株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中天华会审核字〔2026〕第043号

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913房

株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦B座12楼

邮编：412000

电话：0731-28521188（总机）0731-28520298（前台）

传真：0731-28520022

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263Z2V1K3R

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中天华会审核字〔2026〕第043号

我们接受委托，对株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号---预测性财务信息的审核》。相关单位对该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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

Add// 株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦B座12楼
Tel // 0731 2852 1188 Fax// 0731 2852 0022
P.C.// 412000
Add// 长沙市天心区友谊路528号万兴大厦19楼
Tel // 0731 8228 8698 Fax// 0731 8219 1995
P.C.// 410005

（一）一般假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的标准化厂房、配套用房出租及停车位出租计划能够顺利执行，出租价格在正常范围内变动；

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

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

二、应付本息情况

（一）株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目已发行专项债券资金4,000.00万元，发行期限20年，融资利率为2.58%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025年			4,000.00	2.58%	
2026年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2027年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2028年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2029年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2030年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2031年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2032年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2033年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2034年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2035年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2036 年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2037 年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2038 年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2039 年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2040 年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2041 年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2042 年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2043 年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2044 年	4,000.00		4,000.00	2.58%	103.20
2045 年	4,000.00	4,000.00		2.58%	103.20
合计		4,000.00			2,064.00

（二）株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目本次拟发行专项债券资金 2,400.00 万元，发行期限 20 年，假设融资利率为 2.54%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年					
2026 年			2,400.00	2.54%	
2027 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2028 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2029 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2030 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2031 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2032 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2033 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2034 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2035 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2036 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2037 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2038 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2039 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2040 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2041 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2042 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2043 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2044 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2045 年	2,400.00		2,400.00	2.54%	60.96
2046 年	2,400.00	2,400.00		2.54%	60.96
合计		2,400.00			1,219.20

（三）株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目期后拟发行专项债券资金 2,800.00 万元，发行期限 20 年，假设融资利率为 2.54%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年					
2026 年					
2027 年			2,800.00	2.54%	35.56
2028 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2029 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2030 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2031 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2032 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2033 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2034 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2035 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2036 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2037 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2038 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2039 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2040 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2041 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2042 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2043 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2044 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2045 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12
2046 年	2,800.00		2,800.00	2.54%	71.12

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2047 年	2,800.00	2,800.00		2.54%	35.57
合计		2,800.00			1,422.41

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 15,095.07 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次拟融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年				
2026 年		103.20	103.20	
2027 年		199.72	199.72	0.00
2028 年		235.28	235.28	312.84
2029 年		235.28	235.28	713.98
2030 年		235.28	235.28	826.67
2031 年		235.28	235.28	883.41
2032 年		235.28	235.28	931.09
2033 年		235.28	235.28	945.31
2034 年		235.28	235.28	949.18
2035 年		235.28	235.28	963.62
2036 年		235.28	235.28	911.52
2037 年		235.28	235.28	823.41
2038 年		235.28	235.28	825.38
2039 年		235.28	235.28	837.95
2040 年		235.28	235.28	840.10
2041 年		235.28	235.28	852.84
2042 年		235.28	235.28	855.19

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2043 年		235.28	235.28	868.12
2044 年		235.28	235.28	870.67
2045 年	4,000.00	235.28	4,235.28	883.80
2046 年	2,400.00	132.08	2,532.08	
2047 年	2,800.00	35.57	2,835.57	
合计	6,400.00	4,705.61	11,070.04	15,095.07
本息覆盖倍数				1.36

五、附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的项目为株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目

二、项目评价假设

（一）一般假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

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

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

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

1.项目概况

（1）项目基本信息

项目位于株洲市，项目建设期2年。

（2）建设内容与规模

项目主要建设内容包括单层及多层厂房、配套用房、道路等配套基础设施，为株洲北斗应用与信息技术产业提供研发、生产及配套。项目总用地面积33336㎡（约50亩），总建筑面积48291.4㎡，其中：单层厂房14000㎡、多层厂房21075.36㎡、配套用房5174.36㎡、地下室8041.68㎡；配套道路1.53km，停车位296个，以及给排水、供电、消防等基

础设施。

2.项目投资概算

（1）编制依据

➢建筑安装工程费编制依据：湘建建〔2024〕19号湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准；2020年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022年度第一期）》为计价依据。

➢人工、机械费根据湘建建〔2024〕19号；湘建价[2022]146号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022年度第一期）》的通知调整，湘建价建〔2024〕20号湖南省建设工程造价管理总站关于发布2024年湖南省建设工程人工费指数的通知。

➢主要材料价格：根据株洲建设工程造价管理站《关于发布株洲地区二0二四年11～12月建设工程材料预算单价的通知》和市场行情调整。

➢取费标准：湘建建〔2024〕19号；湘建价[2022]146号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022年度第一期）》的通知。

➢建设单位服务费：财建[2016]504号；

➢工程监理费：参照湖南省物价局省建设厅关于转发国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知湘价服[2007]76号；

➢工程勘查设计费：参照国家计委、建设部计价格[2002]10号文关于发布《工程勘查设计费收费管理规定》的通知；

➢前期工作咨询费：参照国家计委计价格[1999]1283号文关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

➢工程量清单编制及计价、工程结算编制、工程量清单审查费：根据湘价服[2009]81号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知；

➢招标代理费：参照国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知发改价格[2011]534号；国家计委关于印发《招标代理服务费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980号；

➢工程交易服务收费：湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知湘发改价服[2019]366号；

➢场地准备及临时设施费：根据建标[2007]164 号，按建安工程费的 0.5%计取；

➢水土保持设施补偿费：根据湘发改价服[2017]534 号《关于降低 2017 年度涉企行政事业性收费标准的通知》水土保持设施补偿费按 1.0 元每平方米计取；

➢水土保持方案编制费：根据湘价服[2013]134 号湖南省物价局、湖南省水利厅关于《公布水利系统服务性收费项目和标准》的通知以及根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知；

➢株洲市财政局、株洲市发展和改革委员会关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准的通知株财发[2023]2 号计算。

（2）项目投资概算

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目总投资 17,500.00 万元，其中：工程费用 12640 万元，工程建设其他费用 3049 万元，预备费 1380 万元，建设期利息 431 万元。

（3）融资计划

项目总投资 17,500.00 万元，其中财政资金 8,300.00 万元，拟申请发行债券资金 9,200.00 万元，本次拟申请发行债券资金 2,400.00 万元，未来拟申请发行债券资金 2,800.00 万元，拟发行期限为 20 年。

3.项目收益预测

（1）项目收入预测情况

根据建设单位提供的相关资料结合项目实际情况，项目收入主要来源于标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收费收入，经测算，项目计算期内总收入 24,925.04 万元。

1.标准化厂房出租收入

（1）经营方式

标准厂房预计 2027 年 12 月新建完成，2028 年 7 月计划投入使用，标准化厂房面积总计 35,075.36 ㎡。按照项目业主经营计划，标准厂房运营方式全部采用为出租形式。

项目位于株洲经开区工业园区，人口众多，区域优势较大，参考周边已投入运营项目初期已实现出租率在 80%左右，本项目标准厂房运营期第一年起，出租率按照当年可出租面积的 70%计算，后续年份年份按照项目预计招商引资进度，每年增长 5%，直至稳定在 90%。

（2）出租价格

参考株洲市区域内其他类似项目价格，项目周边厂房出租价格为30-33元/㎡，因本项目为国有性质标准厂房，对当地产业发展具有扶持意义，结合本项目于2028年进入运营，按照谨慎性原则，出租单价为运营期第一年25元/㎡·月。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨1.5%。

2.配套用房出租收入

出租价格按照株洲市各产业园办公用房出租可比价格进行测算，具体如下：

本项目建设配套用房建筑面积为5174.36㎡，项目周边同类型项目平均出租单价约为1.20元/㎡·天，考虑到本项目为国有性质写字楼，具有地方产业发展扶持意义，因此预测配套用房的出租价格暂按低于市场均价的单价考虑，即1.00元/㎡·天。考虑株洲市近年GDP达到5.5%至6%左右，且参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨1.5%。出租率方面，作为与园区厂房运营直接挂钩的办公用房，运营期第一年出租率参考厂房，但考虑到本项目配套用房面积有限，供需关系相对紧张，预计出租率增长高于厂房，后续年度按每年增长10%计算，直至稳定在90%。

3.停车位收费收入

停车车位数：停车位共296个。根据《株洲市2024年国民经济和社会发展统计公报》（发布于2025年4月4日）及此前交通运输数据，株洲市私人汽车保有量约为105万辆，本项目建成后作为株洲市著名的产业基地之一，预计将吸引大批企业及个人入驻，根据项目培育情况，拟定运营期第1年负荷率为60%，逐年递增10%直至80%；

租赁单价：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》要求，项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费，每小时5元，不足1小时的按照1小时计费，收费时段为7点至22点，上不封顶，本项目一天暂按30元封顶。商业场所配套停车场（或泊位）、企业单位停车场、商业投资专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者自主确定。结合单个停车位车辆周转率分析，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对本项目停车位的日收费收入进行测算。具体计量如下表，地上停车场预计收费在24.2元/个·天。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，项目停车场每个车位收费预测为20元/天，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价稍低于CPI指标，拟定单价每年上涨1.5%。一年按360天计算。

运营期内各年收入如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	标准厂房出租收入	18,501.78	368.29	801.03	867.25	935.28	1,005.15	1,020.23	1,035.53	1,051.06	1,066.83
	面积（㎡）		35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36
	单价（元/㎡·月）		25.00	25.37	25.76	26.14	26.53	26.93	27.34	27.75	28.16
	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长比例										
2	配套用房出租收入	3,459.50	65.20	151.26	201.18	204.20	201.18	204.20	201.18	204.20	201.18
	面积（㎡）		5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36
	单价（元/㎡·天）		1.00	1.01	1.20	1.22	1.20	1.22	1.20	1.22	1.20
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例										
3	停车位收入	2,963.76	63.94	151.42	170.50	173.05	170.50	173.05	170.50	173.05	170.50
	停车车位数（个）		296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
	平均收费单价（元/个·天）		20.00	20.30	20.00	20.30	20.00	20.30	20.00	20.30	20.00
	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计		24,925.04	497.43	1,103.71	1,238.93	1,312.53	1,376.83	1,397.48	1,407.21	1,428.31	1,438.51

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	标准厂房出租收入	1,082.83	1,099.07	1,115.56	1,132.29	1,149.28	1,166.52	1,184.01	1,201.77	1,219.80
	面积（㎡）	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36
	单价（元/㎡·月）	28.58	29.01	29.45	29.89	30.34	30.79	31.26	31.72	32.20
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长比例									
2	配套用房出租收入	204.20	201.18	204.20	201.18	204.20	201.18	204.20	201.18	204.20
	面积（㎡）	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36
	单价（元/㎡·天）	1.22	1.20	1.22	1.20	1.22	1.20	1.22	1.20	1.22
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例									
3	停车位收入	173.05	170.50	173.05	170.50	173.05	170.50	173.05	170.50	173.05
	停车车位数（个）	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
	平均收费单价（元/个·天）	20.30	20.00	20.30	20.00	20.30	20.00	20.30	20.00	20.30
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计		1,460.08	1,470.75	1,492.81	1,503.97	1,526.53	1,538.20	1,561.26	1,573.45	1,597.05

（2）运营成本费用预测情况

根据市场可比案例，株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，经测算，项目计算期内总运营成本为9,829.97万元。

1.经营成本

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用等。株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目总经营成本在债券存续期内合计为 5,280.37 万元。具体分析如下：

（1）工资及福利费。因项目预计共需要相关工作人员21人，基本为园区日常管理人员。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定："企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额14%的部分，予以扣除"，因此，本项目人员福利费按工资的14%计。参照湖南省或中部地区同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按6.10万元/年计算，以后每年按2%增长。

（2）维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的0.5%计。

（3）管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的3%估算。

（4）营业费用：营销费用主要为运营期内的广告推广等。按年收入的3%考虑。

2.相关税费

（1）增值税：增值税：本项目的收入分别按照增值税率6%、9%计列；项目运营成本按照增值税率6%计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

（2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税7%缴纳城市维护建设税，按增值税5%缴纳教育费附加费。

（3）房产税：根据不动产出租收入的12%计算房产税。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

项目类型	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、运营成本	5,280.37	64.05	130.66	133.28	135.94	138.66	141.43	144.26	147.15	150.09	153.09
人员工资及福利费	2,678.87	64.05	130.66	133.28	135.94	138.66	141.43	144.26	147.15	150.09	153.09
管理费用	747.75	14.92	33.11	37.17	39.38	41.30	41.92	42.22	42.85	43.16	43.80
维修费用	1,106.00	31.60	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20
营业费用	747.75	14.92	33.11	37.17	39.38	41.30	41.92	42.22	42.85	43.16	43.80
二、税费	4,549.60	59.09	129.65	141.45	151.23	161.27	163.69	166.14	168.64	227.39	332.77
增值税	1,407.59									50.20	142.00
税金及附加	168.91									6.02	17.04
房产税	2,973.10	59.09	129.65	141.45	151.23	161.27	163.69	166.14	168.64	171.17	173.73
合计	9,829.97	184.59	389.73	412.26	429.12	445.74	452.17	458.03	464.69	526.99	636.67

续上表

单位：人民币万元

项目类型	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、运营成本	307.60	312.04	315.90	320.50	324.52	329.28	333.46	338.39
营销费用	156.15	159.28	162.46	165.71	169.03	172.41	175.85	179.37
工资及福利	44.12	44.78	45.12	45.80	46.15	46.84	47.20	47.91
维修费用	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20
管理及其他费用	44.12	44.78	45.12	45.80	46.15	46.84	47.20	47.91
二、税费	337.77	342.82	347.97	353.19	358.49	363.86	369.32	374.86
增值税	144.13	146.29	148.48	150.71	152.97	155.26	157.59	159.96
税金及附加	17.30	17.55	17.82	18.09	18.36	18.63	18.91	19.19
房产税	176.34	178.98	181.67	184.39	187.16	189.97	192.82	195.71
合计	645.37	654.86	663.87	673.69	683.01	693.14	702.78	713.25

4.项目融资平衡情况

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目项目偿债资金来源为标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收费收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 15,095.07 万元；融资成本测算方面，总融资金额 9,200.00 万元，融资利息 4,705.61 万元，本息合计 11,070.04 万元。预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。

预期项目收益能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。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	**42,425.04**	**4,050.00**	**6,000.00**	**7,450.00**	**497.43**	**1,103.71**	**1,238.93**	**1,312.53**	**1,376.83**	**1,397.48**	**1,407.21**	**1,428.31**
1.1	资本金	8,300.00	50.00	3,600.00	4,650.00								
1.2	债券资金流入	9,200.00	4,000.00	2,400.00	2,800.00								
1.3	运营收入	24,925.04				497.43	1,103.71	1,238.93	1,312.53	1,376.83	1,397.48	1,407.21	1,428.31
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	**30,411.81**	**4,050.00**	**6,000.00**		**184.59**	**625.01**	**647.54**	**664.40**	**681.02**	**687.45**	**693.31**	**699.97**
2.1	建设投资	10,050.00	4,050.00	6,000.00									
2.2	运营成本	5,280.37				125.50	260.08	270.81	277.89	284.47	288.48	291.89	296.05
2.3	税金及附加	4,549.60				59.09	129.65	141.45	151.23	161.27	163.69	166.14	168.64
2.4	债券利息	4,131.84					235.28	235.28	235.28	235.28	235.28	235.28	235.28
2.5	债券本金	6,400.00											
3	净现金流量	**4,563.23**				**312.84**	**478.70**	**591.39**	**648.13**	**695.81**	**710.03**	**713.90**	**728.34**
4	累计净现金流量					**312.84**	**791.54**	**1,382.93**	**2,031.06**	**2,726.87**	**3,436.90**	**4,150.79**	**4,879.14**

续上表

序号	项目	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	现金流入	**1,438.51**	**1,460.08**	**1,470.75**	**1,492.81**	**1,503.97**	**1,526.53**	**1,538.20**	**1,561.26**	**1,573.45**	**1,597.05**		
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	1,438.51	1,460.08	1,470.75	1,492.81	1,503.97	1,526.53	1,538.20	1,561.26	1,573.45	1,597.05		
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	**762.27**	**871.95**	**880.65**	**890.14**	**899.15**	**908.97**	**918.29**	**928.42**	**938.06**	**4,948.53**	**2,532.08**	**2,835.57**
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	299.60	303.90	307.60	312.04	315.90	320.50	324.52	329.28	333.46	338.39		
2.3	税金及附加	227.39	332.77	337.77	342.82	347.97	353.19	358.49	363.86	369.32	374.86		
2.4	债券利息	235.28	235.28	235.28	235.28	235.28	235.28	235.28	235.28	235.28	235.28	132.08	35.57
2.5	债券本金					-					4,000.00	2,400.00	2,800.00
3	净现金流量	**676.24**	**588.13**	**590.10**	**602.67**	**604.82**	**617.56**	**619.91**	**632.84**	**635.39**	**-3,351.48**	**-2,532.08**	**-2,835.57**
4	累计净现金流量	**5,555.38**	**6,143.51**	**6,733.61**	**7,336.28**	**7,941.10**	**8,558.65**	**9,178.57**	**9,811.41**	**10,446.79**	**7,095.31**	**4,563.23**	**1,727.66**

统一社会信用代码

91430103053886 87XL

营业执照

（副 本） 副本编号：1 - 1

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

名　　称　湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘再娇

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；社会稳定风险评估；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）（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　壹佰万元整

成立日期　2012年09月26日

主要经营场所　湖南省长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913房

登记机关　长沙市天心区市场监督管理局

2022 年 10 月 28 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

再次复印无效 SCJDGL 市场监督管理

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘再娇

主任会计师：

经营场所：湖南长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010084

批准执业文号：湘财会函〔2012〕17号

批准执业日期：2012年09月10日

证书序号：0002613

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

二〇一八　年　七　月　五　日

中华人民共和国财政部制

再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 430300020014

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

发证日期：1999 年 09 月 17 日
Date of Issuance /y /m /d

2018.3月换发新证

姓名 刘新会
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1966-06-23
Date of birth

工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)株洲分所
Working unit

身份证号码 430204196606230032
Identity card No.



4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会
2021年度任职资格检查
合格专用章

年 月 日
/y /m /d

6

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

中天运会计师事务所(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

2021 年 9 月 22 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南中天运会计师事务所(普通合伙) 事务所 CPAs

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

2021 年 9 月 22 日
/y /m /d

11

再次复印无效

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

姓　名 Full name　黄姣
性　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-01-19
工作单位 Working unit　湖南中天华会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　430202198501196647



黄姣　430100840035

证书编号：430100840035
No. of Certificate

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

发证日期：2024 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y　月/m　日/d

5

再次复印无效

株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中天华会审核字〔2026〕第044号

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913房

株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦B座12楼

邮编：412000

电话：0731-28521188（总机）0731-28520298（前台）

传真：0731-28520022

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2603K41G1H

株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中天华会审核字〔2026〕第044号

我们接受委托，对株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号---预测性财务信息的审核》。相关单位对该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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

Add// 株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦B座12楼
Tel // 0731 2852 1188 Fax// 0731 2852 0022
P.C.// 412000
Add// 长沙市天心区友谊路528号万兴大厦19楼
Tel // 0731 8228 8698 Fax// 0731 8219 1995
P.C.// 410005

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的配套商业设施出租计划能够顺利执行，出租价格在正常范围内变动；

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

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

二、应付本息情况

（一）株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目已融资 3,000.00 万元，发行期限 15 年，融资利率为 2.21%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2024 年			3,000.00		
2025 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2026 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2027 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2028 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2029 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2030 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2031 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2032 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2033 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2034 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2035 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2036 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2037 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30
2038 年	3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30

2039 年	3,000.00	3,000.00		2.21%	66.30
合计		3,000.00			994.50

（二）株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目已融资 3,600.00 万元，发行期限 15 年，融资利率为 2.05%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2024 年					
2025 年			3,600.00	2.05%	36.90
2026 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2027 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2028 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2029 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2030 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2031 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2032 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2033 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2034 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2035 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2036 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2037 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2038 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2039 年	3,600.00		3,600.00	2.05%	73.80
2040 年	3,600.00	3,600.00		2.05%	36.90
合计		3,600.00			1,107.00

（三）株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目本次拟融资 600.00 万元，拟发行期限 20 年，假设融资利率为 2.54%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年				2.54%	
2026 年			600.00	2.54%	7.62
2027 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2028 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2029 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2030 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2031 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2032 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2033 年	600.00		600.00	2.54%	15.24

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2034 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2035 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2036 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2037 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2038 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2039 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2040 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2041 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2042 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2043 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2044 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2045 年	600.00		600.00	2.54%	15.24
2046 年	600.00	600.00	600.00	2.54%	7.62
2047 年					
合计		600.00			304.80

（四）株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目期后拟融资 1,800.00 万元，拟发行期限 20 年，假设融资利率为 2.54%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年				2.54%	
2026 年				2.54%	
2027 年			1,800.00	2.54%	22.86
2028 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2029 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2030 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2031 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2032 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2033 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2034 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2035 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2036 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2037 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2038 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2039 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2040 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2041 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2042 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2043 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2044 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2045 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2046 年	1,800.00		1,800.00	2.54%	45.72
2047 年	1,800.00	1,800.00		2.54%	22.86
合计		1,800.00			914.40

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 17,303.59 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次拟融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年				
2025 年		103.20	103.20	
2026 年		147.72	147.72	344.20
2027 年		178.20	178.20	357.08
2028 年		201.06	201.06	370.09
2029 年		201.06	201.06	653.12
2030 年		201.06	201.06	666.40
2031 年		201.06	201.06	527.03
2032 年		201.06	201.06	816.31
2033 年		201.06	201.06	829.99
2034 年		201.06	201.06	843.80
2035 年		201.06	201.06	1,147.28
2036 年		201.06	201.06	987.89
2037 年		201.06	201.06	1,002.12
2038 年		201.06	201.06	1,311.82
2039 年	3,000.00	201.06	3,201.06	1,391.81

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2042 年		60.96	60.96	1,549.34
2043 年		60.96	60.96	1,564.45
2044 年		60.96	60.96	
2045 年		60.96	60.96	
2046 年	600.00	53.34	653.34	
2047 年	1,800.00	22.86	1,822.86	
合计	9,000.00	3,320.70	12,320.70	17,303.59
本息覆盖倍数				1.40

五、附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的项目为株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目

二、项目评价假设

（一）一般假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

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

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

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目

1.项目概况

（1）项目基本信息

项目位于株洲市荷塘区向阳广场820号，株洲市三医院红线范围内，项目建设期2.5年。

（2）建设内容与规模

本项目拟拆除1栋6F门诊大楼，原址新建1栋2D+9F精神疾病门急诊综合楼以及周边给排水、供配电、道路等配套工程。现有总用地面积7486㎡。拟拆除门诊大楼建筑面积5600㎡；保留住院楼面积5286.6㎡；新建精神疾病门急诊综合楼

总建筑面积 20399.22 ㎡，其中：地上建筑面积 14959.8 ㎡，地下建筑面积 5439.42 ㎡。规划容积率 2.68。建筑密度 36.78%，绿地率 24.49%。

2.项目投资估算

（1）编制依据

➢国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

➢《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

➢湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价〔2020〕56 号）；

➢《关于取消、降标和放开一批涉企经营服务性收费的通知》（湘发改价服〔2016〕144 号）；《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》（2020 年）；

➢《湖南省物价局关于取消（取缔）、降标和市场化一批经营服务性收费的通知》（湘价服〔2013〕131 号）；

➢《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

➢《株洲建设工程造价信息》（2020 年第 9~10 月）；

➢颁布的各有关计费规定，见工程建设其他费用取费标准及依据表；

➢本项目不含医疗设备设施家具购置费；

➢基本预备费和涨价预备费按 5%计算；

➢其它相关文件、定额规范等；

➢类似工程技术经济指标；

➢业主提供的相关资料。

（2）项目投资估算

项目总投资 11,350.68 万元，其中：工程费用 9,264.97 万元，工程建设其他费用 588.83 万元，预备费 985.38 万元，建设期利息 511.50 万元。

（3）融资计划

项目总投资 11,350.68 万元，其中财政资金 2,350.68 万元，拟申请发行债券资金 9,000.00 万元，本次申请发行专项债券 600.00 万元，未来拟继续申请发行 1,800.00 万元，已发行专项债券 6,600.00 万元（其中 3,000.00 万元、3,600.00 万元），发行期

限为15年。

3.项目收益预测

（1）项目收入预测情况

根据《株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目可行性研究报告》并结合项目实际情况，项目收入仅考虑门诊收入和住院收入。门诊收入、住院收入按三医院近年来对住院每床日均收费水平、门诊平均人次收费水平及其接待人次增长幅度的统计资料估算，经测算，项目计算期内无项目总收入198,535.14万元，有项目总收入241,815.99万元，即计算期内收入增加43,280.85万元。

①收费设定

根据三医院提供的2021年-2023年基本数字统计资料，门诊人次收费水平拟按257.73元/人次，住院人次收费水平拟按11,228.82元/人次。

2021年-2023年三医院住院收入基本数字表

序号	项目	2021年	2022年	2023年	平均值
	每门诊人次收费水平（元/人次）	204.24	285.04	283.90	257.73
	每住院人次收费水平（元/人次）	11,719.56	10,700.29	11,266.61	11,228.82

②门诊、住院接待量预测

根据三医院提供的2019年-2023年门急诊及住院人次情况年均增长比例，考虑之前受新冠疫情影响，暂按2019年-2020年的门急诊人次增长比2.93%，2019年-2020年住院人次增长比为12.66%作为参考比例。本项目建设后能有效提升医院就医环境及医院服务能力，预计投入使用首年门急诊接待人次可增加至89270人次，保守估计，门急诊接待人次按每年1%增长进行估算。预计投入使用首年可增加住院接待量至8584人次，保守估计，住院接待人次按每三年5%增长进行估算。

2019年-2023年三医院门急诊人次、住院人次统计表

序号	指标名称	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	门急诊总人次	108,232	111,407	105,994	87,625	87,951
	住院总人次	6,232	7,021	7,572	8,467	7,804

2019年-2023年三医院门诊、住院人次增长比例表

序号	项目	2019年-2020年	2020年-2021年	2021年-2022年	2022年-2023年	平均值
	门急诊人次增长比	2.93%	-4.86%	-17.33%	0.37%	-4.72%
	住院人次增长比	12.66%	7.85%	11.82%	-7.83%	6.12%

1）无项目

根据三医院提供2023年医院年接待门急诊量共87951人次。三医院2023年住院接待量7804人次。

2） 有项目

由于本项目建设能有效提升医院就医环境及医院服务能力，根据2019年-2023年门诊接待人次统计资料以及年均增长比例，考虑之前受新冠疫情影响，暂按2019年-2020年的门急诊人次增长比2.93%作为参考比例，预计投入使用首年门急诊接待人次可增加至89270人次，保守估计，门急诊接待人次按每年1%增长进行估算。

本项目现有编制床位数为580床，按每个病人住院15天计，每床位的周转次数为24次/年，年满负荷住院人次为13920人次。根据2019年-2023年住院人次统计资料以及年均增长比例，考虑之前受新冠疫情影响，暂按2019年-2020年住院人次增长比为12.66%作为参考比例，预计投入使用首年住院接待量可增加至8584人次，保守估计，住院接待人次按每三年5%增长进行估算，直到达到满负荷的90%（即12528人次/年）。

