

**靖州县制种基地建设项目收益与融资  
自求平衡专项评价报告**

**湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）**

**2023 年 3 月 2 日**



湘诚悦达专审〔2023〕022号

## 靖州县制种基地建设项目收益与融资 自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对靖州县制种基地建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—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，本次评价的靖州县制种基地建设项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**总体评价结果如下：**

## **一、财务评价假设**

### **（一）一般假设**

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### **（二）特殊假设**

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

## **二、项目应付本息情况**

靖州县制种基地建设项目，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 2,600.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 20 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 3.71%。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：

# 靖州县制种基地建设项目

## 还本付息情况表

单位：万元

靖州县制种基地建设项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2023年3月	0.00	2,600.00		2,600.00		0.00
	2023年9月	2,600.00			2,600.00	48.23	48.23
	2024年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2025年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2026年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2027年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2028年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2029年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2030年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2031年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2032年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2033年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2034年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2035年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2036年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2037年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2038年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2039年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2040年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2041年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2042年	2,600.00			2,600.00	96.46	96.46
	2043年3月	2,600.00		2,600.00	0.00	48.23	2,648.23
	合计		2,600.00	2,600.00	54,600.00	1,929.20	4,529.20

### 三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为6,234.38万元。

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		48.23	48.23	0.00	0.00	0.00
2024年		96.46	96.46	103.04	54.52	48.52
2025年		96.46	96.46	467.09	230.75	236.35
2026年		96.46	96.46	522.04	243.43	278.61
2027年		96.46	96.46	548.15	249.46	298.69
2028年		96.46	96.46	548.15	249.46	298.69
2029年		96.46	96.46	548.15	249.46	298.69
2030年		96.46	96.46	575.55	255.78	319.77
2031年		96.46	96.46	575.55	255.78	319.77
2032年		96.46	96.46	575.55	255.78	319.77
2033年		96.46	96.46	604.33	262.42	341.91
2034年		96.46	96.46	604.33	262.42	341.91
2035年		96.46	96.46	604.33	262.42	341.91
2036年		96.46	96.46	634.55	269.40	365.15

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
2037 年		96.46	96.46	634.55	269.40	365.15
2038 年		96.46	96.46	634.55	269.40	365.15
2039 年		96.46	96.46	666.28	276.72	389.55
2040 年		96.46	96.46	666.28	276.72	389.55
2041 年		96.46	96.46	666.28	276.72	389.55
2042 年		96.46	96.46	699.59	284.41	415.18
2043 年 3 月	2,600.00	48.23	2,648.23	183.64	73.12	110.52
合计	2,600.00	1,929.20	4,529.20	11,061.97	4,827.59	6,234.38

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，本次评价的靖州县制种基地建设项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



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

项目位于靖州苗族侗族自治县。具体建设内容如下:

本项目拟建设集中育秧中心、高标准制种繁育示范基地、水稻优质品种展示基地、加工仓储能力提升工程 4 个子项目,具体情况如下:

1、集中育秧中心:建设智能化育秧大棚 20 亩,引进全自动作业流水线,并集成环境控制及水肥一体化智能设施等,提高出苗率及秧苗抗病能力。

2、高标准制种繁育示范基地:建设高标准制种繁育示范基地 3500 亩,主要包括土地平整、土壤改良、田间道路建设、灌排设施建设及数字化制种管控平台建设等。

3、水稻优质品种展示基地:建设水稻优质品种展示基地 2000 亩,建设内容主要包括田间工程改造升级、购置试验数据处理设备以及物联网信息化设备,以及其他辅助性工程。

4、加工仓储能力提升工程:改造种子产业园内烘干中心 2400 m<sup>2</sup>、种子冷库 800 m<sup>2</sup>、普通仓储用房 2400 m<sup>2</sup>,同时完善道路、水电等配套设施。

#### (二) 实施主体

靖州苗族侗族自治县农业农村局

#### (三) 项目类型

农林水利

#### (四) 融资计划

项目总投资 4603.56 万元,其中,用于项目支出的资本金/自有资金 2,003.56 万元,占总投资金额比例 43.52%;已发行政府专项债券

0.00 万元，本次申请发行专项债券 2,600.00 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：包括集中育秧中心、高标准制种繁育示范基地、水稻优质品种展示基地、烘干中心、普通仓储用房出租收入、种子冷库出租收入等，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。

