

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2023 年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2023）第 02003 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于

2023年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2023)第02003号

我们接受委托,对2023年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券(以下简称“本期债券”)相关洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

(一)应付本息情况

本期湖南省怀化市2023年洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目专项债券,计划申请发行政府专项债券金额4,600.00万元,本次计划融资金额4,600.00万元,假设融资利率3.71%,期限20年,每半年支付利息,第20年年末



偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

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
2023 年	-	4,600.00		4,600.00	170.66	170.66
2024 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2025 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2026 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2027 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2028 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2029 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2030 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2031 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2032 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2033 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2034 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2035 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2036 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2037 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2038 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2039 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2040 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2041 年	4,600.00			4,600.00	170.66	170.66
2042 年	4,600.00		4,600.00	-	170.66	4,770.66
合计		4,600.00	4,600.00		3,413.20	8,013.20

（二）项目融资期间产生的现金净流入

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。



单位：万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目	13,093.35	3,780.26	9,313.09

（三）预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.16。具体预测计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2023 年	-	170.66	170.66	-	-	-
2024 年	-	170.66	170.66	-	-	-
2025 年	-	170.66	170.66	559.20	134.93	424.27
2026 年	-	170.66	170.66	575.98	137.35	438.63
2027 年	-	170.66	170.66	593.26	139.82	453.43
2028 年	-	170.66	170.66	611.05	143.24	467.81
2029 年	-	170.66	170.66	629.38	145.85	483.53
2030 年	-	170.66	170.66	648.27	148.53	499.73
2031 年	-	170.66	170.66	667.71	180.56	487.15
2032 年	-	170.66	170.66	687.75	223.12	464.62
2033 年	-	170.66	170.66	708.38	228.06	480.31
2034 年	-	170.66	170.66	729.63	234.12	495.51
2035 年	-	170.66	170.66	751.52	239.35	512.17
2036 年	-	170.66	170.66	774.06	244.73	529.33
2037 年	-	170.66	170.66	797.29	247.20	550.08
2038 年	-	170.66	170.66	821.20	254.18	567.03
2039 年	-	170.66	170.66	845.84	259.93	585.91
2040 年	-	170.66	170.66	871.22	266.93	604.28



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2041 年	-	170.66	170.66	897.35	273.03	624.33
2042 年	4,600.00	170.66	4,770.66	924.27	279.30	644.97
合计	4,600.00	3,413.20	8,013.20	13,093.35	3,780.26	9,313.09
本息覆盖倍数						1.16

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

附件:项目收益及现金流预测说明



中国·长沙

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2023 年 03 月 02 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

(一) 项目基本情况

本项目位于洪江市安江镇与岩垅乡，项目估算总投资为 5916.17 万元，建设期为 2 年，开工时间 2023 年 4 月。

本项目总用地面积 26000 m²（约 39 亩），总建筑面积 14200 m²，主要包括：冷库 4500 m²，通风库 8500 m²，配套用房 1200 m²，并配套完善区域内场地硬化、停车场、给排水、供配电等配套基础设施。

(二) 融资计划

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目的资金来源主要为资金来源为申请地方政府专项债券资金和自有资金。项目总投资 5,916.17 万元，其中：自有资金 1,316.17 万元，拟申请地方政府专项债券资金 4,600.00 万元。

(三) 项目收入预测

1、项目收入来源为冷库出租收入、通风库出租收入、配套服务用房出租收入。具体见下表：

单位：万元

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
冷库出租收入	367.20	378.22	389.56	401.25	413.29	425.69	438.46	451.61	465.16	479.11
通风库出租收入	163.20	168.10	173.14	178.33	183.68	189.19	194.87	200.72	206.74	212.94
配套服务用房出租收入	28.80	29.66	30.55	31.47	32.41	33.39	34.39	35.42	36.48	37.58
合计	559.20	575.98	593.26	611.05	629.38	648.27	667.71	687.75	708.38	729.63

(接上表)

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
冷库出租	493.49	508.29	523.54	539.25	555.42	572.09	589.25	606.93	8,597.78



年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入									
通风库出租收入	219.33	225.91	232.68	239.66	246.85	254.26	261.89	269.74	3,821.24
配套服务用房出租收入	38.70	39.87	41.06	42.29	43.56	44.87	46.22	47.60	674.34
合计	751.52	774.06	797.29	821.20	845.84	871.22	897.35	924.27	13,093.35

依上表预测，债券存续期间，洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目取得运营收入 13,093.35 万元。

2、项目收入预测评价

项目建成后，项目主要收入为冷库出租收入、通风库出租收入、配套服务用房出租收入。冷库可出租面积 4500 m²，通风库可出租面积 8500 m²，配套服务用房可出租面积 1200 m²。项目出租率第一年按照 80%计算，每年增加 5%，第四年增加到峰值 95%后不再增长。

（1）冷库出租收入：由于目前洪江市无同类型公示案例，本项目通过查询周边同类型冷库出租价格再结合本项目实际情况，预计冷库按 85 元/m²/月租赁，前三年出租率分别为 80%、85%、90%，从第四年开始按 95%进行测算，租金增长按照每年 3%计算，参考案例如下：

已建成冷库出租情况表

类型	位置	月租金	案例图片	网址
冷库出租案例 1	株洲市芦淞区	120 元/平方/月		https://zhuzhou.58.com/fangchan/53215465725325x.shtml?prd=eUBBxcMdEgM57iOpYZ5Rg%3D%3D&houseId=2889537929210894&gpos=1&keyword=%E5%86%B7%E5%BA%93&iuType=p_0&PGTID=0d305770-0000-0d87-5d2f-3afde23e1e8a&ClickID=1



类型	位置	月租金	案例图片	网址
冷库出租案例 2	岳阳市岳阳楼区	90 元/平方/月		https://yy.58.com/fangchan/53225609632930x.shtml?prd=VS7VD99aTkk14rSecWn1oWdTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2890836348969986&gpos=2&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJSSVpVSk1OljpbeyJrZXkiOiJwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlCi6ljbW-Fgy9tWrlv5aSpliwidmFsljoiM8Zln1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZUF90ZXNOLHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d305770-0019-e6c5-9afb-22ade98da067&ClickID=2
冷库出租案例 3	常德市武陵区	90 元/平方/月		https://changde.58.com/fangchan/52918863277609x.shtml?prd=M41a%2BsAl135Lrq%2BpWPUj9WdTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2851572815567880&gpos=162&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZUF90ZXNOLHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d305770-0019-ea10-744f-c4c7cf6e8236&ClickID=25
冷库出租案例 4	长沙县榔梨街道	85.8 元/平方/月		https://cs.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2580684533407744&pt=0&kw=%E5%86%B7%E5%BA%93&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=b28cae0db6f14daf99cb0b042c7e4b83&gpos=19&
冷库出租案例 5	雨花区时代阳光大道	90 元/平方/月		https://cs.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2274217659015178&pt=0&kw=%E5%86%B7%E5%BA%93&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=96df8d70598e415cade97b293ae53e14&gpos=24&



类型	位置	月租金	案例图片	网址
冷库出租案例 6	长沙县黄兴镇海吉星农产品物流园	90 元/平方/月		http://www.liankur.com/home-detail?id=1519638020379377665