综上所述，计算期内无项目时，收入共计198,535.14万元；有项目时，收入共计241,815.99万元，即计算期内收入增加共计43,280.85万元。

运营期内各年收入如下表：

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	无项目收入	198,535.14		11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73
	门诊收入	40,801.68		2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76
	人次/年			87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951
	单次/费用（元/人次）			257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73
	住院收入	157,733.46		8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97
	住院人次/年			7,804	7,804	7,804	7,804	7,804	7,804	7,804	7,804
	费用/床·人次（元）			11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82
二	有项目收入	241,815.99		11,939.58	11,962.58	11,985.82	12,491.23	12,514.94	12,538.88	13,069.10	13,093.52
	门诊收入	45,128.76		2,300.76	2,323.76	2,347.00	2,370.47	2,394.18	2,418.12	2,442.30	2,466.72
	人次/年			89,270	90,163	91,064	91,975	92,895	93,824	94,762	95,710
	单次/费用（元/人次）			257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73
	住院收入	196,687.23		9,638.82	9,638.82	9,638.82	10,120.76	10,120.76	10,120.76	10,626.80	10,626.80
	住院人次/年			8,584	8,584	8,584	9,013	9,013	9,013	9,464	9,464
	费用/床·人次（元）			11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82
增量		43,280.85		909.85	932.85	956.09	1,461.50	1,485.21	1,509.15	2,039.37	2,063.79

单位：人民币万元

（续）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	无项目收入	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73	11,029.73
	门诊收入	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76	2,266.76
	人次/年	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951
	单次/费用（元/人次）	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73
	住院收入	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97	8,762.97
	住院人次/年	7,804	7,804	7,804	7,804	7,804	7,804	7,804	7,804	7,804	7,804
	费用/床·人次（元）	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82
二	有项目收入	13,118.19	13,674.44	13,699.61	13,725.02	14,308.59	14,334.51	14,360.70	14,972.96	14,999.67	15,026.65
	门诊收入	2,491.39	2,516.30	2,541.47	2,566.88	2,592.55	2,618.47	2,644.66	2,671.11	2,697.82	2,724.80
	人次/年	96,667	97,633	98,610	99,596	100,592	101,598	102,614	103,640	104,676	105,723
	单次/费用（元/人次）	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73	257.73
	住院收入	10,626.80	11,158.14	11,158.14	11,158.14	11,716.04	11,716.04	11,716.04	12,301.85	12,301.85	12,301.85
	住院人次/年	9,464	9,937	9,937	9,937	10,434	10,434	10,434	10,956	10,956	10,956
	费用/床·人次（元）	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82	11,228.82
增量		2,088.46	2,644.71	2,669.88	2,695.29	3,278.86	3,304.78	3,330.97	3,943.23	3,969.94	3,996.92

（2）运营成本费用预测情况

株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目按三医院近年业务支出的统计资料，对专用材料及药品费用支出，外购燃料及动力支出，人员工资及福利，日常公用支出等各项分别进行估算，经测算，项目计算期内无项目时，运营成本共计192,805.20 万元；有项目时，运营成本共计 218,782.47 万元，即计算期内运营成本增加共计 25,977.26 万元。

①专用材料及药品费用

本项目参考三医院的相关统计资料，本项目专用材料及药品费用按营业收入的29%计算。

2021 年-2023 年专用材料及药品费基本数据统计

指标名称	2021 年	2022 年	2023 年	平均值
专用材料及药品费用占收入比	31%	28%	28%	29%

1）无项目时，计算期内专用材料及药品费用共计 57,575.19 万元。

2）有项目时，计算期内专用材料及药品费用共计 70,126.64 万元。

②燃料及动力费

根据株洲市非居民水费、电费、天然气费收取实际情况及三医院提供的相关资料，水费按 3.01 元/m³收取，电费按 0.75 元/kwh 收取，天然气按 2.96 元/m³收取。

1）无项目时，计算期内燃料及动力费共计 6,050.70 万元。

2）有项目时，计算期内燃料及动力费共计 7,848.00 万元。

③人员工资及福利

1）无项目时，本项目拟配置工作人员 485 人，根据三医院基本数字统计资料，工资及福利按 10 万元/人·年。结合近几年株洲市国民经济和社会发展统计公报人均可支配收入增长幅度，本项目保守估计按每 3 年上涨 5%进行测算。计算期内无项目工资及福利费用为 98,967.83 万元。

2）有项目时，医疗职工人员数量按每五年增加 3%考虑。根据三医院基本数字统计资料，工资及福利按 10 万元/人·年。结合近几年株洲市国民经济和社会发展统计公报人均可支配收入增长幅度，本项目保守估计按每三年上涨 5%进行测算。计算期内有、无项目工资及福利费用为 103,253.11 万元。

④日常公用支出

（2）运营成本费用预测情况

株洲市三医院精神疾病门急诊综合楼建设项目按三医院近年业务支出的统计资料，对专用材料及药品费用支出，外购燃料及动力支出，人员工资及福利，日常公用支出等各项分别进行估算，经测算，项目计算期内无项目时，运营成本共计192,805.20万元；有项目时，运营成本共计 218,782.47 万元，即计算期内运营成本增加共计25,977.26万元。

①专用材料及药品费用

本项目参考三医院的相关统计资料，本项目专用材料及药品费用按营业收入的29%计算。

2021年-2023年专用材料及药品费基本数据统计

指标名称	2021年	2022年	2023年	平均值
专用材料及药品费用占收入比	31%	28%	28%	29%

1）无项目时，计算期内专用材料及药品费用共计57,575.19万元。

2）有项目时，计算期内专用材料及药品费用共计70,126.64万元。

②燃料及动力费

根据株洲市非居民水费、电费、天然气费收取实际情况及三医院提供的相关资料，水费按3.01元/m³收取，电费按0.75元/kwh收取，天然气按2.96元/m³收取。

1）无项目时，计算期内燃料及动力费共计6,050.70万元。

2）有项目时，计算期内燃料及动力费共计7,848.00万元。

③人员工资及福利

1）无项目时，本项目拟配置工作人员485人，根据三医院基本数字统计资料，工资及福利按10万元/人·年。结合近几年株洲市国民经济和社会发展统计公报人均可支配收入增长幅度，本项目保守估计按每3年上涨5%进行测算。计算期内无项目工资及福利费用为98,967.83万元。

2）有项目时，医疗职工人员数量按每五年增加3%考虑。根据三医院基本数字统计资料，工资及福利按10万元/人·年。结合近几年株洲市国民经济和社会发展统计公报人均可支配收入增长幅度，本项目保守估计按每三年上涨5%进行测算。计算期内有、无项目工资及福利费用为103,253.11万元。

④日常公用支出

日常公用支出包括办公费、交通旅差费、专项业务费、职工培训费、工会经费及招待费以及医院经营性开支、提取医疗风险基金等方面的支出。根据三医院基本数字统计资料，按营业收入的15%考虑。

2021年-2023年日常公用支出基本数据统计

指标名称	2021年	2022年	2023年	平均值
日常公用支出占收入比	10%	10%	12%	11%

1）无项目时，计算期内日常公用支出共计29,780.27万元。

2）有项目时，计算期内日常公用支出共计36,272.40万元。

⑤维修费用

本项目维修费用按折旧费10%考虑。

1）无项目时，计算期内修理费共计431.21万元。

2）有项目时，计算期内修理费共计1,282.32万元。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	无项目	192,805.20		10,072.40	10,072.40	10,072.40	10,314.90	10,314.90	10,314.90	10,569.53
	药品及材料费	57,575.19		3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62
	燃料及动力费	6,050.70		336.15	336.15	336.15	336.15	336.15	336.15	336.15
	工资及福利费	98,967.83		4,850.00	4,850.00	4,850.00	5,092.50	5,092.50	5,092.50	5,347.13
	修理费	431.21		33.17	33.17	33.17	33.17	33.17	33.17	33.17
	日常公用支出	29,780.27		1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46
二	有项目	218,782.47		10,638.06	10,648.18	10,658.40	11,123.28	11,133.71	11,297.02	11,792.58
	药品及材料费	70,126.64		3,462.48	3,469.15	3,475.89	3,622.46	3,629.33	3,636.28	3,790.04
	燃料及动力费	7,848.00		436.00	436.00	436.00	436.00	436.00	436.00	436.00
	工资及福利费	103,253.11		4,850.00	4,850.00	4,850.00	5,092.50	5,092.50	5,245.28	5,507.54
	修理费	1,282.32		98.64	98.64	98.64	98.64	98.64	98.64	98.64
	日常公用支出	36,272.40		1,790.94	1,794.39	1,797.87	1,873.68	1,877.24	1,880.83	1,960.37
增量		25,977.26		565.65	575.77	586.00	808.38	818.81	982.12	1,223.06

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	无项目	10,569.53	10,569.53	10,836.88	10,836.88	10,836.88	11,117.61	11,084.44	11,084.44	11,379.20	11,379.20	11,379.20
	药品及材料费	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62	3,198.62
	燃料及动力费	336.15	336.15	336.15	336.15	336.15	336.15	336.15	336.15	336.15	336.15	336.15
	工资及福利费	5,347.13	5,347.13	5,614.48	5,614.48	5,614.48	5,895.21	5,895.21	5,895.21	6,189.97	6,189.97	6,189.97
	修理费	33.17	33.17	33.17	33.17	33.17	33.17					
	日常公用支出	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46	1,654.46
二	有项目	11,803.33	11,814.18	12,334.31	12,518.87	12,530.05	13,084.64	12,997.41	13,008.93	13,788.04	13,799.80	13,811.67
	药品及材料费	3,797.12	3,804.28	3,965.59	3,972.89	3,980.26	4,149.49	4,157.01	4,164.60	4,342.16	4,349.90	4,357.73
	燃料及动力费	436.00	436.00	436.00	436.00	436.00	436.00	436.00	436.00	436.00	436.00	436.00
	工资及福利费	5,507.54	5,507.54	5,782.92	5,956.40	5,956.40	6,254.22	6,254.22	6,254.22	6,763.94	6,763.94	6,763.94
	修理费	98.64	98.64	98.64	98.64	98.64	98.64					
	日常公用支出	1,964.03	1,967.73	2,051.17	2,054.94	2,058.75	2,146.29	2,150.18	2,154.11	2,245.94	2,249.95	2,254.00
增量		1,233.80	1,244.66	1,497.43	1,681.99	1,693.17	1,967.04	1,912.97	1,924.49	2,408.85	2,420.60	2,432.47

4.项目融资平衡情况

本次拟融资项目仅考虑门诊收入和住院收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，在考虑相关运营成本费用的情况下，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为 17,303.59 万元；融资成本测算方面，总融资金额 9,000.00 万元，融资利息 3,320.70 万元，本息合计 12,320.70 万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.40。

预期项目收益能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。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	**54,631.53**	**3,000.00**	**5,400.00**	**2,060.53**	**2,732.85**	**956.09**	**1,461.50**	**1,485.21**	**1,509.15**	**2,039.37**	**2,063.79**
1.1	资本金	2,350.68		1,800.00	550.68							
1.2	债券资金流入	9,000.00	3,000.00	3,600.00	600.00	1,800.00						
1.3	运营收入	43,280.85			909.85	932.85	956.09	1,461.50	1,485.21	1,509.15	2,039.37	2,063.79
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	**49,398.98**	**3,000.00**	**5,400.00**	**1,717.59**	**2,553.97**	**787.06**	**1,009.44**	**1,019.87**	**1,183.18**	**1,424.12**	**1,434.86**
2.1	建设投资	11,101.02	3,000.00	5,296.80	1,004.22	1,800.00						
2.2	运营成本	25,977.26			565.65	575.77	586.00	808.38	818.81	982.12	1,223.06	1,233.80
2.3	税金及附加											
2.4	债券利息	3,320.70		103.20	147.72	178.20	201.06	201.06	201.06	201.06	201.06	201.06
2.5	债券本金	9,000.00										
3	净现金流量	**5,232.55**			**342.94**	**178.88**	**169.03**	**452.06**	**465.34**	**325.97**	**615.25**	**628.93**
4	累计净现金流量				**342.94**	**521.81**	**690.84**	**1,142.90**	**1,608.24**	**1,934.21**	**2,549.46**	**3,178.39**

（续）单位：人民币万元

序号	项目	运营期													
		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
1	现金流入	**2,088.46**	**2,644.71**	**2,669.88**	**2,695.29**	**3,278.86**	**3,304.78**	**3,330.97**	**3,943.23**	**3,969.94**	**3,996.92**				
1.1	资本金														
1.2	债券资金流入														
1.3	运营收入	2,088.46	2,644.71	2,669.88	2,695.29	3,278.86	3,304.78	3,330.97	3,943.23	3,969.94	3,996.92				
1.4	回收固定资产余值														
1.5	流动资金回收														
2	现金流出	**1,445.72**	**1,698.49**	**1,883.05**	**1,894.23**	**2,168.10**	**5,114.03**	**5,622.35**	**2,469.81**	**2,481.56**	**2,493.43**	**60.96**	**60.96**	**653.34**	**1,822.86**
2.1	建设投资														
2.2	运营成本	1,244.66	1,497.43	1,681.99	1,693.17	1,967.04	1,912.97	1,924.49	2,408.85	2,420.60	2,432.47				
2.3	税金及附加														
2.4	债券利息	201.06	201.06	201.06	201.06	201.06	201.06	97.86	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	53.34	22.86
2.5	债券本金						3,000.00	3,600.00						600.00	1,800.00
3	净现金流量	**642.74**	**946.22**	**786.83**	**801.06**	**1,110.76**	**-1,809.25**	**-2,291.38**	**1,473.42**	**1,488.38**	**1,503.49**	**-60.96**	**-60.96**	**-653.34**	**-1,822.86**
4	累计净现金流量	**3,821.13**	**4,767.36**	**5,554.19**	**6,355.25**	**7,466.01**	**5,656.76**	**3,365.38**	**4,838.80**	**6,327.18**	**7,830.67**	**7,769.71**	**7,708.75**	**7,055.41**	**5,232.55**

统一社会信用代码

91430103053886 87XL

营业执照

（副 本） 副本编号：1 - 1

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

名　　称　湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘再娇

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；社会稳定风险评估；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）（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　壹佰万元整

成立日期　2012年09月26日

主要经营场所　湖南省长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913房

登记机关　长沙市天心区市场监督管理局

2022 年 10 月 28 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

再次复印无效 SCJDGL 市场监督管理

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘再娇

主任会计师：

经营场所：湖南长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010084

批准执业文号：湘财会函〔2012〕17号

批准执业日期：2012年09月10日

证书序号：0002613

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

二〇一八　年　七　月　五　日

中华人民共和国财政部制

再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 430300020014

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

发证日期：1999 年 09 月 17 日
Date of Issuance /y /m /d

2018.3月换发新证

姓名 刘新会
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1966-06-23
Date of birth

工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)株洲分所
Working unit

身份证号码 430204196606230032
Identity card No.



4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会
2021年度任职资格检查
合格专用章

年 月 日
/y /m /d

6

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

中天运会计师事务所(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

2021 年 9 月 22 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南中天运会计师事务所(普通合伙) 事务所 CPAs

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

2021 年 9 月 22 日
/y /m /d

11

再次复印无效

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

姓　名 Full name　黄姣
性　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-01-19
工作单位 Working unit　湖南中天华会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　430202198501196647



黄姣　430100840035

证书编号：430100840035
No. of Certificate

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

发证日期：2024 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y　月/m　日/d

5

再次复印无效

株洲市九方中学改扩建项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

湘中天华会审核字〔2026〕第045号

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913房

株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦B座12楼

邮编：412000

电话：0731-28521188（总机）0731-28520298（前台）

传真：0731-28520022

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26MSSCGTEZ

株洲市九方中学改扩建项目收益与融资自求平衡专项评价报告

湘中天华会审核字〔2026〕第045号

我们接受委托，对株洲市九方中学改扩建项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号---预测性财务信息的审核》。相关单位对该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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲市九方中学改扩建项目预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

Add// 株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦B座12楼
Tel // 0731 2852 1188 Fax// 0731 2852 0022
P.C.// 412000
Add// 长沙市天心区友谊路528号万兴大厦19楼
Tel // 0731 8228 8698 Fax// 0731 8219 1995
P.C.// 410005

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的配套商业设施出租计划能够顺利执行，出租价格在正常范围内变动；

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

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

二、应付本息情况

（一）株洲市九方中学改扩建项目已发行专项债券1,900.00万元，发行期限20年，融资利率为2.31%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025年			1,900.00	2.31%	
2026年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2027年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2028年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2029年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2030年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2031年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2032年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2033年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2034年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2035年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2036 年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2037 年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2038 年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2039 年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2040 年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2041 年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2042 年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2043 年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2044 年	1,900.00		1,900.00	2.31%	43.89
2045 年	1,900.00	1,900.00		2.31%	43.89
合计		1,900.00			877.80

（二）株洲市九方中学改扩建项目本次拟融资 3,300.00 万元，拟发行期限 20 年，假设融资利率为 2.54%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026 年			3,300.00	2.54%	
2027 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2028 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2029 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2030 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2031 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2032 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2033 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2034 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2035 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2036 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2037 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2038 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2039 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2040 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2041 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2042 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2043 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2044 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2045 年	3,300.00		3,300.00	2.54%	83.82
2046 年	3,300.00	3,300.00		2.54%	83.82
合计		3,300.00			1,676.40

（三）株洲市九方中学改扩建项目期后拟融资 1,109.00 万元，拟发行期限 20 年，假设融资利率为 2.54%，按每半年支付利息（按单利计息），到期偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026 年			1,109.00	2.54%	
2027 年			1,109.00	2.54%	14.08
2028 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2029 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2030 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2031 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2032 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2033 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2034 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2035 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2036 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2037 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2038 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2039 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2040 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2041 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2042 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2043 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2044 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2045 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17
2046 年	1,109.00		1,109.00	2.54%	28.17

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2047 年	1,109.00	1,109.00		2.54%	14.09
合计		1,109.00			563.40

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目净收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，在保证财政补助可按预期获得的情况下，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 12,495.82 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次拟融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年		43.89	43.89	
2027 年		141.79	141.79	675.45
2028 年		155.88	155.88	675.45
2029 年		155.88	155.88	675.45
2030 年		155.88	155.88	675.45
2031 年		155.88	155.88	675.45
2032 年		155.88	155.88	675.45
2033 年		155.88	155.88	675.45
2034 年		155.88	155.88	675.45
2035 年		155.88	155.88	675.45
2036 年		155.88	155.88	675.45
2037 年		155.88	155.88	675.45
2038 年		155.88	155.88	675.45
2039 年		155.88	155.88	675.45
2040 年		155.88	155.88	675.45
2041 年		155.88	155.88	675.45
2042 年		155.88	155.88	675.45

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2043 年		155.88	155.88	675.45
2044 年		155.88	155.88	675.45
2045 年	1,900.00	155.88	2,055.88	337.72
2046 年	3,300.00	111.99	3,411.99	
2047 年	1,109.00	14.09	1,123.09	
合计	6,309.00	3,117.60	9,426.60	12,495.82
本息覆盖倍数				1.33

五、附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、本次申请债券发行的项目为株洲市九方中学改扩建项目

二、项目评价假设

（一）一般假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

2.项目制定的配套商业设施出售、出租计划能够顺利执行，出售、出租价格在正常范围内变动；

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

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

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

1.项目概况

（1）项目基本信息

项目位于株洲市，项目建设期28个月。

（2）建设内容与规模

项目总用地面积为43834.76㎡（65.75亩），总建筑面积为42282.76㎡（其中新建建筑面积24668.72㎡）。项目主要建设内容包括拆除4栋原有建筑（原男生宿舍楼、教学楼、简易宿舍楼、危化品库）拆除面积4995.96㎡；新建1栋食堂、1栋艺体馆、1栋女生宿舍、1栋男生宿舍、地下车库、地下设备间、室外构筑物主席台；修缮原四层教学楼、女生宿舍楼、综合楼、门卫室，修缮建筑面积17614.04㎡；

完善校区内给排水、供配电、弱电、暖通、消防以及校内道路、绿化、围墙、运动场、停车场、校门等附属配套设施。

2.项目投资概算

（1）编制依据

➢国家发改委、建设部2006年7月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

➢《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

➢《关于取消、降标和放开一批涉企经营服务性收费的通知》(湘发改价服〔2016〕144号）；

➢《关于印发2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2020〕56号）；

➢《关于机械费调整及有关问题的通知》（《湘建价市〔2020〕46号文》；

➢《市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准》(株财发[2023]2号）；

➢湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022年度第一期）》的通知（湘建价〔2022〕146号）；

➢《株洲建设工程造价信息》（2025年3月-4月）；

➢颁布的各有关计费规定，见工程建设其他费用取费标准及依据表；

➢基本预备费、涨价预备费均按工程费和工程建设其他费之和的5%计算；

➢其他相关文件、定额规范等；

➢类似工程技术经济指标；

➢建设单位提供的相关资料。

（2）项目投资概算

项目总投资为15,522.90万元，其中：工程费用为11,159.22万元，工程建设其他费用3,431.50万元，预备费937.50万元。

（3）融资计划

项目总投资15,522.90万元，其中财政资金 9,213.90 万元，拟申请发行债券资金6,309.00万元，已发行专项债券1,900.00万元，本次拟申请发行债券资金3,300.00

万元，未来拟申请发行债券资金1,109.00万元，拟发行期限为20年。

3.项目收益预测

（1）项目收入预测情况

根据建设单位提供的相关资料结合项目实际情况，项目收入为学费收入、住宿收入、伙食费收入、校园超市出租收入等构成，经测算，项目计算期内总收入29,114.38万元。

①学费收入

株洲市九方中学是省级示范性高中，项目建成后可提供1578个学位，根据《关于进一步明确我省中小学教育收费政策的通知》（湘发改价费规〔2022〕643号）、《关于2024年秋季株洲市中小学（幼儿园）收费事项的通知》（株发改发〔2024〕84号），本项目学费收费标准按1000元/生·期，即2000元/生·年。学费是省级文件规定的行政事业性收费，作为非税收入纳入学校专户管理，任何单位和个人不允许截留、挪用及收取调节基金，学校可以支配此笔收入用于偿还贷款本金及利息。

②住宿收入

本项目建成后可提供1578个学位，根据《湖南省发展和改革委员会 湖南省教育厅 湖南省市场监督管理局关于印发《湖南省学校学生公寓价格管理办法》的通知》（湘发改价费规〔2023〕611号），参照中小学校学生公寓类别及价格标准，项目建成后的住宿收费标准拟参照三类标准400元/生/期，空调使用维护费25元/生/期，即850元/生/年进行测算。根据学校宿舍入住率现状情况，本项目入住率90%进行保守测算。

③伙食费收入

本项目建成后，全校学生人数1578人，教职工人数131人，全校学生和教职工共1709人，伙食费按12元/人/餐（36元/人/天）进行测算，在校就餐天数为200天，就餐率按照90%考虑。

④校园超市出租收入

本项目建成后，校园超市拟租赁给外包单位，出租面积约240㎡，参考周边同类物业出租价格及同类项目收费标准，保守考虑，本项目校园超市租赁费暂按30万元/年进行测算。

运营期内各年收入如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2029 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目总收入	29,114.38	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75
1	学费收入	5,838.60	315.60	315.60	315.60	315.60	315.60	315.60
	学位数		1,578	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578
	收费（元/人·年）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	招生率		100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	住宿收入	2,233.32	120.72	120.72	120.72	120.72	120.72	120.72
	床位数		1,578	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578
	收费（元/人·年）		850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
	入住率		90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	伙食费收入	20,487.46	1,107.43	1,107.43	1,107.43	1,107.43	1,107.43	1,107.43
	就餐人数		1,709	1,709	1,709	1,709	1,709	1,709
	价格（元/人·天）		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	就餐率		90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	校园超市出租收入	555.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2033 年	2035 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	项目总收入	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75
1	学费收入	315.60	315.60	315.60	315.60	315.60	315.60	315.60
	学位数	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578
	收费（元/人·年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	招生率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	住宿收入	120.72	120.72	120.72	120.72	120.72	120.72	120.72
	床位数	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578
	收费（元/人·年）	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
	入住率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	伙食费收入	1,107.43	1,107.43	1,107.43	1,107.43	1,107.43	1,107.43	1,107.43
	就餐人数	1,709	1,709	1,709	1,709	1,709	1,709	1,709
	价格（元/人·天）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	就餐率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	校园超市出租收入	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	项目总收入	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	786.88
1	学费收入	315.60	315.60	315.60	315.60	315.60	157.80
	学位数	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578

	收费（元/人·年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	招生率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	住宿收入	120.72	120.72	120.72	120.72	120.72	60.36
	床位数	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578	1,578
	收费（元/人·年）	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
	入住率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	伙食费收入	1,107.43	1,107.43	1,107.43	1,107.43	1,107.43	553.72
	就餐人数	1,709	1,709	1,709	1,709	1,709	1,709
	价格（元/人·天）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	就餐率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	校园超市出租收入	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	15.00

（2）运营成本费用预测情况

株洲市九方中学改扩建项目的主要成本包括人员工资及福利、管理费用、维修费用、外购原材料费用、外购燃料及动力费用，经测算，项目计算期内总运营成本为16,618.56万元。

①人员工资及福利费

株洲市九方中学是一所省级示范性高中，为公益二类事业单位。株洲市编办按照规定师生比配足教师编制，在职在编的教师薪酬福利待遇由市财政局预算全额保障，不需要学校从学费等收入中解决。项目仅考虑食堂临聘工作人员工资发放，拟设定食堂临聘工作人员5人。根据《株洲市2025年国民经济和社会发展统计公报》，全年城乡居民人均可支配收入51343元，本项目人均工资及福利按5.2万元/人·年考虑。

②管理费用

管理费用仅考虑学校部分日常办公经费支出，按照学费收入、住宿收入、校园超市出租收入的5%计提。

③修理费

本项目维修费用仅考虑校园日常维护维修，按工程费用的0.1%计算。对于列入市本级政府投资计划等形式的专项维修、提质费用，由财政拨款支付，不列入本项目维修费用。

④外购原材料费用

外购原材料费用主要为食堂购置成本，按照伙食费收入的75%计算。食堂经营

的经营收入除去外购原材料费用（占比75%），剩余25%用于临聘人员工资支付、日常其他经营支出等，食堂维持保本经营。

⑤外购燃料及动力费用

本项目所产生的用电、用水费用由财政拨款支付。本项目外购动力及燃料费用仅计取食堂所需的天然气费用，项目年耗天然气量约2.52万立方米，天然气价格按照2.88元/立方米进行测算，年耗天然气费7.26万元。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	人员工资及福利费	481.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
2	管理费用	431.42	23.32	23.32	23.32	23.32	23.32	23.32
3	维修费用	206.28	11.15	11.15	11.15	11.15	11.15	11.15
4	外购原材料费用	15,365.55	830.57	830.57	830.57	830.57	830.57	830.57
5	外购燃料及动力费用	134.31	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26
合计		16,618.56	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	人员工资及福利费	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
2	管理费用	23.32	23.32	23.32	23.32	23.32	23.32	23.32
3	维修费用	11.15	11.15	11.15	11.15	11.15	11.15	11.15
4	外购原材料费用	830.57	830.57	830.57	830.57	830.57	830.57	830.57
5	外购燃料及动力费用	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26
合计		898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	人员工资及福利费	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	13.00
2	管理费用	23.32	23.32	23.32	23.32	23.32	11.66
3	维修费用	11.15	11.15	11.15	11.15	11.15	5.58
4	外购原材料费用	830.57	830.57	830.57	830.57	830.57	415.29
5	外购燃料及动力费用	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	3.63
合计		898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	449.16

4.项目融资平衡情况

本次拟融资项目收入为学费收入、住宿收入、伙食费收入、校园超市出租收入

等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，在考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为12,495.82万元；融资成本测算方面，总融资金额6,309.00万元，融资利息3,117.60万元，本息合计9,426.60万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.33。

预期项目收益能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。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	44,637.28	2,208.00	5,000.00	7,205.90	2,682.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75
1.1	资本金	9,213.90	2,208.00	3,100.00	3,905.90								
1.2	债券资金流入	6,309.00		1,900.00	3,300.00	1,109.00							
1.3	运营收入	29,114.38				1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	40,415.17	2,208.00	7,400.00	4,910.12	1,040.09	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18
2.1	建设投资	14,370.01	2,208.00	7,400.00	4,866.23								
2.2	运营成本	16,618.56				898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30
2.3	税金及附加												
2.4	运营期利息	3,117.60			43.89	141.79	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88
2.5	债券本金	6,309.00											
3	净现金流量	4,222.11				1,642.66	519.57	519.57	519.57	519.57	519.57	519.57	519.57
4	累计净现金流量					1,642.66	2,162.23	2,681.80	3,201.37	3,720.94	4,240.51	4,760.08	5,279.65

（续）

单位：人民币万元

序号	项目	运营期												
		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
1	现金流入	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	786.88	0.00	0.00
1.1	资本金													
1.2	债券资金流入													
1.3	运营收入	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	1,573.75	786.88	0.00	0.00
1.4	回收固定资产余值													
1.5	流动资金回收													
2	现金流出	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	1,054.18	2,505.04	3,411.99	1,123.09
2.1	建设投资													
2.2	运营成本	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	898.30	449.16	0.00	0.00
2.3	税金及附加													
2.4	运营期利息	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88	155.88	111.99	14.09
2.5	债券本金											1,900.00	3,300.00	1,109.00
3	净现金流量	519.57	519.57	519.57	519.57	519.57	519.57	519.57	519.57	519.57	519.57	-1,718.16	-3,411.99	-1,123.09
4	累计净现金流量	5,799.22	6,318.79	6,838.36	7,357.93	7,877.50	8,397.07	8,916.64	9,436.21	9,955.78	10,475.35	8,757.19	5,345.20	4,222.11

统一社会信用代码

91430103053886 87XL

营业执照

（副 本） 副本编号：1 - 1

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

名　　称　湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘再娇

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；社会稳定风险评估；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）（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　壹佰万元整

成立日期　2012年09月26日

主要经营场所　湖南省长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913房

登记机关　长沙市天心区市场监督管理局

2022 年 10 月 28 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

再次复印无效 SCJDGL 市场监督管理

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖南中天华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘再娇

主任会计师：

经营场所：湖南长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1913号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010084

批准执业文号：湘财会函〔2012〕17号

批准执业日期：2012年09月10日

证书序号：0002613

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

二〇一八　年　七　月　五　日

中华人民共和国财政部制

再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 430300020014

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

发证日期：1999 年 09 月 17 日
Date of Issuance /y /m /d

2018.3月换发新证

姓名 刘新会
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1966-06-23
Date of birth

工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)株洲分所
Working unit

身份证号码 430204196606230032
Identity card No.



