

**道县城乡农产品批发市场建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告**



道县城乡农产品批发市场建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对道县城乡农产品批发市场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，本次评价的道县城乡农产品批发市场建设项目（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

道县城乡农产品批发市场建设项目，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 11,800.00 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：

道县城乡农产品批发市场建设项目

还本付息情况表

单位：万元

道县城乡农产品批发市场建设项目	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	11,800.00		11,800.00		0.00
	2023 年 9 月	11,800.00			11,800.00	218.89	218.89
	2024 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
	2025 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78

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
2026 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2027 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2028 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2029 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2030 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2031 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2032 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2033 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2034 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2035 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2036 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2037 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2038 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2039 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2040 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2041 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2042 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2043 年 3 月	11,800.00		11,800.00	0.00	218.89	12,018.89
合计		11,800.00	11,800.00		8,755.60	20,555.60

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 25,536.27 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		218.89	218.89	0.00	0.00	0.00
2024 年		437.78	437.78	1,165.50	538.58	626.92
2025 年		437.78	437.78	1,371.96	584.17	787.79
2026 年		437.78	437.78	1,589.76	632.26	957.50
2027 年		437.78	437.78	1,728.42	662.88	1,065.54
2028 年		437.78	437.78	1,780.27	674.33	1,105.94
2029 年		437.78	437.78	1,833.68	686.13	1,147.55
2030 年		437.78	437.78	1,888.69	698.28	1,190.42
2031 年		437.78	437.78	1,945.35	710.79	1,234.57
2032 年		437.78	437.78	2,003.71	723.68	1,280.04
2033 年		437.78	437.78	2,063.82	736.95	1,326.88
2034 年		437.78	437.78	2,125.74	750.62	1,375.12
2035 年		437.78	437.78	2,189.51	764.70	1,424.81
2036 年		437.78	437.78	2,255.20	779.21	1,475.99
2037 年		437.78	437.78	2,322.85	794.15	1,528.70
2038 年		437.78	437.78	2,392.54	809.54	1,583.00
2039 年		437.78	437.78	2,464.31	825.39	1,638.93
2040 年		437.78	437.78	2,538.24	841.71	1,696.53
2041 年		437.78	437.78	2,614.39	858.53	1,755.86
2042 年		437.78	437.78	2,692.82	875.85	1,816.98
2043 年 3 月	11,800.00	218.89	12,018.89	693.40	176.19	517.21
合计	11,800.00	8,755.60	20,555.60	39,660.20	14,123.93	25,536.27

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，本次评价的道县城乡农产品批发市场建设项目，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

项目位于道县城区及各乡镇，包括白马渡、梅花镇、乐福堂、洪塘营、四马桥、祥霖铺等地。具体建设内容如下：

项目总占地面积 51039.86 平方米（约 76.56 亩），总建筑面积 22700.03 平方米。其中包括工业农贸市场 4366.88 平方米、白马渡农贸市场 911.96 平方米、洪塘营农贸市场 1348.44 平方米、乐福堂农贸市场 2382.82 平方米、四马桥农贸市场 2191.03 平方米、祥霖铺农贸市场 2687.88 平方米、井塘农贸市场 614.14 平方米、道县家禽批发市场 4044.12 平方米、梅花镇及棠下市场 4152.76 平方米。完成项目总图及配套工程包括场平及土石方工程、道路及硬化、广场、进出口及大门、监控系统、绿化工程、亮化工程、污水处理设施、给排水工程等基础设施建设及配套设施设备。

(二) 实施主体

道县商务局

(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 19,621.48 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 7,821.48 万元，占总投资金额比例 39.86%；已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 11,800.00 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：农贸市场摊位门面出租收入等，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。

项目规划建设的 9 个农贸市场，摊位、门面共计 925 个，摊位门面每个按照 40-50 平方米考虑，根据市场调研，经查询，选取该建设项目周边地区相关同类型案例情况。具体可比市场信息如下：

同类型项目情况参考表

序号	商铺名称	面积 (m²)	单价 (元/平米/天)	备注
1	大学城农贸市场摊位	40	2200 元/月	58 同城
2	永华中学门口旺铺出租	95	1.05	58 同城
3	河东菜市场	94	1.06	58 同城
4	愿景广场菜市场入口处	55	1.09	58 同城



河东梅湾菜市场附近滨江锦苑社区底商双门面大...