(2) 通风库出租收入：由于目前洪江市无同类型公示案例，本项目通过查询周边同类型库房出租价格再结合本项目实际情况，预计通风库按 20 元/m²/月租赁，前三年出租率分别为 80%、85%、90%，从第四年开始按 95%进行测算，租金增长按照每年 3%计算，具体参考案例如下：



表 15-2 周边已建成物流仓储出租情况表

类型	位置	月租金	案例图片	信息来源
通风库出租案例 1	怀化市鹤城区	30 元/m ² /月		https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?!egoHuiDu=0&houseid=2913426462563342&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=0b162cbe8d42480999b5cb e3ce82ac19&gpos=10&
通风库出租案例 2	怀化市鹤城区	20 元/m ² /月		https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?!egoHuiDu=0&houseid=1069364040211457&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=e0954c7ff96f40e78f0c0aff2d0fdbc6&gpos=12&



类型	位置	月租金	案例图片	信息来源
通风库出租案例 3	怀化河西经开区	33 元/m ² /月	 <p>低价出租 有意直接电话联系 谢谢~ 更新于 2023-02-06</p> <p>21.78 元/月 220m² 仓库 建筑商: 怀化河西经开区 地址: 怀化河西经开区 联系人: 杨先生 电话: 13873451111</p> <p>基础信息 内部详情 配套设施 详细地图 图片 位置</p>	https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?1egoHuiDu=0&houseid=2890823308305422&pt=0&zhideLegoHuiDu=0&uniqid=103b5cd69bc3415685ce93e9320f15a0&gpos=38&

(3) 配套服务用房出租收入: 配套用房参考周边案例, 预计配套服务用房按 30 元/m²/月租赁, 前三年出租率分别为 80%、85%、90%, 从第四年开始按 95% 进行测算, 租金增长按照每年 3% 计算。

类型	位置	月租金	备注	信息来源
服务用房出租案例 1	怀化市鹤城区	35 元/m ² /月	 <p>(出租) 万达广场 金鹰国际城 1350 平米 16 间办公室 35 元/月 更新于 2023-02-06</p> <p>1.17 元/月 1350m² 202-405 个 建筑商: 金鹰国际城 地址: 怀化万达广场 联系人: 王经理 电话: 13873451111</p> <p>基础信息 内部详情 配套设施 详细地图 图片 位置</p>	https://hh.58.com/zhaozu/50794702546743x.shtml?prd=eXrHa6sTRuNxO3ivT9MEIUhXY0cmLQq4NnPNHfkg0yM%3D&houseid=2579680241986570&gpos=19&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZGFuZ90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JiY29tbWVuZF9iYXNI&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e70d-4f16-b2f75da17c9b&ClickID=21
服务用房出租案例 2	怀化市鹤城区	31.8 元/m ² /月	 <p>(出租) 金鹰国际城电梯房 16 间办公室 31.8 元/月 更新于 2023-02-06</p> <p>1.06 元/月 120m² 16-32 个 建筑商: 金鹰国际城 地址: 怀化金鹰国际城 联系人: 王经理 电话: 13873451111</p> <p>基础信息 内部详情 配套设施 详细地图 图片 位置</p>	https://hh.58.com/zhaozu/52284667487664x.shtml?prd=eXrHa6sTRuNxO3ivT9MEIbC0LProNX9MSIhsVAqxIq%3D&houseid=2770395754685455&gpos=87&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZGFuZ90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JiY29tbWVuZF9iYXNI&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e426-74f8-5f0a213ed700&ClickID=21



类型	位置	月租金	备注	信息来源
服务用房出租 案例 3	怀化市中方县	30 元/m ² /月		https://hh.58.com/zhaozu/53351485371184x.shtml?prd=KRbp6A4ox2ZQNjAp6eRRV2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2906948443282432&gpos=1&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiILCJsYWJlbCI6IuS4reaWuSIsInZhbCI6Inpob25nZmFuZyJ9XX0&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXNOLGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNI&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e14d-ef58-5c89213726ae&ClickID=7

(四) 项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位: 万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目	4,358.04	960.28	229.85	368.00	5,916.17

其中，拟融资期间项目投资计划如下:

序号	项目名称	2023 年	2024 年	合计
1	洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目	4,884.00	1,032.17	5,916.17

2、项目期间营业成本

(1) 本项目的主要运营成本包括人工工资及福利、维修费用、管理费用。

预测如下:

单位: 万元

成本类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人工工资及福利	40.00	40.40	40.80	41.21	41.62	42.04	42.46	42.89	43.31	43.75
维修费用	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35
管理费用	17.48	17.48	17.48	18.35	18.35	18.35	19.27	19.27	19.27	20.23
合计	67.83	68.23	68.63	69.91	70.32	70.74	72.08	72.51	72.93	74.33

(接上表)



成本类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
人工工资及福利	44.18	44.63	45.07	45.52	45.98	46.44	46.90	47.37	784.59
维修费用	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	186.30
管理费用	20.23	20.23	21.24	21.24	21.24	22.30	22.30	22.30	356.61
合计	74.76	75.21	76.66	77.11	77.57	79.09	79.55	80.02	1,327.50

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 1,327.50 万元。

（2）项目运营期间营业成本预测评价

①职工薪酬：项目建成后预计需要 8 人，参照《怀化市人力资源和社会保障局、怀化市统计局关于发布 2021 年全市在岗职工平均工资的通知》（怀人社发[2020]20 号文），本项目人均工资福利按 5 万元/年计算，以后逐年递增 1%；

②管理费用：通过调研周边同类型相关项目并结合本项目实际情况，保守估计，本项目管理费用采取经营收入的 2.5%；

序号	项目名称	管理费用占经营收入比值
1	湖南省永州市国际农副产品智慧冷链商贸产业园及配套基础设施项目	1%
2	新化县农产品冷链仓储物流基地建设项目	1.5%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区建设项目	2%

③维修费用：通过调研周边同类型相关项目并结合本项目实际情况，保守估计，本项目修理费用采取折旧费的 5%；

序号	项目名称	修理费用占折旧费比值
1	湖南省永州市国际农副产品智慧冷链商贸产业园及配套基础设施项目	4.8%
2	新化县农产品冷链仓储物流基地建设项目	4.5%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区建设项目	4.2%

3、项目运营期间需支付的相关税费

（1）项目税费情况如下：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	559.20	575.98	593.26	611.05	629.38	648.27	667.71	687.75	708.38	729.63
其中：										



项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
冷库出租收入	367.20	378.22	389.56	401.25	413.29	425.69	438.46	451.61	465.16	479.11
通风库出租收入	163.20	168.10	173.14	178.33	183.68	189.19	194.87	200.72	206.74	212.94
配套服务用房出租收入	28.80	29.66	30.55	31.47	32.41	33.39	34.39	35.42	36.48	37.58
销项税额	50.33	51.84	53.39	54.99	56.64	58.34	60.09	61.90	63.75	65.67
进项税额	50.33	51.84	53.39	54.99	56.64	58.34	34.31	-	-	-
应纳增值税	-	-	-	-	-	-	25.78	61.90	63.75	65.67
退税额										
城建税	-	-	-	-	-	-	1.29	3.10	3.19	3.28
教育费附加	-	-	-	-	-	-	1.29	3.10	3.19	3.28
房产税	67.10	69.12	71.19	73.33	75.53	77.79	80.13	82.53	85.01	87.56
合计	67.10	69.12	71.19	73.33	75.53	77.79	108.48	150.62	155.13	159.79