4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会
2021年度任职资格检查
合格专用章

年 月 日
/y /m /d

6

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

中天运会计师事务所(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

2021 年 9 月 22 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南中天运会计师事务所(普通合伙) 事务所 CPAs

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

2021 年 9 月 22 日
/y /m /d

11

再次复印无效

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

姓　名 Full name　黄姣
性　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-01-19
工作单位 Working unit　湖南中天华会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　430202198501196647



黄姣　430100840035

证书编号：430100840035
No. of Certificate

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

发证日期：2024 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y　月/m　日/d

5

再次复印无效

攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目

预期收益与融资自求平衡

专项评价报告

和泉正（2026）专字第051号

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

合泉正（2026）专字第051号

我们接受委托，对攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目的预期收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目预期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。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。

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，本次评价的攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南和泉正会计师事务所(普通合伙)　　中国注册会计师：

中国·长沙

二〇二六年九月二十八日　　中国注册会计师：

附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目预期收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

项目名称：攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目

建设地点：项目建设地点位于湖南省株洲市攸县。

建设内容与规模：二水厂现供水规模 1.0 万 m3/d，项目新建近期供水规模为 3.0 万 m3/d，并配套建设污泥浓缩池一座、脱水机房、10kv 变压器及配电房、沉淀池二座、滤池一座、2000m3 清水池二座、加药间、送水泵房及值班室等辅助设施。新建 DN500 钢管 2.1 公里；DN500 球墨铸铁管 8.5 公里；DN300 球墨铸铁管 17.5 公里，DN400 球墨铸铁管 8.5 公里及配套阀门井和消

防栓。

项目总投资 19,775.28 万元；项目建设期间为 2026 年 4 月至 2028 年 4 月。

（二）项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为地方专项债和县级财政配套资金。项目总投资为 19,775.28 万元，其中：县级配套资金 10,575.28 万元；拟申请发行政府专项债券资金 9,200.00 万元，本次拟申请发行专项债券 9,200.00 万元。假设本项目债券资金 9,200.00 万元于 2026 年 10 月到位。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位:人民币万元

项目名称	本期拟发行债券时间	本期拟发行金额	债券期限（年）	利率
攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目	2026 年 10 月	9200.00	15	2.82%

四、应付本息情况

攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目总投资金额为 19,775.28 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9,200.00 万元，本次拟申请发行专项债券 9,200.00 万元，债券期限为 15 年，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。假设本项目债券资金 9,200.00 万元于 2026 年 10 月到位。

根据目前市场行情谨慎考虑，根据 2026 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 15 年期债券的预测利率为 2.82%进行测算，债券存续期内本息共计 13,091.60 万元。

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省株洲市攸县	攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目	2026 年 10 月	9,200.00	3,891.60	13,091.60
合计				9,200.00	3,891.60	13,091.60

具体情况如下：

单位：人民币万元

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
攸县第二水厂提质	2026 年 10 月		9,200.00		9,200.00		
	2027 年 4 月	9,200.00			9,200.00	129.72	129.72
	2027 年 10 月	9,200.00			9,200.00	129.72	129.72

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
扩容及周边管网改造项目	2028 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2029 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2030 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2031 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2032 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2033 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2034 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2035 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2036 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2037 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2038 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2039 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2040 年	9,200.00			9,200.00	259.44	259.44
	2041 年 4 月	9,200.00			9,200.00	129.72	129.72
	2041 年 10 月	9,200.00		9,200.00		129.72	9,329.72
	合计			9,200.00		3,891.60	13,091.60

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

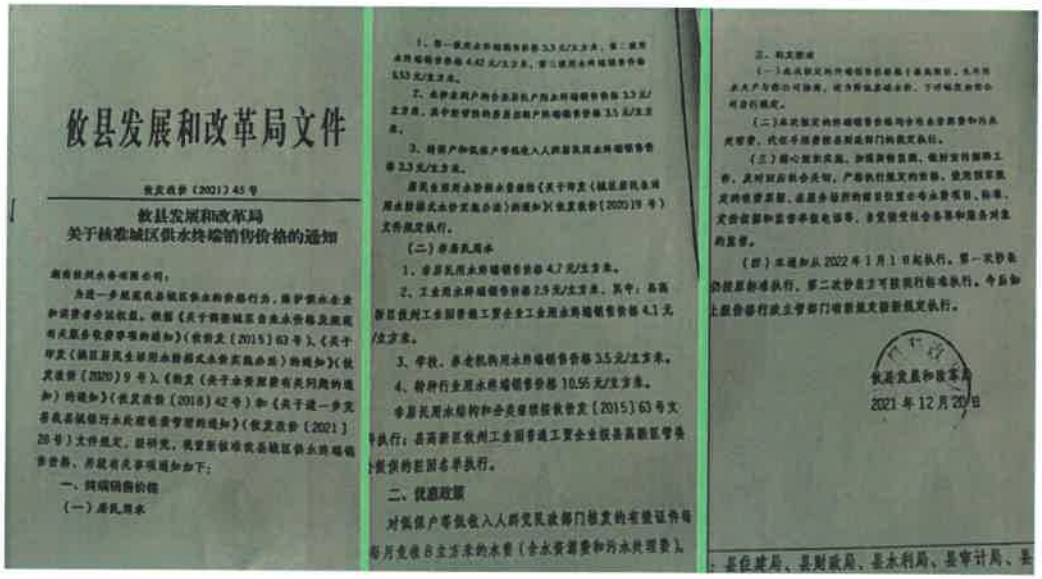
参考项目可行性研究报告及实际情况预测出项目期间收益。

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

考虑到自来水厂生产负荷率，计算期第一年生产负荷率按 50%考虑，每年增加 5%，达到 70%后保持不变。

依据攸县发展和改革局《关于核准城区供水终端销售价格的通知》（攸发改价〔2021〕45 号），居民用水终端销售价为 3.3 元/m³（含水资源费及污水处理费），非居民用水终端销售价格 4.7 元/m³（含水资源费及污水处理费）。



攸县发展和改革局文件

攸发改价（2021）45号

攸县发展和改革局
关于核准城区供水终端销售价格的通知

依据湖南省发展和改革委员会《关于水资源费有关问题的通知》（湘发改价费〔2018〕683号），本项目主要水源为地表水，公共供水取水水资源费0.08元/m³。

水源	取水用途	计费单位	征收标准	备注
地表水	1、工业取水	元/m3	0.1	
	2、生活取水	元/m3	0.1	
	3、公共供水取水	元/m3	0.08	
	4、水力发电取水	元/kW·h	0.003	
	5、火力发电贯流式冷却取水	元/kW·h	0.003	在开征水资源税前暂按0.0015标准执行
	6、火力发电闭式循环取水	元/kW·h	0.001	
	7、特种行业取水	元/m3	0.2	
地下水	1、公共供水取水	元/m3	0.15	
	2、地热水、用于制作矿泉水、纯净水取水	元/m3	1.00	
	3、其他取水			
	供水管网覆盖区	元/m3	0.7	
	供水管网未覆盖区	元/m3	0.2	

依据攸县发展和改革局《关于公布攸县2019年版政府定价的经营服务收费目录及收费标准清单的通知》（攸发改价〔2019〕32号），居民生活用水及行政事业用水污水处理费为0.38元/吨。

污水处理企业	污水处理费		
	1、居民生活用水及行政事业用水	每吨	0.38元
	2、工业用水		0.45元
	3、经营服务业用水		0.6元
	4、特种行业用水		0.8元

表 1-1　扣除水资源费及污水处理费计算表

种类	水价	污水处理费	水资源费	供水价格
居民生活用水	3.30	0.38	0.08	2.84
非居民用水（其他）	4.70	0.38		4.24

依据攸县发展和改革局《关于核准城区供水终端销售价格的通知》（攸发改价〔2021〕45号），居民用水终端销售价为3.3元/m³（含水资源费及污水处理费），非居民用水终端销售价格4.7元/m³（含水资源费及污水处理费）。扣除水资源费及污水处理费本项目居民生活用水价格为2.84元/m³、非居民生活用水价格4.24元/m³。

债券存续期内项目总收入为31,772.52万元。测算本项目专项债存续期间运营现金流入明细如下表：

项目经营收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	经营收入	31,772.52	1,708.20	1,879.02	2,049.84	2,220.66	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,391.48
1	居民生活用水水费收入	23,136.93	1243.92	1368.31	1492.70	1617.10	1741.49	1741.49	1741.49	1741.49	1741.49	1741.49	1741.49	1741.49	1741.49	1741.49
	年供水设计量（万吨/年）		876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
	居民用水收费标准（元/吨）		2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84
	生产负荷率(%)		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2	非居民生活用水水费收入	8,635.59	464.28	510.71	557.14	603.56	649.99	649.99	649.99	649.99	649.99	649.99	649.99	649.99	649.99	649.99
	年供水设计量（万吨/年）		219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
	工业用水收费标准（元/吨）		4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24
	生产负荷率(%)		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

2.现金流出

攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目的主要成本包括经营成本和税金及附加，债券存续期内，项目预计总成本为 8,929.73 万元。具体如下。

1、经营成本

1）职工薪酬

项目定员 40 人，职工薪酬参照 2022 年湖南省电力、热力、燃气及水生产和供应业平均工资（52208 元/年/人），考虑业主单位缴纳的保险、公积金等费用，人均工资及福利按照 6.0 万元，工资每五年上涨 5%。

行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2
采矿业	59566	4.4
制造业	60144	3.3
电力、热力、燃气及水生产和供应业	52208	4.5
建筑业	53928	-0.3
批发和零售业	51200	2.6
交通运输、仓储和邮政业	54339	7.0
住宿和餐饮业	43693	3.5
信息传输、软件和信息技术服务业	73646	-2.7
金融业	75050	11.0
房地产业	50624	0.8
租赁和商务服务业	51962	-1.5
科学研究和技术服务业	61160	7.2
水利、环境和公共设施管理业	48409	-4.0
居民服务、修理和其他服务业	50501	0.3
教育	48064	8.7
卫生和社会工作	69082	6.8
文化、体育和娱乐业	51038	2.7
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

2）外购原材料及燃料动力

外购原材料及燃料动力主要为聚合氯化铝、电解食盐及电力。

①聚合氯化铝投加量 20mg/L，根据调查聚合氯化铝销售情况如下所示，本项目聚合氯化铝单价暂定为 2000 元/吨。





②采用电解食盐制备次氯酸钠，每吨水需求量为0.36kg，根据调查食盐销售情况如下所示。







③外购燃料动力

外购动力主要为动力，电价依据《湖南省发改委关于电价调整有关问题的通知》（湘发改价商〔2016〕478 号）大工业用电收费标准 0.6922 元/kwh 计算，达产年年耗电量 268.28 万度，无外购燃料费。

3）管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按营业收入的 3%估算。

4）维修费用

根据《城镇供水定价成本监审办法》，修理费最高原则上不得超过与供水业务相关的固定资产原值的 2%；超过上限标准的，供水企业应当证明其合理性，具体数额经评估论证后确定。根据审慎原则，本项目修理费保守估计按固定资产原值 0.5%估算。

2、增值税

1）增值税税率

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财

税〔2018〕32 号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目增值税率为 9%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

2）进项税抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。本项目建设期进项税来自各项投资所含的增值税额，经营期进项税来自外购燃料及动力费所含的增值税额和修理费所含的增值税额。

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

进项税额＝当期进项税+从上期转入的可抵扣进项税。

从上期转入的可抵扣进项税＝上年结转下期抵扣进项税

结转下期抵扣进项税＝进项税－销项税

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

3）应缴增值税

第 2 部分未抵扣的增值税则为本项目实际需缴纳的增值税额。本项目应缴增值税额为 695.24 万元。

3、税金及附加

城市维护建设税：以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，依法计征的一种税。《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第四条规定纳税人所在地在县城的，税率为 5%。

城市维护建设税=未抵扣增值税×5%

教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

教育费附加及地方教育附加=未抵扣增值税×5%

综合以上分析，计算本项目税金及附加合计为69.56万元，详见附表。

运营期内各年成本费用如下表：

项目运营期总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	经营成本	8,164.93	0	0	505.93	523.5	541.1	558.68	576.27	596.89	596.89	596.89	596.89	596.89	618.75	618.75	618.75	618.75
1	职工薪酬	3519.20			240	240	240	240	240	252	252	252	252	252	264.8	264.8	264.8	264.8
1.1	职工数量（人）				40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
1.2	平均薪酬（万元/人）				6	6	6	6	6	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.62	6.62	6.62	6.62
2	外购原材料及燃料动力	2431.61			124.61	137.06	149.53	161.99	174.46	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08	192.14	192.14	192.14	192.14
2.1	药剂费	610.61			31.76	34.93	38.11	41.28	44.46	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	47.53	47.53	47.53	47.53
	聚合氯化铝				21.9	24.09	26.28	28.47	30.66	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	33.73	33.73	33.73	33.73
	单价（万元/吨）				0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.22	0.22	0.22	0.22
	数量（t/a）				109.5	120.45	131.4	142.35	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3
	食盐				9.86	10.84	11.83	12.81	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8
	单价（万元/吨）				0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	数量（t/a）				197.1	216.81	236.52	256.23	275.94	275.94	275.94	275.94	275.94	275.94	275.94	275.94	275.94	275.94
2.2	外购燃料动力	1821			92.85	102.13	111.42	120.71	130	137.09	137.09	137.09	137.09	137.09	144.61	144.61	144.61	144.61
	单价（元/度）				0.6922	0.6922	0.6922	0.6922	0.6922	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.77
	数量（万度/a）				134.14	147.55	160.97	174.38	187.8	187.8	187.8	187.8	187.8	187.8	187.8	187.8	187.8	187.8
3	管理费用（3%）	953.14	0.00	0.00	51.25	56.37	61.50	66.62	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74	71.74
4	维修费用（0.5%）	1,260.98	0.00	0.00	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07	90.07
5	流通过程中的进项税	166.17	0.00	0.00	11.50	11.61	11.72	11.84	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	进项税[/(1+6%)*6%]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	进项税[/(1+9%)*9%]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	进项税[/(1+13%)*13%]	166.17	0.00	0.00	11.50	11.61	11.72	11.84	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95
二	增值税	695.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	138.71	185.51	185.51	185.51
1.1	销项税	2,623.40	0.00	0.00	141.04	155.15	169.25	183.36	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46
1.1.1	销项税[/(1+6%)*6%]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.2	销项税[/(1+9%)*9%]	2,623.40	0.00	0.00	141.04	155.15	169.25	183.36	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46
1.1.3	销项税[/(1+13%)*13%]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	进项税额	1,928.16	0.00	0.00	141.04	155.15	169.25	183.36	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	197.46	58.75	11.95	11.95	11.95
1.2.1	固定资产抵扣进项税	1,761.99	0.00	0.00	129.54	143.54	157.53	171.52	185.51	185.51	185.51	185.51	185.51	185.51	46.80	0.00	0.00	0.00
1.2.2	流通过程产生进项税	166.17	0.00	0.00	11.50	11.61	11.72	11.84	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95
1.3	进项税额留抵		1,233.39	1,761.99	1,632.45	1,488.91	1,331.38	1,159.86	974.35	788.84	603.33	417.82	232.31	46.80	0.00	0.00	0.00	0.00
三	税金及附加	69.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.88	18.56	18.56	18.56
1	城市建设维护税(5%)	34.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.94	9.28	9.28	9.28
2	教育费附加(3%+2%)	34.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.94	9.28	9.28	9.28
四	运营期成本合计	8,929.73	0.00	0.00	505.93	523.50	541.10	558.68	576.27	596.89	596.89	596.89	596.89	596.89	771.34	822.82	822.82	822.82

3.运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	经营性净现金流量
2028 年	1,708.20	505.93	1,202.27
2029 年	1,879.02	523.50	1,355.52
2030 年	2,049.84	541.10	1,508.74
2031 年	2,220.66	558.68	1,661.89
2032 年	2,391.48	576.27	1,815.21
2033 年	2,391.48	596.89	1,794.59
2034 年	2,391.48	596.89	1,794.59
2035 年	2,391.48	596.89	1,794.59
2036 年	2,391.48	596.89	1,794.59
2037 年	2,391.48	596.89	1,794.59
2038 年	2,391.48	771.34	1,620.14
2039 年	2,391.48	822.82	1,568.66
2040 年	2,391.48	822.82	1,568.66
2041 年	2,391.48	822.82	1,568.66
小计	31,772.52	8,929.73	22,842.79

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目在债券存续期内，项目预期总收入 31,772.52 万元，预期总成本 8,929.73 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,842.79 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2028 年项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 22,842.79 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.74 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
攸县第二水厂提质扩容及周边管网改造项目	22,842.79	9,200.00	13,148.35	1.74

（二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量
2026		-13,775.83	0.00		
2027		-5,740.01	5,740.01		
2028	1202.27		-259.44	942.83	942.83
2029	1355.52		-259.44	1,096.08	2,038.91
2030	1508.74		-259.44	1,249.30	3,288.21
2031	1661.98		-259.44	1,402.54	4,690.75
2032	1815.21		-259.44	1,555.77	6,246.52
2033	1794.59		-259.44	1,535.15	7,781.67
2034	1794.59		-259.44	1,535.15	9,316.82
2035	1794.59		-259.44	1,535.15	10,851.97
2036	1794.59		-259.44	1,535.15	12,387.12
2037	1794.59		-259.44	1,535.15	13,922.27
2038	1620.14		-259.44	1,360.70	15,282.97
2039	1568.66		-259.44	1,309.22	16,592.19
2040	1568.66		-259.44	1,309.22	17,901.41
2041	1568.66		-9,459.44	-7,890.78	10,010.63
合计	22,842.79	-19,515.84	-7,092.15	10,010.63	

2、充足性

融资期内项目预期总收入 31,772.52 万元，预期总成本 8,929.73 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,842.79 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.74 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。营运期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	31,772.52	28,595.27	31,772.52
累计现金流出	8,929.73	8,929.73	9,822.70
累计净现金流量	22,842.79	19,665.54	21,949.82
本息合计	13,091.60	13,091.60	13,091.60
本息保障倍数	1.74	1.50	1.68

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38

营业执照

（副 本） 副本编号：1-1

名 称 湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

类 型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈新荣

经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；房地产咨询；房地产评估；不动产登记代理服务；企业信用调查和评估；证券财务顾问服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；价格鉴证评估；二手车鉴定评估；土地调查评估服务；土地使用权租赁；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；市场营销策划；政府采购代理服务；采购代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

出 资 额 贰佰万元整

成立日期 2022 年 06 月 15 日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路 20 号鼎衡大厦 2901-2

登记机关

2025 年 月 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：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈新荣

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010166

批准执业文号：湘财会[2022]8号

批准执业日期：2022年7月8日

再次复印无效

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

2024 年 12 月 18 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name 陈新荣

性　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-08-13

工作单位 Working unit 湖南九正会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 430223197408131838



湖南九正会计师事务所（普通合伙）

证书编号：No. of Certificate 110002770015

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

发证日期：Date of Issuance 2007 年 /y 07 月 /m 30 日 /d

2017年10月换发新证

年度检验登记 Annual Renewal Registration

2019年度任职资格检查合格专用章

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

2019.3.28

2020.3.26

2018年3月14日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　梁银平

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1986-12-04

工作单位 Working unit　湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　131122198612040020



证书编号：430101660005
No. of Certificate

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

发证日期：2025 年 08 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

5

攸县高新区化工园片区
基础设施项目
预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘恒业审字[2026]第0128号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

攸县高新区化工园片区基础设施项目
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘恒业审字[2026]第 0128 号

我们接受委托，对攸县高新区化工园片区基础设施项目的预期收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目预期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。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。

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，本次评价的攸县高新区化工园片区基础设施项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司　　中国注册会计师：

中国·长沙

二〇二六年十月十六日　　中国注册会计师：

附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以攸县高新区化工园片区基础设施项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制攸县高新区化工园片区基础设施项目预期收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定可返还政府收益等政策能够顺利执行；

（五）土地价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

项目名称：攸县高新区化工园片区基础设施项目

建设地点：项目地点位于攸县高新区。

建设内容与规模：项目总用地面积 55673.56 平方米（约 83.51 亩），总建筑面积 108563.45 平方米，主要建设内容包括：15 栋 2F 智能化标准厂房 80336.95 平方米、6 栋 3F 仓库 14113.25 平方米，生活配套服务用房 6513.81 平方米，管理配套服务用房 7599.44 平方米，机动车位 412 个，完善园区室外水电及消防等配套基础设施工程。

项目总投资 31,846.61 万元；项目建设期间为 2026 年 10 月至 2028 年 9 月。

（二）项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为县级财政配套资金和发行地方专项债。项目总投资为31,846.61万元，其中：县级财政配套资金15,846.61万元；拟申请发行地方专项债资金16,000.00万元，本次拟申请发行专项债券15,500.00万元，后续发行专项债券500.00万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行债券时间	本期拟发行金额	债券期限（年）	利率
攸县高新区化工园片区基础设施项目	2026年10月	15,500.00	15	2.35%

四、应付本息情况

攸县高新区化工园片区基础设施项目总投资金额为31,846.61万元，拟申请发行地方专项债资金16,000.00万元，本次拟申请发行专项债券15,500.00万元，后续发行专项债券500.00万元，债券期限为15年，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。假设本项目债券资金15,500.00万元于2026年10月到位。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以2026年9月相同待偿期国债收益率上浮20%确定，据此，本次15年期债券的预测利率为2.35%，债券存续期内本息共计21,640.00万元。在债券存续期债券利息情况如下。

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省株洲市攸县	攸县高新区化工园片区基础设施项目	2026年10月	15,500.00	5,463.75	20,963.75
			2027年4月	500.00	176.25	676.25
合计				16,000.00	5,640.00	21,640.00

具体情况如下：

单位：人民币万元

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
攸县高新区化工园片区基础	2026年10月		15,500.00		15,500.00		
	2027年4月	15,500.00	500.00		16,000.00	182.13	182.13
	2027年10月	16,000.00			16,000.00	188.00	188.00
	2028年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00

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
设施项目	2029 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2030 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2031 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2032 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2033 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2034 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2035 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2036 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2037 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2038 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2039 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2040 年	16,000.00			16,000.00	376.00	376.00
	2041 年 4 月	16,000.00			16,000.00	188.00	188.00
	2041 年 10 月	16,000.00		15,500.00	500.00	188.00	15,688.00
	2042 年 4 月	500.00		500.00		5.88	505.88
合计			16,000.00	16,000.00		5,640.00	21,640.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告及实际情况预测出项目期间收益。

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

本项目经营收入包括智能化标准厂房出租收入、仓库出租收入、生活配套服务用房出租收入、管理配套服务用房出租收入、停车位出租收入、物业费收入。

（1）智能化标准厂房出租收入

本项目智能化标准厂房出租价格按 18 元/㎡·月，之后考虑每三年 5%的递增。出租面积为 80336.95 ㎡，出租率按照运营期第一年 80%、每年增加 5%，直至达到 95%进行测算。

（2）仓库出租收入

本项目仓库出租价格按 12 元/㎡·月，之后考虑每三年 5%的递增。出租面积为 14113.25 ㎡，

出租率按照运营期第一年 80%、每年增加 5%，直至达到 95%进行测算。

（3）生活配套服务用房出租收入

本项目生活配套服务用房出租价格按 27 元/㎡·月，之后考虑每三年 5%的递增。生活配套服务用房出租面积 6513.81 ㎡，出租率按照运营期第一年 80%、每年增加 5%，直至达到 95%进行测算。

（4）管理配套服务用房出租收入

本项目管理配套服务用房出租价格按 27 元/㎡·月，之后考虑每三年 5%的递增。管理配套服务用房出租面积 7599.44 ㎡，出租率按照运营期第一年 80%、每年增加 5%，直至达到 95%进行测算。

（5）停车位出租收入

停车位共计 412 个，根据株洲市发展和改革委员会关于印发《株洲市机动车停放服务收费实施细则》的通知（株发改发[2023]57 号）中规定，城区公共停车场白天 5 元/小时，夜间 2 元/小时，本项目谨慎考虑出租单价按照 200 元/个·月进行测算，之后考虑每三年 5%的递增，出租率按照运营期第一年 80%、每年增加 5%，直至达到 95%进行测算。