冷水滩 - 潇湘公园 - 梅湾菜市场 | 空置中
社区底商 1至2层
万宇 乐有家房产
社区底商 上水 下水 外摆区

94m²

建筑面积

3000元/月

已租金 1.06元/m²/天



永华中学门口旺铺出租

冷水滩 - 愿景广场 - 珊瑚路
临街门面 第1层
风 伍韵雅 个人房东
临街门面

95m²

建筑面积

3000元/月

1.05元/m²/天



临街商铺，餐饮旺地，可转可租，

冷水滩 - 建设路
临街门面
个人房东
临街门面 可餐饮 可明火 上水 下水

100m²

建筑面积

4200元/月

1.4元/m²/天



菜市场入口处，人流量大，适合多种经营

冷水滩·凤凰广场·宏平路 | 经营中

临街门面 第1层

汤女士 个人房东

临街门面 新装 临街 上水 下水 380V 外摆区

55m²

1800元/月

建筑面积

日均租金109元/m²/天



大学城万蔬汇农贸市场门市、摊位招商(个人) [9图]

房产信息 - 商铺租售/生意转让 - 大学城 - 2200元/月 - 02-12

本项目单个摊位、门面租金拟按照 1.80 万元/年测算，价格考虑每年增长 3%。

运营期第一年出租率 70%，第二年出租率按照 80%计，

运营期第三年按照 90%计，第四年至最后一年出租率按照 95%计。

(二) 项目收入预测

债券存续期内，按照前述收入测算依据，道县城乡农产品批发市场建设项目预计收入 39,660.20 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
总收入		39,660.20	1,165.50	1,371.96	1,589.76	1,728.42	1,780.27	1,833.68	1,888.69	1,945.35	2,003.71
一	农贸市场摊位 面出租收入	39,660.20	1,165.50	1,371.96	1,589.76	1,728.42	1,780.27	1,833.68	1,888.69	1,945.35	2,003.71
	摊位 面数量 (个)		925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00
	收费标准 (元/年·个)		18,000.00	18,540.00	19,096.20	19,669.09	20,259.16	20,866.93	21,492.94	22,137.73	22,801.86
	出租率		70%	80%	90%	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
总收入		2,063.82	2,125.74	2,189.51	2,255.20	2,322.85	2,392.54	2,464.31	2,538.24	2,614.39	2,692.82	693.40
一	农贸市场摊位 面出租收入	2,063.82	2,125.74	2,189.51	2,255.20	2,322.85	2,392.54	2,464.31	2,538.24	2,614.39	2,692.82	693.40
	摊位 面数量 (个)	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00
	收费标准 (元/年·个)	23,485.92	24,190.49	24,916.21	25,663.70	26,433.61	27,226.62	28,043.41	28,884.72	29,751.26	30,643.80	31,563.11
	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）工资及福利费

参照道县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 26 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 4000 元/月考虑，工资及福利费约 124.80 万元/年。

（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

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。

（三）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 1% 计算。

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	1%
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	1%
3	新化县农产品冷链仓储物流基地建设项目	1%

2、相关税费

农贸市场摊位门面出租收入增值税税率按 9% 计，其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为县级的，税率为增值税的 5%；教育附加费（含地方教育费附加）税率为增值税的 5%。房产税按租赁收入的 12% 计。

在债券存续期内，预计成本支出 14,123.93 万元。详见下表：

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	5,809.77	292.86	294.92	297.10	298.49	299.01	299.54	300.09	300.66	301.24
	工资及福利费	2,402.40	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80
	检修维护费	3,010.77	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40
	管理费用	396.60	11.66	13.72	15.90	17.28	17.80	18.34	18.89	19.45	20.04
二	增值税金及附加	8,314.15	245.72	289.24	335.16	364.40	375.33	386.59	398.18	410.13	422.43
	增值税及附加	3,554.93	105.86	124.61	144.39	156.99	161.69	166.55	171.54	176.69	181.99
	房产税	4,759.22	139.86	164.64	190.77	207.41	213.63	220.04	226.64	233.44	240.45
	合计	14,123.93	538.58	584.17	632.26	662.88	674.33	686.13	698.28	710.79	723.68