(接上表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
营业收入	751.52	774.06	797.29	821.20	845.84	871.22	897.35	924.27	13,093.35
其中:									-
冷库出租收入	493.49	508.29	523.54	539.25	555.42	572.09	589.25	606.93	8,597.78
通风库出租收入	219.33	225.91	232.68	239.66	246.85	254.26	261.89	269.74	3,821.24
配套服务用房出租收入	38.70	39.87	41.06	42.29	43.56	44.87	46.22	47.60	674.34
销项税额	67.64	69.67	68.06	70.10	72.20	74.37	76.60	78.90	1,154.48
进项税额	-	-	-						359.84
应纳增值税	67.64	69.67	68.06	70.10	72.20	74.37	76.60	78.90	794.64
退税额									-
城建税	3.38	3.48	3.40	4.91	5.05	5.21	5.36	5.52	47.17
教育费附加	3.38	3.48	3.40	3.51	3.61	3.72	3.83	3.95	39.74
房产税	90.18	92.89	95.67	98.54	101.50	104.55	107.68	110.91	1,571.20



项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
合计	164.59	169.52	170.54	177.06	182.36	187.85	193.47	199.28	2,452.76

冷库出租收入、通风库出租收入、配套服务用房出租收入按 9%计；城市维护建设税按 5%计；教育费附加按 3%，地方教育费附加按 2%，合计为 5%房产税按照收入 12%计；

（2）相关税费预测评价

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

（2）城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于洪江区内，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

（五）项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2023 年	-	170.66	170.66
2024 年	-	170.66	170.66
2025 年	-	170.66	170.66
2026 年	-	170.66	170.66



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2027 年	-	170.66	170.66
2028 年	-	170.66	170.66
2029 年	-	170.66	170.66
2030 年	-	170.66	170.66
2031 年	-	170.66	170.66
2032 年	-	170.66	170.66
2033 年	-	170.66	170.66
2034 年	-	170.66	170.66
2035 年	-	170.66	170.66
2036 年	-	170.66	170.66
2037 年	-	170.66	170.66
2038 年	-	170.66	170.66
2039 年	-	170.66	170.66
2040 年	-	170.66	170.66
2041 年	-	170.66	170.66
2042 年	4,600.00	170.66	4,770.66
合计	4,600.00	3,413.20	8,013.20

2、支付本金利息预测评价

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

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

（2）国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（六）还本付息保障程度分析



项目整体本息覆盖倍数为 1.16，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2023 年	-	170.66	170.66	-	-	-
2024 年	-	170.66	170.66	-	-	-
2025 年	-	170.66	170.66	559.20	134.93	424.27
2026 年	-	170.66	170.66	575.98	137.35	438.63
2027 年	-	170.66	170.66	593.26	139.82	453.43
2028 年	-	170.66	170.66	611.05	143.24	467.81
2029 年	-	170.66	170.66	629.38	145.85	483.53
2030 年	-	170.66	170.66	648.27	148.53	499.73
2031 年	-	170.66	170.66	667.71	180.56	487.15
2032 年	-	170.66	170.66	687.75	223.12	464.62
2033 年	-	170.66	170.66	708.38	228.06	480.31
2034 年	-	170.66	170.66	729.63	234.12	495.51
2035 年	-	170.66	170.66	751.52	239.35	512.17
2036 年	-	170.66	170.66	774.06	244.73	529.33
2037 年	-	170.66	170.66	797.29	247.20	550.08
2038 年	-	170.66	170.66	821.20	254.18	567.03
2039 年	-	170.66	170.66	845.84	259.93	585.91
2040 年	-	170.66	170.66	871.22	266.93	604.28
2041 年	-	170.66	170.66	897.35	273.03	624.33
2042 年	4,600.00	170.66	4,770.66	924.27	279.30	644.97



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
合计	4,600.00	3,413.20	8,013.20	13,093.35	3,780.26	9,313.09
本息覆盖倍数						1.16

(七) 现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期											
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
现金流入	19,009.52	4,884.00	1,032.17	559.20	575.98	593.26	611.05	629.38	648.27	667.71	687.75	708.38	729.63	751.52	
资本金	1,316.17	284.00	1,032.17	-											
债券资金流入	4,600.00	4,600.00													
运营收入	13,093.35	-	-	559.20	575.98	593.26	611.05	629.38	648.27	667.71	687.75	708.38	729.63	751.52	
现金流出	17,709.63	5,054.66	1,202.83	305.59	308.01	310.48	313.90	316.51	319.19	351.22	393.78	398.72	404.78	410.01	
建设投资	5,916.17	4,884.00	1,032.17	-											
运营成本	1,327.50	-	-	67.83	68.23	68.63	69.91	70.32	70.74	72.08	72.51	72.93	74.33	74.76	
税金及附加	2,452.76	-	-	67.10	69.12	71.19	73.33	75.53	77.79	108.48	150.62	155.13	159.79	164.59	
利息	3,413.20	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	
本金	4,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
净现金流量	1,299.89	-170.66	-170.66	253.61	267.97	282.77	297.15	312.87	329.07	316.49	293.96	309.65	324.85	341.51	
累计净现金流量	1,299.89	-170.66	-341.32	-87.71	180.25	463.03	760.18	1,073.05	1,402.13	1,718.62	2,012.58	2,322.23	2,647.08	2,988.59	

接上表

项目	运营期						
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
现金流入	774.06	797.29	821.20	845.84	871.22	897.35	924.27
资本金							
债券资金流入							



项目	运营期						
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
运营收入	774.06	797.29	821.20	845.84	871.22	897.35	924.27
现金流出	415.39	417.86	424.84	430.59	437.59	443.69	5,049.96
建设投资							
运营成本	75.21	76.66	77.11	77.57	79.09	79.55	80.02
税金及附加	169.52	170.54	177.06	182.36	187.85	193.47	199.28
利息	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66
本金	-	-	-	-	-	-	4,600.00
净现金流量	358.67	379.42	396.37	415.25	433.62	453.67	-4,125.69
累计净现金流量	3,347.26	3,726.68	4,123.05	4,538.30	4,971.92	5,425.59	1,299.89



如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 1,299.89 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

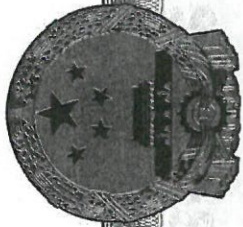
（八）风险分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.16	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.16	1.12

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.00，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 1.12，仍然能通过压力测试。





统一社会信用代码

914301110959150342

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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

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: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房



登记机关

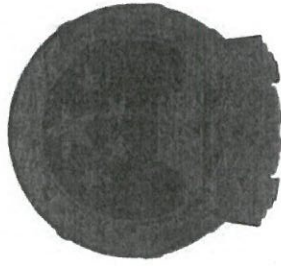


国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



证书序号：5003043

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇二一年十一月



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

姓名 邹文强
 Full name 男
 性别 男
 出生日期 1970-01-14
 Date of birth
 工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 430252197001144033
 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。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430100120442
 No. of Certificate

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

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
 Date of Issuance



再次复印无效

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.



