499.35**	**511.15**	**511.15**	**505.84**	**-4,117.54**
4	累计净现金流量		3,660.49	4,158.47	4,656.45	5,149.61	5,654.01	6,158.42	6,657.76	7,168.91	7,680.05	8,185.89	4,068.34

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。

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

利安达 转所专用章

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

14

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

Hunan JinCheng Certified Public Accountants

2026年湖南省政府专项债券
沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

谨审字〔2026〕第156号

报告日期：2026年10月16日

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

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2622KW8Y7K

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2026〕第 156 号

2026 年湖南省政府专项债券
沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（二十三期）（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年湖南省政府专项债券（二十三期），沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述：

本次申请发行的沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目的基本情况如下：

（一）债券发行规模：总规模 6,500.00 万元，本次拟申请 6,500.00 万元。

（二）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（三）融资利率：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 20 年期债券的预测利率为 2.28%。

（四）本次发行沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目明细如下：

单位：万元

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	
沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目	9,747.64	3,247.64		6,500.00					20 年

1、应付本息情况：

沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目总共拟申请政府专项债券 6,500.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 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 20 年期债券的预测利率为 2.28%。

本次拟申请债券 6,500.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 2.28%，每半年付息一次，每年需偿付利息 148.20 万元，债券续存期内本息共计 9,464.00 万元。

沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目本期债券还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目	2026年10月-12月	0.00	6,500.00		6,500.00	37.05	37.05
	2027年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2028年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2029年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2030年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2031年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2032年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2033年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2034年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2035年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2036年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2037年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2038年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2039年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2040年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2041年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2042年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2043年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2044年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2045年	6,500.00			6,500.00	148.20	148.20
	2046年1月-10月	6,500.00			6,500.00	111.15	6,611.15
	合计	**-**	**6,500.00**	**0.00**	**-**	**2,964.00**	**9,464.00**

2、项目融资期间产生的现金净流入：

项目的收益以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。净收益表如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	运营收益

1	沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目	14,977.01

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金及利息情况：

本次项目整体本息覆盖倍数为1.58，具体预测计算见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目	14,977.0	6,500.00	9,464.00	1.58

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

附件：项目收益及现金流入预测说明。

湖南谨诚会计师事务所

（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二0二六年十月十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目总投资估算 9,747.64 万元，项目地址是沅江市。项目于 2026 年 10 月份开工，建设工期 20 个月。建设内容：本项目总用地面积 20613.93 平方米(约 30.92 亩),总建筑面积 22319.38 平方米包括冷藏仓库 17767.92 平方米、物流配送仓库 3212.76 平方米、综合服务区 697.76 平方米、地下室 640.94 平方米。同时完善给排水、供配电、消防等配套设施,设置 80 个机动停车位(其中包含 26 个充电车位)。

批复文件：

1、《沅江市发展和改革局关于沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目可行性研究报告的批复》；

2、沅江市住房和城乡建设部门《沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目初步设计及概算批复》;

3、《沅江市住房和城乡建设部门《建筑工程施工许可证》。

（二）实施主体

实施机构名称：沅江市城市建设投资运营集团有限责任公司。

（三）融资计划

本项目拟申请政府专项债券共 6,500.00 万元，本次拟申请 6,500.00 万元，融资期限 20 年，每半年度支付利息，到期偿还本金。

二、项目收入预测

本项目运营期内营业总收入合计 27,923.34 万元。其中冷库出租收入 24,648.02 万元，厂房出租收入 2,052.08 万元，停车服务费收入 688.79 万元，充电桩服务费收入 534.44

万元。

1、冷库出租收入

本项目建成后，预计可出租冷库仓库面积 17767.92 平方米。综合考虑项目所在地地理位置和人流量等因素，租金参照沅江市及周边县市冷库出租市场调研价格，基于谨慎原则，暂按 80.00 元/㎡·月计算。出租率和上涨率参照近期益阳市及周边县市已发行专项债券的相似项目情况，结合沅江市当地市场实际条件，运营期首年按 60%，之后每年上涨 10%，考虑到厂房换租和修理维护等因素，出租率增至 80%上限以后不再增长。