（6）物业费收入

物业费收入以当年出租的总面积之和为基数，调查部分株洲市类似工业园物业收费情况如下：

序号	名称	物业类型	物业费标准（元/㎡/月）	数据来源
1	株洲云龙发展中心	园区	6.38	招标文件
2	大汉惠普信息产业园	园区工业	多层 3.5 元、高层 2.4 元	58 同城
3	株洲高科物业管理	园区工业	1.45-6	58 同城

本项目的物业管理将由建设单位进行管理，物业服务费定价根据《湖南省物业服务收费管理办法》参考市场行情定价，本项目物业费标准暂定为 1 元/㎡/月

债券存续期内项目总收入为 40,356.11 万元。测算本项目专项债存续期间运营现金流入明细如下表：

项目经营收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营收入	40,356.11	2,100.04	2,231.15	2,362.49	2,612.08	2,612.08	2,612.08	2,736.99	2,736.99	2,736.99	2,867.43	2,867.43	2,867.43	3,004.31	3,004.31	3,004.31
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	智能化标准厂房出租收入	26,809.01	1,388.22	1,474.99	1,561.75	1,730.94	1,730.94	1,730.94	1,817.94	1,817.94	1,817.94	1,908.61	1,908.61	1,908.61	2,003.86	2,003.86	2,003.86
1.1	出租面积（㎡）	80,336.95	64,269.56	68,286.41	72,303.26	76,320.10	76,320.10	76,320.10	76,320.10	76,320.10	76,320.10	76,320.10	76,320.10	76,320.10	76,320.10	76,320.10	76,320.10
1.2	出租单价（元/㎡.月）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88
2	仓库出租收入	3,139.16	162.58	172.75	182.91	202.72	202.72	202.72	212.86	212.86	212.86	223.48	223.48	223.48	234.58	234.58	234.58
2.1	出租面积（㎡）	14,113.25	11,290.60	11,996.26	12,701.93	13,407.59	13,407.59	13,407.59	13,407.59	13,407.59	13,407.59	13,407.59	13,407.59	13,407.59	13,407.59	13,407.59	13,407.59
2.2	出租单价（元/㎡.月）		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.58	14.58	14.58
3	生活配套服务用房出租收入	3,260.43	168.84	179.39	189.94	210.52	210.52	210.52	221.06	221.06	221.06	232.13	232.13	232.13	243.71	243.71	243.71
3.1	出租面积（㎡）	6,513.81	5,211.05	5,536.74	5,862.43	6,188.12	6,188.12	6,188.12	6,188.12	6,188.12	6,188.12	6,188.12	6,188.12	6,188.12	6,188.12	6,188.12	6,188.12
3.2	出租单价（元/㎡.月）		27.00	27.00	27.00	28.35	28.35	28.35	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26	31.26	32.82	32.82	32.82
4	管理配套服务用房出租收入	3,803.88	196.98	209.29	221.60	245.61	245.61	245.61	257.91	257.91	257.91	270.82	270.82	270.82	284.33	284.33	284.33
4.1	出租面积（㎡）	7,599.44	6,079.55	6,459.52	6,839.50	7,219.47	7,219.47	7,219.47	7,219.47	7,219.47	7,219.47	7,219.47	7,219.47	7,219.47	7,219.47	7,219.47	7,219.47
4.2	出租单价（元/㎡.月）		27.00	27.00	27.00	28.35	28.35	28.35	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26	31.26	32.82	32.82	32.82
5	建筑配套停车位出租收入	1,526.31	79.20	84.00	89.04	98.53	98.53	98.53	103.46	103.46	103.46	108.63	108.63	108.63	114.07	114.07	114.07
5.1	出租个数（个）	412.00	330.00	350.00	371.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
5.2	单位收入（元/个/月）		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.11	243.11	243.11
6	物业费收入	1,817.32	104.22	110.73	117.25	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76
	面积（㎡）		86,850.76	92,278.93	97,707.12	103,135.28	103,135.28	103,135.28	103,135.28	103,135.28	103,135.28	103,135.28	103,135.28	103,135.28	103,135.28	103,135.28	103,135.28
	物业费标准（元/㎡/月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

2.现金流出

攸县高新区化工园片区基础设施项目的主要成本包括经营成本、增值税、税金及附加，债券存续期内，项目预计总成本为9,677.29万元。具体如下。

（1）经营成本

1）职工薪酬

项目工作人员按30人，项目平均按6.83万元／人/年进行估算。工资计算期每3年上涨5%。

2）管理费用：管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计准则》，管理费用占营业收入的比例介于1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按营业收入的2%估算。

3）维修费用按固定资产原值的0.1%估算，以后各年均保持同等水平

（2）增值税

1）增值税税率

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税法》（主席令第41号）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），本项目出租收入征收增值税税率为9%，物业费征收增值税税率为6%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

2）进项税抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。本项目建设期进项税来自各项投资所含的增值税额，经营期进项税来自外购燃料及动力费所含的增值税额和修理费所含的增值税额。

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

进项税额＝当期进项税+从上期转入的可抵扣进项税。

从上期转入的可抵扣进项税＝上年结转下期抵扣进项税

结转下期抵扣进项税＝进项税－销项税

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

3）应缴增值税

第 2 部分未抵扣的增值税则为本项目实际需缴纳的增值税额。本项目应缴增值税额为 868.82 万元。

（3）税金及附加

城市维护建设税：以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，依法计征的一种税。《中华人民共和国城市维护建设税法》第四条规定纳税人所在地在县的，税率为 5%。

城市维护建设税=未抵扣增值税×5%

教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

教育费附加及地方教育附加=未抵扣增值税×5%

另外，本项目房产税税率为 12%

综合以上分析，计算本项目税金及附加合计为 4,161.64 万元，详见附表。

运营期内各年成本费用如下表：

项目运营期总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营成本	4,646.83			276.38	279	281.63	296.82	296.82	296.82	310.12	310.12	310.12	324.13	324.13	324.13	338.87	338.87	338.87
1	职工薪酬	3397.50			204.9	204.9	204.9	215.1	215.1	215.1	225.9	225.9	225.9	237.3	237.3	237.3	249.3	249.3	249.3
1.1	职工数量（人）				30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2	平均薪酬（万元/人）				6.83	6.83	6.83	7.17	7.17	7.17	7.53	7.53	7.53	7.91	7.91	7.91	8.31	8.31	8.31
2	管理费用（2%）	807.13			42.00	44.62	47.25	52.24	52.24	52.24	54.74	54.74	54.74	57.35	57.35	57.35	60.09	60.09	60.09
3	维修费用（0.1%）	442.20			29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48	29.48
4	流通过程中的进项税	50.85			3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39
	进项税[/(1+6%)*6%]																		
	进项税[/(1+9%)*9%]																		
	进项税[/(1+13%)*13%]	50.85			3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39
二	增值税	868.82														144.44	241.46	241.46	241.46
1.1	销项税	3,285.02			170.69	181.35	192.03	212.47	212.47	212.47	222.78	222.78	222.78	233.55	233.55	233.55	244.85	244.85	244.85
1.1.1	销项税[/(1+6%)*6%]	102.93			5.90	6.27	6.64	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01
1.1.2	销项税[/(1+9%)*9%]	3,182.09			164.79	175.08	185.39	205.46	205.46	205.46	215.77	215.77	215.77	226.54	226.54	226.54	237.84	237.84	237.84
1.1.3	销项税[/(1+13%)*13%]																		
1.2	进项税额	2,416.20			170.69	181.35	192.03	212.47	212.47	212.47	222.78	222.78	222.78	233.55	233.55	89.11	3.39	3.39	3.39
1.2.1	固定资产抵扣进项税	2,365.35			167.30	177.96	188.64	209.08	209.08	209.08	219.39	219.39	219.39	230.16	230.16	85.72			

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.2.2	流通过程产生进项税	50.85			3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39
1.3	进项税额留抵		1,892.28	2,365.35	2,198.05	2,020.09	1,831.45	1,622.37	1,413.29	1,204.21	984.82	765.43	546.04	315.88	85.72				
三	税金及附加	4,161.64			211.00	224.19	237.38	263.10	263.10	263.10	276.30	276.30	276.30	290.10	290.10	304.54	328.71	328.71	328.71
1	城市建设维护税(5%)	43.43														7.22	12.07	12.07	12.07
2	教育费附加(3%+2%)	43.43														7.22	12.07	12.07	12.07
3	房产税(12%)	4074.78			211	224.19	237.38	263.1	263.1	263.1	276.3	276.3	276.3	290.1	290.1	290.1	304.57	304.57	304.57
四	运营期成本合计	9,677.29			487.38	503.19	519.01	559.92	559.92	559.92	586.42	586.42	586.42	614.23	614.23	773.11	909.04	909.04	909.04

3.运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	经营性现金流入	经营性现金流出	经营性净现金流量
2028 年	2,100.04	487.38	1,612.66
2029 年	2,231.15	503.19	1,727.96
2030 年	2,362.49	519.01	1,843.48
2031 年	2,612.08	559.92	2,052.16
2032 年	2,612.08	559.92	2,052.16
2033 年	2,612.08	559.92	2,052.16
2034 年	2,736.99	586.42	2,150.57
2035 年	2,736.99	586.42	2,150.57
2036 年	2,736.99	586.42	2,150.57
2037 年	2,867.43	614.23	2,253.20
2038 年	2,867.43	614.23	2,253.20
2039 年	2,867.43	773.11	2,094.32
2040 年	3,004.31	909.04	2,095.27
2041 年	3,004.31	909.04	2,095.27
2042 年	3,004.31	909.04	2,095.27
小计	40,356.11	9,677.29	30,678.82

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

攸县高新区化工园片区基础设施项目在债券存续期内，项目预期总收入 40,356.11 万元，预期总成本 9,677.29 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 30,678.82 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2028 年开始产生收益，项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 30,678.82 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
攸县高新区化工园片区基础设施项目	30,678.82	16,000.00	21,640.00	1.42

（二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量
2026 年		-16,477.29	16,477.29		
2027 年		-10,999.19	10,999.19		
2028 年	1,612.66	-3,624.00	3,624.00	1,612.66	1,612.66
2029 年	1,727.96		-376.00	1,351.96	2,964.62
2030 年	1,843.48		-376.00	1,467.48	4,432.10
2031 年	2,052.16		-376.00	1,676.16	6,108.26
2032 年	2,052.16		-376.00	1,676.16	7,784.42
2033 年	2,052.16		-376.00	1,676.16	9,460.58
2034 年	2,150.57		-376.00	1,774.57	11,235.15
2035 年	2,150.57		-376.00	1,774.57	13,009.72
2036 年	2,150.57		-376.00	1,774.57	14,784.29
2037 年	2,253.20		-376.00	1,877.20	16,661.49
2038 年	2,253.20		-376.00	1,877.20	18,538.69
2039 年	2,094.32		-376.00	1,718.32	20,257.01
2040 年	2,095.27		-376.00	1,719.27	21,976.28
2041 年	2,095.27		-15,876.00	-13,780.73	8,195.55
2042 年	2,095.27		-505.88	1,589.39	9,784.94
合计	30,678.82	-31,100.48	10,206.60	9,784.94	

2、充足性

融资期内项目预期总收入 40,356.11 万元，预期总成本 9,677.29 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 30,678.82 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.42 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。营运期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	40,356.11	36,320.50	40,356.11
累计现金流出	9,677.29	9,677.29	10,645.02
累计净现金流量	30,678.82	26,643.21	29,711.09
本息合计	21,640.00	21,640.00	21,640.00
本息保障倍数	1.42	1.23	1.37

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，

因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91430481799139585XW

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　湖南省腾飞会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　[illegible]

经营范围　审计会计报表，验证企业资本；办理企业合并、分立、破产、清算事宜中的审计业务；培训财务人员；协助鉴别经济案件证据；办理会计咨询服务业务；法律、法规规定的其他审计业务；基建审计业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万元整

成立日期　2000年01月06日

住　　所　[illegible]88号第A[illegible]

再次复印无效

登记机关

2023 年 8 月 18 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：湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：曹瑞成

经营场所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43050006

批准执业文号：湘财注协字[1999]83号

批准执业日期：2000年07月30日

证书序号：0002516

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖南省财政厅

二〇一〇年二月五日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 曹瑞成
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1956-10-29
Date of birth

工作单位 [illegible]有限责任公司
Working unit

身份证号码 [illegible]
Identity card No.

证书编号：
No. of Certificate

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

发证日期：　年 /y　月 /m　日 /d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2006 年 4 月 28 日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2022年度

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

2012.2.23

2012 年 3 月 12 日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

再次年检印无效

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

2011.3.18

2010 年 3 月 18 日

9



姓　　名
Full name　谢泽义

性　　别
Sex　男

出生日期
Date of birth　1965-04-18

工作单位
Working unit　天职国际会计师事务所有限公司湖南分所

身份证号码
Identity card No.　430103650118101





证书编号：
No. of Certificate　430100180030

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

发证日期：
Date of Issuance　二〇〇五年　九月　二日

2008年6月换证

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.

2015.3.18

湖南省注册会计师协会 2017.1.6 合格

湖南省注册会计师协会 2012.5.10 年度任职资格检查 合格专用章

2008年4月21日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019.3.28

2009年4月28日

再补复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会 2016.3.18 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 年度任职资格检查 合格专用章

2022年度

2010年4月21日

2026年湖南省政府专项债券
株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设
项目收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

合普咨询字[2026]23号

湖南合普会计师事务所(普通合伙)

中国·长沙

2026年湖南省政府专项债券
株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

合普咨询字[2026]23号

我们接受委托，对2026年湖南省政府专项债券株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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

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

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

本财务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株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，

实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南合普会计师事务所（普通合伙）

2026年9月9日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”)，提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对 2026 年湖南省政府专项债券株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目(以下简称“项目”)如下内容进行评价:

一、数据预测的前提假设及评价

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

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四)发行人预测的收入能够顺利执行;

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

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

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

二、项目的基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目

2、项目主管部门：株洲市天元区住房和城乡建设局

3、项目申请单位：株洲创新创业园区管理服务有限公司

4、资产持有单位：株洲创新创业园区管理服务有限公司

5、实施地点：株洲市天元区

6、实施内容：

株洲创新创业园区管理服务有限公司作为实施主体，拟对株洲市高新区新马工业园内老旧厂房及配套基础设施进行提质改造。其中老旧厂房及配套用房改造面积 72933 平方米，分别为 15 栋老旧厂房 57251 平方米，1 栋倒班宿舍 13808 平方米，2 栋配套用房 1874 平方米；园区道路白改黑 25534 平方米，改造园区雨污水管网、消防管网等，停车位改造 100 个（含新能源充电桩 30 个），同步完善园区安防监控、安防道闸及电力增容等配套设施；设备购置与定制化改造。

（二）项目总投资

本项目总投资为 15,580.49 万元，其中申请专项债券资金 10,000.00 万元，占总投资的 64.18%；上级财政专项资金 5,580.49 万元，占项目总投资的 35.82%。

（三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 15,580.49 万元，其中：上级财政专项资金 5,580.49 万元，项目本次拟申请发行政府专项债券 3,900.00 万元（根据 2026 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%预测，本次 20 年期债券的利率为 2.74%），未来拟继续申请发行 6,100.00 万元。

项目资金筹措表

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	
株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目	15,580.49	5,580.49	0	3,900.00	0	6,100.00	0	0	20 年

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

（一）项目收入预测

本项目收益主要来源于改造后的老旧厂房、配套用房及倒班宿舍出租收入、停车位服务费收入、充电服务费收入。具体收入测算如下:

（1）出租收入

1）老旧厂房出租收入

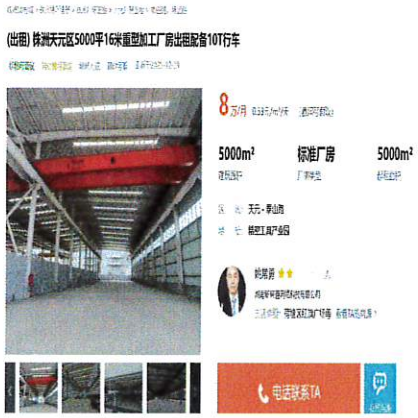
①老旧厂房出租单价：本项目改造后的老旧厂房面积 57,251.00 ㎡，参考株洲市区域内同类型项目出租价格，项目周边同类型项目出租价格在 15.9-16.2 元/㎡，按照谨慎性原则，出租单价为运营期第一年按市场较低价格 15.6 元/㎡/月计算。考虑物价上涨及固定资产增值因素，参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，同时根据株洲市 GDP 增长率，2023 年增长 5.2%、2024 年增长 5.5%、2025 年增长 5.6%，本项目价格增长速度按每年增长 1.5%测算。

②出租率：目前株洲高新区开发区管委会统计调研数据，截止目前株洲高新区园区已建成厂房 231.33 万平方米，已出租厂房面积共计 208.08 万平方米，出租率达到 89.95%。考虑到目前整个市场出租率已处于高位，从谨慎性出发，本项目运营期第一年出租率以 65%计算。考虑到目前株洲市全力推进制造强市战略，近三年年均新增规上工业企业超 200 家。参照省内同类改造园区运营经验，成熟爬坡期出租率年均提升幅度普遍在 5%—8%之间。株洲高新区持续深化的营商环境改革与周边配套设施的集中投用，将进一步加速企业入驻决策，支撑出租率连年攀升。同时，5%的需求增长以株洲市近年 GDP 复合增长率为稳健托底。因此本项目保守考虑出租率每年增长 5%计取，到 80%不再变化。

收入预测依据参考如下:

项目周边租赁案例情况表

序号	区域	出租单	图片	链接

	位置	价（元/㎡/月）		
1	株洲市天元区	16.2		https://zhuzhou.58.com/fangchan/87196243086301x.shtml?prd=94z6ow9b%2FZ24QInAKMWgA2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=456127647101030 5
2	株洲市天元区	15.9		https://zhuzhou.58.com/fangchan/83547554417501x.shtml?prd=rxrBoYlPQ8GRPq6aEn6hcl7hXLKiiXL4jXeawILO%2FUbbBBl9098Oz%2BqiUgwP1ef%2F&houseId=409424432138 6506

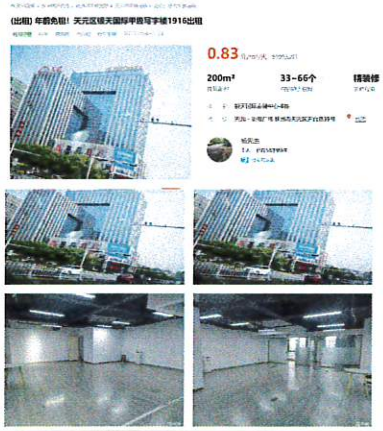
3	株洲市天元区	15.9		https://zhuzhou.58.com/fangchan/84151955734875x.shtml?prd=rxrBoYlPQ8GRPq6aEn6hcl7hXLKiiXL4jXeawILO%2FUZJ9c0fEb8KvHbnLNFhcBji

2）配套用房出租收入

①配套用房出租单价：本项目改造完成后的配套办公用房面积1,874.00 ㎡，参考株洲市区域内同类型项目价格，项目周边同类型项目出租价格在 0.83-0.87 元/㎡/天，按照谨慎性原则，出租单价为运营期第一年按市场较低价格 0.83 元/㎡/天，即 24.9 元/㎡/月计算。考虑物价上涨及固定资产增值因素，参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，同时根据株洲市 GDP 增长率，2023 年增长 5.2%、2024 年增长 5.5%、2025 年增长 5.6%，本项目价格增长速度按每年增长 1.5%测算。

②配套用房出租率：根据目前株洲高新区双创示范园区出租率，预计运营期第一年出租率运营期第 1 年出租率为 65%计算。配套办公用房的需求直接依附于园区产业招商与企业入驻进度，其出租率增长与老旧厂房保持高度协同。目前株洲高新区不断优化企业开办和总部经济政策，持续吸引区域性总部及服务型机构入驻，直接转化为办公物业的增量客源。参照同类型运营满 3 年的园区，其办公用房出租率年均爬坡幅度约 5%—6%,因此本项目配套用房设定出租率每年增长 5%，增长至 80%不再变化。

收入预测依据参考如下：

序号	区域位置	出租单价（元/㎡/月）	图片	链接
1	株洲市天元区	25.5		https://zhuzhou.58.com/zhaozu/87541888311645x.shtml?prd=rSn%2Fp1%2BrzTgV8ZA8329K5mdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4605519059835919
2	株洲市芦淞区	26.1		https://zhuzhou.58.com/zhaozu/85704542581724x.shtml?prd=AYRsada%2BDxAIYvHkrCj3k29KLt8ALqZWJ2NyMzUu5Xxso2i3d351EsQw6bLaeckK&houseId=4370338806389763
3	株洲市天元区	24.9		https://zhuzhou.58.com/zhaozu/85991963031773x.shtml?prd=AYRsada%2BDxAIYvHkrCj3k29KLt8ALqZWJ2NyMzUu5XziTFL8S6mvfCqgWNisJgmb&houseId=4407128624047112

3）倒班宿舍出租收入

①倒班宿舍出租单价：本项目改造倒班宿舍总建筑面积为 13,808.00 ㎡，约 258 套人才公寓，每套面积在 40-45 ㎡左右。调查同类服务建筑

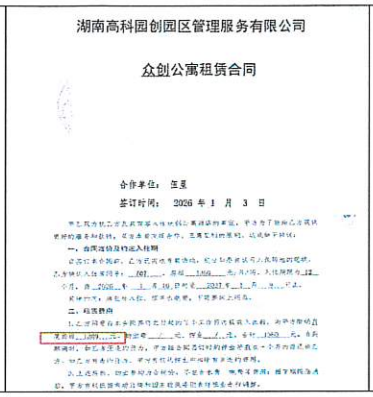
租金水平为1200~1700元/套/月不等，本项目租金预计按1100元/套/月估算。增长率与出租率方面，根据株洲市GDP增长率，2023年增长5.2%、2024年增长5.5%、2025年增长5.6%，本项目价格增长速度按每年增长1.5%测算。

②倒班宿舍出租率：运营期第1年出租率为60%。考虑到株洲市目前大力实施“人才30条”新政，产业人口持续净流入，为倒班宿舍需求扩大提供了坚实的人口基础。随着园区运营成熟，完善的宿舍配套会反向增强园区招商吸引力，形成“以房促产、产城融合”的良性循环，确保出租率稳步抬升。

参照区域内同类人才公寓项目，在度过首年培育期后，均进入年均10%以上的稳定增长通道，因此本项目倒班宿舍设定出租率每年增长10%，直至90%不再变化。

收入预测依据参考如下：

序号	区域位置	出租单价（元/㎡/月）	图片	面积（㎡）	具体位置
1	株洲天元区巧寓理想家	1280		35-45	
2	株洲天元区众创公寓	1560	 湖南高科园创园区管理服务有限公司 众创公寓租赁合同 合作单位：湖南锦智新材料股份有限公司 签订时间：2026 年 1 月 1 日	40-45	

3	株洲天元区众创公寓	1360		35-40	

（2）停车位服务费收入

项目建成后可提供 70 个停车位，由于项目单位暂未出台详细的收费细则，目前项目园区暂按照株洲市发展和改革委员会关于印发《株洲市机动车停放服务收费实施细则》的通知（株发改委〔2023〕57 号），采用分段计时收费：白天时段 5 元/小时，夜间时段（22:00－次日 7:00）1 元/小时，每车每天最高收费不超过 20 元/天。出于谨慎考虑，本项目停车费第一年按 10 元/个/天计算，考虑到运营期物价增长等因素，停车费单价每 3 年增长 3%。预计运营期第一年出租率为 50%，第二年出租率为 60%，第三年出租率为 70%，第四年及以后各年度出租率为 80%。

停车位服务费收入=单价×停车位数量×365×出租率

ZZCR-2023-02003

株洲市发展和改革委员会文件

株发改发〔2023〕57号

株洲市发展和改革委员会
关于印发《株洲市机动车停放服务收费
实施细则》的通知

各县市区发展和改革局：

为贯彻落实《优化营商环境条例》（国务院令第722号）的有关规定，深化“放管服”改革，根据《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省定价目录>的通知》（湘发改价调规〔2023〕125号）和《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价费规〔2020〕801号）等有关规定，结合我市实际，我委对《株洲市机动车停放

— 1 —

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）机动车停放服务最高收费标准

时间 \ 方式	计时方式	计次方式
白　天	5元/小时	10元/次
夜　间	1元/小时	5元/次
备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费； 2、停车位不够来往车辆正常停放周转的，办理业务并能提供相关凭证的车辆在合理时间内免费； 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元； 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。		

（3）充电服务费收入

充电服务费收费单价参考案例如下：充电服务费收入=服务费单价×充电桩数量×年服务天数×负荷率*平均每辆车充电度数*周转次数。

①充电桩数量：根据项目可研报告及初步设计方案，本项目新增各类智能交直流充电桩30座，功率为120kW的充电枪60个。

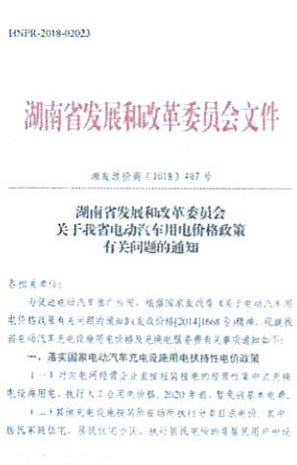
②充电度数和周转次数：当前主流家用纯电动轿车电池容量约 48-90kWh，高端长续航车型可达 120-150kWh；而工业园区常用电动重卡电池容量 280-350kWh、重型物流车/工程车电池容量 100-250kWh，实际单次充电量分别可达 200-300kWh、120-200kWh。考虑园区车辆普遍为低电量进站、满电补能，叠加直流充电设备约 10%的综合损耗，并兼顾大型车辆与高端乘用车的补能需求、预留测算冗余，本着审慎保守原则，本项目单车单次综合充电量按 120kWh/辆取值。

根据中国电动汽车充电基础设施促进联盟（充电联盟）《2025 年度充电基础设施运行报告》及月度数据：2025 年全国公共直流桩平均利用率 8%-10%，对应日均有效充电时长约 2 小时，折算日均充电次数 2.1-2.8 次，根据国内及株洲本地公共直流充电桩日均使用次数普遍达 2 次以上，结合项目运营初期培育特点，充电桩日均周转次数按 1.5 次取值。

③充电桩负荷率：根据工信部披露的数据，目前我国新能源车桩比为 3.5:1，随着新能源汽车数量的持续增长，充电基础设施供给不足的问题日益凸显。考虑到国家对新能源汽车发展的各项扶持政策，本项目充电桩未来市场预测为：运营期第一年充电桩使用率按照 30%估算，随着新能源汽车的普及，使用率以后每年增加 10%，至运营期第四年起保持 50%，暂不考虑增长。

④充电服务费单价：充电桩耗电电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本，充电桩运营企业收取充电桩使用服务费用。充电服务费按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）执行，每千瓦时上

限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”



HNPR-2018-02023

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2018〕487号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格[2014]1668号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价，其中居民家庭住宅，居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策，鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省适时放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对于执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