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	301.84	302.46	303.10	303.76	304.43	305.13	305.85	306.59	307.35	308.13	77.23
	工资及福利费	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	31.20
	检修维护费	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	39.10
	管理费用	20.64	21.26	21.90	22.55	23.23	23.93	24.64	25.38	26.14	26.93	6.93
二	增值税金及附加	435.11	448.16	461.61	475.45	489.72	504.41	519.54	535.13	551.18	567.72	98.95
	增值税及附加	187.45	193.07	198.86	204.83	210.97	217.30	223.82	230.54	237.45	244.58	15.74
	房产税	247.66	255.09	262.74	270.62	278.74	287.10	295.72	304.59	313.73	323.14	83.21
	合计	736.95	750.62	764.70	779.21	794.15	809.54	825.39	841.71	858.53	875.85	176.19

四、项目净现金流入预测

债券存续期内，道县城乡农产品批发市场建设项目预期总收入 39,660.20 万元，预期总支出合计 14,123.93 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 25,536.27 万元。

五、还本付息的测算

道县城乡农产品批发市场建设项目，已发行专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 11,800.00 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 25,536.27 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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，道县城乡农产品批发市场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	1.05	1.24	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.24	1.17

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

1.05，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1.17，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，本次评价的道县城乡农产品批发市场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。



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）。

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》。

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:

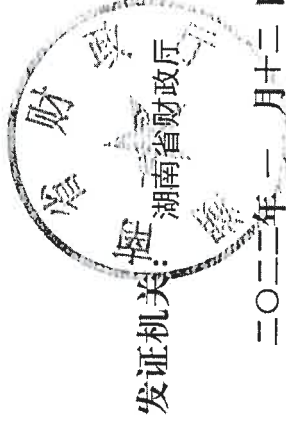
长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房

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 07 25

2018年3月换发新证

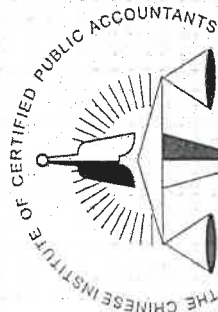
姓名 李端平
Full name 李端平
性别 女
Sex 女
出生日期 1957-05-06
Date of birth 1957-05-06
工作单位 湖南诚信达会计师事务所
Working unit 湖南诚信达会计师事务所
身份证号码 (普通合伙)
Identity card No. 430103195705061020



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

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

Identify card No. 430481197812180572



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

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省永州市 2023 年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 02027 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于 湖南省永州市 2023 年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 02027 号

我们接受委托,对湖南省永州市 2023 年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,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的蓝山县现代物流产业园项目,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:

1、应付本息情况

蓝山县现代物流产业园项目计划本次拟在 2023 年 3 月申请发行政府专项债券金额 20,000.00 万元,根据目前市场行情谨慎考虑,政府专项债券的预测利率按照 2023 年 2 月份 15 年国债收益率上浮 20%,即 3.66%进行测算,期限 15 年,每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:



单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2023 年 3 月		20,000.00		20,000.00	-	-
2023 年 9 月	20,000.00			20,000.00	366.00	366.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2038 年 3 月	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	366.00	20,366.00
合计		20,000.00	20,000.00		10,980.00	30,980.00

2、项目出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

蓝山县现代物流产业园项目收入主要来源为物流园标准化厂房出租收入、业务用房租赁收入、停车收入。

蓝山县现代物流产业园项目收入的面积、数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，单价则依照可行性研究报告确定。

（2）项目融资期间产生的现金净流入



蓝山县现代物流产业园项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	蓝山县现代物流产业园项目	58,080.24
合计		58,080.24