#### 1、集中育秧中心出租收入

本项目建设集中育秧中心 20 亩（折合约 13333.40 m<sup>2</sup>），根据市场调研，智能连体温室大棚出租价格在 4.2-5.0 元/m<sup>2</sup>/月之间。根据项目周边情况，同时从保守角度考虑，本报告中集中育秧中心为 4.0 元/m<sup>2</sup>/月，每 3 年上浮 5%。出租率在项目运营期前 3 年分别为 75%、85%、95%，之后保持 95%不变。

项目可比智能连体温室大棚出租价格信表

地址	智能化育秧大棚		
	租赁面积（亩）	租赁价格（元/亩·年）	租赁价格（元/m <sup>2</sup> /月）
益阳桃江	158	33566	4.20
益阳桃江	254	36018	4.50
郴州桂东	19.14	40000	5.00



网址	智能温室大棚佐证
<a href="https://guidong.tuliu.com/view-716469.html">https://guidong.tuliu.com/view-716469.html</a>	 <p>郴州桂东县 19.14亩 旱地 经营权出租</p> <p>价格 40,000 元/亩</p> <p>位置: 湖南/郴州/桂东县</p> <p>土地用途: 耕地/旱地</p> <p>面积: 19.14 亩</p> <p>金牌委托人 一对一匹配房源</p> <p>安全交易 资金担保</p> <p>溯源存证 土地权属存证</p>

网址	智能温室大棚佐证
<a href="https://taojiang.tuliu.com/view-714441.html">https://taojiang.tuliu.com/view-714441.html</a>	 <p>益阳桃江县 158亩 菜园 经营权出租</p> <p>价格 15,000 元/亩</p> <p>位置: 湖南/益阳/桃江县</p> <p>土地用途: 园地/菜园</p> <p>面积: 158 亩</p> <p>金牌委托人 一对一匹配房源</p> <p>安全交易 资金担保</p> <p>溯源存证 土地权属存证</p>
<a href="https://taojiang.tuliu.com/view-714442.html">https://taojiang.tuliu.com/view-714442.html</a>	 <p>益阳桃江县 254亩 菜园 经营权出租</p> <p>价格 9,000 元/亩</p> <p>位置: 湖南/益阳/桃江县</p> <p>土地用途: 园地/菜园</p> <p>面积: 254 亩</p> <p>金牌委托人 一对一匹配房源</p> <p>安全交易 资金担保</p> <p>溯源存证 土地权属存证</p>

## 2、高标准制种繁育示范基地出租收入

本项目建设高标准制种繁育示范基地 3500 亩，租赁单价参考项目当地及周边县市水平，高标准制种繁育示范基地、水稻优质品种展示基地租金价格按 600 元/亩/年计，每 3

年上浮 5%。出租率在项目运营期前 3 年分别为 75%、85%、95%，之

后保持 95%不变。

项目周边可比农用地流转价格信息表

序号	位置	类型	流转面积	流转单价	备注
			(亩)	(元/亩/年)	
1	怀化新晃侗族自治县	耕地	50	800	水源充足，交通便利，功能完善，运输便捷。
2	怀化沅陵县	耕地	19	700	交通便利，田间有水泥路，水源充足，附近河水灌溉。
3	怀化会同县	耕地	100	600	交通便利，有机耕道到田头，水电齐全



网址	价格佐证
<a href="https://yuanling.tuliu.com/view-660216.html">https://yuanling.tuliu.com/view-660216.html</a>	
<a href="https://xinhuangdongzu.tuliu.com/view-698724.html">https://xinhuangdongzu.tuliu.com/view-698724.html</a>	

3、水稻优质品种展示基地出租收入

本项目建设水稻优质品种展示基地 2000 亩，租赁单价参考项目当地及周边县市水平，高标准制种繁育示范基地、水稻优质品种展示基地租金价格按 600 元/亩/年计，每 3 年上浮 5%。出租率在项目运营期前 3 年分别为 75%、85%、95%，之后保持 95%不变。

项目周边可比农用地流转价格信息表

序号	位置	类型	流转面积	流转单价	备注
			(亩)	(元/亩/年)	
1	怀化新晃侗族自治县	耕地	50	800	水源充足，交通便利，功能完善，运输便捷。
2	怀化沅陵县	耕地	19	700	交通便利，田间有水泥路，水源充足，附近河水灌溉。
3	怀化会同县	耕地	100	600	交通便利，有机耕道到田头，水电齐全