湖南省发展和改革委员会
2018年3月25日

湖南省发展和改革委员会办公室　　2018年3月25日印发

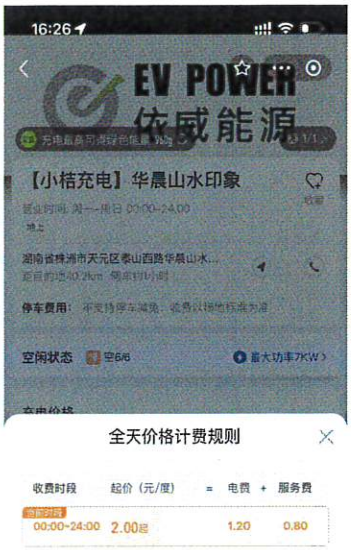
结合株洲市的实际情况，通过查询项目周边充电站充电服务费单价为 0.6 元-0.8 元/kwh，本项目充电服务费直流充电桩按 0.6 元/千瓦时，考虑谨慎性原则，项目充电服务费单价保持不变。

项目周边充电站服务费统计如下表所示：

序号	充电桩品牌	位置	服务费单价（元/度）
1	华自充电株洲朗廷站	株洲市天元区尚格名城	0.63
2	小桔充电	株洲市天元区泰山西路华晨山水印象	0.8
3	驴充充	湘潭市岳塘区湘潭大道辅路	0.6







2.项目预期收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 29,269.70 万元，具体收入预测情况如下表所示。

株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**运营收入（万元）**	**29,269.70**	**170.15**	**1152.95**	**1287.95**	**1402.93**	**1421.89**	**1441.13**	**1461.28**	**1481.11**	**1501.23**
（一）	**出租收入**	**26,620.13**	**156.23**	**1043.22**	**1152.05**	**1263.90**	**1282.86**	**1302.10**	**1321.64**	**1341.46**	**1361.58**
1	老旧厂房出租收入	18,920.75	116.11	761.47	828.10	896.56	910.00	923.65	937.51	951.57	965.84
1.1	出租面积（m^2）	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00
1.2	出租单价（元/m^2/月）		15.60	15.83	16.07	16.31	16.56	16.81	17.06	17.31	17.57
1.3	出租率		0.65	0.70	0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	**配套用房出租收入**	**988.55**	**6.07**	**39.78**	**43.27**	**46.84**	**47.54**	**48.26**	**48.98**	**49.72**	**50.46**
2.1	出租面积（m^2）	1,874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00
2.2	出租单价（元/m^2/月）		24.90	25.27	25.65	26.04	26.43	26.82	27.23	27.64	28.05
2.3	出租率		65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**倒班宿舍出租收入**	**6,710.83**	**34.06**	**241.97**	**280.68**	**320.50**	**325.31**	**330.19**	**335.14**	**340.17**	**345.27**
3.1	出租套数	258.00	155	181	206	232	232	232	232	232	232
3.2	出租单价（元/套/月）		1100.00	1117	1133	1150	1167	1185	1203	1221	1239
3.3	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
（二）	**停车位出租收入**	**414.46**	**2.10**	**15.12**	**17.64**	**20.76**	**20.76**	**20.76**	**21.39**	**21.39**	**21.39**
1	出租数量	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	出租单价（元/个/月）		300.00	300.00	300.00	309.00	309.00	309.00	318.27	318.27	318.27
3	出租率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
（三）	**充电桩服务费收入**	**2,235.11**	**11.83**	**94.61**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**
1	**快充充电桩服务费收入**	**2,235.11**	**11.83**	**94.61**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**
1.1	使用数量（120kW）	60.00	18.00	24.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	平均日充电量 （kwh/个）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
1.3	价格（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.4	使用率		30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

续上表

万元

序号	项目	合计	运营期										
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	运营收入（万元）	**29,269.70**	**1522.29**	**1543.02**	**1564.07**	**1586.08**	**1607.76**	**1629.76**	**1652.78**	**1675.44**	**1698.45**	**1722.50**	**1746.93**
（一）	**出租收入**	**26,620.13**	**1382.01**	**1402.74**	**1423.78**	**1445.13**	**1466.81**	**1488.81**	**1511.14**	**1533.81**	**1556.82**	**1580.17**	**1603.87**
1	老旧厂房出租收入	18,920.75	980.33	995.04	1009.96	1025.11	1040.49	1056.10	1071.94	1088.02	1104.34	1120.90	1137.72
1.1	出租面积（m^2）	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00	57,251.00
1.2	出租单价（元/m^2/月）		17.84	18.10	18.38	18.65	18.93	19.22	19.50	19.80	20.09	20.39	20.70
1.3	出租率		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	**配套用房出租收入**	**988.55**	**51.22**	**51.99**	**52.77**	**53.56**	**54.36**	**55.18**	**56.01**	**56.85**	**57.70**	**58.56**	**59.44**
2.1	出租面积（m^2）	1,874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00	1874.00
2.2	出租单价（元/m^2/月）		28.47	28.90	29.33	29.77	30.22	30.67	31.13	31.60	32.07	32.55	33.04
2.3	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**倒班宿舍出租收入**	**6,710.83**	**350.45**	**355.71**	**361.05**	**366.46**	**371.96**	**377.54**	**383.20**	**388.95**	**394.78**	**400.71**	**406.72**
3.1	出租套数	258.00	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232
3.2	出租单价（元/套/月）		1258	1277	1296	1315	1335	1355	1375	1396	1417	1438	1460
3.3	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
（二）	**停车位出租收入**	**414.46**	**22.03**	**22.03**	**22.03**	**22.69**	**22.69**	**22.69**	**23.37**	**23.37**	**23.37**	**24.07**	**24.79**
1	出租数量	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	出租单价（元/个/月）		327.82	327.82	327.82	337.65	337.65	337.65	347.78	347.78	347.78	**358.22**	**368.96**
3	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
（三）	**充电桩服务费收入**	**2,235.11**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**
1	**快充充电桩服务费收入**	**2,235.11**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**	**118.26**
1.1	使用数量（120kW）	60.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	平均日充电量 （kwh/座）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
1.3	价格（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.4	使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

（二）项目预期成本预测

1.经营成本

经测算，本项目预期成本主要为业务活动相关的运营维护经营性设施支出主要包括购燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费、管理及其他费用和税费等。具体分析如下:

（1）外购燃料及动力费

对外租赁部分水电耗能费用由租户承担，该成本主要考虑公共区域的水电能耗费用，参考能源综合利用章节计算数据，和天元区当前水电费价格，电费按 0.80 元/kWh，水费按 4.27 元/吨计取，水电费价格均按每 3 年增长 3%考虑。

用电分类		电价(元/度)
阶梯电价	第一档	0.588
	第二档	0.638
	第三档	0.888
峰谷电价	峰	-
	平	-
	谷	-
合表电价		0.604

居民生活用水年阶梯水价缴费标准一览表

单位：元/立方米

项目水价类型	供水价格	水资源税	污水处理费	城市生活垃圾处理费	合计	备注
第一阶梯	1.93	0.12	0.95	0.30	3.30	0-264m³/户/年（含264m³）
第二阶梯	2.90	0.12	0.95	0.30	4.27	264-384m³/户/年（含384m³）
第三阶梯	5.79	0.12	0.95	0.30	7.16	384m³以上/户/年
居民合表用户	2.12	0.12	0.95	0.30	3.49	主要指未由供水企业实行抄表到户的合表户居民用水

特种用水缴费标准一览表

单位：元/立方米

用户分类	供水价格	水资源税	污水处理费	城市生活垃圾处理费	合计
歌厅、舞厅、茶座、棋牌室、咖啡厅、各类酒吧、美容美发、洗车、洗浴、桑拿、足浴、以自来水为原料的纯净水生产、高尔夫球场用水等	8.20	0.12	2.00	—	10.32

（2）工资及福利

项目预计共需要相关工作人员 13 人。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计算。根据株洲市 2024 年国民经济和社会发展统计公报—城镇居民人均可支配收入为 6.05 万元，参照湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资，结合同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资按 6.89 万元/年计算，以后每三年按 2%增长。

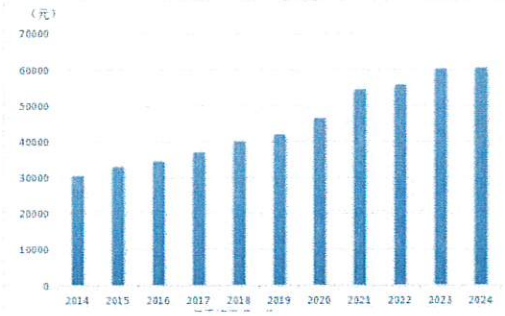
2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60537元

简明信息048期

发布机构：湖南省统计局　发布时间：2025-07-02　字体大小：　| 打印本页

2024年，湖南省城镇[1]私营单位就业人员年平均工资为60537元，比上年增加260元、增长[2]0.4%。

图1　2014-2024 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资



（3）维护修理费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度折旧额的 3%暂估。

（4）管理及其他费

项目运营期管理及其他费用按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版国家发展改革委建设部中国计划出版社）规定以营业

收入的 1%估算。

（5）相关税费

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目建安工程费用进项增值税率以 9%计列，工程建设其他费用（扣除土地费）及经营成本增值税率以 6%计列。本项目的出租收入增值税率按 9%计算，停车场收入增值税率按 9%计算、充电桩收入增值税率以 13%计算。

②税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号），本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税的 7%缴纳城市维护建设税，按增值税的 5%缴纳教育费附加费，房产税按出租收入 12%计算。

经预测，债券存续期内运营成本及税金为 7,805.07 万元，运营期内各年预期成本估算如下表：

株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目

项目成本测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营成本	**3,264.79**	**25.31**	**161.71**	**163.06**	**167.15**	**167.34**	**167.54**	**170.75**	**170.95**	**171.15**
1	外购燃料及动力费	802.09	6.40	38.39	38.39	39.55	39.55	39.55	40.73	40.73	40.73
2	工资及福利费	1,824.01	14.94	89.66	89.66	91.45	91.45	91.45	93.28	93.28	93.28
3	维护修理费用	347.42	3.69	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12
4	管理费用	291.28	0.28	11.53	12.88	14.03	14.22	14.41	14.61	14.81	15.01
二	增值税、税金及附加	**4,540.28**	**18.75**	**125.19**	**138.25**	**151.67**	**153.94**	**156.25**	**158.60**	**160.98**	**163.39**
三	总成本费用（一十二）	**7,805.07**	**44.06**	**286.90**	**301.31**	**318.82**	**321.28**	**323.79**	**329.35**	**331.93**	**334.54**

续表

序号	项目名称	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	经营成本	**3,264.79**	**174.45**	**167.00**	**167.21**	**170.59**	**170.81**	**171.03**	**174.49**	**174.72**	**174.95**	**177.17**	**177.41**
1	外购燃料及动力费	802.09	41.96	41.96	41.96	43.21	43.21	43.21	44.51	44.51	44.51	44.51	44.51
2	工资及福利费	1,824.01	95.15	95.15	95.15	97.05	97.05	97.05	98.99	98.99	98.99	100.97	100.97
3	维护修理费用	347.42	22.12	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46
4	管理费用	291.28	15.22	15.43	15.64	15.86	16.08	16.30	16.53	16.75	16.98	17.23	17.47
二	增值税、税金及附加	**4,540.28**	**165.84**	**230.81**	**309.02**	**313.41**	**317.97**	**322.59**	**327.18**	**331.95**	**336.79**	**326.93**	**330.77**
三	总成本费用（一+二）	**7,805.07**	**340.29**	**397.81**	**476.23**	**484.00**	**488.78**	**493.62**	**501.67**	**506.67**	**511.74**	**504.10**	**508.18**

(三）项目运营期间损益

债券存续期内，项目总收入29,269.70万元，预期运营成本7,805.07万元，项目净收益21,464.63万元。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目，本次拟发行专项债券3,900.00万元，未来拟发行专项债券6,100.00万元，根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.74%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。项目专项债券还本付息情况表见附表。

株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目偿债资金来源为改造后的老旧厂房、配套用房及倒班宿舍出租收入、停车位服务费收入、充电服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为21,464.63万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.39。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目	21,464.63	10,000.00	15,480.00	1.39

（五）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

项目压力测试表

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
本息保障倍数	1.39	1.20	1.34

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，当整个项目的净收益下降 10%，项目成本保持不变的情况下，债券本息保障倍数为 1.20，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%，项目净收益保持不变的情况下，债券本息保障倍数为 1.34，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（六）现金流模拟分析

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表:

株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目

现金流测算表

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	44,844.71	7,564.20	6,227.54	1,953.43	1,152.95	1,287.95	1,402.93	1,421.89	1,441.13	1,461.28	1,481.11	1,501.23
1.1	资本金	5,575.01	3,664.20	127.54	1,783.28								
1.2	债券资金流入	10,000.00	3,900.00	6,100.00									
1.3	运营收入	29,269.70			170.15	1,152.95	1,287.95	1,402.93	1,421.89	1,441.13	1,461.28	1,481.11	1,501.23
2	现金流出	38,377.84	7,564.20	6,227.54	1,827.34	560.90	575.31	592.82	595.28	597.79	603.35	605.93	608.54
2.1	建设投资	15,092.77	7,546.39	6,037.11	1,509.28								
2.2	运营成本	3,264.79			25.31	161.71	163.06	167.15	167.34	167.54	170.75	170.95	171.15
2.3	增值税、税金及附加	4,540.28	0.00	0.00	18.75	125.19	138.25	151.67	153.94	156.25	158.60	160.98	163.39
2.4	建设期利息	482.24	17.81	190.43	274.00								
2.5	运营期债券利息	4,997.76				274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00
2.6	债券本金	10,000.00											
3	净现金流量	6,466.87	0.00	0.00	126.09	592.05	712.64	810.10	826.60	843.34	857.93	875.18	892.69
4	累计净现金流量	6,466.87	0.00	0.00	126.09	718.14	1,430.78	2,240.88	3,067.48	3,910.83	4,768.76	5,643.93	6,536.62

续表

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	现金流入	44,844.71	1,522.29	1,543.02	1,564.07	1,586.08	1,607.76	1,629.76	1,652.78	1,675.44	1,698.45	1,722.50	1,746.93
1.1	资本金	5,575.01											
1.2	债券资金流入	10,000.00											
1.3	运营收入	29,269.70	1,522.29	1,543.02	1,564.07	1,586.08	1,607.76	1,629.76	1,652.78	1,675.44	1,698.45	1,722.50	1,746.93
2	现金流出	38,377.84	614.29	671.81	750.23	758.00	762.78	767.62	775.67	780.67	785.74	4,660.29	6,691.75
2.1	建设投资	15,092.77											
2.2	运营成本	3,264.79	174.45	167.00	167.21	170.59	170.81	171.03	174.49	174.72	174.95	177.17	177.41
2.3	增值税、税金及附加	4,540.28	165.84	230.81	309.02	313.41	317.97	322.59	327.18	331.95	336.79	326.93	330.77
2.4	建设期利息	482.24											
2.5	运营期债券利息	4,997.76	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	256.19	83.57
2.6	债券本金	10,000.00										3,900.00	6,100.00
3	净现金流量	6,466.87	908.00	871.22	813.84	828.08	844.99	862.15	877.10	894.77	912.71	-2,937.79	-4,944.83
4	累计净现金流量	6,466.87	7,444.62	8,315.84	9,129.68	9,957.76	10,802.75	11,664.90	12,542.00	13,436.77	14,349.48	11,411.70	6,466.87

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

四、潜在风险评估

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

（一）潜在风险

1.资金风险

资金风险主要表现在建设资金的筹集和使用。项目资金将由专项债券资金解决，若专项债资金未到位或者配套资金不足，项目资金存在缺口，可能导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断。

2.工程风险

项目工程风险主要是指在项目实施（项目招投标、合同签订、项目设计、施工等阶段）过程中，由于经验不足、施工条件差或者其他不可抗拒因素等导致项目施工进度、项目质量受到影响。

3.组织管理风险

项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，造成项目原定目标不能实现。

4.外部协作

本项目涉及专业领域众多且比较复杂，比如水、电、气、消防等，加上建设周期紧，很大程度上都依靠统筹部门和各个协助单位以及相关政府部门的沟通和合作，否则可能拖延项目工期以及影响项目建设质量和效果的后果。

（二）风险防范措施

1.资金风险对策

在前期论证工作过程中加强与主管部门的沟通对接，充分吸收各方意见和建议，按照规定要求办理相关批件手续。在设计、施工和建设管理等环节，加强协调、事前控制，降低资金风险。制定严格的资金使用计划，做到专款专用，完善项目财务风险评估。

2.工程风险对策

选择同类工程经验丰富、资质条件好、具有长期安全生产业绩的施工单位和监理单位。加强施工组织设计，合理安排工期，各项工序充分考虑气候、自然环境、人力物力资源等因素。形成重大危险源的公示和跟踪整改制度，加强施工现场巡视，对可能影响安全的重大危险源进行辨识，并进行登记，掌握重大危险源的数量和分布状况，经常性地公示重大危险源名录、整改措施及治理情况。

3.组织管理风险的防范措施

在项目实施前期设置合理有效的项目建设组织管理机构，使该组织机构对项目进行全面管理，在工作过程中有效进行工程进度、工程投资额和工程质量的监督。选择专业的管理人员，对项目过程进行监督管理。首先严格按照程序进行招标，考虑投资成本的同时，选择经验丰富和具有资金实力的建设单位，选择品质优良专业能力强的监理单位，对原材料质量严格把关。

4.外部协作条件和风险对策

针对项目协调工作量较大等特点，在项目实施过程中，推行项目经理责任制，建立各相关方的协调联络体系，加强沟通协调；通过协议、责任书、会议纪要等形式明确各方权责，尽量避免推诿、拖延现

象；同时，要对现有管理人员进行强化培训，保证项目实施和今后的运营管理有充分的人才支撑。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

六、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

七、报告附表

附表：项目专项债券还本付息情况表

附表：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	计算期	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
株洲高新区先进材料科技创新基础设施建设项目	2026年10月		3,900.00	-	3,900.00	17.81	17.81
	2027	3,900.00	6,100.00		10,000.00	190.43	190.43
	2028	10,000.00			10,000.00	274.00	274.00
	2029	10,000.00			10,000.00	274.00	274.00
	2030	10,000.00			10,000.00	274.00	274.00
	2031	10,000.00			10,000.00	274.00	274.00
	2032	10,000.00			10,000.00	274.00	274.00
	2033	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2034	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2035	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2036	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2037	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2038	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2039	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2040	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2041	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2042	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2043	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2044	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2045	10,000.00		-	10,000.00	274.00	274.00
	2046	10,000.00		3,900.00	6,100.00	256.19	4,156.19
	2047	6,100.00		6,100.00	-	83.57	6,183.57
	合计	-	10,000.00	-	-	5,480.00	15,480.00

统一社会信用代码

91430104MABMDBAG2T

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　湖南合普会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　彭远云

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：税务服务；资产评估；破产清算服务；财务咨询（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　2022年05月25日

主要经营场所　湖南省长沙市天心区天心区中意一路1199号生产厂房8栋第二层6号至15号

湖南合普会计师事务所（普通合伙）
业务报告附件专用

登记机关

2024　年8　月26　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：湖南合普会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：彭远云

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市天心区天心区中意一路1199号生产厂房8栋第二层6号至15号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010173

批准执业文号：湘财会[2022]21号

批准执业日期：2022年11月21日

湖南合普会计师事务所（普通合伙）
业务报告附件专用

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

2023年　12月　25日

中华人民共和国财政部制

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

湘诚悦达专审〔2026〕149号

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

二、项目应付本息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 5,300.00 万元，已申请发行政府专项债券 1,700.00 万元，本期计划发行 300.00 万元，债券发行期限为 15 年，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。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 年期的预测利率为 2.35%。本项目应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年9月	0.00	1,700.00		1,700.00	0.00	0.00
2026年3月	1,700.00			1,700.00	19.98	19.98
2026年9月	1,700.00			1,700.00	19.98	19.98
2026年10月	1,700.00	300.00		2,000.00	0.00	0.00
2027年3月	2,000.00	3,300.00		5,300.00	19.98	19.98
2027年4月	5,300.00			5,300.00	3.53	3.53
2027年9月	5,300.00			5,300.00	58.75	58.75
2027年10月	5,300.00			5,300.00	3.53	3.53
2028年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2029年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2030年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2031年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2032年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2033年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2034年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2035年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2036年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2037年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2038年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2039年	5,300.00			5,300.00	124.55	124.55
2040年3月	5,300.00			5,300.00	58.75	58.75
2040年4月	5,300.00			5,300.00	3.53	3.53
2040年9月	5,300.00		1,700.00	3,600.00	58.75	1,758.75
2040年10月	3,600.00			3,600.00	3.53	3.53
2041年3月	3,600.00			3,600.00	38.78	38.78
2041年4月	3,600.00			3,600.00	3.53	3.53
2041年9月	3,600.00			3,600.00	38.78	38.78
2041年10月	3,600.00		300.00	3,300.00	3.53	303.53
2042年3月	3,300.00		3,300.00		38.78	3,338.78
合计		**5,300.00**	**5,300.00**		**1,868.25**	**7,168.25**

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为9,162.63万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算见下表:

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	0.00	0.00	0.00	
2026年	0.00	39.95	39.95	
2027年	0.00	85.78	85.78	233.30
2028年	0.00	124.55	124.55	519.11
2029年	0.00	124.55	124.55	572.95
2030年	0.00	124.55	124.55	625.04
2031年	0.00	124.55	124.55	674.60
2032年	0.00	124.55	124.55	683.67
2033年	0.00	124.55	124.55	692.85
2034年	0.00	124.55	124.55	702.12
2035年	0.00	124.55	124.55	628.46
2036年	0.00	124.55	124.55	618.01
2037年	0.00	124.55	124.55	626.07

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2038 年	0.00	124.55	124.55	634.21
2039 年	0.00	124.55	124.55	642.43
2040 年	1,700.00	124.55	1,824.55	650.72
2041 年	300.00	84.60	384.60	659.09
2042 年	3,300.00	38.78	3,338.78	
合计	5,300.00	1,868.25	7,168.25	9,162.63
本息覆盖倍数				1.28

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师

中国·长沙　　中国注册会计师

2026 年 10 月 16 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

项目主要建设：项目总用地面积 25784.05 ㎡，总建筑面积 38320 ㎡，其中标准化厂房 34500 ㎡，配套超硬材料孵化中心 3500 ㎡，配电房 120 ㎡，水泵房及消防水池 200 ㎡，道路及地面硬化面积 8841 ㎡。项目容积率 1.49，建筑密度 50.71%，绿地率 15%，地面停车位 60 个（含电动汽车充电位 15 个）。

（二）实施主体

炎陵高新技术产业开发区管理委员会

（三）项目类型

公益性项目

（四）融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 5,300.00 万元，债券发行期限为 15 年，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。

二、项目现金流入预测

（一）收入预测依据

1.项目收入情况

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目收入主要来源于停车位收入、标准厂房和超硬材料孵化中心出租收入以及充电桩服务收入等。

本项目形成的资产为国有资产，由资产所有人自主运营，项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。

项目通过市场比较法确定项目收入参考单价，同时结合项目性质，

以低于市场价对估价对象进行预测。参考相关类似项目报价，具体如下：

标准厂房租赁收入

（1）经营方式

标准厂房预计 2027 年 6 月建成，7 月投入使用，标准化厂房面积总计 34500.00 m2。按照项目业主经营计划，标准厂房运营方式采用全部出租形式。

由于本项目属于新建项目，参考同处于炎陵县高新区已投入运营的智能家电产业园出租情况预估本项目出租率，智能家电产业园目前运营超过一年，实现出租率在 90%左右。因此本项目运营期第一年起，出租率按照当年可出租面积的 70%、80%、85%，后续年份按 90%计算。

炎陵高新区智能家电产业园项目（园区办公用房）租赁情况表

序号	名称	业主单位签约主体	乙方名称	租赁面积（㎡）	租赁期限	合同金额（元）	押金/保证金（元）	备注
1	标准厂房A1栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	湖南鑫鑫智化装备科技有限公司	5957.65	2021.5.20-2044.5.19	30026556.00	300000.00	
2	标准厂房A2栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	湖南鑫鑫智化装备科技有限公司	5957.65	2021.5.20-2044.5.19	30026556.00	300000.00	
3	标准厂房A3栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	株洲欣丰电子科技有限公司	5191.51	2024.4.1-2029.3.31	6919302.60	70000.00	
4	标准厂房A4栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	株洲欧科亿新能源有限公司	1624.23	2024.6.1-2034.5.31	4093059.60	40000.00	
5	标准厂房A5栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	株洲欧科亿新能源有限公司	4872.71	2024.6.1-2034.5.31	12279239.20	120000.00	
6	标准厂房A7栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	株洲欧科亿新能源有限公司	6184.70	2024.6.1-2034.5.31	15585444.00	150000.00	
7	标准厂房A8栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	湖南鑫鑫智化装备科技有限公司	4936.27	2024.5.20-2044.5.19	24374800.80	240000.00	
8	钢构厂房A9栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司		3617.14				待租待售
9	钢构厂房B1栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	炎陵昌兴复合材料有限公司	4310.32	2025.1.1-2030.12.31	5431003.20	50000.00	
10	钢构厂房B2栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	炎陵昌兴复合材料有限公司	4294.63	2025.1.1-2030.12.31	5411233.80	50000.00	
11	钢构厂房B3栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	湖南亿海隆金属科技有限公司	6090.38	2025.1.1-2030.12.31	7673878.80	70000.00	
12	钢构厂房B4栋	炎陵县龙鄂实业开发有限公司	湖南亿海隆金属科技有限公司	6097.54	2025.1.1-2030.12.31	7682900.40	70000.00	

（2）出租价格

出租单价：根据已投入运营的智能家电产业园租赁情况统计数据，并参考周边经济水平相当的兄弟县区域内其他类似项目价格，预估可实现租赁价格的区间在 21-30 元/㎡·月。考虑到本项目 2027 年开始运营，且为国有性质标准厂房，具有地方产业发展扶持意义，因此预测厂

房的出租价格暂按现行市场较低价格考虑，即取 21 元/平方米·月。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。

同类标准厂房市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/㎡·月）	价格来源
1	渌口区南洲镇	30.0	株洲 58 同城网
 新厂房，水、电、行车等 株洲·渌口区 南洲镇 2000㎡ 可分租 建筑面积 1元/㎡/天 6万/月			
2	醴陵市	30.0	株洲 58 同城网
 阳三石立新村两层厂房出租 株洲·醴陵市 阳三石街道 500㎡ 建筑面积 1元/㎡/天 1.5万/月			
3	茶陵县经开区	22.5	株洲 58 同城网
 茶陵标准厂房出租，交通便利 茶陵·佳宝中心 湖南茶陵经济开发区管理委员会 1500㎡ 建筑面积 0.75元/㎡/天 3.38万/月			

2.超硬材料孵化中心出租收入

本项目可出租的超硬材料孵化中心面积共为 3500 ㎡。周边地区配套房出租情况如下:

株洲市周边区域配套房租赁情况参考表

序号	区域位置	出租单价（元/㎡·天）	价格来源
1	茶陵县产业园办公房	0.94	株洲 58 同城网

序号	区域位置	出租单价（元/㎡·天）	价格来源
	 出租茶陵佳宝中心产业园区办公用房 茶陵-佳宝中心 湖南茶陵经济开发区管理委员会 可容纳212-425工位 产业园区 独栋(共6层) 1500㎡ 可分割 建筑面积 0.94元/㎡/天 4.23万/月 产业园区 新房 整栋		
2	南方工贸园	0.83	株洲58同城网
	 体育中心对面-南方航空工贸园办公大楼出租 天元·尚格名城 南方航空工贸园-北门 可容纳221-443工位 钝写字楼 高区(共6层) 1330㎡ 可分割 建筑面积 0.83元/㎡/天 3.31万/月 免租1个月 钝写字楼 新房 可注册 免费车位		