序号	项目	出租价格（元/㎡·月）
1	湖南益阳安化大型冷库	90
2	湖南邵阳新邵仓库	80
3	长沙雨花区冷库	85



湖南益阳安化大型冷库出租 3 元/m²/天

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

总面积 11895㎡ · 总可租面积 3060㎡

湖南-益阳-安化

多层 证件齐全 可立即入驻

最近更新： 2023-04-10



湖南邵阳新邵仓库冷库出租 80 元/m²/月

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

总面积 4500㎡ · 总可租面积 3500㎡

湖南-邵阳-新邵

独院 独栋 多层 可立即入驻

最近更新： 2023-10-07



长沙市雨花区冷库出租 85 元/m²/月

冷库 | 高标库,坡道库 | 无月台,单面月台 | 金刚砂 | 丙二消防 | 层高 8.5 米

总面积 40199㎡ · 总可租面积 33000㎡

湖南-长沙-长沙

多层 证件齐全 可立即入驻

最近更新： 2023-06-26

2、厂房出租收入

本项目建成后，预计可出租仓库及综合服务区面积一共 3910.52 平方米。综合考

虑项目所在地地理位置和人流量等因素，租金参照沅江市及周边县市厂房出租市场调研价格，基于谨慎原则，暂按 30.00 元/㎡·月计算。出租率和上涨率参照近期益阳市及周边县市已发行专项债券的相似项目情况，结合沅江市当地市场实际条件，运营期首年按 60%，之后每年上涨 10%，考虑到厂房换租和修理维护等因素，出租率增至 80%上限以后不再增长。

序号	项目位置	日租金（元/m²·天）	折合月租金（元/m²·月）
1	沅江市城区	1.00	30.00
2	益阳市城区	10.00	300.00
3	益阳市城区	1.00	30.00
4	岳阳县城区	2.86	85.50

附：询价信息截图









3、停车服务费收入

本项目新增停车位共 80 个。根据《益阳市机动车停放服务收费管理实施细则》（益发改价费规〔2025〕49 号）规定，机动车停放收费分别实行政府定价、政府指导

价和市场调节价三种价格管理形式。本次制定的政府价最高收费标准为：公共停车场白天 2 元/小时，夜间 1 元/小时，24 小时内最高收费 15 元。本项目停车服务日收入=停车位数量×平均每个车位每天收费额；其中：平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费=车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。

目前沅江市车辆保有量增长迅速，机动车位作为重要公共服务设施，需要长期为车辆提供停车服务。参照《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）及同类中小城市经验，公共停车场理想长期负荷率宜控制在 60%~85%之间，以平衡服务效率与用户便利性，本项目停车场车位的日常平均负荷取 50~70%的较低区间，既符合沅江市当前车辆增长阶段的特征，也为远期保有量增长预留管理冗余。停车场日间运营时间为 12 小时（8:00-20:00），每次平均停车 3 小时，则单个车位理论最大周转次数可达 4 次。但实际中受停车需求分布不均、车辆进出时间间隔等因素影响，周转效率会低于理论值。取平均周转 2 次/日（即每个车位日均服务 2 辆车），相当于日间车位平均占用时长为 4 小时，与 50%~70%负荷率相匹配。故本项目测算车位平均日间周转次数约为 2 次，每次平均停车时间 3 小时（首小时免费），按 2 元/小时计算；夜间运营时段为晚上 20:00 至次日早上 8:00，共计 12 小时，为便于计费并考虑实际使用特点，将有效运营时间折算为 10 小时，并据此设定收费标准为 10 元/次。（停车单价已综合考虑维护、空置等因素，按每日平均取值，一年以 365 天计），则本项目平均每个车位的每日收费额为 2×（3-1）×2+10=18 元，考虑到通货膨胀等因素，价格每三年上涨 5%。使用率考虑到空置、维护等因素，暂按运营期第一年 40%、第二年 50%、第三年及以后 60%预估。

单位：元/辆

方式时间	每 15 分钟	
白天（早上 8:00 至晚上 20:00）	0.5 元	24 小时内最高收费 15 元
夜间（20:00-次日 8:00）	0.25 元	
摩托车（电动车）	按次收费：1 元/次	
备注：从进入停车场计时，停放 1 小时的车辆免费。停放超过 1 小时的，按超过的时间计费，计费时段不足 15 分钟的，按 15 分钟计费。		