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次蓝山县现代物流产业园项目整体本息覆盖倍数为 1.87。具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2022 年	-	-	-			
2023 年	-	366.00	366.00	-	-	-
2024 年	-	732.00	732.00	719.75	155.28	564.47
2025 年	-	732.00	732.00	5,161.40	1,056.94	4,104.46
2026 年	-	732.00	732.00	5,161.40	1,060.37	4,101.04
2027 年	-	732.00	732.00	5,161.40	1,063.86	4,097.54
2028 年	-	732.00	732.00	5,390.27	1,104.05	4,286.22
2029 年	-	732.00	732.00	5,390.27	1,107.68	4,282.59
2030 年	-	732.00	732.00	5,390.27	1,111.39	4,278.88
2031 年	-	732.00	732.00	5,630.59	1,153.63	4,476.96
2032 年	-	732.00	732.00	5,630.59	1,157.49	4,473.10
2033 年	-	732.00	732.00	5,630.59	1,161.42	4,469.16
2034 年	-	732.00	732.00	5,630.59	1,165.44	4,465.15
2035 年	-	732.00	732.00	5,630.59	1,169.54	4,461.05
2036 年	-	732.00	732.00	5,630.59	1,173.71	4,456.87
2037 年	-	732.00	732.00	5,630.59	1,177.97	4,452.61



年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营现金流入	项目经营现金流出	收益小计
2038 年	20,000.00	366.00	20,366.00	1,405.65	295.50	1,110.15
合计	20,000.00	10,980.00	30,980.00	73,194.51	15,114.27	58,080.24
本息覆盖倍数						1.87

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2023 年 3 月 2 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一)项目基本情况

本项目建设规模和内容:总用地 600 亩(40 万 m²),总建筑面积 36.4 万 m²,建筑占地面积 9.82 万 m²。主要建设:综合物流、会展(农产品展示体验区)、农副产品加工包装、综合楼,以及商贸集中区相应土地平整工作和配套的路网交通、通讯、供电、给排水、暖通、消防、绿化等公用工程。

本项目总投资额 68,334.00 万元;项目地点位于蓝山县兴蓝大道以南,永连公路东西两侧,东至湘粤北路、西至东侧路;

建设期自 2022 年 10 月至 2024 年 10 月。收入主要来源物流园标准化厂房出租收入、业务用房租赁收入、停车收入。

(二)实施主体

1、蓝山县现代物流产业园项目

机构名称:蓝山县交通运输局

统一社会信用代码:11431127006614628Y

机构地址:蓝山县塔峰镇新民路 116 号

机构性质:机关

(三)项目类型

项目类型为公益性项目。

(四)融资计划

此次项目计划于 2023 年 3 月融资 20,000.00 万元,融资期限为 10 年,每半年度支付利息,到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、蓝山县现代物流产业园项目收入预测

单位:万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
物流园标准化厂房租赁收入	-	-	475.35	3,422.51	3,422.51	3,422.51
面积 m²			313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31



收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
出租价格（元/ 年·m ² ）			130.00	136.50	136.50	136.50
出租率			70.00%	80.00%	80.00%	80.00%
业务用房租赁 收入			160.40	1,154.90	1,154.90	1,154.90
面积 m ²			49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69
出租价格（元/ 年·m ² ）			280.00	294.00	294.00	294.00
出租率			70.00%	80.00%	80.00%	80.00%
车位出租收入			84.00	584.00	584.00	584.00
车位			2000	2000	2000	2000
出租价格（元/ 天·个）			10.00	10.00	10.00	10.00
出租率			70.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计	-	-	719.75	5,161.40	5,161.40	5,161.40

（续上表）

收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
物流园标准化厂 房租赁收入	3,593.63	3,593.63	3,773.31	3,773.31	3,773.31	3,773.31
面积 m ²	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31
出租价格（元/ 年·m ² ）	143.33	143.33	150.49	150.49	150.49	150.49
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
业务用房租赁 收入	1,212.64	1,212.64	1,273.27	1,273.27	1,273.27	1,273.27
面积 m ²	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69
出租价格（元/ 年·m ² ）	308.70	308.70	324.14	324.14	324.14	324.14
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
车位出租收入	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
车位	2000	2000	2000	2000	2,000.00	2,000.00
出租价格（元/ 天·个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00



收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
小计	5,390.27	5,390.27	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59

(续上表)