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.



月 日
/m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

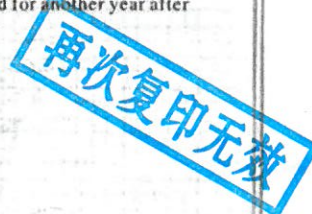
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

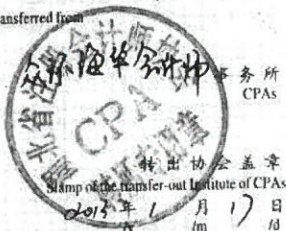


年 月 日
/y /m /d

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

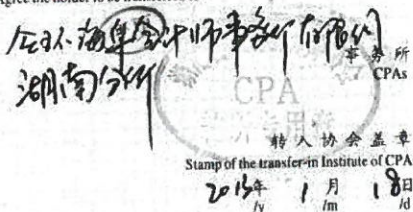
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to

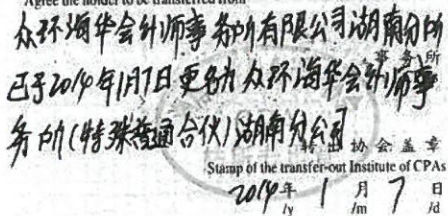


10

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

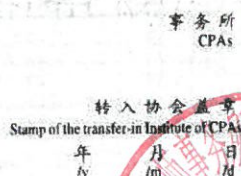
同意调出

Agree the holder to be transferred from

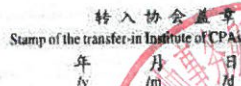


同意调入

Agree the holder to be transferred to



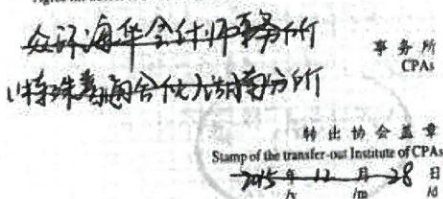
事务所
CPAs



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

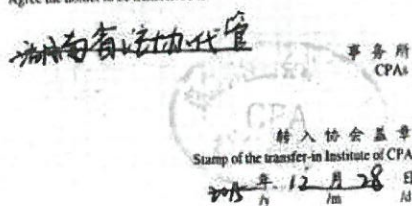
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



12

同意调出

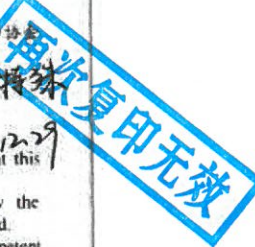
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分公司

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会
声明作废后,办理补发手续。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分公司

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





彭煥

姓 名 Full name

性 别 Sex

1986-02-04

出 生 日 期 Date of birth

中兴阳光会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

工 作 单 位 Working unit

身 份 证 号 码 Identity card No.

430721198602040015



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.



再次复印无效

证书编号: 110102050361
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2023 年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2023）第 02004 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：湘23ZZ3QNMM5



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于

2023年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2023)第02004号

我们接受委托,对2023年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券(以下简称“本期债券”)相关怀化国际(东盟)物流产业园中方分园一期建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的怀化国际(东盟)物流产业园中方分园一期建设项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

(一) 应付本息情况

本期湖南省怀化市2023年怀化市怀化国际(东盟)物流产业园中方分园一期建设项目专项债券,计划融资金额70,000.00万元,2022年6月已发行10,700.00万元,发行利率3.21%,本次计划发行18,000.00万元,未来继续发行41,300.00万元,假设融资利率3.62%,期限15年,每半年支付利息,第15年年末偿还本金,



应还本付息情况如下:

单位: 万元

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
2022 年	-	10,700.00		10,700.00	171.74	171.74
2023 年	10,700.00	59,300.00		70,000.00	2,490.13	2,490.13
2024 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2025 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2026 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2027 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2028 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2029 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2030 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2031 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2032 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2033 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2034 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2035 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2036 年	70,000.00			70,000.00	2,490.13	2,490.13
2037 年	70,000.00		10,700.00	59,300.00	2,318.40	13,018.40
2038 年	59,300.00		59,300.00	-		59,300.00
合计	-	70,000.00	70,000.00		37,351.96	107,351.96

(二) 项目融资期间产生的现金净流入

怀化国际(东盟)物流产业园中方分园一期建设项目的收益则以各项目预测期内运营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位: 万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
怀化国际(东盟)物流产业园中方分园一期建设	205,987.19	40,765.27	165,221.93



（三）预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.54。具体预测计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2022 年	-	171.74	171.74	-	-	-
2023 年	-	2,490.13	2,490.13	0.00	0.00	0.00
2024 年	-	2,490.13	2,490.13	0.00	0.00	0.00
2025 年	-	2,490.13	2,490.13	9,836.58	2,233.44	7,603.15
2026 年	-	2,490.13	2,490.13	11,632.55	2,503.34	9,129.21
2027 年	-	2,490.13	2,490.13	13,428.54	2,773.25	10,655.29
2028 年	-	2,490.13	2,490.13	15,860.02	3,168.19	12,691.83
2029 年	-	2,490.13	2,490.13	18,291.51	3,549.62	14,741.90
2030 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,773.67	15,788.90
2031 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,787.20	15,775.37
2032 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,787.20	15,775.37
2033 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,787.20	15,775.37
2034 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,800.73	15,761.84
2035 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,800.73	15,761.84
2036 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,800.73	15,761.84
2037 年	10,700.00	2,318.40	13,018.40	0.00	0.00	0.00
2038 年	59,300.00	-	59,300.00	0.00	0.00	0.00
合计	70,000.00	37,351.96	107,351.96	205,987.19	40,765.27	165,221.93
本息覆盖倍数						1.54

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



附件：项目收益及现金流预测说明



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2023年03月02日



附件:

项目收益及现金流预测说明

(一) 项目基本情况

怀化国际(东盟)物流产业园中方分园一期,拟建于怀化市中方县内怀芷快速干道与中方连接线交汇处。铁路专线自新建怀化西编组站西南端接轨,下穿沪昆高铁及在建铁路桥,沿吉祥大道北侧上跨舞阳大道及包茂高速公路,之后沿包茂高速西侧向南接入物流园区。本项目为怀化国际(东盟)物流产业园中方分园一期项目,计划总投资 50 亿,总用地面积 5000 亩,项目计划分两期实施,其中一期主要建设内容包括城市主干道(S555 线)、云计算中心建设、货运物流集散中心建设、冷链物流建设、铁路货运站场及铁路公司物流园建设。二期主要建设内容包括循环经济产业园、国际贸易区、总部经济区、安置小区及配套设施建设。

(二) 融资计划

本项目一期总投资为 260562.79 万元,其中:工程费用 210648.93 万元,工程建设其他费用为 28506.11 万元(含征地拆迁费用 20286.14 万元),预备费 11957.75 万元,建设期利息 9450.00 万元。项目资金来源为:通过建设单位出资资本金 190562.79 万元,占总投资的 73.14%,拟申请专项债 70000.00 万元,占总投资的 26.86%。

