

**新化县城农贸市场整体提升工程
收益与融资自求平衡专项评价报告**



湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

HUNAN CHENGYUEDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS GP

湘诚悦达专审〔2023〕018号

新化县城农贸市场整体提升工程 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对新化县城农贸市场整体提升工程的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的新化县城农贸市场整体提升工程（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行, 价格在正常范围内变动;

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

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

二、项目应付本息情况

新化县城农贸市场整体提升工程, 已发行专项债券 0.00 万元, 本次拟发行专项债券 7,000.00 万元, 未来拟发行专项债券 0.00 万元, 发行期限 15 年, 根据 2023 年 1 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 3.62%。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。利息每半年支付一次, 债券本金到期一次归还本项目应还本付息情况如下:

新化县城农贸市场整体提升工程

还本付息情况表

单位：万元

新化 县城 农贸 市场 整体 提升 工程	年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金	当期偿还 利息	还本付息合 计
	2023年3月	0.00	7,000.00		7,000.00		0.00
	2023年9月	7,000.00			7,000.00	126.70	126.70
	2024年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金	当期偿还 利息	还本付息合 计
	2025年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2026年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2027年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2028年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2029年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2030年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2031年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2032年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2033年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2034年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2035年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2036年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2037年	7,000.00			7,000.00	253.40	253.40
	2038年3月	7,000.00		7,000.00	0.00	126.70	7,126.70
	合计		7,000.00	7,000.00		3,801.00	10,801.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为14,015.93万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2023年3月		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年9月		126.70	126.70	0.00	0.00	0.00
2024年		253.40	253.40	0.00	0.00	0.00
2025年		253.40	253.40	1,443.72	668.66	775.06
2026年		253.40	253.40	1,624.18	710.31	913.86
2027年		253.40	253.40	1,714.41	731.14	983.27
2028年		253.40	253.40	1,800.13	750.93	1,049.20
2029年		253.40	253.40	1,800.13	750.93	1,049.20
2030年		253.40	253.40	1,800.13	750.93	1,049.20
2031年		253.40	253.40	1,890.14	771.71	1,118.43
2032年		253.40	253.40	1,890.14	771.71	1,118.43
2033年		253.40	253.40	1,890.14	771.71	1,118.43
2034年		253.40	253.40	1,984.65	793.52	1,191.13
2035年		253.40	253.40	1,984.65	793.52	1,191.13
2036年		253.40	253.40	1,984.65	793.52	1,191.13
2037年		253.40	253.40	2,083.88	816.43	1,267.45
2038年	7,000.00	126.70	7,126.70	0.00	0.00	0.00
合计	7,000.00	3,801.00	10,801.00	23,890.94	9,875.00	14,015.93

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提

下，本次评价的新化县城农贸市场整体提升工程，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2023年3月2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

项目位于新化县城城区范围内。具体建设内容如下:

本项目为新化县城农贸市场整体提升工程的建设; 本项目规划总占地面积为 65051.27 m², 总建筑面积 55293.58 m², 其中, 营业市场面积 51561.26 m², 配套管理用房面积 3732.32 m², 道路及停车场 7806.15 m², 停车位 312 个, 绿化 1951.54 m²。配套建设污水处理设施、垃圾站、给排水、供配电等设施。

(二) 实施主体

新化县商务局

(三) 项目类型

城乡冷链等物流基础设施

(四) 融资计划

项目总投资 14,550.11 万元, 其中, 用于项目支出的资本金/自有资金 7,550.11 万元, 占总投资金额比例 51.89%; 已发行政府专项债券 0.00 万元, 本次申请发行专项债券 7,000.00 万元, 未来拟继续申请发行 0.00 万元。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

本项目计算期主要收入来源有: 营业市场出租收入等, 取得收入的资产为政府所有的国有资产, 不属于企业资产等其他资产, 收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

营业市场总面积 51,561.26 m², 出租价格按 350 元/m²/年计算, 同时

考虑物价上涨因素，每三年上涨5%，出租率第一至第二年分别为80.0%、90.0%，考虑空置率，之后维持95%不变。

娄底地区商铺租赁情况参考表

序号	商铺名称	所在地	面积（m ² ）	单价（元/平米/月）	备注
1	新化鑫泰农贸市场	新化	55	30	58 同城
2	早元农贸市场	娄底娄星区	40	45	58 同城
3	观化农贸市场	娄底涟钢	66	45	58 同城
4	均价			40	