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
物流园标准化厂房 租赁收入	3,773.31	3,773.31	3,773.31	943.33	48,880.28
面积 m ²	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31	
出租价格 (元/ 年·m ²)	150.49	150.49	150.49	150.49	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
业务用房租赁收入	1,273.27	1,273.27	1,273.27	318.32	16,494.23
面积 m ²	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69	
出租价格 (元/ 年·m ²)	324.14	324.14	324.14	324.14	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
车位出租收入	584.00	584.00	584.00	144.00	7,820.00
车位	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
出租价格 (元/ 天·个)	10.00	10.00	10.00	10.00	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
小计	5,630.59	5,630.59	5,630.59	1,405.65	73,194.51

蓝山县现代物流产业园项目于 2024 年 10 月竣工，从 2024 年 11 月开始确认收入。依上表预测，拟融资期 2023 年至 2038 年期间，蓝山县现代物流产业园项目取得运营收入 73,194.51 万元。

2、蓝山县现代物流产业园项目收入预测评价

本项目的收入主要有：物流园标准化厂房出租收入、业务用房租赁收入、停车收入。

1、标准厂房租金收入预测依据

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
----	------	----	----	------	----



序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	祁阳市厂房出租	出租	20 元/m ² ·月	仓小二 https://yongzhou.cangxiaoer.com/cangku/5a71dbf90bc73301d521afd8	
2	永兴县厂房出租	出租	11 元/m ² /月	仓小二 https://chengzhou.cangxiaoer.com/changfang/5a71dbf90bc73301d521af9a	

2、业务用房（办公楼）租金收入水平

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	宁远县办公楼出租	出租	1.21 元/平方米/天	百度 http://121.199.58.241/5Zyo57qYmFzZTY06Kej56CBL+e8lueggeW3peWft+aYr+S4gOS4quWPr+S7peWwhuWtl+espuS4suim+ihjGJhc2U2NOino+eggSvJbnolHnmoTlt6Xlhbc=.html	
2	蓝山县办公楼出租	出租	1.67 元/m ² /天	百度 https://yong.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2908419480775683&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=32451eb6da38491daa89abc24acf580c&gpos=2&	



3、停车费收入预测依据

本项目配备停车场，依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》规定，按照谨慎性原则预测，运营初期停车位最高收费为 10 元/个/天。

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

方式 时间	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。		

截图来源：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

（二）项目收入预测

（1）标准化厂房出租收入

根据蓝山县物流园标准化厂房租赁市场供需调查和当地同类标准化厂房出租价格确定，标准化厂房租金平均按照 130 元/m²·年（10.83 元/m²/月）计算，依据蓝山县 2021 年 GDP 增长幅度 8.3%（取自《蓝山县 2021 年国民经济和社会发展统计公报》）审慎考虑，本项目厂房租金每三年上涨 5%，出租面积为 313,416.31 m²。出租率按第一年 70%、第二年 80%计算，出租率达到 80%后不再增长。

（2）业务用房（主要用于入园企业办公）出租收入

根据业务用房（主要用于入园企业办公）租赁市场供需调查和同类业务用房（办公楼）出租价格确定，本项目业务用房（主要用于入园企业办公）租金平均按照 280 元/m²·年（0.77 元/m²/天）计算，依据蓝山县 2021 年 GDP 增长幅度 8.3%（取自《蓝山县 2021 年国民经济和社会发展统计公报》）审慎考虑，租金每三年上涨 5%，出租面积为 49,102.69 m²。出租率按第一年 70%、第二年 80%，出租率达到 80%后不再增长。

（3）停车位出租收入

本项目共有车位 2,000.00 个，停车收费根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》规定，按照谨慎性原则预测，停车费 10 元/天/个。停车率按第一年 70%、第二年 80%计算，出租率达到 80%后不再增长。



经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、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	流动资金	合计
1	蓝山县现代物流产业园项目	55,162.78	3,746.58	6,108.76	1,140.00	2,175.87	68,333.99
合计		55,162.78	3,746.58	6,108.76	1,140.00	2,175.87	68,333.99

其中，拟融资期限 2022 年至 2033 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年 11 月	合计
1	蓝山县现代物流产业园项目	5,000.00	30,000.00	33,333.99	68,333.99
合计		5,000.00	30,000.00	33,333.99	68,333.99