(三) 项目收入预测

1、本项目依据湖南省物价局颁发的收费管理文件,项目主要收入来源于:仓库出租、综合楼出租、员工宿舍出租、停车场出租、加油站收入、冷库出租等收入。具体见下表:

单位: 万元

收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
仓库出租	5,582.38	6,140.62	6,698.86	7,815.34	8,931.81	10,048.29	10,048.29
综合楼出租	326.76	359.44	392.12	457.47	522.82	588.18	588.18
员工宿舍出租	128.99	141.89	154.79	180.58	206.38	232.18	232.18
停车场出租	392.23	522.97	653.72	784.46	915.20	915.20	915.20



收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
加油站收入	317.10	348.81	380.52	443.94	507.36	570.78	570.78
冷库出租	3,089.12	4,118.82	5,148.53	6,178.23	7,207.94	7,207.94	7,207.94
合计	9,836.58	11,632.55	13,428.54	15,860.02	18,291.51	19,562.57	19,562.57

(接上表)

收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
仓库出租	10,048.29	10,048.29	10,048.29	10,048.29	10,048.29	105,507.04
综合楼出租	588.18	588.18	588.18	588.18	588.18	6,175.87
员工宿舍出租	232.18	232.18	232.18	232.18	232.18	2,437.89
停车场出租	915.20	915.20	915.20	915.20	915.20	9,674.98
加油站收入	570.78	570.78	570.78	570.78	570.78	5,993.19
冷库出租	7,207.94	7,207.94	7,207.94	7,207.94	7,207.94	76,198.22
合计	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	205,987.19

依上表预测，债券存续期间，怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目取得运营收入 205,987.19 万元。

2、项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括仓库出租、综合楼出租、员工宿舍出租、停车场出租、加油站收入、冷库出租等收入。

(1) 仓库出租收入：

根据怀化高新产业投资发展集团 2021 年标准厂房出租价格为 12 元/m²/月，考虑物流园将建设铁路专线，设定市场价格建成后第一年按每平方米 12 元/m²/月租赁，谨慎性原则不考虑考虑出租价格增长。出租面积按 775331.00 m²考虑。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90%左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260）出租率第 1 年按 50%，第 2 年按 55%，第 3 年后出租率 60%，第四年开始，出租率每年增加 10%，第七年出租率达到 90%（达产年）。参考数据如下：

序号	类型	位置	单价（元/平方米/月）	数据来源（安居客）
----	----	----	-------------	-----------



序号	类型	位置	单价(元/平方米/月)	数据来源(安居客)
1	仓库	怀化-鹤城区	14.10	https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2511371811347457&pt=1&unqid=83ce624328db47db9f6ac3798c1d70b3&from=ckzu_noresultrecommend&pt=1
2	仓库	怀化-鹤城区	13.5	https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2471768410283023&pt=1&unqid=850d1f5dd3974a45806e036f1a2bd823&from=ckzu_noresultrecommend&pt=1
3	仓库	经开区	12.9	https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2336085821301763&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&unqid=389c2d306faa4209b3d27ff9c93924c2&gpos=24&

后才能排放，必须依法进行生产经营。

四、租赁期限

2021年8月22日至2023年8月21日止，共计24个月。

(根据入园合同第四条扶持政策2021年4月22日-8月21日为装修免租期)

五、租金及相关费用

(一) 租金单价为一层12元/m²，月租金：人民币(大写)贰万陆仟伍佰叁拾玖元玖角贰分(¥26530.92)。年租金：人民币(大写)叁拾壹万捌仟叁佰柒拾壹元零肆分(¥318371.04)；

(二) 租金采取以下第二种支付方式：

1. 乙方在签订本合同之日起3日内一次性付清全部租金。
2. 乙方按年度为单位支付租金，租金在合同签订之日起3日内一

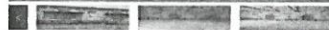
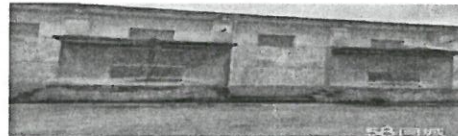
次付清。乙方在承租期内不得擅自改变房屋结构，如有违反，甲方有权解除合同，并追究乙方违约责任。

安居客 | 商铺写字楼 怀化 ·

怀化鹤城区 · 怀化鹤城区鹤城区 · 怀化鹤城区鹤城区 · 怀化鹤城区鹤城区

交通便利，方便装卸。

面积：3500.00㎡



请输入您感兴趣的关键词

搜索

3500 平方 0.45元/㎡/天
248m²
立体库

暂无数据

地址：怀化鹤城区鹤城区鹤城区鹤城区鹤城区100m 0.00m

姓名：刘先生
电话：13500000000



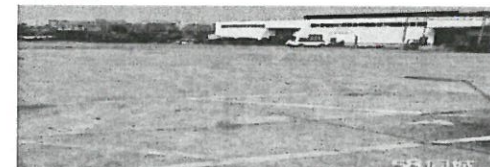
电话联系TA

安居客 | 商铺写字楼 怀化 ·

怀化鹤城区 · 怀化鹤城区鹤城区 · 怀化鹤城区鹤城区 · 怀化鹤城区鹤城区

城东停车场内有仓库、办公室、场地出租

面积：10000.00㎡



请输入您感兴趣的关键词

搜索

13.5 平方 0.45元/㎡/天
10000m²
平库

暂无数据

地址：怀化鹤城区鹤城区鹤城区鹤城区鹤城区210m 0.00m

姓名：刘先生
电话：13500000000



电话联系TA





(2) 综合楼出租收入

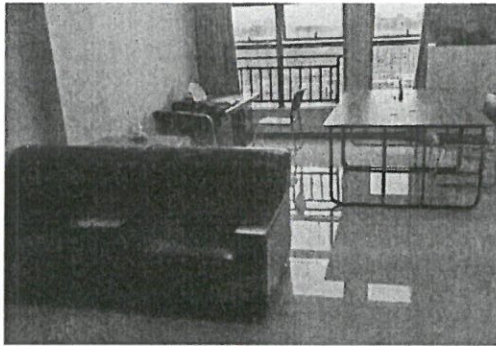
根据怀化高新产业投资发展集团 2021 年标准厂房出租价格为 12 元/m²/月，与市场写字楼出租价格，考虑物流园将建设铁路专线，设定市场价格建成后第一年按每平方米 12 元/m²/月租赁，谨慎性原则不考虑考虑出租价格增长。出租面积按 45384.00 m²考虑。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90%左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260），出租率第 1 年按 50%，第 2 年按 55%，第 3 年后出租率 60%，第四年开始，出租率每年增加 10%，第七年出租率达到 90%（达产年）。参考数据如下：

序号	类型	位置	单价（元/平方米/月）	数据来源
1	综合办公楼	城市中央商业广场	21.60	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6243114385/?legoHuiDu=0&houseid=2447637165499403&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=7e7647c0db8e4929abf31fb00bc89559&gpos=5&
2	综合办公楼	新悦城	19.80	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1072355226491904&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=d2be855204b34f2c9e0a0242ed5b3442&gpos=16&
3	综合办公楼	怀化中方铜锣湾大酒店	24.90	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6220436156/?legoHuiDu=0&houseid=2425453274113037&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=309e013c3c84401f9e87aa63b61f353b&gpos=1&