网址	价格佐证
<a href="https://yuanling.tuliu.com/view-660216.html">https://yuanling.tuliu.com/view-660216.html</a>	
<a href="https://xinhuangdongzu.tuliu.com/view-698724.html">https://xinhuangdongzu.tuliu.com/view-698724.html</a>	

#### 4、烘干中心、普通仓储用房出租收入

本项目改造烘干中心 2400 m<sup>2</sup>，普通仓储用房 2400 m<sup>2</sup>，合计 4800 m<sup>2</sup>，根据对靖州苗族侗族自治县类似项目市场调研，从下表可知，靖州苗族侗族自治县厂房及仓储用房出租价格平稳，出租价格在 30.00-36.00 元/m<sup>2</sup>/月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目烘干中心、普通仓储用房出租价格为 22 元/m<sup>2</sup>/月，每 3 年上浮 5%。出租率在项目运营期前 3 年分别为 75%、85%、95%，之后保持 95%不变。

项目周边厂房、仓库出租价格信息表

序号	类型	位置	单价（元/m <sup>2</sup> /月）
1	仓库	鹤城-城东	30.00
2	仓库	芷江-城区	30.00
3	仓库	鹤城河西经开区	36.00



价格好，适合做仓库或没有灰尘污染的车间

鹤城-城东

湖南省怀化市鹤城区边丰东路251号

1500m<sup>2</sup> 可分租

建筑面积

1元/m<sup>2</sup>/天

4.5万/月



1700平方钢结构厂房出租

芷江-芷江城区 | 公坪镇 | 1

谢先生 个人房东

月租 雨棚 食堂 宿舍

1700m<sup>2</sup>

建筑面积

1元/m<sup>2</sup>/天

5.1万/月

400m<sup>2</sup>仓库带货梯出租

更新于2023-02-24



1.2万/月 1元/m<sup>2</sup>/天

400m<sup>2</sup>

建筑面积

楼库

仓库类型

套

数

区域 鹤城河西经开区

地址 湖南省怀化市鹤城区经济开发区浙闽物资城A栋108号



王俊

个人房东

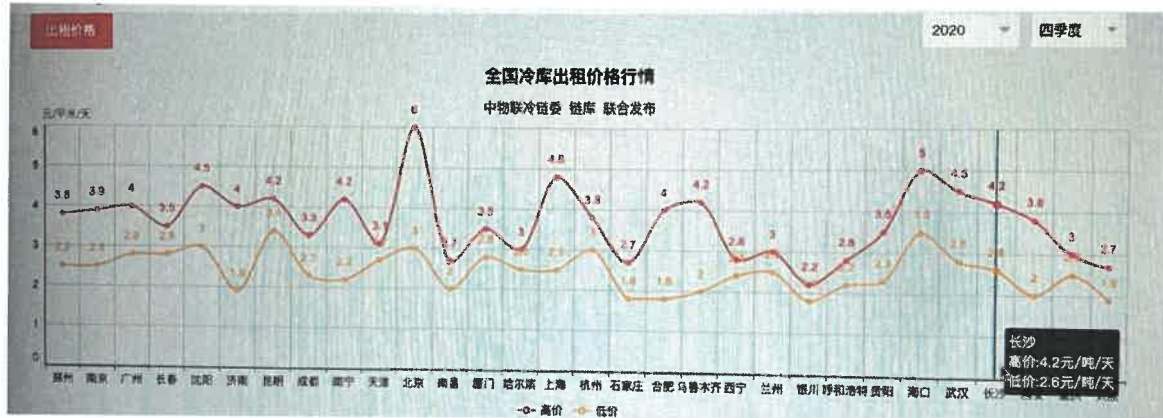
已实名认证

## 5、种子冷库出租收入

本项目改造种子冷库 800 m<sup>2</sup>，根据对怀化市内类似项目市场调研以及全国冷链的出租价格行情，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，谨慎考虑，保守预计本项目种子冷库用房出租价格为 30 元/m<sup>2</sup>/月。每 3 年上浮 5%。出租率在项目运营期前 3 年分别为 75%、85%、95%，之后保持 95%不变。