项目周边区县同类型项目平均出租单价约为0.83-0.94元/㎡·天，考虑到本项目为国有性质写字楼，具有地方产业发展扶持意义，因此预测企业孵化基地的出租价格暂按低于市场均价的单价考虑，即0.8元/㎡·天。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨1.5%。综合考虑项目地招商引资进程，并参考同处于炎陵县高新区已投入运营的智能家电产业园出租情况预估本项目配套建筑出租率，预估运营期第一年（2027年）出租率达70%；运营期第二年（2028年）出租率达75%；运营期第五年（2031年）及未来出租率达90%。

3.配套停车位出租收入

停车车位数：本项目新建45个非充电桩车位，根据第七次人口普查资料显示，项目所在地炎陵县霞阳镇常住人口75260人，根据私家车占比平均数据预估本地汽车保有量约为4855辆，其中炎陵县高新区工业人口约为10000人，本项目超硬材料园区承载量约为2000人，预计汽车保有量约为130辆，据此车位供需比约为0.3:1，且由于据调研本

地工业人口多采用私人汽车通勤，园区住宿条件有限，工作时段将面临高峰时段停车紧张问题，拟定运营期第 1 年一天平均车位占用率为 70%，第二年为 80%，第三年开始稳定在 90%不变；

乡镇普查情况

转换为排名

七人普　六人普　五人普

第七次人口普查乡镇人口

序号	地区名称	常住人口	居住在本地，户籍在本地	详细列表
1	霞阳镇	75260	45712	详表下载
2	沔渡镇	13257	12809	详表下载
3	十都镇	8600	8126	详表下载
4	水口镇	10734	9976	详表下载

湖南省各地市州私家车数据排名

排名	城市	数量/辆	人口/万	每百人/辆
\	湖南	9637910	6622	14.6
1	长沙市	2712313	1024	26.5
2	岳阳市	735452	504	14.6
3	衡阳市	724625	662	10.9
4	邵阳市	711803	647	11
5	常德市	703213	524	13.4
6	株洲市	602712	388	15.5
7	郴州市	571965	466	12.3
8	永州市	566258	519	10.9

租赁单价：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》要求，项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按照 1 小时计费，收费时段为 7 点至 22 点，上不封顶，本项目一天暂按 30 元封顶。商业场所配套停车场（或泊位）、企业单位停车场、商业投资专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价，收

费标准由停车场经营者自主确定。结合单个停车位车辆周转率分析，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对本项目停车位的日收费收入进行测算。具体计量如下表，地上停车场预计收费在24.2 元/个·天。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，地上/下停车场每个车位收费预测为 20 元/天，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。

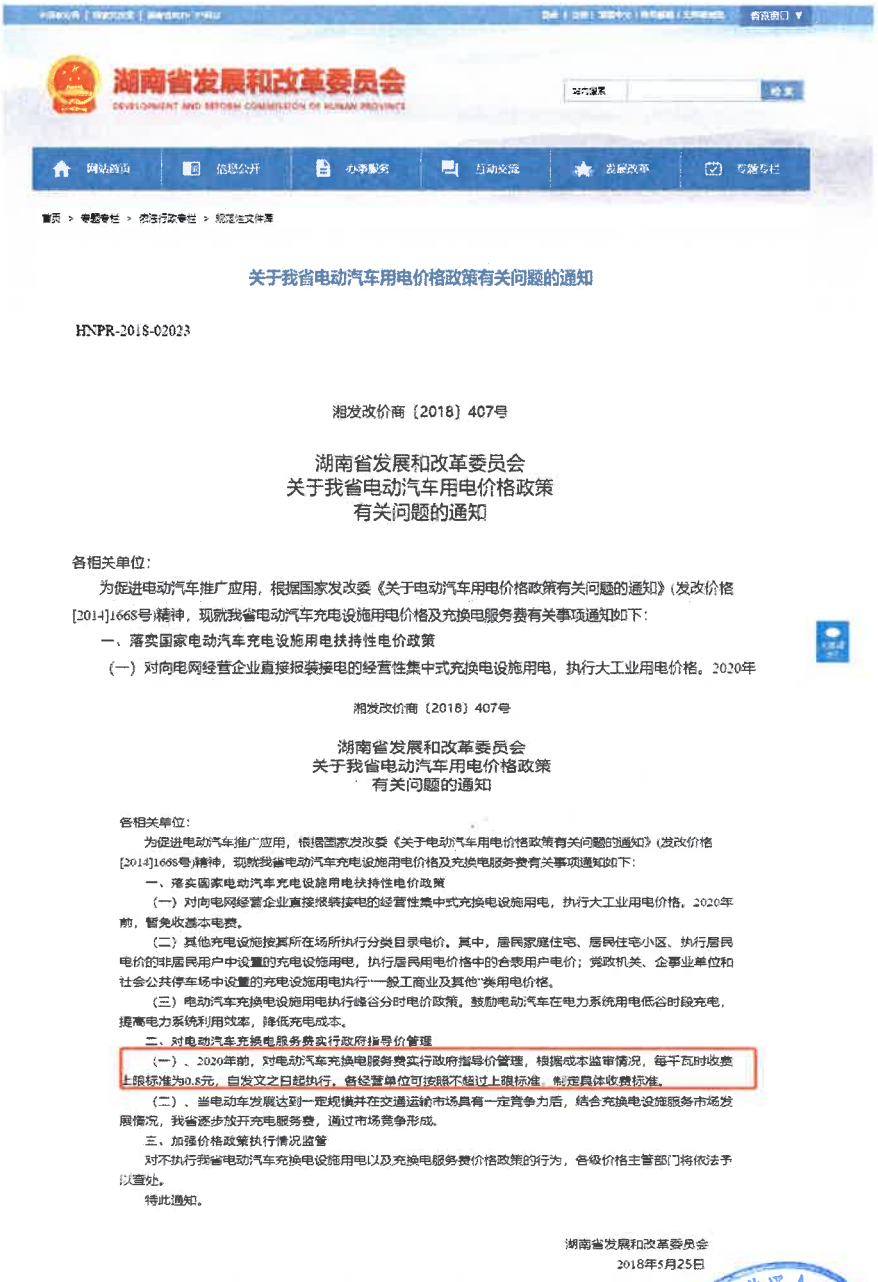
地上道路停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00~次日 22:00）					
1	1h 以内	0	16.00%	3	0
2	1-2h	5	25.00%	4	5.0
3	2-3h	10	20.00%	3	6.0
4	3-4h	15	8.00%	3	3.6
5	4-5h	20	6.00%	2	2.4
6	5-6h	25	6.00%	1	1.5
7	6-7h	30	6.00%	1	1.8
8	7-8h	30	4.00%	1	1.2
9	8-9h	30	4.00%	1	1.2
10	9-10h	30	2.00%	1	0.6
11	10-11h	30	2.00%	1	0.6
12	11-12h	30	1.00%	1	0.3
夜晚停车不收费（22:00~次日 7:00）					
合计					24.2

4.充电桩服务费

服务单价：按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取。根据《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据株洲市周边市场实际情况，按照谨慎

性原则，本项目服务费单价按 0.7 元/kWh 计算，暂不考虑价格上涨。



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

HNPR-2018-02023

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格[2014]1668号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格[2014]1668号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施接其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行"一般工商业及其他"类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行，各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

湖南省发展和改革委员会
2018年5月25日

株洲市充电桩收费案例

序号	区域位置	服务费（元/kwh）	数据来源
1	株洲炎陵县长江村游客服务中心充电站	0.8	市场调研
2	株洲市炎陵县九龙工业园公共充电站	0.8	市场调研
3	湖南莆炎高速炎陵东服务区充电站（莆田方向）	0.8	市场调研
4	湖南省株洲市炎陵中医院有序公共充电站	0.7	市场调研
5	湖南省株洲市炎陵政务中心有序公共充电站	0.7	市场调研

年充电量：本项目通过改造后，充电桩总数量为 15 个，考虑到周边供需关系紧张，设计功率为 60kw 直流快充型。根据电动汽车的现有技术，电动汽车在使用交流充电桩（60kw）时需 1 小时充满，充电桩使用次数合理按 2 次/天预估，工作时长为 330 天，则年充电量约为 41.58 万 kwh。预计使用率为运营期第一年 2027 年 40%，2028 年为 50%，考虑到项目周边工业人口众多，项目配建充电桩数量少，供需关系不平衡，且炎陵县新能源汽车保有量连年激增，因此预估 2030 年及以后年度充电桩使用率可稳定为 70%。综前，项目稳定运行年度项目全部 15 根充电桩单年合计收入在 29 万余元。

（二）项目收入预测

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目建设期为 2025 年 7 月至 2027 年 6 月，测算运营期为 2027 年 7 月至 2041 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 14,603.18 万元，项目各年度收入详见下表：

炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年7月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	**标准厂房租赁收入**	**12,307.55**	**304.29**	**661.83**	**716.54**	**772.75**	**830.47**	**842.93**
1.1	出租面积（平方米）		34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00
1.2	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
1.3	收费单价（元/平方米•月）		21.00	21.32	21.63	21.96	22.29	22.62
2	**超硬材料孵化中心租赁收入**	**1,426.96**	**35.28**	**76.73**	**83.08**	**89.59**	**96.29**	**97.73**
2.1	出租面积（平方米）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
2.2	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
2.3	收费单价（元/平方米•月）		24.00	24.36	24.73	25.10	25.47	25.85
3	**停车位租赁收入**	**465.34**	**11.34**	**26.31**	**30.04**	**30.49**	**30.95**	**31.41**
3.1	出租数量（个）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3.2	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.3	收费单价（个/元•天）		20.00	20.30	20.60	20.91	21.23	21.55
4	**充电桩服务收入**	**403.33**	**8.32**	**20.79**	**24.95**	**29.11**	**29.11**	**29.11**
4.1	充电桩数量		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.2	发电量（万kwh）		11.88	29.70	35.64	41.58	41.58	41.58
4.3	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.4	收费单价（元/kwh）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
5	合计	**14,603.18**	**359.23**	**785.66**	**854.61**	**921.94**	**986.82**	**1,001.18**

续上表：

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**标准厂房租赁收入**	**855.58**	**868.41**	**881.44**	**894.66**	**908.08**	**921.70**	**935.52**	**949.56**	**963.80**
1.1	出租面积（平方米）	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00	34,500.00
1.2	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	收费单价（元/平方米•月）	22.96	23.31	23.66	24.01	24.37	24.74	25.11	25.48	25.87
2	**超硬材料孵化中心租赁收入**	**99.20**	**100.69**	**102.20**	**103.73**	**105.28**	**106.86**	**108.47**	**110.09**	**111.74**
2.1	出租面积（平方米）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
2.2	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.3	收费单价（元/平方米•月）	26.24	26.64	27.04	27.44	27.85	28.27	28.69	29.13	29.56
3	**停车位租赁收入**	**31.88**	**32.36**	**32.85**	**33.34**	**33.84**	**34.35**	**34.86**	**35.39**	**35.92**
3.1	出租数量（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3.2	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
3.3	收费单价（个/元•天）	21.87	22.20	22.53	22.87	23.21	23.56	23.91	24.27	24.64
4	**充电桩服务收入**	**29.11**	**29.11**	**29.11**	**29.11**	**29.11**	**29.11**	**29.11**	**29.11**	**29.11**
4.1	充电桩数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.2	发电量（万kwh）	41.58	41.58	41.58	41.58	41.58	41.58	41.58	41.58	41.58
4.3	使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.4	收费单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
5	合计	**1,015.76**	**1,030.56**	**1,045.59**	**1,060.83**	**1,076.31**	**1,092.02**	**1,107.96**	**1,124.14**	**1,140.57**

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用。炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目总经营成本在债券存续期内合计为 3,068.40 万元。具体分析如下：

1.工资及福利费。因项目预计共需要相关工作人员 12 人，基本为园区日常管理人员（行政管理人员归园区管委会负责）。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。参照湖南省或中部地区同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 6.10 万元/年计算，以后每年按 3%增长。

岗位	平均工资	备注
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自湖南省统计局
2025 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60679 元/年	来自国家统计局

2025年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60679元

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn　　发布时间：2026-07-03 08:04　　【字体：大 中 小】

2025年，湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资为60679元，比上年增加142元，名义增长[1]0.2%。

表4　2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

区　域	2024年	2023年	名义增长率
合　计	**69476**	**68340**	**1.7**
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局　　发布时间：2024-06-19　　字体大小：大 中 小 | 打印本页

2023年，湖南省城镇[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元;名义增长[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2.维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的0.5%计。

维修费用取费参考

项目	洪江市（省级）高新区标准厂房及基础设施建设项目	古丈县新材料产业园配套基础设施建设项目（一期）	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
维护修理费	按工程费用的0.5%测算	按工程费用0.5%测算	按工程费用的0.5%计提

注：信息来源于中国债券信息网

3.管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补

充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的 5%估算。

管理及其他费用取费参考

项目	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
管理及其他费用	按运营收入的 1%测算	按营业收入 1%测算	按收入的 2%计提

4. 营销费用：营销费用主要为运营期内的广告推广。按年收入的 3%考虑。

营业费用取费参考

序号	项目名称	管理费取值
1	湖南林业（会同）现代产业园二期及配套基础设施项目	经营性收入的 0.5%
2	岳阳临湘市工业园区（滨江片区）基础设施建设项目	经营收入的 1%
2	株洲国家高新区•金山科技工业园配套基础设施建设项目	经营性收入的 0.5%

（二）相关税费

1. 增值税：增值税：本项目的收入分别按照增值税率 6%、9%计列；项目运营成本按照增值税率 6%计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

2. 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

3. 房产税：根据不动产出租收入的 12%计算房产税。

债券存续期内，项目预计总成本为 5,440.54 万元。具体如下：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027年7月-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
一、运营成本	**3,068.40**	**85.18**	**177.92**	**185.70**	**193.42**	**201.01**	**204.63**	**208.34**	**212.15**	**216.05**	**220.05**	**224.16**	**228.36**	**232.68**	**237.10**	**241.64**
工资及福利费	**1,324.84**	36.60	75.40	77.66	79.99	82.39	84.86	87.40	90.03	92.73	95.51	98.37	101.33	104.37	107.50	110.72
管理费用及其他费用	**730.16**	17.96	39.28	42.73	46.10	49.34	50.06	50.79	51.53	52.28	53.04	53.82	54.60	55.40	56.21	57.03
维护修理费	**575.30**	19.84	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68
营销费用	**438.10**	10.78	23.57	25.64	27.66	29.60	30.04	30.47	30.92	31.37	31.82	32.29	32.76	33.24	33.72	34.22
二、增值税税金及附加	**2,372.15**	**40.75**	**88.63**	**95.95**	**103.48**	**111.21**	**112.88**	**114.57**	**116.29**	**201.08**	**222.77**	**226.08**	**229.44**	**232.86**	**236.32**	**239.84**
应纳增值税	**658.19**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75.49	93.60	94.98	96.38	97.80	99.24	100.70
增值税销项税额	**1,288.23**	31.74	69.30	75.27	81.19	87.01	88.29	89.59	90.91	92.24	93.60	94.98	96.38	97.80	99.24	100.70
增值税进项税额	**630.98**	31.74	69.30	75.27	81.19	87.01	88.29	89.59	90.91	16.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	**65.82**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.55	9.36	9.50	9.64	9.78	9.92	10.07
房产税	**1,648.14**	40.75	88.63	95.95	103.48	111.21	112.88	114.57	116.29	118.04	119.81	121.60	123.43	125.28	127.16	129.07
合计	**5,440.54**	**125.92**	**266.55**	**281.66**	**296.90**	**312.22**	**317.51**	**322.91**	**328.44**	**417.13**	**442.82**	**450.24**	**457.81**	**465.53**	**473.42**	**481.48**

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 9,162.63 万元。

五、还本付息的测算

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.28	1.48
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.28	1.20

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的炎陵高新区超硬材料产业园标准厂房及配套工程项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

统一社会信用代码

91430104MA4PAGWA0B

营业执照

（副本）

副本编号：1-1

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

名　　称　湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈英

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；社会经济咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；标准化服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

出资额　贰佰万元整

成立日期　2017年12月15日

主要经营场所　湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路269号绿景新苑8栋401号

登记机关　长沙市湘江新区管理委员会行政审批服务局

2025年7月2日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈英

主任会计师：

经营场所：长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010096

批准执业文号：湘财会函〔2018〕5号

批准执业日期：2018年1月19日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

此复印件与原件一致
再复印无效

发证机关：湖南省财政厅

2018年 1月 19日

中华人民共和国财政部制

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

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



陈英 430100070040

证书编号：430100070040
No. of Certificate

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

发证日期：2017 年 1 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

2024年1月换证

4

此复印件与原件一致
再复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南[illegible]会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2023年 9月 21日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南[illegible]会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2023年 9月 21日 /y /m /d

13





此复印件与原件一致
再复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：
No. of Certificate 430200180008

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

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

2018年3月换发新证

430200180008

年 月 日
/y /m /d

株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程

预期收益与融资平衡

专项评价报告

中矩核字[2026]第0090号

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋2层

电话：0731-89767891　邮编：410000

株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程

预期收益与融资平衡

专项评价报告

中矩核字[2026]第0090号

我们接受委托，对株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

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2643ZLT5JF

（本页无正文，为《株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·长沙

中国注册会计师：

二〇二六年十月十六日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程

2.建设单位：株洲高科发展有限公司

3.建设地点：株洲市天元区

4.建设内容及规模：拟对株洲国家高新区新马工业园及天易科技城内老旧厂房及配套基础设施进行提质改造，主要包括：（1）76352平方米老旧标准厂房及部分配套服务用房提质修缮，内容包括墙面及门窗破损修缮、整体防水补漏、安防系统改造等；（2）完成园区消防设施改造，更新供水及消防管网27279米，完善自动喷淋灭火系统，消防应急照明及疏散指示系统和火灾自动报警系统；（3）室外配套设施提质升级，完成园区道路白改黑29506平方米，沥青路面翻新38981平方米，人行道铺装和架空平台铺装翻新27848平方米，改造园区排水管网608米，局部增设停车位50个，包括设置新能源充电桩25个，同步完善园区路灯，安防监控，安防道闸，电力增容等配套设施。。

5.建设期：2026年10月至2028年9月。

（二）项目总投资

整个项目投资概算总额为7236.13万元，其中工程费6036.15万元，工程建设其他费445.30万元，预备费518.52万元，建设期利息236.16万元。

资金来源：资本金2436.13万元，申请政府专项债4800.00万元。

（三）资金筹资方案

株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资7236.13万元，其中：项目资本金2436.13万元，拟申请发行政府专项债券资金4800.00万元。

本次拟申请发行专项债券1000.00元，未来拟发行专项债券3800.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	天元区	株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程	1000.00	15	2.35

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为1000.00万元，为方便测算，假设未来申请发行政府专项债券资金3800.00万元，发行期限为15年，根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，15年期债券年利率2.35%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	天元区	株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程	0	1000.00	3800.00	1692.00	6492.00

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计6492.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 10 月		1000.00		1000.00		
2027 年 4 月	1000.00	3800.00		4800.00	11.75	11.75
2027 年 10 月	4800.00			4800.00	56.40	56.40
2028 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2029 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2030 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2031 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2032 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2033 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2034 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2035 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2036 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2037 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2038 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2039 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2040 年	4800.00			4800.00	112.80	112.80
2041 年	4800.00		1000.00	3800.00	112.80	1112.80
2042 年 4 月	3800.00		3800.00		44.65	3844.65

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
合计	-	-	**4800.00**		**1692.00**	**6492.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为6492.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	天元区	株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程	4800.00	1692.00	6492.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

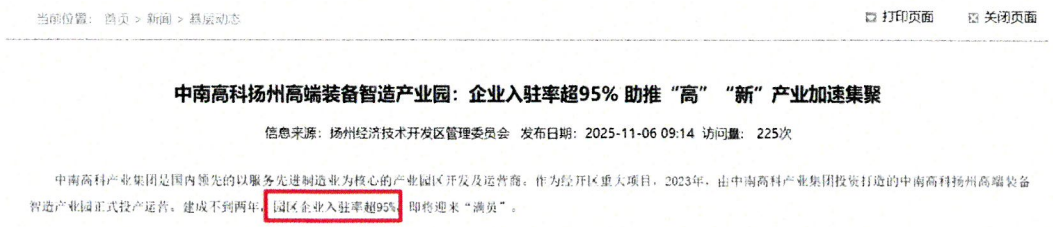
项目收入预测主要来源于标准厂房出租、停车位出租和充电服务费收入。

根据湖南国调信息网显示2019-2024年株洲市居民消费价格指数（CPI）年均为101.32，每三年增长率为（1+1.32%）^3-1=3.07%。基于谨慎性原则，本项目收入按每3年递增3%（年均增长1%）进行调价。

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	102.9	101.9	100.7	101.6	100.3	100.5	101.32

（1）标准厂房出租收入

本项目共改造标准厂房76352平方米，改造后提供76352平方米的优质高效生产空间。项目存续期内，结合新马工业园及天易科技城当前的出租率情况和改造后对入住率的带动效益。经查询，配套设施较好的产业园区出租率可达80-90%，核心地段的厂房出租率可达95%以上。出于谨慎考虑，预计本项目运营期第一年出租率为60%，第二年出租率为65%，第三年出租率为70%，第四年及以后年度每年出租率为75%。



当前位置：首页 > 新闻 > 基层动态　　打印页面　关闭页面

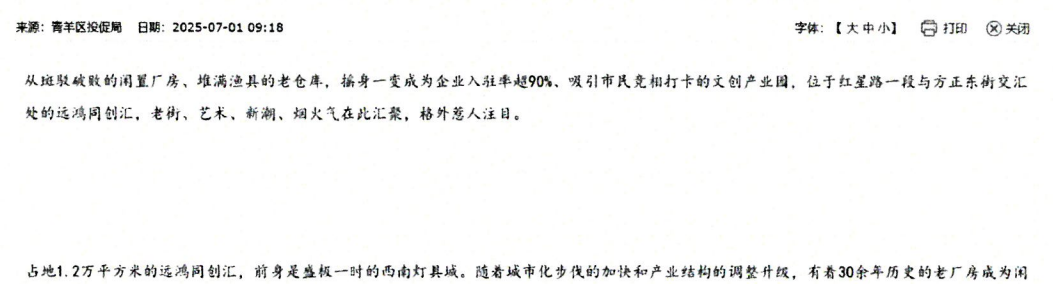
中南高科扬州高端装备智造产业园：企业入驻率超95% 助推“高”“新”产业加速集聚

信息来源：扬州经济技术开发区管理委员会　发布日期：2025-11-06 09:14　访问量：225次

中南高科产业集团是国内领先的以服务先进制造业为核心的产业园区开发及运营商。作为经开区重大项目，2023年，由中南高科产业集团投资打造的中南高科扬州高端装备智造产业园正式投产运营。建成不到两年，园区企业入驻率超95%，即将迎来“满员”。

数据来源：

https://kfq.yangzhou.gov.cn/xw/jcdt/art/2025/art_9a85ee940b3245869b7f6ebe93be25ee.html



老厂房变文创园，入驻率超90%！打板“百楼焕新”的远鸿同创汇样本→

来源：青羊区投促局　日期：2025-07-01 09:18　　字体：【大 中 小】　打印　关闭

从斑驳破败的闲置厂房、堆满渔具的老仓库，摇身一变成为企业入驻率超90%、吸引市民竞相打卡的文创产业园，位于红星路一段与方正东街交汇处的远鸿同创汇，老街、艺术、新潮、烟火气在此汇聚，格外惹人注目。

占地1.2万平方米的远鸿同创汇，前身是盐板一时的西南灯具城。随着城市化步伐的加快和产业结构的调整升级，有着30余年历史的老厂房成为闲置地，被人们所遗忘。2023年，趁着青羊棚宇更新改造的东风，远鸿同创汇焕新归来，传统老厂房的破旧和文创产业园的新潮，在此碰撞出别具一格的火花。

数据来源：https://www.cdqingyang.gov.cn/qyq/scys/

根据调查园区入驻企业和周边厂房租金情况及市场案例，新马工业园及天易科技城标准厂房出租价格一般在15.6~24元/㎡/月左右。出于谨慎考虑，本项目标准厂房出租单价按15元/㎡/月计算，出租价格每3年递增3%。

擅自变更租赁用途，甲方有权单方面解除合同。

租赁物交付要求：以租赁物现状交付；签署本合同前，乙方已对租赁物的现状充分了解，并确定无异议。

第二条 租赁期限

1、厂房租赁期限为 12 个月。 17 栋-102、106、202、302 栋自计租日起算，即从 2025 年 3 月 20 日至 2026 年 3 月 19 日止；

2、租赁期限届满，乙方应在届满三个月前向甲方发出书面申请并与甲方协商租赁场所的续租事宜。乙方未按约定发出续租申请，或双方未能在租赁期限届满三个月前签署新的租赁合同，视为乙方放弃续租和优先购买/承租权。

3、租赁期限内，甲方在不影响乙方正常经营的前提下，可以和租赁场所潜在的购买方、承租方或使用人察看、了解租赁场所及其设施、设备，乙方应当予以配合。

4、甲方在发出优先购买/承租权意向书后三个日内，乙方应书面回复是否行使优先购买/承租权，逾期未回复的，视为乙方放弃优先购买/承租权。

第三条 租金、保证金及支付方式

1、厂房 2025 年 3 月 20 日至 2026 年 3 月 19 日止期间租金单价为人民币 19 元/m²，月租金（含税）为人民币 36937 元，年度租金（含税）为人民币 443244 元（其中租金为 406645.87 元，税为 36598.13 元）。

GF-SC-2025010001

株高发租（2024-10）35 租赁合同补充协议 01

甲方：株洲高科发展有限公司

乙方：株洲麦格米特电气有限责任公司

乙方于 2024 年 9 月 25 日向甲方租赁株洲市天元区马家河街道仙月环路 899 号新马动力创新园 3.1 期 E3 栋厂房，面积 4020.18 ㎡及新马动力创新园 3.1 期 E4 栋厂房，面积 8978.8 ㎡（合同编号：(2024-10) 35 号），调整合同租赁期限达成以下一致意见：

1、原合同租赁期限为 2024.10.1-2025.9.30 止，经双方协商一致，同意延长租赁期限 2 年；

2、续租期限：其中 E3 栋 2025.10.1-2027.9.30 期间租金单价为人民币 17 元/㎡，月度租金(含税)为人民币 68343 元，季度租金(含税)为人民币 205029 元(其中租金为 195265.71 元，其中税费 9763.29 元)。厂房合计租金（含税，税率为 5%）为人民币 1640232 元（其中税金为 1562125.71 元，税为 78106.29 元）。本合同不含税价为 1562125.71 元，若税率发生变化，以不含税价格作为基数，据实调整。乙方首笔租金应于 2025 年 11 月 15 日前支付该笔租金，此后在 2026 年 1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日；2027 年 1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日前支付下一季度租金。若遇法定节假日或休息日，则顺延至节假日或休息日后的第一个工作日支付；

其中 E4 栋 2025.10.1-2027.9.30 期间租金单价为人民币 16 元/㎡，月度租金(含税)为人民币 143661 元，季度租金(含税)为人民币 430983 元（其中租金为 410460 元，其中税费 20523 元）。厂房合计

株高发租（2024-09）34

补 充 协 议

甲方（出租人）：株洲天易建设发展有限公司

乙方（承租人）：湖南山锂新能源科技有限公司

鉴于：2023 年 10 月 20 日，乙方与株洲天易建设发展有限公司签订租赁合同承租天易科技城自主创业园一期 A 地块 A1 栋厂房 101、201、301、401、102、202、302、402 号（以下称标的房屋），租期 36 个月（自 2023 年 10 月 26 日至 2026 年 10 月 25 日止），建筑面积 7412.78 ㎡，根据 2024 年 7 月 30 日株洲高科产业转型升级投资运营有限公司会议纪要株高升司会纪【2024】32 号文件的会议精神，为积极响应高新区国有企业与园区企业共克时艰的号召，对我司物业租赁采取租金优惠政策物业租金价格调整的通知执行，优惠政策有效期一年。

现甲、乙双方就标的房屋租赁过程中的相关事宜达成如下协议：

一、甲方同意在原租赁合同株高发租（2023-10）54 号基础上自 2024 年 7 月 01 日至 2025 年 6 月 30 日期间根据相关文件给予乙方租赁优惠，按照原合同的以季度支付方式继续支付租金；

二、租金：原租赁合同为租金为 24.13 元/㎡/月，优惠期间租金单价为人民币 16.77 元/㎡/月，月租为：124312 元；季度租金为 372937 元（其中租金为：342144.00，税费为：30792.96）；优惠期于 2025 年 6 月 30 日届满，优惠期届满后乙方按照原租赁合同的的约定的租金继续履约。

三、本协议一式两份，双方各执一份，自双方签字或盖章之日生效，本协议中约定的事宜与此前签订的合同约定不一致的，以本合同为准，本协议中未尽事宜按原租赁合同执行。

序号	区县	规模	租金
1	天元区	820 ㎡	15.6 元/㎡/月
			
信息来源： https://zhuzhou.58.com/fangchan/84151955734875x.shtml?prd			
2	天元区	1000 ㎡	24 元/㎡/月
			
信息来源：https://www.886cf.com/cflist-zz-tianyuanq/5199.html#similar			
3	天元区	650 ㎡	18 元/㎡/月

序号	区县	规模	租金

高科汽配园厂房出租有现成办公室







信息来源：
https://www.886cf.com/cflist-zz-tianyuanq/5221.html#similar

4	天元区	40000 ㎡	24 元/㎡/月



信息来源：https://zhuzhou.58.com/fangchan/87162532296028x.shtml

（2）停车位出租收入

项目建成后拟增加可用于运营车位为50个。根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价规〔2020〕801号）等文件规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位按照单价15.00元/个/天测算。

关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间：2020年11月20日 11:21 【字体：大 中 小】

湖南省发展和改革委员会
关于印发《湖南省机动车停放服务收费
管理办法》的通知

湘发改价费规〔2020〕801号

各市州发展和改革委员会：

为贯彻落实《优化营商环境条例》（国务院令第722号）的有关规定，深化“放管服”改革，按照《湖南省定价目录》授权市、县发展改革部门的管价权限，便于各地根据实际情况发挥价格杠杆作用、合理调控停车需求，我委对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现印发如下，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会

2020年10月25日

附件：

全省机动车停放服务
政府定价和政府指导价最高收费标准

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

1、道路临时停车泊位最高收费标准

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

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

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

（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）

◉ 收费标准和措施

根据株洲市发改委的相关文件，停车场的收费时段设定为每日**8点至21点**。对于即停即走的车辆（以**15分钟**为限），将享受免费停车的待遇。然而，超过15分钟的停车，前两小时将按照**1元/12分钟**的标准计费，两小时后的计费标准则为**1元/10分钟**。请注意，此标准仅适用于小汽车，其他车型的计费将参照所占用的停车位数进行计算。

《中国城市停车行业发展报告》2022年指出，二三四线城市公共停车场成熟期使用率中位数为88%；同时，《城市停车设施规划导则》（住建部2021版）提出公共停车场分级利用率标准：一般区域60%-75%，核心商圈与大型场馆

75%-85%，大型赛事活动期间可突破至90%。

目前，株洲市主城区停车难问题突出，停车位缺口数量较大，预计项目建成后停车位使用率较高，出于谨慎考虑，项目车位使用率按运营期第一年40%，第二年50%，第三年及以后60%估算。考虑到经济发展，运营期内每三年递增3%。



车位配建不足?