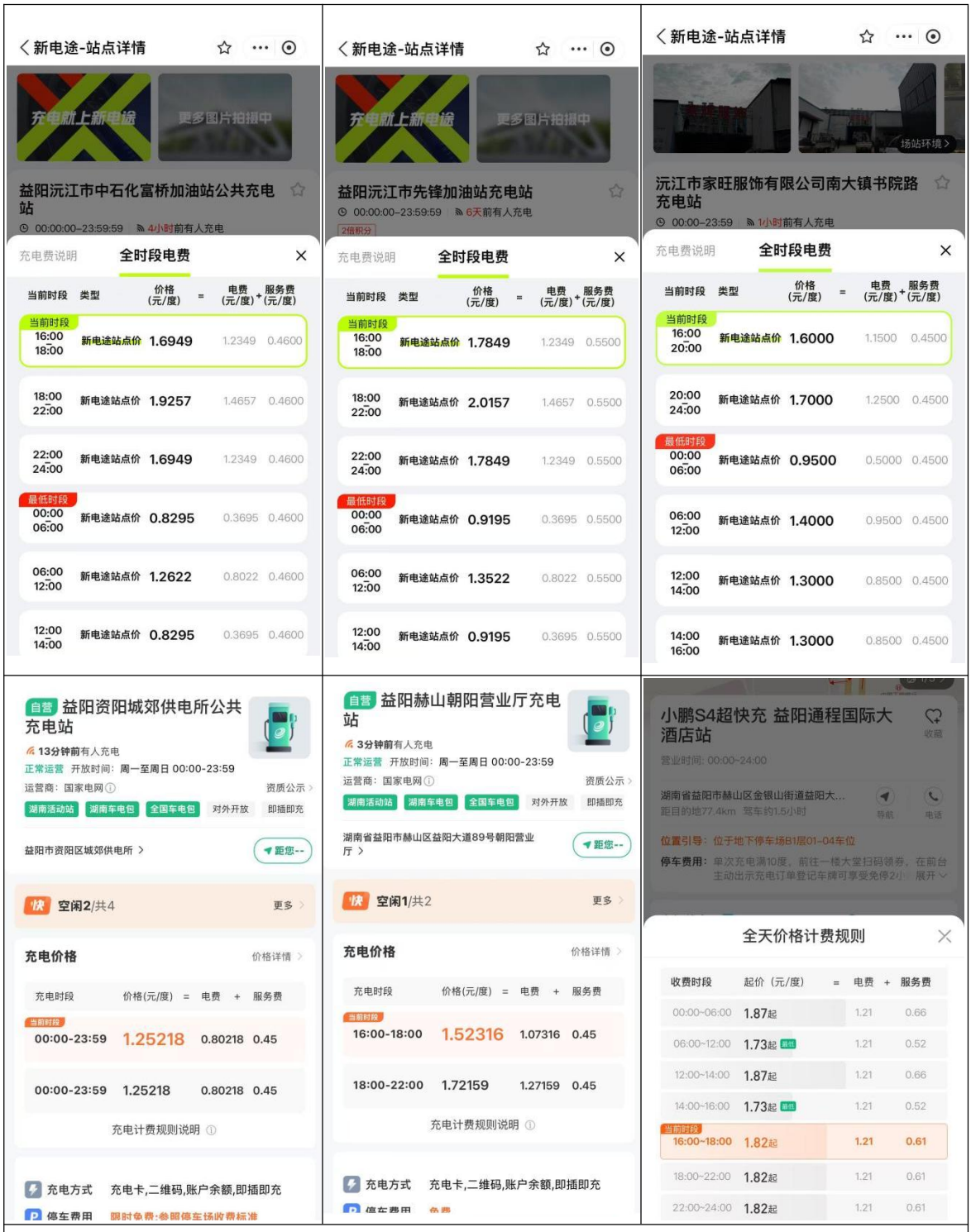
4、充电桩服务费收入

本项目建成之后，拟建快充 26 个，参考沅江市已有充电桩服务价为 0.45~0.66 元/度，本项目拟取 0.45 元/度；根据使用率截图情况，沅江市公共充电桩正常使用率在 50%左右。

当前，电动汽车的充电方式主要分为快充和慢充两种类型：快充通常在 1~1.5 小时内可完成大部分电量的补充，适用于临时补电或急需场景；慢充则需要 6~8 小时，适合在夜间或长时间停放时使用。综合不同场景的使用比例及充电功率差异，为便于整体规模估算，现阶段我们暂将每辆车的平均充电时间设定为 2.5 小时。