2、项目期间营业成本

①蓝山县现代物流产业园项目运营期间营业成本主要是项目相关的工资及福利费、管理费用、维修费等。预测如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
工资及福利费		28.56	171.36	174.79	178.28	181.85
管理费用		28.79	206.46	206.46	206.46	215.61
维修费	-	21.64	129.83	129.83	129.83	129.83
合计	-	78.99	507.65	511.08	514.57	527.29

续上表

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
工资及福利费	72.84	73.57	74.31	75.05	6.32	586.31
管理费用	14.20	14.20	14.20	14.20	1.18	114.78
维修费	48.86	48.86	48.86	48.86	4.07	394.94
合计	135.90	136.63	137.36	138.11	11.57	7,269.33



续上表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
工资及福利费	208.89	213.06	217.33	55.42	2,599.60
管理费用	225.22	225.22	225.22	56.23	2,927.78
维修费	129.83	129.83	129.83	32.46	1,741.95
合计	563.94	568.12	572.38	144.10	7,269.33

根据蓝山县现代物流产业园项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2023 年至 2038 年期间，项目营业成本预测金额为 7,269.33 万元。

营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

①蓝山县现代物流产业园项目相关税费预测

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
营业收入	-	719.75	5,161.40	5,161.40	5,161.40	5,390.27
物流园标准化厂房租赁收入	-	475.35	3,422.51	3,422.51	3,422.51	3,593.63
业务用房租赁收入		160.40	1,154.90	1,154.90	1,154.90	1,212.64
车位出租收入	-	84.00	584.00	584.00	584.00	584.00
销项税额	-	43.19	309.68	309.68	309.68	323.42
进项税额		43.19	309.68	309.68	309.68	323.42
应纳增值税		-	-	-	-	-
退税额	-					
城建税	-	-	-	-	-	-
教育费附加		-	-	-	-	-
房产税		76.29	549.29	549.29	549.29	576.75
合计	-	76.29	549.29	549.29	549.29	576.75

(续上表)

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	5,390.27	5,390.27	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59
物流园标准化厂房租赁	3,593.63	3,593.63	3,773.31	3,773.31	3,773.31	3,773.31



项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收入						
业务用房租赁收入	1,212.64	1,212.64	1,273.27	1,273.27	1,273.27	1,273.27
车位出租收入	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
销项税额	323.42	323.42	337.84	337.84	337.84	337.84
进项税额	323.42	323.42	337.84	337.84	337.84	337.84
应纳增值税	-	-	-	-		
退税额						
城建税	-	-	-	-		
教育费附加	-	-	-	-		
房产税	576.75	576.75	605.59	605.59	605.59	605.59
合计	576.75	576.75	605.59	605.59	605.59	605.59

(续上表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
营业收入	5,630.59	5,630.59	5,630.59	1,405.65	73,194.51
物流园标准化厂房租赁收入	3,773.31	3,773.31	3,773.31	943.33	48,880.28
业务用房租赁收入	1,273.27	1,273.27	1,273.27	318.32	16,494.23
车位出租收入	584.00	584.00	584.00	144.00	7,820.00
销项税额	337.84	337.84	337.84	84.34	4,391.67
进项税额	337.84	337.84	337.84	84.34	4,391.67
应纳增值税					-
退税额					-
城建税					-
教育费附加					-
房产税	605.59	605.59	605.59	151.40	7,844.94
合计	605.59	605.59	605.59	151.40	7,844.94

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2023 年至 2038 年期间，项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 7,844.94 万元。



②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第32号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第32号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)* 增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

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

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

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

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

4、项目融资期间支付的财务费用

①蓝山县现代物流产业园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	支付本金	支付利息	支付本息
2022 年	-		
2023 年	-	366.00	366.00



年度	支付本金	支付利息	支付本息
2024 年	-	732.00	732.00
2025 年	-	732.00	732.00
2026 年	-	732.00	732.00
2027 年	-	732.00	732.00
2028 年	-	732.00	732.00
2029 年	-	732.00	732.00
2030 年	-	732.00	732.00
2031 年	-	732.00	732.00
2032 年	-	732.00	732.00
2033 年	-	732.00	732.00
2034 年	-	732.00	732.00
2035 年	-	732.00	732.00
2036 年	-	732.00	732.00
2037 年	-	732.00	732.00
2038 年	20,000.00	366.00	20,366.00
合计	20,000.00	10,980.00	30,980.00