供需矛盾日益凸显

停车难、停车乱、治理难，这样的烦恼是“城市之痛”，阻塞着动态交通的畅通，考验着社会治理的效能。

今年以来，株洲下定决心深度推进停车管理工作，治理顽瘴痼疾。

治理停车难，市民车主有何期盼？株洲又将如何“对症下药”？

停车难、停车乱，一直是社会各界关注的重难点问题。

这种重视背后，是日益凸显的停车供需矛盾。

截至去年底，我市中心城区（不含渌口区）机动车保有量达34.15万辆，停车位约35.1万个。按照国家畅通工程平均指标体系测算，城区停车位供给量应达到41万个，缺口5.9万个。

（3）充电桩服务费收入

服务费说明：

项目增设25个对外开放公共充电车位120kW快速充电桩，主要服务车型为私人家用车和商务车，充电桩耗电电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

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），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，2020年前每千瓦时收费上限标准为0.8元。同时根据市场调查，项目基地周边县市区充电桩服务费收费价格一般高于1.0元/kW·h，结合天元区经济社会发展实际情况，谨慎考虑，本项目充电服务费按0.6元/度计算，项目按运营期第一年30%，第二年35%，第三年及以后40%估算。

2 中心城区解析
Central City Analysis

2.4 服务效能

■ 整体效能绝对值偏低，上海、深圳、武汉、合肥等城市亟待提升

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，

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]1668号)精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价，其中，居民家庭住宅、居民住宅小区，执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行"一般工商业及其他"类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策，鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行，各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

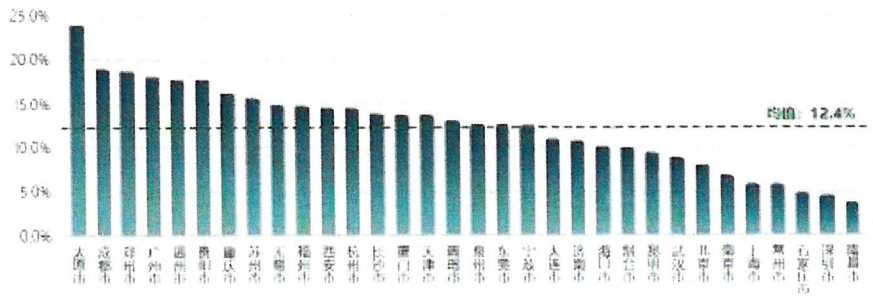
特此通知。





■ **多数城市公用桩的平均时间利用率超过10%**

32座城市公用桩的平均时间利用率为12.4%，75%、50%和25%分位数分别为14.8%、12.6%和8.7%。**平均时间利用率不足10%的城市仅有10座。**其中，太原市的公用桩平均时间利用率最高，达到23.9%，南昌市的公用桩平均时间利用率最低，仅为3.7%。



有效充电时长预测：

根据住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室，联合中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟等单位发布的2022年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，全国公用的平均时间利用率12.4%，暂取12%计算，小型车充电服务时间24h，24h*平均时间利用率12%=2.88h/天。出于谨慎考

虑，本项目单桩有效充电时长按1.5h计算。

新华社北京1月14日电（记者 唐诗凝）中国汽车工业协会14日发布数据显示，2025年，我国汽车产销量均突破3400万辆，再创历史新高。新能源汽车产销量均超1600万辆，新能源汽车国内新车销量占比突破50%。

具体来看，2025年，我国汽车产销分别完成3453.1万辆和3440万辆，同比分别增长10.4%和9.4%，连续17年稳居全球第一。汽车产销连续三年保持3000万辆以上规模。新动能加快释放，新能源汽车产销分别完成1662.6万辆和1649万辆，同比分别增长29%和28.2%，连续11年位居全球第一。

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

年度	标准厂房出租收入	停车位出租收入	充电服务费收入	合计
2028 年	274.87	3.65	9.86	288.38
2029 年	893.32	13.69	34.49	941.50
2030 年	962.04	16.43	39.42	1017.89
2031 年	1061.67	16.92	39.42	1118.01
2032 年	1061.67	16.92	39.42	1118.01
2033 年	1061.67	16.92	39.42	1118.01
2034 年	1093.52	17.43	39.42	1150.37
2035 年	1093.52	17.43	39.42	1150.37
2036 年	1093.52	17.43	39.42	1150.37
2037 年	1126.33	17.95	39.42	1183.70
2038 年	1126.33	17.95	39.42	1183.70
2039 年	1126.33	17.95	39.42	1183.70
2040 年	1160.12	18.49	39.42	1218.03
2041 年	1160.12	18.49	39.42	1218.03
2042 年	290.03	4.62	9.86	304.51
合计	**14585.06**	**232.23**	**527.24**	**15344.53**

2.现金流出

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

（1）营业成本

1）工资及福利费

本项目需配备物业管理及维护人员，需要相关工作人员暂定 8 人，根据湖南省统计局关于发布 2025 年湖南省城镇私营单位年平均工资的通知，租赁和商务服务业平均工资为 85685 元/年，本项目人均工资及福利按 90000 元/年计取，考虑到通货膨胀等因素，拟定年度工资标准按每 3 年增长 3%进行考虑。

表 1　2025 年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

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

2）外购燃料动力费

主要包含公共区域的水电能耗费用，根据测算，本项目年消耗电力 67.16 万度，年耗水 8.87 万吨，参考能源综合利用章节计算数据和天元区当前水电费价格，电费按 0.88 元/kWh，水费按 3.08 元/吨计取，水电费价格均按每 3 年增长 3%考虑。

用电分类		电价(元/度)
阶梯电价	第一档	0.588
	第二档	0.638
	第三档	0.888
峰谷电价	峰	-
	平	-
	谷	-
合表电价		0.604

3.特种用水供水价格由7.41元/m³调整为8.2元/m³。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布时间：2025-07-01　　字体大小：

单位：元、%

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

3）维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按固定资产原值的1%暂估。

4）其他管理费用

主要为差旅、办公、网络等其他费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，参照同类项目经验，按营业收入的8.0%暂估。

（2）税金及附加

项目税金主要包括增值税、城市维护建设税、教育附加税、地方教育费及附加、房产税等。

1）增值税及附加

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

销项增值税：根据财税〔2017〕58号《财政部、税务局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》文件第四条的规定，纳税人采取转包、出租、互换、转让、入股等方式将承包地流转给农业生产者用于农业生产，免征增值税。

进项增值税：本项目建安工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税率13%、工程建设其他费用及预备费按增值税率6%计算，管理费和维护维修费和其他成本按增值税率6%计算。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）规定：自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。

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

2）房产税

根据税法规定，按房屋出租收入（不含税）12%计取房产税。

3）所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

年度	职工薪酬及福利费	日常维护修理费	其他管理费用	水电费	税金及附加	合计
2028 年	24.00	22.19	23.07	28.98	30.26	128.51
2029 年	72.00	66.58	75.32	86.95	98.35	399.20
2030 年	72.00	66.58	81.43	86.95	105.91	412.88
2031 年	74.16	66.58	89.44	89.56	116.88	436.62
2032 年	74.16	66.58	89.44	89.56	116.88	436.62
2033 年	74.16	66.58	89.44	89.56	116.88	436.62
2034 年	76.38	66.58	92.03	92.25	120.39	447.63
2035 年	76.38	66.58	92.03	92.25	120.39	447.63
2036 年	76.38	66.58	92.03	92.25	120.39	447.63
2037 年	78.68	66.58	94.70	95.01	159.73	494.70
2038 年	78.68	66.58	94.70	95.01	203.90	538.86
2039 年	78.68	66.58	94.70	95.01	203.90	538.86
2040 年	81.04	66.58	97.44	97.86	210.17	553.10
2041 年	81.04	66.58	97.44	97.86	210.17	553.10
2042 年	20.26	16.65	24.36	24.47	52.54	138.27
合计	1038.00	904.40	1227.56	1253.53	1986.75	**6410.23**

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2028 年	288.38	128.51	159.87
2029 年	941.50	399.20	542.30
2030 年	1017.89	412.88	605.01
2031 年	1118.01	436.62	681.39
2032 年	1118.01	436.62	681.39
2033 年	1118.01	436.62	681.39
2034 年	1150.37	447.63	702.74
2035 年	1150.37	447.63	702.74
2036 年	1150.37	447.63	702.74
2037 年	1183.70	494.70	689.00
2038 年	1183.70	538.86	644.83
2039 年	1183.70	538.86	644.83
2040 年	1218.03	553.10	664.93
2041 年	1218.03	553.10	664.93
2042 年	304.51	138.27	166.23
合计	**15344.53**	**6410.23**	**8934.30**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为8934.30万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	天元区	株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程	15344.53	6410.23	8934.30

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程运营期内经营性净现金流8934.30万元，融资还款本息合计为6492.00万元，本息保障倍数为1.38倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	天元区	株洲国家高新区新马工业园和天易科技城厂房及配套基础设施提质改造一期工程	8934.30	6492.00	1.38

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	22580.68	1809.04	4668.07	1047.42	941.50	1017.89	1118.01	1118.01	1118.01	1150.37
1	资本金流入	2436.15	809.04	868.07	759.04						
2	融资资金流入	4800.00	1000.00	3800.00							
3	运营期现金流入	15344.53			288.38	941.50	1017.89	1118.01	1118.01	1118.01	1150.37
二	现金流出	20070.23	1809.04	4668.07	1000.35	512.00	525.68	549.42	549.42	549.42	560.43
1	建设期资金流出	7168.00	1809.04	4599.92	759.04						
2	运营成本	6410.23			128.51	399.20	412.88	436.62	436.62	436.62	447.63
3	融资还本付息	6492.00	0.00	68.15	112.80	112.80	112.80	112.80	112.80	112.80	112.80
三	现金净流量	2510.45	0.00	0.00	47.07	429.50	492.21	568.59	568.59	568.59	589.94
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	47.07	476.57	968.78	1537.36	2105.95	2674.54	3264.47

续上表：

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	现金流入	22580.68	1150.37	1150.37	1183.70	1183.70	1183.70	1218.03	1218.03	304.51
1	资本金流入	2436.15								
2	融资资金流入	4800.00								
3	运营期现金流入	15344.53	1150.37	1150.37	1183.70	1183.70	1183.70	1218.03	1218.03	304.51
二	现金流出	20070.23	560.43	560.43	607.50	651.66	651.66	665.90	1665.90	3982.92
1	建设期资金流出	7168.00								
2	运营成本	6410.23	447.63	447.63	494.70	538.86	538.86	553.10	553.10	138.27
3	融资还本付息	6492.00	112.80	112.80	112.80	112.80	112.80	112.80	1112.80	3844.65
三	现金净流量	2510.45	589.94	589.94	576.20	532.03	532.03	552.13	-447.87	-3678.42
四	期末累计现金结存		3854.41	4444.35	5020.54	5552.58	6084.61	6636.74	6188.87	2510.45

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

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.38	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.38	1.28

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.14，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MAE99XJ51G

营业执照

（副　本）

副本编号：1－1

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

名　　称　湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李文

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；破产清算服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；招投标代理服务；政府采购代理服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；市场主体登记注册代理；价格鉴证评估；融资咨询服务；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、未限制的经营活动）

出　资　额　壹佰万元整

成立日期　2025年01月02日

主要经营场所　湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房

登记机关　长沙市湘江新区管理委员会行政审批服务局

2026 年 6 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李文

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010201

批准执业文号：湘财会[2025]8号

批准执业日期：2025年3月18日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2025 年 3 月 10 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　李文

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1969-06-10

工作单位 Working unit　湖南湖能卓信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　430104690610052



湖南湖能卓信会计师事务所（普通合伙）　430010410341654

证书编号：No. of Certificate　110001102622

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

发证日期：Date of Issuance　2007 年 06 月 14 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2014 年度任职资格检查合格专用章

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

2015.3.20

2015 年度任职资格检查合格专用章

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗燕军

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1970-05-26

工作单位 Working unit 湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 430311197005264021

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

430104000364

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

	年 /y	月 /m	日 /d

证书编号：430700060020

No. of Certificate

批准注册协会：湖南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2007 年 /y 11 月 /m 02 日 /d

Date of Issuance

2005年3月换证

株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

中矩核字[2026]第0085号

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋2层

电话：0731-89767891　邮编：41000

株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

中矩核字[2026]第0085号

我们接受委托，对株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘26B3U6L1ZE

（本页无正文，为《株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十五日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目

2.建设单位：株洲市芦淞区白关镇中心卫生院

3.建设地点：株洲市芦淞区白关镇白关社区

4.建设内容及规模：新建门急诊综合楼、住院部、门卫室、地下车库等设备用房及相关附属工程，项目总用地面积约17,652.72平方米，建筑面积约25,200平方米，新增住院床位240张。

5.建设期：2025年2月-2027年6月。

（二）项目总投资

整个项目投资概算总额为22,491.99万元，其中：工程费用16,586.49万元，工程建设其他费用3,074.56万元，预备费1,704.12万元，建设期利息1,126.82万元。

资金来源：资本金7,491.99万元，申请政府专项债15,000.00万元。

（三）资金筹资方案

株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资22,491.99万元，其中：项目资本金7,491.99万元，拟申请发行政府专项债券资金15,000.00万元。

本项目已发行10,400.00万元，本次拟申请发行专项债券1,100.00元，未来拟发行专项债券3,500.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湖南省株洲市芦淞区	株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目	1,100.00	20	2.54

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为1,100.00万元，为方便测算，假设未来申请发行政府专项债券资金1,100.00万元于2026年10月申请发行，发行期限为20年，根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，20年期债券年利率2.54%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如

下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湖南省株洲市芦淞区	株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目	10,400.00	1,100.00	3,500.00	9,159.20	24,159.20

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计24,159.20万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2022 年 6 月		10,400.00		10,400.00		
2022 年 12 月	10,400.00			10,400.00	170.56	170.56
2023 年	10,400.00			10,400.00	341.12	341.12
2024 年	10,400.00			10,400.00	341.12	341.12
2025 年	10,400.00			10,400.00	341.12	341.12
2026 年 6 月	10,400.00			10,400.00	170.56	170.56
2026 年 10 月	10,400.00	1,100.00		11,500.00		
2026 年 12 月	11,500.00			11,500.00	170.56	170.56
2027 年 2 月	11,500.00	3,500.00		15,000.00	13.97	13.97
2027 年 6 月	15,000.00			15,000.00	170.56	170.56
2027 年 10 月	15,000.00			15,000.00	58.42	58.42
2027 年 12 月	15,000.00			15,000.00	170.56	170.56
2028 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2029 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2030 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2031 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2032 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2033 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2034 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2035 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2036 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2037 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2038 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2039 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2040 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2041 年	15,000.00			15,000.00	457.96	457.96
2042 年 2 月	15,000.00			15,000.00	58.42	58.42
2042 年 6 月	15,000.00		10,400.00	4,600.00	170.56	10,570.56
2042 年 10 月	4,600.00			4,600.00	58.42	58.42
2043 年	4,600.00			4,600.00	116.84	116.84
2044 年	4,600.00			4,600.00	116.84	116.84
2045 年	4,600.00			4,600.00	116.84	116.84
2046 年 2 月	4,600.00			4,600.00	58.42	58.42
2046 年 10 月	4,600.00		1,100.00	3,500.00	58.42	1,158.42
2047 年 2 月	3,500.00		3,500.00		44.45	3,544.45
合计		**15,000.00**	**15,000.00**		**9,159.20**	**24,159.20**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为24,159.20万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湖南省株洲市芦淞区	株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目	15,000.00	9,159.20	24,159.20

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

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

（二）产生的运营净现金流

1.现金流入

项目收入预测主要来源于门诊医疗收入、住院医疗收入。

根据国家卫健委等 7 部门联合印发的《关于全面推开公立医院综合改革工作的通知》（国卫体改发〔2017〕22 号）中提出“全面推开公立医院综合改革，全部取消药品加成”。**目前，我国公立医院已经取消的药品加成，药品平价平出，本次项目收入和成本测算均不计算药品数据。**

二、全面推开公立医院综合改革的重点任务

（一）贯彻落实《国务院办公厅关于全面推开县级公立医院综合改革的实施意见》（国办发〔2015〕33号）和《国务院办公厅关于城市公立医院综合改革试点的指导意见》（国办发〔2015〕38号），逐条逐项落实改革任务，深化医疗、医保、医药联动改革，增强改革的系统性、整体性和协同性。

（二）贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅转发〈国务院深化医药卫生体制改革领导小组关于进一步推广深化医药卫生体制改革经验的若干意见〉的通知》（厅字〔2016〕36号），学习先进经验，结合地方实际大胆探索创新，推动公立医院综合改革向纵深发展。

（三）贯彻落实《关于控制公立医院医疗费用不合理增长的若干意见》（国卫体改发〔2015〕89号），2017年全国公立医院医疗费用平均增长幅度控制在10%以下。各省（区、市）及兵团要设定2017年度医疗费用增长控制目标，结合实际分解到各地市、县（市、师）和公立医院，并于5月15日前报国家卫生计生委、国家中医药局备案。国家将对各省（区、市）及兵团公立医院医疗费用增长情况进行排名和通报。

（四）全面推开城市公立医院综合改革。7月31日前，所有地市出台城市公立医院综合改革实施方案；9月30日前，全面推开公立医院综合改革，所有公立医院全部取消药品加成（中药饮片除外）。国家卫生计生委、国家中医药局属（管）医院全部参加属地公立医院综合改革。2017年启动改革的城市，地市级医改领导小组要全面贯彻落实国家和省级党委、政府关于公立医院综合改革的政策要求，在深入调研、精心测算、充分协商、科学论证的基础上，以目标和问题双导向，制订任务明确、路线清晰、措施有力、分工具体的实施方案，确保公立医院综合改革平稳有序推进。省级医改领导小组要严格审核把关，确保改革举措指向明确、实用管用、解决问题。实施方案印发后，于7月31日前报国家卫生计生委备案。

由于2025年《湖南省卫生健康事业发展统计公报》暂未披露，本项目门诊医疗收入、住院医疗收入计算依据参考2022-2024年网上披露的《湖南省卫生健康事业发展统计公报》。

1、门诊医疗收入

根据《湖南省2022年卫生健康事业发展统计公报》，2022年全省二级公立医院床位数162,492张，诊疗人次数4,008.34万人次，年床均年门诊人次为246人次；根据《湖南省2023年卫生健康事业发展统计公报》，2023年全省二级公立医院床位数160,446张，诊疗人次数3,819.65万人次，年床均年门诊人次为238人次；根据《湖南省2024年卫生健康事业发展统计公报》，2024年全省二级公立医院床位数160,341张，诊疗人次数3,649.49万人次，年床均年门诊人次为227人次。近三年床均年门诊人次为237人次。

表1　全省医疗卫生机构及床位数

机构类别	机构数（个）		床位数（张）	
	2021	2022	2021	2022
总计	55677	55338	532278	544503
医院	1716	1739	389837	397502
公立医院	470	463	272168	274965
民营医院	1246	1276	117669	122537
医院中：三级医院	124	143	147434	164348
二级医院	577	620	167215	162492
一级医院	522	490	38891	35801

表 4　全省医疗服务工作量

机构类别	诊疗人次数（万人次）		入院人次数（万人次）	
	2021	2022	2021	2022
医疗卫生机构合计	30125.51	34385.57	1509.97	1474.82
医院	12176.31	12761.82	1064.60	1040.52
公立医院	10190.25	10550.89	867.98	849.50
民营医院	1986.06	2210.93	196.61	191.02
医院中：				
三级医院	6997.15	7613.01	528.04	565.34
二级医院	3973.09	4008.34	417.27	374.03
一级医院	558.15	543.62	64.53	53.79
基层医疗卫生机构	16577.27	20226.83	387.50	374.55
其他机构	1371.93	1396.93	57.87	59.75
合计中：非公医疗卫生机构	6306.20	8083.82	198.57	193.50

表 1　全省医疗卫生机构及床位数

机构类别	机构数（个）		床位数（张）	
	2022	2023	2022	2023
总计	**55338**	**57510**	**544503**	**533935**
医院	**1739**	**1783**	**397502**	**389753**
公立医院	463	459	274965	265365
民营医院	1276	1324	122537	124388
医院中：三级医院	143	153	164348	165826
二级医院	620	675	162492	160446
一级医院	490	522	35801	34721
基层医疗卫生机构	**52977**	**55108**	**128864**	**125351**

表4　全省医疗服务工作量

机构类别	诊疗人次数（万人次）		入院人次数（万人次）	
	2022	2023	2022	2023
医疗卫生机构合计	34385.57	40397.04	1474.82	1606.46
医院	12761.82	13186.04	1040.52	1133.40
公立医院	10550.89	10853.43	849.50	924.25
民营医院	2210.93	2332.62	191.02	209.15
医院中：				
三级医院	7613.01	8155.24	565.34	650.25
二级医院	4008.34	3819.65	374.03	382.93
一级医院	543.62	592.74	53.79	60.09
基层医疗卫生机构	20226.83	25837.21	374.55	407.92
其他医疗卫生机构	1396.93	1373.79	59.75	65.14
合计中：非公医疗卫生机构	8083.82	12036.32	193.50	212.02

表1　全省医疗卫生机构及床位数

机构类别	机构数（个）		床位数（张）	
	2023	2024	2023	2024
总计	**57510**	**57639**	**533935**	**523215**
医院	**1783**	**1763**	**389753**	**381967**
公立医院	459	454	265365	260719
民营医院	1324	1309	124388	121248
医院中：三级医院	153	164	165826	169575
二级医院	675	713	160446	160341
一级医院	522	482	34721	29069

表 4　全省医疗服务工作量

机构类别	诊疗人次数（万人次）		入院人次数（万人次）	
	2023	2024	2023	2024
医疗卫生机构合计	**40397.04**	**39565.36**	**1606.46**	**1622.60**
医院	13186.04	13486.41	1133.40	1166.37
公立医院	10853.43	11132.54	924.25	953.83
民营医院	2332.62	2353.88	209.15	212.54
医院中:				
三级医院	8155.24	8703.79	650.25	693.56
二级医院	3819.65	3649.49	382.93	379.66
一级医院	592.74	584.77	60.09	58.30
基层医疗卫生机构	25837.21	24742.24	407.92	392.13
其他医疗卫生机构	1373.79	1336.71	65.14	64.09
合计中: 非公医疗卫生机构	12036.32	11590.69	212.02	215.96

2022-2024 年期间，公立医院（二级医院）次均门诊费用分别为 234.32 元、250.07 元、252.39 元，近三年平均次均门诊费用 245.59 元，2022 年-2024 年次均门诊费用中，药费占比分别是 33.09%、32.63%、32.94%，近三年平均药费占比为 32.89%。

表 14　医院患者门诊和住院费用

指标	医院		公立医院		三级医院		二级医院	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
次均门诊费用（元）	**341.26**	**358.56**	**325.67**	**339.67**	**369.25**	**377.54**	**234.32**	**250.07**
上涨%（当年价格）	-0.80	5.07	-0.82	4.30	-3.42	2.25	2.39	6.72
上涨%（可比价格）	-2.55	4.86	-2.57	4.09	-5.12	2.04	0.58	6.51
次均住院费用（元）	**9073.06**	**8588.99**	**9712.64**	**9095.76**	**11771.81**	**10728.68**	**5971.62**	**5676.95**
上涨%（当年价格）	-0.22	-5.34	-0.85	-6.35	-4.84	-8.86	-1.73	-4.93
上涨%（可比价格）	-1.99	-5.52	-2.61	-6.54	-6.52	-9.04	-3.47	-5.12
日均住院费用（元）	**951.14**	**933.60**	**1060.79**	**1029.40**	**1312.05**	**1255.05**	**649.53**	**617.64**
上涨%（当年价格）	-1.36	-1.84	0.69	-2.96	-5.02	-4.34	1.25	-4.91
上涨%（可比价格）	-3.10	-2.04	-1.09	-3.15	-6.70	-4.54	-0.54	-5.10