公共充电桩的每日平均周转率=24 小时×平均使用率÷车辆平均充电时间=24×50%÷2.5，计算可得为 4.8 次左右，本项目拟取 3 次/天，目前市场上新能源家用汽车的电池容量多在 30~100kwh 左右,本项目按每个充电桩单次充电量 30kwh 测算，则本项目平均每个充电桩每天充电量按 90 度计算。考虑到通货膨胀等因素，价格每三年上涨 5%。使用率暂按运营期第一年 40%、第二年 50%、第三年及以后 60%预估。

序号	位置	充电服务费	备注
充电站 1	沅江市	0.46 元/度	
充电站 2	沅江市	0.55 元/度	
充电站 3	沅江市	0.45 元/度	
充电站 4	益阳市	0.45 元/度	
充电站 5	益阳市	0.45 元/度	
充电站 6	益阳市	0.52~0.66 元/度	
附：充电桩服务费截图			


新电途-站点详情
益阳沅江市中石化富桥加油站公共充电站
充电说明
全时段电费
当前时段 类型 价格(元/度) = 电费(元/度) + 服务费(元/度)
当前时段 16:00 18:00 新电途站点价 1.6949 1.2349 0.4600
18:00 22:00 新电途站点价 1.9257 1.4657 0.4600
22:00 24:00 新电途站点价 1.6949 1.2349 0.4600
最低时段 00:00 06:00 新电途站点价 0.8295 0.3695 0.4600
06:00 12:00 新电途站点价 1.2622 0.8022 0.4600
12:00 14:00 新电途站点价 0.8295 0.3695 0.4600
新电途-站点详情
益阳沅江市先锋加油站充电站
充电说明
全时段电费
当前时段 类型 价格(元/度) = 电费(元/度) + 服务费(元/度)
当前时段 16:00 18:00 新电途站点价 1.7849 1.2349 0.5500
18:00 22:00 新电途站点价 2.0157 1.4657 0.5500
22:00 24:00 新电途站点价 1.7849 1.2349 0.5500
最低时段 00:00 06:00 新电途站点价 0.9195 0.3695 0.5500
06:00 12:00 新电途站点价 1.3522 0.8022 0.5500
12:00 14:00 新电途站点价 0.9195 0.3695 0.5500
新电途-站点详情
沅江市家旺服饰有限公司南大镇书院路充电站
充电说明
全时段电费
当前时段 类型 价格(元/度) = 电费(元/度) + 服务费(元/度)
当前时段 16:00 20:00 新电途站点价 1.6000 1.1500 0.4500
20:00 24:00 新电途站点价 1.7000 1.2500 0.4500
最低时段 00:00 06:00 新电途站点价 0.9500 0.5000 0.4500
06:00 12:00 新电途站点价 1.4000 0.9500 0.4500
12:00 14:00 新电途站点价 1.3000 0.8500 0.4500
14:00 16:00 新电途站点价 1.3000 0.8500 0.4500
自营 益阳资阳城郊供电所公共充电站
13分钟前有人充电
正常运营 开放时间：周一至周日 00:00-23:59
运营商：国家电网
湖南活动站 湖南车电包 全国车电包 对外开放 即插即充
空闲2/共4
充电价格
充电时段 价格(元/度) = 电费 + 服务费
00:00-23:59 1.25218 0.80218 0.45
00:00-23:59 1.25218 0.80218 0.45
充电计费规则说明
充电方式 充电卡,二维码,账户余额,即插即充
自营 益阳赫山朝阳营业厅充电站
3分钟前有人充电
正常运营 开放时间：周一至周日 00:00-23:59
运营商：国家电网
湖南活动站 湖南车电包 全国车电包 对外开放 即插即充
湖南省益阳市赫山区益阳大道89号朝阳营业厅
空闲1/共2
充电价格
充电时段 价格(元/度) = 电费 + 服务费
16:00-18:00 1.52316 1.07316 0.45
18:00-22:00 1.72159 1.27159 0.45
充电计费规则说明
充电方式 充电卡,二维码,账户余额,即插即充
小鹏S4超快充 益阳通程国际大酒店站
营业时间：00:00-24:00
全天价格计费规则
收费时段 起价（元/度） = 电费 + 服务费
00:00-06:00 1.87起 1.21 0.66
06:00-12:00 1.73起 1.21 0.52
12:00-14:00 1.87起 1.21 0.66
14:00-16:00 1.73起 1.21 0.52
16:00-18:00 1.82起 1.21 0.61
18:00-22:00 1.82起 1.21 0.61
22:00-24:00 1.82起 1.21 0.61