## 冷链库最近一季度市场数据调查情况



同类型冷库价格信息表

序号	区域位置	出租单价 (元/㎡·月)	价格来源
1	醴陵冷链仓库	30	58 同城网
2	靖州县顺鑫梅园冷库	32.3	58 同城网

### (二) 项目收入预测

债券存续期内，按照前述收入测算依据，靖州县制种基地建设项目预计收入 11,061.97 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	2031年	2032年
一	总收入	11,061.97	103.04	467.09	522.04	548.15	548.15	548.15	575.55	575.55	575.55
	集中育秧中心出租收入	1,288.34	12.00	54.40	60.80	63.84	63.84	63.84	67.03	67.03	67.03
	出租面积（㎡）		13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40
二	出租单价（元/㎡/年）		48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	52.92	52.92	52.92
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	高标准制种繁育示范基地出租收入	4,227.35	39.38	178.50	199.50	209.48	209.48	209.48	219.95	219.95	219.95
三	出租面积（亩）		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
	出租单价（元/亩/年）		600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50	661.50
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
四	水稻优质品种展示基地出租收入	2,415.63	22.50	102.00	114.00	119.70	119.70	119.70	125.69	125.69	125.69
	出租面积（亩）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	出租单价（元/亩/年）		600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50	661.50
五	烘干中心、普通仓储用房出租收入	2,550.90	23.76	107.71	120.38	126.40	126.40	126.40	132.72	132.72	132.72
	出租面积（㎡）		4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
	出租单价（元/㎡/年）		264.00	264.00	264.00	277.20	277.20	277.20	291.06	291.06	291.06
五	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	种子冷库出租收入	579.75	5.40	24.48	27.36	28.73	28.73	28.73	30.16	30.16	30.16
	出租面积（㎡）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	出租单价（元/㎡/年）		360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00	396.90	396.90	396.90
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

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	2042 年	2043 年
一	总收入	604.33	604.33	604.33	634.55	634.55	634.55	666.28	666.28	666.28	699.59	183.64
	集中育秧中心出租收入	70.38	70.38	70.38	73.90	73.90	73.90	77.60	77.60	77.60	81.48	21.39
	出租面积 (m²)	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40	13,333.40
二	出租单价 (元/m²/年)	55.57	55.57	55.57	58.34	58.34	58.34	61.26	61.26	61.26	64.32	67.54
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	高标准制种繁育示范基地出租收入	230.95	230.95	230.95	242.49	242.49	242.49	254.62	254.62	254.62	267.35	70.18
	出租面积 (亩)	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	3,500.00	3,500.00
	出租单价 (元/亩/年)	694.58	694.58	694.58	729.30	729.30	729.30	765.77	765.77	765.77	804.06	844.26
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
三	水稻优质品种展示基地出租收入	131.97	131.97	131.97	138.57	138.57	138.57	145.50	145.50	145.50	152.77	40.10
	出租面积 (亩)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	出租单价 (元/亩/年)	694.58	694.58	694.58	729.30	729.30	729.30	765.77	765.77	765.77	804.06	844.26
四	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	烘干中心、普通仓储用房出租收入	139.36	139.36	139.36	146.33	146.33	146.33	153.64	153.64	153.64	161.33	42.35
	出租面积 (m²)	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
五	出租单价 (元/m²/年)	305.61	305.61	305.61	320.89	320.89	320.89	336.94	336.94	336.94	353.79	371.47
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	种子冷库出租收入	31.67	31.67	31.67	33.26	33.26	33.26	34.92	34.92	34.92	36.67	9.62
	出租面积 (m²)	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	出租单价 (元/m²/年)	416.75	416.75	416.75	437.58	437.58	437.58	459.46	459.46	459.46	482.43	506.56
	出租率	95%	95%	95%	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）经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、运营性支出及修理及维护费。具体分析如下：

##### 1、工资及福利费

项目共需要相关工作人员 20 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 4.5 万元/年计算。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	41321 元/年	来自湖南省统计局
2020 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

##### 2、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。

### 3、管理费用

参考同类型项目及经验做法,本项目其他管理费按经营收入的2%计算。

序号	项目名称	管理费用取费比例
1	安沙乡村振兴花卉产业基地基础设施项目	2%

### (二) 增值税、税金及附加

建筑服务增值税税率按9%计,不动产租赁服务增值税税率按9%计,其他现代服务增值税税率按6%计;城市维护建设税按5%计;教育费附加按增值税的5%(含2%的地方教育费附加)计算,房产税按租赁收入的12%计。

债券存续期内,项目预计总成本为4,827.59万元。如下:

项目运营成本测算表

		单位：万元										
序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
一	运营成本	2,495.44	32.79	132.27	133.37	133.89	133.89	133.89	134.44	134.44	134.44	
	工资及福利费	1,665.00	22.50	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
	检修维护费	609.20	8.23	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	
	管理费用	221.24	2.06	9.34	10.44	10.96	10.96	10.96	11.51	11.51	11.51	
二	增值税金及附加	2,332.15	21.72	98.48	110.06	115.56	115.56	115.56	121.34	121.34	121.34	
	增值税及附加	1,004.71	9.36	42.42	47.42	49.79	49.79	49.79	52.28	52.28	52.28	
	房产税	1,327.44	12.36	56.05	62.65	65.78	65.78	65.78	69.07	69.07	69.07	
	合计	4,827.59	54.52	230.75	243.43	249.46	249.46	249.46	255.78	255.78	255.78	

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	2042 年	2043 年
一	运营成本	135.02	135.02	135.02	135.62	135.62	135.62	136.26	136.26	136.26	136.92	34.41
	工资及福利费	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	22.50
	检修维护费	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	8.23
	管理费用	12.09	12.09	12.09	12.69	12.69	12.69	13.33	13.33	13.33	13.99	3.67
二	增值税金及附加	127.41	127.41	127.41	133.78	133.78	133.78	140.47	140.47	140.47	147.49	38.72
	增值税及附加	54.89	54.89	54.89	57.63	57.63	57.63	60.51	60.51	60.51	63.54	16.68
	房产税	72.52	72.52	72.52	76.15	76.15	76.15	79.95	79.95	79.95	83.95	22.04
	合计	262.42	262.42	262.42	269.40	269.40	269.40	276.72	276.72	276.72	284.41	73.12

#### 四、项目净现金流入预测

债券存续期内，靖州县制种基地建设项目预期总收入 11,061.97 万元，预期总成本 4,827.59 万元，项目净收益 6,234.38 万元。

#### 五、还本付息的测算

靖州县制种基地建设项目，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 2,600.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 20 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 3.71%。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 6,234.38 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，靖州县制种基地建设项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

#### 六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.38	1.62
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	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，本次评价的靖州县制种基地建设项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

## 七、使用限制

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

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





统一社会信用代码  
91430104MA4PAGWA0B

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

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)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓琳斌

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); 业务培训(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)。

成立日期 2017年12月15日

合伙期限 2017年12月15日至2067年12月14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



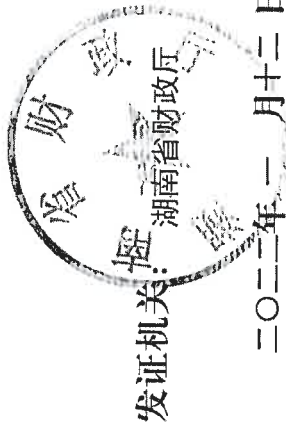
登记机关

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》。



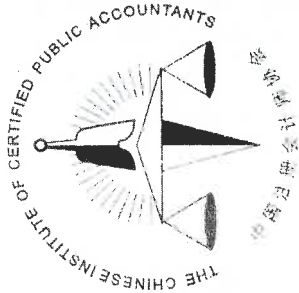
中华人民共和国财政部制



## 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月换发新证

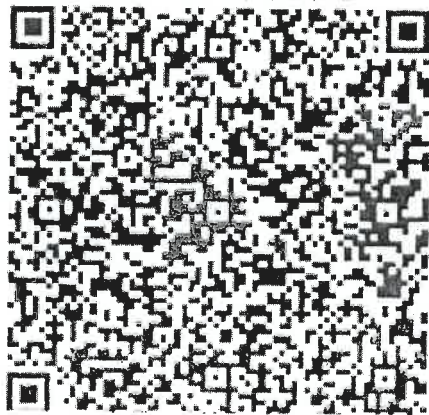
李端平  
女  
1957-05-06  
湖南诚悦达会计师事务所  
(普通合伙)  
430103195705061020

姓 Full name  
性 Sex  
出生 Date of birth  
日期  
工作单位 Working unit  
身份证号码 Identity card No.

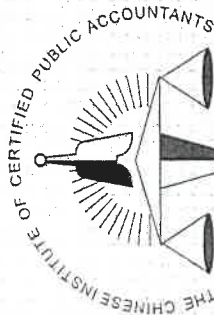


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
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

Full name

性别

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

Identify 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