环境好 交通便利 可以注册 环境好

商业综合体 整租 精装修 可注册 可分割 办公家用 更新于2022-04-14



1300 元/月 0.72元/m²/天

生成房源报告

60m²

5~11个

精装修

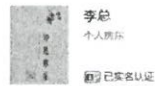
建筑面积

推荐工位数

装修

楼盘: 城市中央商业广场

位置: 鹤城-城中-怀化市鹤城区迎丰中路太平桥189号 地图

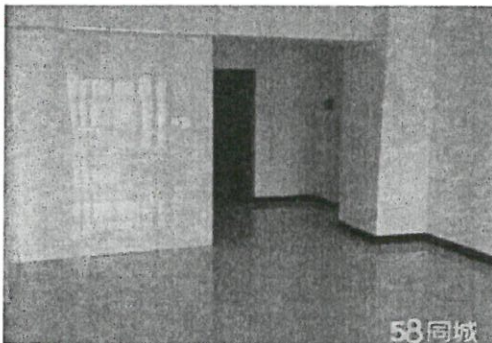


扫一扫, 查看详情

电话联系TA

出租鹤城商业综合体

商业综合体 整租 精装修 可注册 可分割 更新于2022-06-05



1280 元/月 0.66元/m²/天

生成房源报告

65m²

暂无数据

简装

建筑面积

推荐工位数

装修

楼盘: (出租) 新悦城 写字楼出租

位置: 鹤城-湖南省怀化市鹤城区人民南路79号 地图

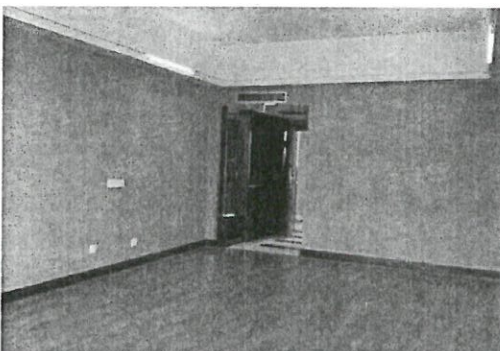


扫一扫, 查看详情

电话联系TA

位置显眼, 交通便利, 南北通透

商业综合体 整租 精装修 可注册 可分割 免费车位 更新于2022-03-16



1.99 万/月 0.83元/m²/天

生成房源报告

800m²

133~266个

精装修

建筑面积

推荐工位数

装修

楼盘: 怀化中方碧桂园大酒店

位置: 中方-中方城区-中方大道(福兴商业广场对面) 地图



扫一扫, 查看详情

电话联系TA

(3) 员工宿舍出租

员工宿舍非房地产项目, 不销售, 仅为员工提供住宿用, 考虑物流园将建设铁路专线与中方县城房屋出租价格, 设定市场价格建成后第一年按每平方米10



元/m²/月租赁，不考虑考虑出租价格增长。出租面积按 21498.00 m²考虑。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9% 之间，园区的出租率在 90%左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260）出租率第 1 年按 50%，第 2 年按 55%，第 3 年后出租率 60%，第四年开始，出租率每年增加 10%，第七年出租率达到 90%（达产年）。参考数据如下：

序号	类型	位置	单价(元/平方米/月)	数据来源
1	住宅	中方生态倚林嘉园	15.00	https://hh.zu.anjuke.com/gfangyuan/2549848452128774?isauction=0&shangquan_id=29588
2	公寓	岳麓青城	31.70	https://hh.zu.anjuke.com/fangyuan/2493055969090567?isauction=1&shangquan_id=34382
3	综合办公楼	黔城商贸城	15.00	https://hh.zu.anjuke.com/gfangyuan/2511700392058881?isauction=0&shangquan_id=29579

房屋信息

房屋编码：2549848452128774，发布时间：2022年06月12日

1800元/月 付3押1

户型：3室2厅1卫

面积：120平方米

朝向：朝南

楼层：高层(共6层)

装修：精装修

小区：中方生态倚林嘉园 (中方 中方城区)

房屋信息

房屋编码：2493055969090567，发布时间：2022年06月12日

1300元/月 付1押1

户型：1室1厅1卫

面积：41平方米

朝向：朝南

楼层：中层(共28层)

装修：精装修

类型：普通住宅

小区：岳麓青城 (鹤城 城南)

房屋信息

房屋编码：2511700392058881，发布时间：2022年06月11日

1200元/月 半年付

户型：2室1厅1卫

面积：80平方米

朝向：朝南

楼层：共4层

装修：精装修

小区：黔城商贸城 (洪江 洪江城区)

(4) 停车场出租：项目运营后新增停车场车位共计 1194 个，根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规[2020]801 号、湘发改价调[2019]217 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。



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	每小时	每次
白 天		5	10
夜 间		1	5
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、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 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。			

本项目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）来对停车位的日收费收入进行测算。保守估计，不考虑夜间停车，单次停车封顶按 50 元，如下表：

编号	停车总时长	收费	比例	周转次数	收入测算
1	1h 以内	5	10.00%	2	1
2	1-2h	10	20.00%	2	4
3	2-3h	15	15.00%	2	4.5
4	3-4h	20	12.00%	2	4.8
5	4-5h	25	12.00%	2	6
6	5-6h	30	9.00%	1	2.7
7	6-7h	35	6.00%	1	2.1
8	7-8h	40	5.00%	1	2
9	8-9h	45	4.00%	1	1.8
10	9-10h	50	3.00%	1	1.5
11	10-11h	50	1.00%	1	0.5
12	11-12h	50	1.00%	1	0.5
13	12-13h	50	1.00%	1	0.5
14	13-14h	50	1.00%		0
合计		-	100.00%	-	31.9



根据上述推测，每个停车位综合单价为 31.9 元/天。根据调查结果，按每个车位平均每天停车费为 30 元测算。根据《2020 年智慧停车行业市场规模与发展前景》：“国内各城市车位平均使用率约为 30%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长，本项目停车位使用率按第 1 年 30%、第 2 年 40%、第 3 年 50%、第 4 年 60%、第 5 年及以后 70%测算。

(5) 加油站收入：加油站占地面积 645 m²，负荷与仓库一致。100%负荷时，根据《中方县城市基础建设提升项目可研》，加油站每天出售的柴油量为 4704.00 升，92 号汽油为 5516.00 升，95 号汽油为 680.00 升，98 号汽油为 339.00 吨。当前柴油单价为 8.50 元/升，92 号汽油为 8.68 元/升，95 号汽油为 9.22 元/升，98 号汽油为 10.02 元/升。则 100%负荷时，根据《2017-2020 年和顺石油总资产、营业收入、营业成本、净利润及股本结构统计》

(https://www.sohu.com/a/477142759_120942209) 和顺汽油毛利率为 22.64%；柴油，毛利率为 10.86%加油站每年收入 3559.82 万元。

(6) 冷库出租收入：本项目冷库可出租面积为 156016.00 平方米， 据调查了解目前怀化市各县的冷链仓库出租价格在 55 元/m²·月 ~ 65 元/m²·月之间，根据市场报价方式，综合考虑中方县的情况，本项目冷库租赁收入定为 55 元/m²·月。谨慎性原则不考虑涨价。本项目出租率按第 1 年 30%、第 2 年 40%、第 3 年 50%、第 4 年 60%、第 5 年及以后 70%测算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90%左右”。