附：充电桩使用率截图



附：市面上车型电池容量

序号	车型	电池容量	备注
1	比亚迪海鸥	30.7 kWh	
2	比亚迪秦 PLUS EV	57.6 kWh	
3	特斯拉 Model 3 后驱	60 .0kWh	
4	广汽埃安 S MAX	67.9 kWh	
5	特斯拉 Model Y 长续航	78.1 kWh	
6	极氪 001	100 .0kWh	

沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计(万元)	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**营业收入**	**27,923.34**	**667.50**	**1,338.05**	**1,531.80**	**1,534.52**	**1,534.52**	**1,534.52**	**1,541.63**	**1,541.63**	**1,541.63**
1	**冷库出租收入**	**24,648.02**	**597.00**	**1194.00**	**1364.58**	**1364.58**	**1364.58**	**1364.58**	**1364.58**	**1364.58**	**1364.58**
	可租赁面积（㎡）		17767.92	17767.92	17767.92	17767.92	17767.92	17767.92	17767.92	17767.92	17767.92
	租金价格（元/㎡·月）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出租率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	**厂房出租收入**	**2,052.08**	**49.27**	**98.55**	**112.62**	**112.62**	**112.62**	**112.62**	**112.62**	**112.62**	**112.62**
	可租赁面积（㎡）		3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52
	租金价格（元/㎡·月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	**停车服务费收入**	**688.79**	**12.26**	**26.28**	**31.54**	**33.11**	**33.11**	**33.11**	**34.77**	**34.77**	**34.77**
	停车率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	停车位数量		80	80	80	80	80	80	80	80	80
	单个停车位出租收费（元/天）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85
4	**充电桩服务费收入**	**534.44**	**8.97**	**19.22**	**23.06**	**24.21**	**24.21**	**24.21**	**29.66**	**29.66**	**29.66**
	总数量		26	26	26	26	26	26	26	26	26
	使用率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	70%	70%	70%
	服务费单价（不含电费，元/kwh）		0.45	0.45	0.45	0.47	0.47	0.47	0.50	0.50	0.50
	每日充电量		90	90	90	90	90	90	90	90	90

续表：

序号	项目	合计(万元)	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	**营业收入**	**27,923.34**	**1,544.85**	**1,544.85**	**1,544.85**	**1,548.23**	**1,548.23**	**1,552.06**	**1,565.68**	**1,565.68**	**1,565.68**	**1,177.43**
1	**冷库出租收入**	**24,648.02**	**1364.58**	**1364.58**	**1364.58**	**1364.58**	**1364.58**	**1364.65**	**1364.65**	**1364.65**	**1364.65**	**1023.49**
	可租赁面积（㎡）		17767.92	17767.92	17767.92	17767.92	17767.92	17768.92	17768.92	17768.92	17768.92	17768.92
	租金价格（元/㎡·月）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出租率（%）		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	**厂房出租收入**	**2,052.08**	**112.62**	**112.62**	**112.62**	**112.62**	**112.62**	**116.38**	**116.38**	**116.38**	**116.38**	**87.28**
	可租赁面积（㎡）		3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52	3910.52
	租金价格（元/㎡·月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
	出租率（%）		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	**停车服务费收入**	**688.79**	**36.51**	**36.51**	**36.51**	**38.33**	**38.33**	**38.33**	**50.31**	**50.31**	**50.31**	**39.62**
	停车率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	75%	75%	75%	75%
	停车位数量		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	单个停车位出租收费（元/天）		20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12
4	**充电桩服务费收入**	**534.44**	**31.14**	**31.14**	**31.14**	**32.70**	**32.70**	**32.70**	**34.34**	**34.34**	**34.34**	**27.04**
	总数量		26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	使用率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	服务费单价（不含电费，元/kwh）		0.52	0.52	0.52	0.55	0.55	0.55	0.57	0.57	0.57	0.60
	每日充电量		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测：

1、本项目总投资 9747.64 万元，其中：工程费用 7580.34 万元，工程建设其他费用 1399.79 万元（其中土地费用 600.00 万元），预备费 449.01 万元，建设期利息 318.50 万元。