注：①绝对数按当年价格计算；②2023 年居民消费价格指数为 100.2。③均门诊费用指门诊病人次均医药费用，次均住院费用指出院病人次均医药费用，日均住院费用指出院病人日均医药费用。下表同。

表 14　医院患者门诊和住院费用

指标	医院		公立医院		三级医院		二级医院	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
次均门诊费用（元）	358.56	360.57	339.67	342.87	377.54	376.13	250.07	252.39
上涨%（当年价格）	5.07	0.56	4.30	0.94	2.25	-0.37	6.72	0.93
上涨%（可比价格）	4.86	0.06	4.09	0.44	2.04	-0.87	6.51	0.43
次均住院费用（元）	8588.99	8584.41	9095.76	9048.13	10728.68	10543.47	5676.95	5575.66
上涨%（当年价格）	-5.34	-0.05	-6.35	-0.52	-8.86	-1.73	-4.93	-1.78
上涨%（可比价格）	-5.52	-0.55	-6.54	-1.02	-9.04	-2.22	-5.12	-2.27
日均住院费用（元）	933.60	926.55	1029.40	1036.97	1255.05	1267.15	617.64	587.43
上涨%（当年价格）	-1.84	-0.76	-2.96	0.74	-4.34	0.96	-4.91	-4.89
上涨%（可比价格）	-2.04	-1.25	-3.15	0.23	-4.54	0.46	-5.10	-5.36

注：①绝对数按当年价格计算；②2024 年居民消费价格指数为 100.5。③次均门诊费用指门诊患者次均医药费用，次均住院费用指出院患者次均医药费用，日均住院费用指出院患者日均医药费用。下表同。

五、病人医药费用

（一）医院病人医药费用。2022 年，医院次均门诊费用 341.26 元，按当年价格比上年下降 0.80%，按可比价格下降 2.55%；次均住院费用 9073.06 元，按当年价格比上年下降 0.22%，按可比价格下降 1.99%。日均住院费用 951.14 元（见表 14）。

2022 年，医院次均门诊药费（112.92 元）占次均门诊费用的 33.09%，比上年（32.78%）上升 0.31 个百分点；医院次均住院药

五、患者医药费用

（一）医院患者医药费用。2023 年，医院次均门诊费用 358.56 元，按当年价格比上年上涨 5.07%，按可比价格上涨 4.86%；次均住院费用 8588.99 元，按当年价格比上年下降 5.34%，按可比价格下降 5.52%。日均住院费用 933.60 元（见表 14）。

2023 年，医院次均门诊药费（117.00 元）占次均门诊费用的 32.63%，比上年（33.09%）下降 0.46 个百分点；医院次均住院药费（2112.72 元）占次均住院费用的 24.60%，比上年（25.96%）下降 1.36 个百分点。

2024 年，医院次均门诊药费（118.77 元）占次均门诊费用

的 32.94%，比上年（32.63%）上升 0.31 个百分点；医院次均住院药费（1932.40 元）占次均住院费用的 22.51%，比上年（24.60%）下降 2.09 个百分点。

2、住院医疗收入

根据《湖南省 2022 年卫生健康事业发展统计公报》《湖南省 2023 年卫生健康事业发展统计公报》《湖南省 2024 年卫生健康事业发展统计公报》，2022-2024 年期间，二级公立医院床位使用率分别为 70.78%、74.37%、77.77%，近三年平均床位使用率 74.30%；床日均住院费分别为 649.53 元、617.64 元、587.43 元，近三年平均日住院费用 618.20 元，2022-2024 年床日均住院费用中，药费占比分别为 25.96%、24.60%、22.51%，近三年平均药费占比为 24.36%。

表 6　医院病床使用情况

机构类别	病床使用率（%）		出院者平均住院日	
	2022	2023	2022	2023
医院	**74.77**	**79.60**	**9.54**	**9.20**
公立医院	80.45	86.04	9.16	8.84
民营医院	60.85	64.10	11.25	10.82
医院中：三级医院	85.29	92.00	8.98	8.55
二级医院	70.78	74.37	10.10	10.17
一级医院	58.17	57.49	10.42	9.27

表 6　医院病床使用情况

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

表 14　医院患者门诊和住院费用

指标	医院		公立医院		三级医院		二级医院	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
次均门诊费用（元）	**341.26**	**358.56**	**325.67**	**339.67**	**369.25**	**377.54**	**234.32**	**250.07**
上涨%（当年价格）	-0.80	5.07	-0.82	4.30	-3.42	2.25	2.39	6.72
上涨%（可比价格）	-2.55	4.86	-2.57	4.09	-5.12	2.04	0.58	6.51
次均住院费用（元）	**9073.06**	**8588.99**	**9712.64**	**9095.76**	**11771.81**	**10728.68**	**5971.62**	**5676.95**
上涨%（当年价格）	-0.22	-5.34	-0.85	-6.35	-4.84	-8.86	-1.73	-4.93
上涨%（可比价格）	-1.99	-5.52	-2.61	-6.54	-6.52	-9.04	-3.47	-5.12
日均住院费用（元）	**951.14**	**933.60**	**1060.79**	**1029.40**	**1312.05**	**1255.05**	**649.53**	**617.64**
上涨%（当年价格）	-1.36	-1.84	0.69	-2.96	-5.02	-4.34	1.25	-4.91
上涨%（可比价格）	-3.10	-2.04	-1.09	-3.15	-6.70	-4.54	-0.54	-5.10

注：①绝对数按当年价格计算；②2023 年居民消费价格指数为 100.2。③均门诊费用指门诊病人次均医药费用，次均住院费用指出院病人次均医药费用，日均住院费用指出院病人日均医药费用。下表同。

表 14　医院患者门诊和住院费用

指标	医院		公立医院		三级医院		二级医院	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
次均门诊费用（元）	358.56	360.57	339.67	342.87	377.54	376.13	250.07	252.39
上涨%（当年价格）	5.07	0.56	4.30	0.94	2.25	-0.37	6.72	0.93
上涨%（可比价格）	4.86	0.06	4.09	0.44	2.04	-0.87	6.51	0.43
次均住院费用（元）	8588.99	8584.41	9095.76	9048.13	10728.68	10543.47	5676.95	5575.66
上涨%（当年价格）	-5.34	-0.05	-6.35	-0.52	-8.86	-1.73	-4.93	-1.78
上涨%（可比价格）	-5.52	-0.55	-6.54	-1.02	-9.04	-2.22	-5.12	-2.27
日均住院费用（元）	933.60	926.55	1029.40	1036.97	1255.05	1267.15	617.64	587.43
上涨%（当年价格）	-1.84	-0.76	-2.96	0.74	-4.34	0.96	-4.91	-4.89
上涨%（可比价格）	-2.04	-1.25	-3.15	0.23	-4.54	0.46	-5.10	-5.36

五、病人医药费用

（一）医院病人医药费用。2022 年，医院次均门诊费用 341.26 元，按当年价格比上年下降 0.80%，按可比价格下降 2.55%；次均住院费用 9073.06 元，按当年价格比上年下降 0.22%，按可比价格下降 1.99%。日均住院费用 951.14 元（见表 14）。

2022 年，医院次均门诊药费（112.92 元）占次均门诊费用的 33.09%，比上年（32.78%）上升 0.31 个百分点；医院次均住院药费（2355.49 元）占次均住院费用的 25.96%，比上年（25.72%）上升 0.24 个百分点。

五、患者医药费用

（一）医院患者医药费用。2023 年，医院次均门诊费用 358.56 元，按当年价格比上年上涨 5.07%，按可比价格上涨 4.86%；次均住院费用 8588.99 元，按当年价格比上年下降 5.34%，按可比价格下降 5.52%。日均住院费用 933.60 元（见表 14）。

2023 年，医院次均门诊药费（117.00 元）占次均门诊费用的 32.63%，比上年（33.09%）下降 0.46 个百分点；医院次均住院药费（2112.72 元）占次均住院费用的 24.60%，比上年（25.96%）下降 1.36 个百分点。

2024 年，医院次均门诊药费（118.77 元）占次均门诊费用

的 32.94%，比上年（32.63%）上升 0.31 个百分点；医院次均住院药费（1932.40 元）占次均住院费用的 22.51%，比上年（24.60%）下降 2.09 个百分点。

谨慎起见，本项目床位使用率、次均门诊费用、床日均住院费按 2022-2024 年平均数计算，年度门诊人次按床位数乘床均门诊人次计算，即：

（1）骨伤专科医院按二级医院标准，初始运营年度床位平均使用率参考湖南省平均水平，即 74.30%；

（2）根据统计数据，次均门诊费用平均值为 245.59 元，其中药费平均占比 32.89%，即次均门诊费用（不含药费）平均值 164.82 元；

（3）根据统计数据，床日均住院费平均值为 618.20 元，其中药费平均占比 24.36%，即床日均住院费（不含药费）平均值 467.61 元；

（4）年度门诊人次为 5.69 万人次（床位数 240 个、床均年门诊人次按统计公报披露湖南省平均床均年门诊人次计算，即 237 人次）。

根据株洲市 2023-2025 年国民经济和社会发展统计公报，株洲市 2023 年到 2025 年 GDP 同比增长率分别为 5.30%、5.50%、5.60%。年平均增长率为 5.47%，保守估计项目运营后门诊、住院医疗费每 3 年物价增长率 4%。

根据《湖南省 2022 年卫生健康事业发展统计公报》《湖南省 2023 年卫生健康事业发展统计公报》《湖南省 2024 年卫生健康事业发展统计公报》，2022-2024 年期间，二级公立医院床位使用率分别为 70.78%、74.37%、77.77%。年平均增长 3.6%。考虑到芦淞区医疗卫生资源较为紧张，人民群众医疗卫生需求日益增长，且骨伤专科医院知名度较高（是以省级非遗“北张正骨术”为主要特色，集临床医疗、教学科研为一体的公立二级中医骨伤专科医院），本项目测算中床位

使用率按每 5 年增长 5%，达到 90%后不再增长。

表 6　医院病床使用情况

机构类别	病床使用率（%）		出院者平均住院日	
	2022	2023	2022	2023
医院	74.77	79.60	9.54	9.20
公立医院	80.45	86.04	9.16	8.84
民营医院	60.85	64.10	11.25	10.82
医院中：三级医院	85.29	92.00	8.98	8.55
二级医院	70.78	74.37	10.10	10.17
一级医院	58.17	57.49	10.42	9.27

表 6　医院病床使用情况

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

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

年度	门诊医疗收入	住院医疗收入	合计
2027年	468.74	1,500.90	1,969.64
2028年	937.47	3,001.81	3,939.28
2029年	937.47	3,001.81	3,939.28
2030年	974.97	3,121.88	4,096.85
2031年	974.97	3,121.88	4,096.85
2032年	974.97	3,331.97	4,306.94
2033年	1,013.97	3,465.25	4,479.22
2034年	1,013.97	3,465.25	4,479.22
2035年	1,013.97	3,465.25	4,479.22

年度	门诊医疗收入	住院医疗收入	合计
2036年	1,054.53	3,603.86	4,658.39
2037年	1,054.53	3,831.09	4,885.62
2038年	1,054.53	3,831.09	4,885.62
2039年	1,096.71	3,984.33	5,081.04
2040年	1,096.71	3,984.33	5,081.04
2041年	1,096.71	3,984.33	5,081.04
2042年	1,140.58	4,389.47	5,530.05
2043年	1,140.58	4,389.47	5,530.05
2044年	1,140.58	4,389.47	5,530.05
2045年	1,186.20	4,565.05	5,751.25
2046年	1,186.20	4,565.05	5,751.25
2047年	197.70	766.81	964.51
合计	**20,756.06**	**73,760.35**	**94,516.41**

2.现金流出

本项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括卫生材料费、燃料及动力费、工资及福利费、维护维修费、管理费用，具体如下：

1、经营成本

（1）卫生材料费

根据《关于全面推开公立医院综合改革工作的通知》（国卫体改发〔2017〕22号），百元医疗收入（不含药品收入）中消耗的卫生材料（耗占比）作为医院费用控制的一个监测指标，要求不高于20%，本项目卫生材料费按照年度医疗收入的18%估算。

（三）全面推开城市公立医院综合改革。我市已于2017年3月1日启动了以药品零差率为突破口的城市公立医院综合改革，钦南区、钦北区和市直各有关部门、医疗机构要认真贯彻落实《钦州市城市公立医院综合改革实施方案》（钦政办〔2017〕12号）及配套文件，逐条逐项落实改革任务，协调推进管理体制、医疗价格、人事薪酬、药品流通、医保支付方式等方面的改革。进一步健全公立医院维护公益性、调动积极性、保障可持续的运行新机制和科学合理的补偿机制。到2017年底，城市公立医院药占比（不含中药饮片）总体下降到30%左右；百元医疗收入（不含药品收入）中消耗的卫生材料降到20元以下；力争实行按病种收付费的病种不少于100个。卫生计生部门要建立医疗机构药品使用监控制度，列出辅助、营养性等高价药品清单并进行监控。

（2）燃料及动力费

本项目能耗主要是电耗及水耗。电力能耗主要包括照明、通风、空调等能耗（充电桩电费由用户个人承担，不计入本项目燃料及动力费），生活电力负荷计算使用单位面积功率法。本项目建筑按 60W/㎡设计配电量，需要系数按 0.8 计取；室外照明按 1W/㎡设计配电量，需要系数按 1.0 计取。

电力计算负荷估算表

序号	名称	数量	负荷指标（kW/单位）	需要系数	计算有功功率（kW）	平均有功负荷系数	年度计算时间（h）	年度电耗量（万 kWh）
1	地上建筑	25,200 ㎡	0.06	0.8	1,209.60	0.6	2,920	211.92
2	室外照明	8,826 ㎡	0.001	1.0	8.83	0.6	2,920	1.55
3	**合计**				**1,218.43**			**213.47**

项目有功功率合计 1,218.43kW，年平均有功负荷系数按 0.6、全年运行天数按 365 天、每天运行 8 小时计算，年耗电量为 213.47 万 kWh。

根据《湖南省用水定额》（DB43/T-388-2020）二级医院年度用水定额为 4m³/㎡·a，本项目新建建筑面积 25,200 ㎡，经计算可知年度用水量为 100,800m³。

综上汇总计算，项目燃料动力费用计算表如下：

项目年燃料动力费用估算表

类型	使用量	价格（元/单位）	费用（万元）
年用电量（万 kWh）	213.47	0.78	166.51
年用水量（m³）	100800.00	3.01	30.34
合计			**196.85**

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业单一制用户分时平均电价表

（执行时间：2026 年 1 月 1 日-2026 年 1 月 31 日）

单位：元/千瓦时

用电分类	电压等级	平段电价	分时平均浮动电价	分时平均电价
工商业单一制	110 千伏及以上	0.742184	0.070000	0.812184
	35 千伏	0.762184		0.832184
	1-10 千伏	0.782184		0.852184
	不满 1 千伏	0.802184		0.872184



株洲市城市供水用户分类及缴费标准一览表

单位：元/立方米

分类	用水性质	项目类别			合计
		自来水价格	污水处理费	城市生活垃圾处理费	
居民生活用水	居民生活	1.86	0.95	0.3	3.11
	学校、幼儿园、医疗机构、养老院、福利院	1.86	0.95	0.2	3.01
工业沉淀水	工业沉淀水	2.06	1.4	/	3.46
非居民生活用水	行政事业工业	2.63	1.4	/	4.03
	医家机关、事业单位、部队、社会团体	2.63	1.4	0.5	4.53
	公园	2.63	1.4	0.3	4.33
	经营服务	2.63	1.4	/	4.03
特种用水	歌厅、舞厅、茶座、桑拿浴、美容美发、洗浴、足浴、洗车用水、各类酒吧、咖啡厅、纯净水生产	7.53	2	/	9.53

注：1.水价经株价价[2014]163、164号文件批准，自2014年11月1日起执行。

2.对学校、医疗机构、幼儿园、养老院、福利院等公益单位的水价调整经株价价[2014]190号文件批准，自2014年11月1日起执行。

3.其他未随水费代征的城市生活垃圾处理费详见株发改发[2016]278号文件批准，自2016年12月20日起执行。

4.城区污水处理费的调整经株发改发[2019]111号文件批准，自2019年9月1日起执行。

5.由城市供水企业直接抄表到户，收费到户的城区居民生活用水实施阶梯价格。非居民生活用水（含工业沉淀用水）以及特种用水实施超计划超定额累进加价制度。

6.特困户和低保户凭民政部门核发的低保证每户按8立方米/月免收水费（含代收费）。

居民生活用水年阶梯水价标准表

单位：元/立方米

阶梯	基本水费	污水处理费	城市生活垃圾处理费	合计	备注
一级阶梯	1.86	0.95	0.3	3.11	0-180立方米
二级阶梯	2.79	0.95	0.3	4.04	181-300立方米
三级阶梯	3.72	0.95	0.3	4.97	301立方米以上

根据株价价【2014】164号文件，我市对已实施“一户一表、抄表结算到户”的居民用水户实行阶梯水价。

每户4人（含4人）以下家庭每月15立方米（含）及以下，即年用水量在180立方米（含）及以下，按第一阶梯即3.11元供水价格计量收费。家庭常住人口超过4口，可按实超人数核增每人每月4立方米，每户每月16至25立方米（含），即年用水量在181立方米~300立方米（含），超出180立方米以上水量，按第二阶梯即4.04元供水价格计量收费。每户每月25立方米以上，超出300立方米以上水量按第三阶梯即4.97元供水价格计量收费。

对特困户、低保户暂不实行阶梯水价。

非居民生活用水和特种用水实行超定额累进加价制度。在我市城市供水主管部门实行用水定额管理的基础上，用水量在规定的定额（计划）用水量以内部分，执行规定的到户供水水价；超计划、超定额在20%以内的水量加价50%；超计划、超定额超过20%不足40%的水量加价100%；超计划、超定额在40%以上的水量加价150%（加收部分不含附征的污水处理费、垃圾处理费）。

投诉举报受理单位：株洲市市场监督管理局

投诉举报电话：12315

（3）工资及福利费

本项目新增 240 张床位，按 0.5 比例配备，预计需要新增医务人员 120 人，参考湖南省 2025 年城镇非私营单位就业人员年平均工资水平（卫生和社会工作年平均工资 129,775 元/人/年），以此为标准计算医务人员工资及福利费用。考虑到通货膨胀因素，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 4%。

表 1　2025 年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

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

（4）维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度折旧额（采用直线法折旧、折旧期限 20 年、预计净残值率 5%）的 6%暂估。

（5）管理费用

包括办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等，参考历史数据及行业水平，按营业收入的 3%测算。

2、税金及附加

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3，第一条第（七）项规定医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

测算项目运营期支出明细如下表：

预期支出测算表

单位：万元

年度	卫生材料费	燃料及动力费	人员工资薪金	维护维修费	管理费用	合计
2027 年	354.54	117.58	778.65	23.53	59.09	1,333.39
2028 年	709.07	235.15	1,557.30	47.06	118.18	2,666.76
2029 年	709.07	235.15	1,557.30	47.06	118.18	2,666.76
2030 年	737.43	235.15	1,619.59	47.06	122.91	2,762.14
2031 年	737.43	235.15	1,619.59	47.06	122.91	2,762.14
2032 年	775.25	235.15	1,619.59	47.06	129.21	2,806.26
2033 年	806.26	235.15	1,684.38	47.06	134.38	2,907.23
2034 年	806.26	235.15	1,684.38	47.06	134.38	2,907.23
2035 年	806.26	235.15	1,684.38	47.06	134.38	2,907.23
2036 年	838.51	235.15	1,751.75	47.06	139.75	3,012.22
2037 年	879.41	235.15	1,751.75	47.06	146.57	3,059.94
2038 年	879.41	235.15	1,751.75	47.06	146.57	3,059.94
2039 年	914.59	235.15	1,821.82	47.06	152.43	3,171.05
2040 年	914.59	235.15	1,821.82	47.06	152.43	3,171.05
2041 年	914.59	235.15	1,821.82	47.06	152.43	3,171.05
2042 年	995.41	235.15	1,894.69	47.06	165.90	3,338.21
2043 年	995.41	235.15	1,894.69	47.06	165.90	3,338.21
2044 年	995.41	235.15	1,894.69	47.06	165.90	3,338.21
2045 年	1,035.23	235.15	1,970.48	47.06	172.54	3,460.46
2046 年	1,035.23	235.15	1,970.48	47.06	172.54	3,460.46
2047 年	173.61	39.19	328.41	7.84	28.94	577.99
合计	**17,012.97**	**4,624.62**	**34,479.31**	**925.51**	**2,835.52**	**59,877.93**

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	1,969.64	1,333.39	636.25
2028 年	3,939.28	2,666.76	1,272.52
2029 年	3,939.28	2,666.76	1,272.52
2030 年	4,096.85	2,762.14	1,334.71
2031 年	4,096.85	2,762.14	1,334.71
2032 年	4,306.94	2,806.26	1,500.68
2033 年	4,479.22	2,907.23	1,571.99
2034 年	4,479.22	2,907.23	1,571.99
2035 年	4,479.22	2,907.23	1,571.99
2036 年	4,658.39	3,012.22	1,646.17
2037 年	4,885.62	3,059.94	1,825.68
2038 年	4,885.62	3,059.94	1,825.68

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2039 年	5,081.04	3,171.05	1,909.99
2040 年	5,081.04	3,171.05	1,909.99
2041 年	5,081.04	3,171.05	1,909.99
2042 年	5,530.05	3,338.21	2,191.84
2043 年	5,530.05	3,338.21	2,191.84
2044 年	5,530.05	3,338.21	2,191.84
2045 年	5,751.25	3,460.46	2,290.79
2046 年	5,751.25	3,460.46	2,290.79
2047 年	964.51	577.99	386.52
合计	**94,516.41**	**59,877.93**	**34,638.48**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为34,638.48万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湖南省株洲市芦淞区	株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目	94,516.41	59,877.93	34,638.48

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目运营期内经营性净现金流34,638.48万元，融资还款本息合计为24,159.20万元，本息保障倍数为1.43倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湖南省株洲市芦淞区	株洲市芦淞区白关镇中心卫生院暨芦淞区中医骨伤专科医院择址新建项目	34,638.48	24,159.20	1.43

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项

目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 及之前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**现金流入**	**117,008.40**	**12,747.99**	**5,744.00**	**5,969.64**	**3,939.28**	**3,939.28**	**4,096.85**	**4,096.85**	**4,306.94**	**4,479.22**	**4,479.22**	**4,479.22**	**4,658.39**
1	资本金流入	7,491.99	2,347.99	4,644.00	500.00									
2	融资资金流入	15,000.00	10,400.00	1,100.00	3,500.00									
3	运营期现金流入	94,516.41			1,969.64	3,939.28	3,939.28	4,096.85	4,096.85	4,306.94	4,479.22	4,479.22	4,479.22	4,658.39
二	**现金流出**	**104,580.57**	**12,747.99**	**5,744.00**	**5,333.39**	**3,124.72**	**3,124.72**	**3,220.10**	**3,220.10**	**3,264.22**	**3,365.19**	**3,365.19**	**3,365.19**	**3,470.18**
1	建设期资金流出	20,543.44	11,554.07	5,402.88	3,586.49									
2	运营期资金流出	59,877.93			1,333.39	2,666.76	2,666.76	2,762.14	2,762.14	2,806.26	2,907.23	2,907.23	2,907.23	3,012.22
3	融资还本付息	24,159.20	1,193.92	341.12	413.51	457.96	457.96	457.96	457.96	457.96	457.96	457.96	457.96	457.96
三	**现金净流量**	**12,427.83**			**636.25**	**814.56**	**814.56**	**876.75**	**876.75**	**1,042.72**	**1,114.03**	**1,114.03**	**1,114.03**	**1,188.21**
四	**期末累计现金结存**				**636.25**	**1,450.81**	**2,265.37**	**3,142.12**	**4,018.87**	**5,061.59**	**6,175.62**	**7,289.65**	**8,403.68**	**9,591.89**

续上表

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
一	**现金流入**	**117,008.40**	**4,885.62**	**4,885.62**	**5,081.04**	**5,081.04**	**5,081.04**	**5,530.05**	**5,530.05**	**5,530.05**	**5,751.25**	**5,751.25**	**964.51**	
1	资本金流入	7,491.99												
2	融资资金流入	15,000.00												
3	运营期现金流入	94,516.41	4,885.62	4,885.62	5,081.04	5,081.04	5,081.04	5,530.05	5,530.05	5,530.05	5,751.25	5,751.25	964.51	
二	**现金流出**	**104,580.57**	**3,517.90**	**3,517.90**	**3,629.01**	**3,629.01**	**3,629.01**	**14,025.61**	**3,455.05**	**3,455.05**	**3,577.30**	**4,677.30**	**4,122.44**	

1	建设期资金流出	20,543.44												
2	运营期资金流出	59,877.93	3,059.94	3,059.94	3,171.05	3,171.05	3,171.05	3,338.21	3,338.21	3,338.21	3,460.46	3,460.46	577.99	
3	融资还本付息	24,159.20	457.96	457.96	457.96	457.96	457.96	10,687.40	116.84	116.84	116.84	1,216.84	3,544.45	
三	**现金净流量**	**12,427.83**	**1,367.72**	**1,367.72**	**1,452.03**	**1,452.03**	**1,452.03**	**-8,495.56**	**2,075.00**	**2,075.00**	**2,173.95**	**1,073.95**	**-3,157.93**	
四	**期末累计现金结存**		**10,959.61**	**12,327.33**	**13,779.36**	**15,231.39**	**16,683.42**	**8,187.86**	**10,262.86**	**12,337.86**	**14,511.81**	**15,585.76**	**12,427.83**	

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

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.43	1.82
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.68	1.43	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.04，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

统一社会信用代码

91430104MAE99XJ51G

营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1

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

名　　称　湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李文

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；破产清算服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；招投标代理服务；政府采购代理服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；市场主体登记注册代理；价格鉴证评估；融资咨询服务；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、未限制的经营活动）

出　资　额　壹佰万元整

成立日期　2025年01月02日

主要经营场所　湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房

登记机关

2026 年 6 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李文

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010201

批准执业文号：湘财会[2025]8号

批准执业日期：2025年3月18日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖南省财政厅

2025 年 3 月 10 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　李文

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1969-06-10

工作单位 Working unit　湖南湖能卓信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　430104690610052



湖南湖能卓信会计师事务所（普通合伙）

4301041034165 4

证书编号：
No. of Certificate　110001102622

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

发证日期：
Date of Issuance　2007 年/y　06 月/m　14 日/d

4

湖南省注册会计师协会 年度任职资格检查 合格专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration　2014

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

2015.3.20

湖南省注册会计师协会 年度任职资格检查 合格专用章

2015

湖南省注册会计师协会 年度任职资格检查 合格专用章

2016 年/y　3 月/m　5 日/d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗燕军

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1970-05-26

工作单位 Working unit 湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 430311197005264028X

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

4301041034165A

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：No. of Certificate 430700060020

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

发证日期：Date of Issuance 2007 年/y 11 月/m 02 日/d

2005年3月报检

年/y 月/m 日/d