(出租) 新化唯一水果批发市场，门面处于水果批发红火的B4B5地段

临街门面 全新 临街 外摆区 更新于2023-10-14 30人已浏览



2500元/月 1.19元/m²/天

70m²
建筑面积

临街门面
物业类型

区域：新化区-新化城区
地址：鑫泰农贸市场 地图

陈先生
个人
已在58注册3年
实名认证

58同城

(二) 项目收入预测

债券存续期内，按照前述收入测算依据，新化县城农贸市场整体提升工程预计收入23,890.94万元。项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	总收入	23,890.94				1,443.72	1,624.18	1,714.41	1,800.13	1,800.13	1,800.13
一	营业市场出租收入	23,890.94				1,443.72	1,624.18	1,714.41	1,800.13	1,800.13	1,800.13
	出租面积 (m²)					51,561.26	51,561.26	51,561.26	51,561.26	51,561.26	51,561.26
	收费标准 (元/m²/年)					350.00	350.00	350.00	367.50	367.50	367.50
	出租率					80%	90%	95%	95%	95%	95%

续上表:

序号	项目	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
	总收入	23,890.94	1,890.14	1,890.14	1,890.14	1,984.65	1,984.65	1,984.65	2,083.88
一	营业市场出租收入	23,890.94	1,890.14	1,890.14	1,890.14	1,984.65	1,984.65	1,984.65	2,083.88
	出租面积 (m²)		51,561.26	51,561.26	51,561.26	51,561.26	51,561.26	51,561.26	51,561.26
	收费标准 (元/m²/年)		385.88	385.88	385.88	405.17	405.17	405.17	425.43
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

三、项目现金流出预测

本项目的运营成本包括工资及福利费、检修维护费以及其它管理费用。具体如下：

（一）工资及福利费

参照新化县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 25 人计，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。人均工资及福利费按 6.50 万元/年考虑，工资及福利费约 162.50 万元/年。

娄底市统计局关于发布2021年城镇非私营单位年平均工资的通知

发布时间：2022-05-31 16:14 浏览量：1617 【字体：大 中 小】

根据2021年劳动工资年度统计，经国、省统计局审核认定，娄底市2021年度城镇非私营单位从业人员年平均工资为71792元，同比增加5917元，增长9.0%，在岗职工年平均工资为75646元，同比增加6234元，增长9.0%。分行业平均工资情况如下：

2021年娄底市城镇非私营单位分行业年平均工资情况

单位：元

	从业人员	在岗职工
合计	71792	75646
(一)农、林、牧、渔业	50121	50121
(二)采矿业	58832	58805
(三)制造业	92530	94831
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	72204	74005
(五)建筑业	54069	54487
(六)批发和零售业	68898	69034
(七)交通运输、仓储和邮政业	63032	64510
(八)住宿和餐饮业	41017	41017
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	86743	89626
(十)金融业	62997	148903
(十一)房地产业	59904	59380
(十二)租赁和商务服务业	51568	51796
(十三)科学研究和技术服务业	79816	80011
(十四)水利、环境和公共设施管理业	60951	62329
(十五)居民服务、修理和其他服务业	62001	62382
(十六)教育	69288	69729

（二）检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目检修维护费按项目工程费用的1%估算。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委

建设部

发布

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

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

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

（三）燃料动力费

本项目对外租赁，项目年用水量为 4.17 万立方米，自来水价格按 3.2 元/立方米估算。年用电量为 60.91 万度，根据国网湖南省电力有限公司一般工商业及其他用电（单一制）1-10kV 的代理购电分时平均电价为 0.6803 元/kwh，本项目电费按 0.65 元/度估算。

附件 2:

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满 1 千伏	1-10 千伏	35-110 千伏以下	110 千伏	220 千伏 及以上	最大需量 (元/千瓦月)	变压器容量 (元/千伏安月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：贫困县 农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

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

2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电 0.1 分钱，其他用电 1.9 分钱。

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

(四) 管理费用：按运营收入的 2% 估算。

2、相关税费

项目的营业市场出租收入增值税率按 9% 计；城市建设维护税按增值税的 5% 计，教育附加按增值税的 3% 计，地方教育费附加按增值税的 2% 计，房产税按租赁收入的 12% 计。

运营成本详见下表：

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	运营成本	4,838.18				364.29	367.90	369.70	371.42	371.42	371.42
	工资及福利费	2,112.50				162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50
	检修维护费	1,559.70				119.98	119.98	119.98	119.98	119.98	119.98
	燃料动力费	688.16				52.94	52.94	52.94	52.94	52.94	52.94
	管理费用	477.82				28.87	32.48	34.29	36.00	36.00	36.00
二	增值税金及附加	5,036.82				304.37	342.42	361.44	379.51	379.51	379.51
	增值税及附加	2,169.91				131.13	147.52	155.71	163.50	163.50	163.50
	房产税	2,866.91				173.25	194.90	205.73	216.02	216.02	216.02
	合计	9,875.00				668.66	710.31	731.14	750.93	750.93	750.93