2、沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目投入运营后，项目的主要成本支出包括经营成本、增值税、税金及附加等，经营成本主要包括：燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、管理及其他费用。项目在债券存续期内共计营业成本 12,946.32 万元。其中经营成本 8,924.12 万元。

3、项目运营期间经营成本预测评价

3.1 燃料及动力费

本项目外购动力费主要为公共区域水电费，包括道路洒水以及公共照明等。年耗电量 30.05 万度，年耗水量 10.52 万吨，其中，电费参照前述资料，按 0.80 元/度计算，水费参照沅江市自来水总公司公布的相关收费标准，按 5.20 元/吨（含基本水价、水资源费、污水处理费等）计算。



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	上网环节线损费用部分	电度输配电价	系统运行费用费价	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	0.430350	0.020021	0.003200	0.03-0700	0.030250	1.139112	0.901929	0.301240	30.0	30.1
		110千伏			0.110400			1.196490	1.002140	0.311320	30.0	30.1
		35千伏			0.139400			1.242170	1.040640	0.322930	33.0	33.1
		1-10千伏			0.169400			1.289770	1.086640	0.334930	33.0	33.1
	单一制	110千伏及以上			0.185900			1.356461	1.156886	0.345490	-	-
		35千伏			0.215900			1.399861	1.170889	0.353490	-	-
		1-10千伏			0.235400			1.427261	1.202889	0.361490	-	-
		不满1千伏			0.255900			1.465861	1.234889	0.369490	-	-

注 1.上表所列价格均含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分，重大水利工程建设基金0.105分钱、中型水库移民后期扶持资金0.62分钱，可再生能源电价附加1.9分钱。

2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于优化峰谷分时电价政策有关事项的通知》（湘发改价调〔2025〕385号）文件规定形成，时段划分：尖峰时段20:00-24:00（7、8月），18:00-22:00（1、12月）；高峰时段16:00-24:00（7、8月为16:00-20:00；1、12月为16:00-18:00、22:00-24:00）；平时段6:00-12:00、14:00-16:00；低谷时段0:00-6:00、12:00-14:00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮30%。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）且无上网电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的临机新用户，上网电价按上表中的1.5倍执行。具体标准及规则需视用户。

单位：元/立方米

标准分类	自来水价格	代收污水处理费	代收水资源费	合计
居民生活用水	2.48	0.95	0.08	3.51
非居民生活用水	3.72	1.4	0.08	5.20
特种用水	7.44	1.4	0.08	8.92

1、以上自来水基础水价标准按照《沅江市发展和改革局关于调整城区自来水价格的通知》沅价费（2018）9号文件规定从2018年4月1日起执行。

2、污水处理费标准按照《沅江市发展和改革局关于调整沅江市城区污水处理费的批复》沅发改价费（2017）38号文件规定从2018年1月1日起执行。

3、水资源费征收标准按照《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号文件和《关于水资源费有关问题的通知》（湘发改价费【2018】683号）文件执行。

沅江市城区自来水用户分类表

分 类	类 型	行 业
居民生活用水		居民家庭、部队、医疗机构、养老院、福利院以及学校和幼儿园等用水
非居民生活用水	机关	各类行政、事业单位
	公益、公用事业	市政、公园、环卫、绿化、消防等用水
	工业	各类工业生产、交通、邮电等企业用水
	商业	各类商店、商场、门店等用水
	文化	电影院、剧院、照相馆、游泳池等用水
	建筑	建筑施工等用水
	金融保险	银行、证券、保险、期货业等用水
	服务业	宾馆、餐厅、招待所、洗染业等用水
特种行业用水		歌厅、酒吧、茶厅、洗浴、足浴、美容美发、健身娱乐场所、洗车行业等用水

3.2、员工工资薪金

本项目配备员工 50 人，负责项目范围内的经营和维护，人均工资参照益阳市统计局公布的《2025 年益阳市统计年鉴》，居民服务、修理和其他服务业（非私营）的职工年平均薪资水平为 6.99 万元/人·年，本项目年平均薪金按 7.2 万元/人·年计算。