项目收入可比价格信息表

序号	类型	位置	出租价格（元/m ² /月）
1	冷链仓库	长沙县榔梨街道	85.8
2	冷链仓库	雨花区时代阳光大道	90
3	冷链仓库	长沙县黄兴镇海吉星农产品物流园	90



安居客 | 商铺写字楼 | 长沙

请输入房源相关信息

长沙房产网 > 长沙冷库出租 > 长沙冷库出租 > 长沙县周边冷库出租

冷库出租, 70平方, 层高3米2,

满屋附近 | 租金面议 | 物流仓储 | 电话看房 | 更新于2023-01-14



6000 元/月 2.86元/m²/天

70m²

平库

暂无数据

结构面积

仓库类型

面积单位

区域: 长沙县长沙县周边

地址: 湖南省长沙市长沙县榔梨街道长沙大道与东八路交叉口 | 地图



张总

个人简介

通过实名认证



扫一扫

电话联系TA

相似房源

<https://cs.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2580684533407744&pt=0&kw=%E5%86%B7%E5%BA%93&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=b28cae0db6f14daf99cb0b042c7e4b83&gpos=19&>

安居客 | 商铺写字楼 | 长沙

请输入房源相关信息

长沙房产网 > 长沙冷库出租 > 雨花区周边冷库出租 > 时代阳光大道周边冷库出租

云冷1号, 门面冷库可以合租, 也可以全租

租金面议 | 租金面议 | 租金面议 | 更新于2023-01-10



9000 元/月 3元/m²/天

100m²

楼库

暂无数据

结构面积

仓库类型

面积单位

区域: 雨花时代阳光大道

地址: 长沙市雨花区新兴路159号 | 地图



李生

个人简介

通过实名认证

电话联系TA

<https://cs.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2274217659015178&pt=0&kw=%E5%86%B7%E5%BA%93&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=96df8d70598e415cade97b293ae53e14&gpos=24&>





<http://www.liankur.com/home-detail?id=1519638020379377665>

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

(四) 项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
1	怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目	210,648.93	28,506.11	11,957.75	9,450.00	260,562.79
合计		210,648.93	28,506.11	11,957.75	9,450.00	260,562.79

其中，拟融资期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目	128706.4	78483.84	53372.56	260,562.80
合计		128,706.40	78,483.84	53,372.56	260,562.80

2、项目期间营业成本

(1) 项目运营期间营业成本主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、修



理费和其他费用，预测如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
外购燃料及动力费	201.00	221.00	241.00	281.00	321.00	362.00	362.00
工资福利费	209.00	209.00	209.00	220.00	220.00	220.00	231.00
修理费	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00
其他费用	343.17	397.05	450.93	526.40	599.35	637.48	640.01
合计	1,138.17	1,212.05	1,285.93	1,412.40	1,525.35	1,604.48	1,618.01

(接上表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
外购燃料及动力费	362.00	362.00	362.00	362.00	362.00	3,799.00
工资福利费	231.00	231.00	242.00	242.00	242.00	2,706.00
修理费	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	4,620.00
其他费用	640.01	640.01	642.54	642.54	642.54	6,802.00
合计	1,618.01	1,618.01	1,631.54	1,631.54	1,631.54	17,927.00

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 17,927.00 万元。

(2) 项目运营期间营业成本预测评价

参考同类项目成本，怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目的
主要成本如下：

①外购燃料和动力费：本项目主要为日常水、电消耗，根据中方县发改委《关于调整中方县城区供水价格的通知》和《湖南省电力销售价格表》（2020 年）：水、电单价分别为 3.11 元/吨、0.70 元/度。经计算，本项目 100%负荷时，年水电费用为 401.7 万元，90%负荷时年水电费用 361.6 万元，水电用量和金额如下：

运营年度水电费预测表

品名	用量（正常年）	单价(元)	金额（万元）
水（万吨）	12.25	3.11	38.1
电（万度）	519.58	0.70	363.7
合计			401.7



中方县发展和改革局文件

中县发改〔2020〕139号

关于调整中方县城区供水价格的 通 知

中方县自来水有限公司：

根据湖南省发改委《关于2020年部分县城建立居民阶梯水价制度的通知》（湘发改价调〔2020〕165号）和怀化市发改委《关于印发怀化市非居民用水超定额累进加价制度实施方案的通知》（怀发改价商〔2018〕24号）文件精神，经县人民政府同意，决定对中方县城区供水价格进行调整，现将调整标准通知如下：

1、供水基准价格：居民生活用水 2.07 元/m³、非居民生活用水 3.11 元/m³、特种用水 8.28 元/m³。

2、对未实施“一户一表、抄表结算到户”的居民生活用水按规定的分类水价实行。

3、对已实施“一户一表、抄表结算到户”的居民生活用水实行阶梯水价，按用户用水量分级计价计费：

湖南省电网销售电价表

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

②工资及福利：本项目定员共 30 人，根据《怀化统计年鉴》（2021 年），租赁和商务服务业从人员平均工资为 57339 元/年，本项目按租赁和商务服务业从



人员在岗职工平均工资 61174 元/年测算，考虑经济增长及物价上涨情况，工资每 3 年上涨 5%，福利费按工资总额的 14% 计算。

③修理费：按固定资产折旧额的 5% 计算。

④其他费用：包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：1) 管理费用按照营业收入的 1% 计算；2) 营业费用按照营业收入的 2% 计算。3) 养老失业保险按照工资及福利费的 23% 计算。

3、项目运营期间需支付的相关税费

(1) 项目税费情况如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	9,836.58	11,632.55	13,428.54	15,860.02	18,291.51	19,562.57	19,562.57
其中：							
仓库出租	5,582.38	6,140.62	6,698.86	7,815.34	8,931.81	10,048.29	10,048.29
综合楼出租	326.76	359.44	392.12	457.47	522.82	588.18	588.18
员工宿舍出租	128.99	141.89	154.79	180.58	206.38	232.18	232.18
停车场出租	392.23	522.97	653.72	784.46	915.20	915.20	915.20
加油站收入	317.10	348.81	380.52	443.94	507.36	570.78	570.78
冷库出租	3,089.12	4,118.82	5,148.53	6,178.23	7,207.94	7,207.94	7,207.94
销项税额	897.98	1,060.88	1,223.79	1,445.16	1,666.53	1,783.46	1,783.46
进项税额	897.98	1,060.88	1,223.79	1,445.16	1,666.53	1,783.46	1,783.46
应纳增值税	-	-	-	-	-	-	-
退税额							
城建税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
房产税	1,095.27	1,291.29	1,487.32	1,755.79	2,024.27	2,169.19	2,169.19
合计	1,095.27	1,291.29	1,487.32	1,755.79	2,024.27	2,169.19	2,169.19

(接上表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
营业收入	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	205,987.19