续上表：

序号	项目	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	运营成本	4,838.18	373.22	373.22	373.22	375.11	375.11	375.11	377.09
	工资及福利费	2,112.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50
	检修维护费	1,559.70	119.98	119.98	119.98	119.98	119.98	119.98	119.98
	燃料动力费	688.16	52.94	52.94	52.94	52.94	52.94	52.94	52.94
	管理费用	477.82	37.80	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69	41.68
二	增值税金及附加	5,036.82	398.49	398.49	398.49	418.41	418.41	418.41	439.34
	增值税及附加	2,169.91	171.67	171.67	171.67	180.26	180.26	180.26	189.27
	房产税	2,866.91	226.82	226.82	226.82	238.16	238.16	238.16	250.07
	合计	9,875.00	771.71	771.71	771.71	793.52	793.52	793.52	816.43

四、项目净现金流入预测

债券存续期内，新化县城农贸市场整体提升工程预期总收入 23,890.94 万元，预期总成本 9,875.00 万元，项目净收益 14,015.93 万元。

五、还本付息的测算

新化县城农贸市场整体提升工程，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 7,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 15 年，根据 2023 年 1 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 3.62%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排，预计用于融资平衡的相关收益为 14,015.93 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，新化县城农贸市场整体提升工程预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.30	1.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.30	1.21

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 1.08，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 1.21，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的新化县城农贸市场整体提升工程在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

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。



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）

成立日期 2017年12月15日

类型 普通合伙企业

合伙期限 2017年12月15日至2067年12月14日

执行事务合伙人 邓琳斌

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

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）。



登记机关

2021年12月28日

证书序号: 0008768

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》。

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: 邓琳斌

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01月19日



中华人民共和国财政部制



此复印件与原件一致
再复印无效

证书编号:
No. of Certificate 430200180004

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 2005 年 07 月 25 日

2018年3月换发新证

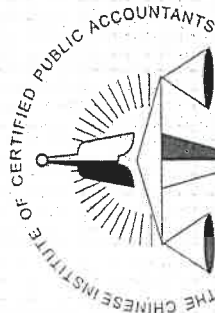
李端平
Full name 李端平
Sex 女
Date of birth 1957-05-06
Working unit 湖南诚悦达会计师事务所
(普通合伙)
Identity card No. 430103195705061020



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效。
李端平2022年年检信息





中国注册会计师协会

此复印件与原件一致
再复印无效

姓名 黄伯泉

性别 男

出生日期 1978-12-18

工作单位 湖南诚悦达会计师事务所
(普通合伙)

身份证号码 430481197812180572

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
黄伯泉2022年年检信息



证书编号: 430100960004
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 11 月 19 日
Date of Issuance

双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目
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）

2023 年 3 月 2 日



湘诚悦达专审〔2023〕017号

双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心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》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

二、项目应付本息情况

双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 4,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 15 年，根据 2023 年 1 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 3.62%。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。利息每半年支付一次，债券本金到期一次归还本项目应还本付息情况如下：

双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目

还本付息情况表

单位：万元

双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
	2023年3月	0.00	4,000.00		4,000.00	0.00	0.00
	2023年9月	4,000.00			4,000.00	72.40	72.40
	2024年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2025年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2026年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2027年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2028年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2029年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2030年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2031年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2032年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2033年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2034年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2035年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2036年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2037年	4,000.00			4,000.00	144.80	144.80
	2038年3月	4,000.00		4,000.00	0.00	72.40	4,072.40
	合计		4,000.00	4,000.00		2,172.00	6,172.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为8,509.84万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2023 年 3 月		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年 9 月		72.40	72.40	0.00	0.00	0.00
2024 年		144.80	144.80	702.43	313.15	389.28
2025 年		144.80	144.80	1,053.65	456.35	597.30
2026 年		144.80	144.80	1,112.18	474.15	638.03
2027 年		144.80	144.80	1,112.18	477.97	634.21
2028 年		144.80	144.80	1,112.18	481.91	630.28
2029 年		144.80	144.80	1,112.18	485.96	626.23
2030 年		144.80	144.80	1,112.18	490.13	622.05
2031 年		144.80	144.80	1,112.18	494.43	617.75
2032 年		144.80	144.80	1,112.18	498.86	613.33
2033 年		144.80	144.80	1,112.18	503.42	608.77
2034 年		144.80	144.80	1,112.18	508.12	604.07
2035 年		144.80	144.80	1,112.18	512.95	599.23
2036 年		144.80	144.80	1,112.18	517.94	594.25
2037 年		144.80	144.80	1,112.18	523.07	589.11
2038 年	4,000.00	72.40	4,072.40	278.05	132.09	145.96
合计	4,000.00	2,172.00	6,172.00	15,380.33	6,870.49	8,509.84