指标名称	从业人员工资总额	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
总计	19872459	17766324	951789	18718114	1154345	81062	86537	56033	84206	50493
（一）农、林、牧、渔业	40018	37787	91	37877	2140	50862	54635	23378	54461	23447
（二）采矿业	53647	42034	11543	53577	70	62615	65560	54035	62680	34996
（三）制造业	2914330	2765941	145226	2911167	3163	70021	69786	76183	70079	39708
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	412200	371321	30740	402062	10139	115164	116442	101123	115109	117399
（五）建筑业	2294467	1398137	364279	1762417	532051	55313	57679	58273	57801	48410
（六）批发和零售业	471322	439506	5532	445039	26283	85731	85280	66571	84983	100751
（七）交通运输、仓储和邮政业	429419	381454	40278	421732	7686	89564	92971	88114	92484	32774
（八）住宿和餐饮业	85470	84078	1242	85320	151	54087	54863	27760	54094	50009
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	358921	345492	13017	358509	412	116984	119780	74473	117191	46074
（十）金融业	1276688	854745	32005	886750	389938	94962	134433	73543	130532	58629
（十一）房地产业	132993	123709	8432	132141	853	85571	88039	68028	86417	34003
（十二）租赁和商务服务业	159353	154247	4584	158832	522	65268	65976	48091	65275	63204
（十三）科学研究和技术服务业	135029	126667	7042	133709	1320	88509	89334	83379	88999	56828
（十四）水利、环境和公共设施管理业	243695	223717	11691	235408	8287	65545	69709	46123	67982	32471
（十五）居民服务、修理和其他服务业	21324	10988	10335	21324	0	69930	81761	60606	69930	0
（十六）教育	3313066	3175764	54071	3229835	83231	85081	90907	32051	88196	35888
（十七）卫生和社会工作	2966209	2895027	24038	2919065	47144	103834	105658	54011	104832	65320
（十八）文化、体育和娱乐业	167761	144920	13763	158684	9077	69954	72572	48085	69502	78929

3.3 修理及维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，根据行业和项目特点，本项目暂按每年折旧摊销的1%计算。

3.4 管理费用及其他费用

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经

济评价办法与参数》，根据行业和项目特点，本项目暂按每年折旧摊销的1%计算。

3.5 税费

a、增值税销项：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）等相关税费文件，本项目厂房、冷库收入及停车场收入的增值税率为9%，充电桩收入的增值税为13%。

b、进项税：

建筑工程进项税：建筑施工工程费用按照9%计算进项，工程其他费用按照6%计算进项。

经营成本进项税：保守考虑，进项税基数按燃料及动力费、修理及维护费、管理及其他费用三项考虑，不考虑工资及福利费，增值税率按6%估算。

应交增值税：为增值税销项与增值税进项的差额

3.6 税金及附加附加

a 、城市建设维护税，按应交增值税的5%计算；

b 、教育费附加，按应交增值税的3%计算；

c 、地方教育费附加，按应交增值税的2%计算。

沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	**经营成本**	**8,924.12**	**283.95**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**
1.1	燃料及动力费	1,443.35	45.92	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73
1.2	员工工资薪金	6,600.00	210.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.3	修理及维护费	69.49	2.21	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79
1.4	管理及其他费用	811.28	25.81	44.25	44.25	44.25	44.25	44.25	44.25	44.25	44.25
2	**增值税**	743.80	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	收入销项税	**1,580.57**	37.78	75.74	86.71	86.86	86.86	86.86	87.26	87.26	87.26
2.2	运营成本进项税	131.63	4.19	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18
2.3	建筑进项税	705.13	33.59	68.56	79.53	79.68	79.68	79.68	80.08	80.08	80.08
3	**税金及附加**	3,278.40	**77.55**	**155.11**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**
3.1	**房产税**	3,204.01	**77.55**	**155.11**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**
4	**合计**	12,946.32	**361.50**	**641.88**	**664.03**	**664.03**	**664.03**	**664.03**	**664.03**	**664.03**	**664.03**

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	**经营成本**	**8,924.12**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**486.77**	**365.08**
1.1	燃料及动力费	1,443.35	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	59.05
1.2	员工工资薪金	6,600.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	270.00
1.3	修理及维护费	69.49	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	**3.79**	**3.79**	**3.79**	**3.79**	**2.84**
1.4	管理及其他费用	811.28	44.25	44.25	44.25	44.25	44.25	**44.25**	**44.25**	**44.25**	**44.25**	**33.19**
2	**增值税**	743.80	**36.09**	**80.26**	**80.26**	**80.46**	**80.46**	**80.67**	**81.44**	**81.44**	**81.44**	**61.27**
2.1	收入销项税	**1,580.57**	87.44	87.44	87.44	87.64	87.64	87.85	88.62	88.62	88.62	66.65
2.2	运营成本进项税	131.63	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	5.38
2.3	建筑进项税	705.13	44.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**税金及附加**	3,278.40	**180.87**	**185.29**	**185.29**	**185.31**	**185.31**	**185.79**	**185.86**	**185.86**	**185.86**	**139.42**
3.1	**房产税**	3,204.01	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.26**	**177.72**	**177.72**	**177.72**	**177.72**	**133.29**
4	**合计**	12,946.32	**703.74**	**752.33**	**752.33**	**752.54**	**752.54**	**753.24**	**754.08**	**754.08**	**754.08**	**565.77**