项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
其中:						-
仓库出租	10,048.29	10,048.29	10,048.29	10,048.29	10,048.29	105,507.04
综合楼出租	588.18	588.18	588.18	588.18	588.18	6,175.87
员工宿舍出租	232.18	232.18	232.18	232.18	232.18	2,437.89
停车场出租	915.20	915.20	915.20	915.20	915.20	9,674.98
加油站收入	570.78	570.78	570.78	570.78	570.78	5,993.19
冷库出租	7,207.94	7,207.94	7,207.94	7,207.94	7,207.94	76,198.22
销项税额	1,783.46	1,783.46	1,783.46	1,783.46	1,783.46	18,778.56
进项税额	1,783.46	1,783.46	1,783.46	1,783.46	1,783.46	18,778.56
应纳增值税	-	-	-	-	-	-
退税额						-
城建税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
房产税	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	22,838.27
合计	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	22,838.27

根据项目运营期间税费预测表计算,本次债券存续期内,项目税费预测金额为 22,838.27 万元。

(2) 相关税费预测评价

① 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》,文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中:进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务,根据规定其增值税税率为 9%,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率



(2) 本项目不动产租赁收入增值税率按 9% 计算，城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于中方县内，城市维护建设税按 5% 进行预测，教育费附加按 3% 预测，地方教育附加按 2% 预测。

(3) 房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12% 税率计算出租房产应缴纳的房产税金。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

(五) 项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2022 年	-	171.74	171.74
2023 年	-	2,490.13	2,490.13
2024 年	-	2,490.13	2,490.13
2025 年	-	2,490.13	2,490.13
2026 年	-	2,490.13	2,490.13
2027 年	-	2,490.13	2,490.13
2028 年	-	2,490.13	2,490.13
2029 年	-	2,490.13	2,490.13
2030 年	-	2,490.13	2,490.13
2031 年	-	2,490.13	2,490.13
2032 年	-	2,490.13	2,490.13
2033 年	-	2,490.13	2,490.13
2034 年	-	2,490.13	2,490.13
2035 年	-	2,490.13	2,490.13
2036 年	-	2,490.13	2,490.13



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2037 年	10,700.00	2,318.40	13,018.40
2038 年	59,300.00	-	59,300.00
合计	70,000.00	37,351.96	107,351.96

2、支付本金利息预测评价

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

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

(2) 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

(六) 还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.54，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2022 年	-	171.74	171.74	-	-	-
2023 年	-	2,490.13	2,490.13	0.00	0.00	0.00
2024 年	-	2,490.13	2,490.13	0.00	0.00	0.00
2025 年	-	2,490.13	2,490.13	9,836.58	2,233.44	7,603.15
2026 年	-	2,490.13	2,490.13	11,632.55	2,503.34	9,129.21



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2027 年	-	2,490.13	2,490.13	13,428.54	2,773.25	10,655.29
2028 年	-	2,490.13	2,490.13	15,860.02	3,168.19	12,691.83
2029 年	-	2,490.13	2,490.13	18,291.51	3,549.62	14,741.90
2030 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,773.67	15,788.90
2031 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,787.20	15,775.37
2032 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,787.20	15,775.37
2033 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,787.20	15,775.37
2034 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,800.73	15,761.84
2035 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,800.73	15,761.84
2036 年	-	2,490.13	2,490.13	19,562.57	3,800.73	15,761.84
2037 年	10,700.00	2,318.40	13,018.40	0.00	0.00	0.00
2038 年	59,300.00	-	59,300.00	0.00	0.00	0.00
合计	70,000.00	37,351.96	107,351.96	205,987.19	40,765.27	165,221.93
本息覆盖倍数						1.54

(七) 现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位: 万元

项目	合计	建设期			运营期													
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	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
现金流入	466,549.98	128,706.39	78,483.84	53,372.56	9,836.58	11,632.55	13,428.54	15,860.02	18,291.51	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	-	-
资本金	190,562.79	118,006.39	19,183.84	53,372.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	70,000.00	10,700.00	59,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入	205,987.19	-	-	-	9,836.58	11,632.55	13,428.54	15,860.02	18,291.51	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	-	-
现金流出	408,680.02	128,878.13	80,973.97	55,862.69	4,723.57	4,993.47	5,263.38	5,658.32	6,039.75	6,263.80	6,277.33	6,277.33	6,277.33	6,290.86	6,290.86	6,290.86	13,018.40	59,300.00
建设投资	260,562.79	128,706.39	78,483.84	53,372.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营成本	17,927.00	-	-	-	1,138.17	1,212.05	1,285.93	1,412.40	1,525.35	1,604.48	1,618.01	1,618.01	1,618.01	1,631.54	1,631.54	1,631.54	-	-
税金及附加	22,838.27	-	-	-	1,095.27	1,291.29	1,487.32	1,755.79	2,024.27	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	-	-
利息	37,351.96	171.74	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,318.40	-
本金	70,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,700.00	59,300.00
净现金流量	57,869.97	-171.74	-2,490.13	-2,490.13	5,113.02	6,639.08	8,165.16	10,201.70	12,251.77	13,298.77	13,285.24	13,285.24	13,285.24	13,271.71	13,271.71	13,271.71	-13,018.40	-59,300.00
累计净现金流量	57,869.97	-171.74	-2,661.87	-5,152.00	-38.98	6,600.10	14,765.26	24,966.96	37,218.73	50,517.50	63,802.74	77,087.99	90,373.23	103,644.94	116,916.65	130,188.37	117,169.97	57,869.97



如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 57,869.97 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

（八）风险分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.54	1.73
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.58	1.54	1.50

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.35，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.50，仍然能通过压力测试。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

副本编号: 1-1 (副本)

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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

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: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

成立日期 2014年03月19日

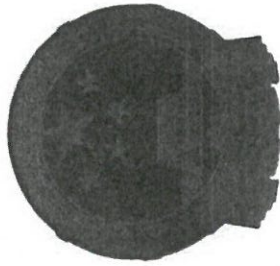
营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心 1、2、3 栋 2017 房



登记机关





会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



说明

证书序号：5003043

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：



二〇二一年十一月

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

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



再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100120442
No. of Certificate

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

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



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
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d

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

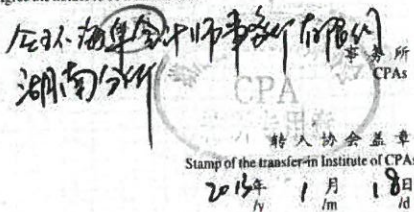
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



10

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月1日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

同意调入

Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

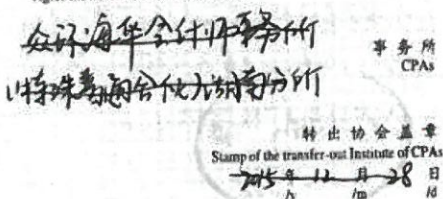


11

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

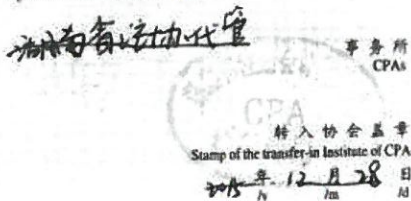
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



12

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所

必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

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

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所 2015.12.29

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





彭煥

姓 名 Full name

男

性 别 Sex

1986-02-04

出 生 日 期 Date of birth

中兴阳光华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

工 作 单 位 Working unit

430721198602040015

身 份 证 号 码 Identity card No.



再次复印无效

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: 110102050361
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 09 月 07 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d