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目，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



中国注册会计师



2023 年 3 月 2 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

1、项目规划总用地面积 7111 平方米，拟建市场建筑面积 37940 平方米，其中地上建筑面积 32520 平方米，地下建筑面积 5420 平方米。

2、项目主要建设内容为农副产品市场、日用工业品市场、生产资料市场、家用机电市场、牲畜及禽类交易市场；同时建设给排水、电力、消防、地面及道路硬化等配套基础设施。

(二) 实施主体

双峰县杏子铺镇人民政府

(三) 项目类型

城乡冷链等物流基础设施

(四) 融资计划

项目总投资 8950.00 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 4,950.00 万元，占总投资金额比例 55.31%；已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 4,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

本项目计算期主要收入来源有：农贸市场综合体出租收入，取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属于企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

1、根据周边市场调研情况，以及考虑到项目作为统一规划设计的农贸综合体位于县城中心，是全县政治、经济、文化、商业流通中心，地理位置较好，商业前景可观，因此农贸市场租金（不含税）按

30 元/平米·月计算，本项目地上建筑面积 32,520.00 平米全部用于出租，第一年出租量按照建成后 80%，以后逐年递增 10%，考虑出租空置率，第四年及以后均按 95%考虑

2、根据市场调研，经查询娄底市房产市场行业相关信息，选取该建设项目周边地区相关案例情况。具体可比市场信息如下：

娄底地区商铺租赁情况参考表

序号	商铺名称	所在地	面积（m²）	单价 （元/平米/月）	备注
1	新化鑫泰农贸市场	新化	55	30	58 同城
2	早元农贸市场	娄底娄星区	40	45	58 同城
3	观化农贸市场	娄底涟钢	66	45	58 同城
4	均价			40	



早元市场西门移动店面转让

娄底-城南 早元农贸市场 空置中

商业街店铺

商业街店铺 可餐饮 可明火

40m²

1800元/月

1.5元/m²/天



旺铺出租，新化新化城区商业街店铺

新化-新化城区 鑫泰农贸市场 空置中

66m²

3000元/月

1.5元/m²/天



双门面转让，设备齐全，转手即可营业

娄底-涟钢 观化农贸市场 经营中

临街门面 1层

临街门面 可餐饮 可明火

66m²

3000元/月

1.5元/m²/天

（二）项目收入预测

债券存续期内，按照前述收入测算依据，双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目预计收入 15,380.33 万元。项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	项目总收入	15,380.33	702.43	1,053.65	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18
1.1	农贸市场出租收入	15,380.33	702.43	1,053.65	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18
	出租面积 (平方米)		32,520.00	32,520.00	32,520.00	32,520.00	32,520.00	32,520.00	32,520.00
	价格 (元/平方米/月)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%

续上表:

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	项目总收入	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	278.05
1.1	农贸市场出租收入	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	1,112.18	278.05
	出租面积 (平方米)	32,520.00	32,520.00	32,520.00	32,520.00	32,520.00	32,520.00	32,520.00	32,520.00
	价格 (元/平方米/月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

三、项目现金流出预测

本项目的运营成本包括工资及福利费、检修维护费以及其它管理费用。具体如下：

（一）成本费用

1、工资及福利费

本项目新增员工 30 人（主要为物业管理人、卫生员及保安等），根据地区平均工资水平按 4.0 万元/人/年进行测算，工资每年参照平均 CPI 涨幅按 3% 递增。

2、维护费用：按照工程费用的 1% 计算。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委

发布

建设部

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

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

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

3、管理费及其他费用：管理费用主要涉及工作人员的办公所消耗

的水电能耗、运营所需要的原材料费用、办公费用等，结合《湖南省用水定额》（DB43-T388-2008）、《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-2008）等相关用水、用电标准，同时参考同类型项目管理成本占比情况，并结合本项目实际情况，按营业收入的 3%考虑。

序号	项目名称	管理费用取费比例
1	平江县天岳农产品物流园建设项目	3%
2	湘潭市雨湖区农水产品冷链物流基地配套基础设施建设项目	3%
3	新化县农产品冷链仓储物流基地建设项目	3%