专项债券项目收益与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，息税折旧前净利润(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，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目经营成本主要为燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费、管理及其他费用。沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为1.58，自2026年10月到2046年9月期间共需偿还融资的本金6,500.00万元、利息2,,964.00万元，针对本次融资的本息保障倍数高于1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表

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
沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目	14,977.01	6,500.00	9,464.00	1.58

五、项目期间资金留存

结合上述各资金收入和资金支出预测分析从本次融资存续期间考虑各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

六、压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性，在诸多不确定因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作

为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

当收入、成本分别变动10%的情况下，资金保障倍数变化情况如下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.58	1.88
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.72	1.58	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，当整个项目的总收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.29，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.45，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，不能还本付息的风险较小。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，沅江市北部现代冷链仓储基地建设项目资金覆盖率可以达到1.58倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算见下表：

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	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	**现金流入**	**37670.98**	**6968.00**	**2779.64**	**667.50**	**1338.05**	**1531.80**	**1534.52**	**1534.52**	**1534.52**	**1541.63**	**1541.63**
1	资本金流入	**3247.64**	468.00	2779.64	0.00							
2	融资资金流入	**6500.00**	6500.00									
3	运营期现金流入	**27923.34**			667.50	1338.05	1531.80	1534.52	1534.52	1534.52	1541.63	1541.63
二	**现金流出**	**31972.71**	**6968.00**	**2779.64**	**509.70**	**790.08**	**812.23**	**812.23**	**812.23**	**812.23**	**812.23**	**812.23**
1	建设期资金流出	**9562.39**	6930.95	2631.44	0.00							
2	运营期资金流出	**12946.32**			361.50	641.88	664.03	664.03	664.03	664.03	664.03	664.03
3	融资还本付息	**9464.00**	37.05	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20
三	**现金净流量**	**5698.26**	**0.00**	**0.00**	**157.80**	**547.97**	**719.57**	**722.29**	**722.29**	**722.29**	**729.40**	**729.40**
四	**期末累计现金结存**	**5698.26**	**0.00**	**0.00**	**157.80**	**705.77**	**1425.34**	**2147.62**	**2869.91**	**3592.19**	**4321.59**	**5050.99**

续表：

序	项目	合计	运营期

号			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	**现金流入**	**37670.98**	**1541.63**	**1544.85**	**1544.85**	**1544.85**	**1548.23**	**1548.23**	**1552.06**	**1565.68**	**1565.68**	**1565.68**	**1177.43**
1	资本金流入	**3247.64**											
2	融资资金流入	**6500.00**											
3	运营期现金流入	**27923.34**	1541.63	1544.85	1544.85	1544.85	1548.23	1548.23	1552.06	1565.68	1565.68	1565.68	1177.43
二	**现金流出**	**31972.71**	**812.23**	**851.94**	**900.53**	**900.53**	**900.74**	**900.74**	**901.44**	**902.28**	**902.28**	**902.28**	**7176.92**
1	建设期资金流出	**9562.39**											
2	运营期资金流出	**12946.32**	664.03	703.74	752.33	752.33	752.54	752.54	753.24	754.08	754.08	754.08	565.77
3	融资还本付息	**9464.00**	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	6611.15
三	**现金净流量**	**5698.26**	**729.40**	**692.91**	**644.32**	**644.32**	**647.49**	**647.49**	**650.62**	**663.40**	**663.40**	**663.40**	**-5999.48**
四	**期末累计现金结存**	**5698.26**	**5780.38**	**6473.29**	**7117.61**	**7761.93**	**8409.42**	**9056.91**	**9707.54**	**10370.94**	**11034.34**	**11697.75**	**5698.26**

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。

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

事务所 CPAs

利安达 转所专用章

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