（二）相关税费

1、增值税：本项目的出租不动产增值税率为9%。

2、税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会 2016[22]号）规划，本项目附加税包括城市维护建设税、教育附加费。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地县的，税率为 5%；教育附加费（含地方教育费附加）税率为 3%。房产税按租赁收入的 12%计。

运营成本详见下表：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
工资及福利费	2,065.74	90.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.29
维护费	1,106.04	59.25	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00
管理费及其他费用	456.14	15.80	31.61	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37
经营成本合计	3,627.92	165.06	234.21	239.68	243.50	247.43	251.48	255.65
增值税及附加	1,396.93	63.80	95.70	101.01	101.01	101.01	101.01	101.01
房产税	1,845.64	84.29	126.44	133.46	133.46	133.46	133.46	133.46
合计	6,870.49	313.15	456.35	474.15	477.97	481.91	485.96	490.13

续上表：

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
工资及福利费	147.58	152.01	156.57	161.27	166.11	171.09	176.22	45.38
维护费	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	19.75
管理费及其他费用	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	8.34
经营成本合计	259.95	264.38	268.94	273.64	278.48	283.46	288.59	73.47
增值税及附加	101.01	101.01	101.01	101.01	101.01	101.01	101.01	25.25
房产税	133.46	133.46	133.46	133.46	133.46	133.46	133.46	33.37
合计	494.43	498.86	503.42	508.12	512.95	517.94	523.07	132.09

四、项目净现金流入预测

债券存续期内，双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目预期总收入 15,380.33 万元，预期总成本 6,870.49 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,509.84 万元。

五、还本付息的测算

双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心项目，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 4,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 15 年，根据 2023 年 1 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 3.62%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排，预计用于融资平衡的相关收益为 8,509.84 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.38。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心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	1.13	1.38	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.38	1.27

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 1.13，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 1.27，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，本次评价的双峰县杏子铺镇农贸市场及农产品物流交易中心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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

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。



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）

成立日期 2017年12月15日

类型 普通合伙企业

合伙期限 2017年12月15日至2067年12月14日

执行事务合伙人

邓琳斌

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

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；信息经济咨询服务；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）。



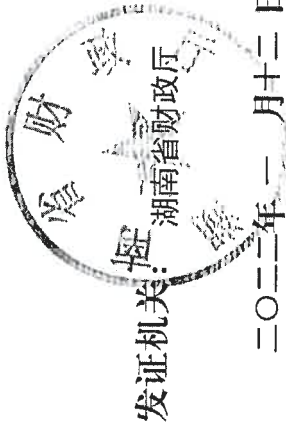
登记机关

2021年12月28日

证书序号: 0008768

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》。



中华人民共和国财政部制



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: 邓琳斌

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

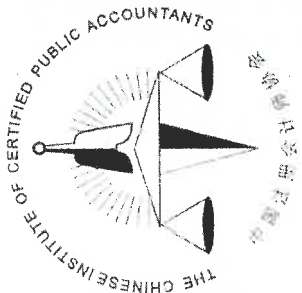
组织形式: 普通合伙

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01月19日





此复印件与原件一致
再复印无效

证书编号:
No. of Certificate 430200180004

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 2005 年 07 月 25 日

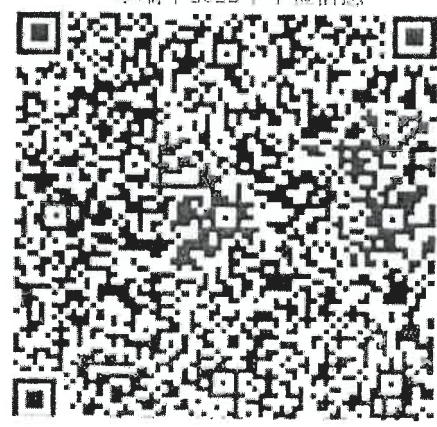
2018年3月接发新证

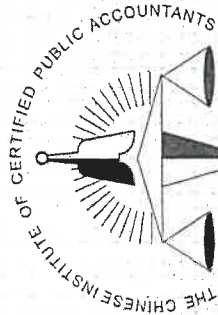
李端平
Full name 李端平
Sex 女
Date of birth 1957-05-06
Working unit 湖南德悦达会计师事务所 (普通合伙)
Identity card No. 430103195705061020



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
李端平2022年年检信息





此复印件与原件一致
再复印无效

姓名	黄伯泉
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1978-12-18
Date of birth	
工作单位	湖南诚悦达会计师事务所 (普通合伙)
Working unit	
身份证号码	430481197812180572
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
黄伯泉2022年年检信息



证书编号: 430100960004
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 11 月 19 日
Date of Issuance