②支付本金利息预测评价

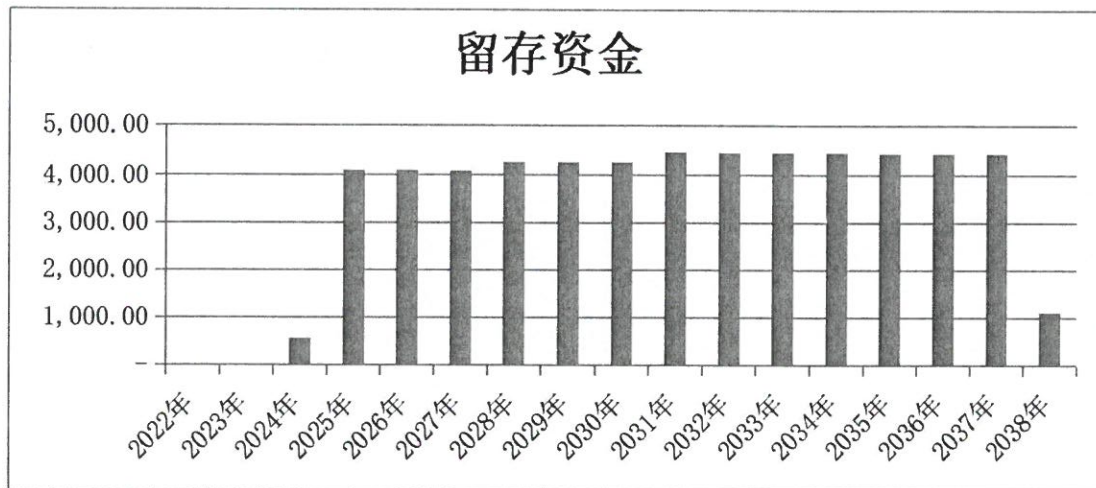
上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

- A、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存



单位：万元



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

五、还本付息保障程度分析

蓝山县现代物流产业园项目整体本息覆盖倍数为 1.87，自 2023 年至 2038 年期间共需偿还融资的本金 20,000.00 万元，利息 10,980.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2022 年	-			-	-
2023 年	-	366.00	366.00	-	-
2024 年	-	732.00	732.00	564.47	564.47
2025 年	-	732.00	732.00	4,104.46	4,104.46
2026 年	-	732.00	732.00	4,101.04	4,101.04
2027 年	-	732.00	732.00	4,097.54	4,097.54
2028 年	-	732.00	732.00	4,286.22	4,286.22
2029 年	-	732.00	732.00	4,282.59	4,282.59



年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2030 年	-	732.00	732.00	4,278.88	4,278.88
2031 年	-	732.00	732.00	4,476.96	4,476.96
2032 年	-	732.00	732.00	4,473.10	4,473.10
2033 年	-	732.00	732.00	4,469.16	4,469.16
2034 年	-	732.00	732.00	4,465.15	4,465.15
2035 年	-	732.00	732.00	4,461.05	4,461.05
2036 年	-	732.00	732.00	4,456.87	4,456.87
2037 年	-	732.00	732.00	4,452.61	4,452.61
2038 年	20,000.00	366.00	20,366.00	1,110.15	1,110.15
合计	20,000.00	10,980.00	30,980.00	58,080.24	58,080.24
本息覆盖倍数					1.87

六、压力测试

考虑到净收益、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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.87	2.06
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.08	1.87	1.70

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%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.69，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.70，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，现金流预测见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期		
		2022 年	2023 年	2024 年 1-10 月	2024 年 11-12 月	2025 年	2026 年
1	现金流入	5,000.00	30,000.00	33,333.99	719.75	5,161.40	5,161.40
1.1	资本金	5,000.00	10,000.00	33,333.99			
1.2	债券资金流入		20,000.00				
1.3	运营收入		-	-	719.75	5,161.40	5,161.40
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	5,000.00	30,000.00	33,333.99	277.28	1,788.94	1,792.37
2.1	建设投资	5,000.00	29,634.00	32,723.99			
2.2	运营成本	-			78.99	507.65	511.08
2.3	税金及附加				76.29	549.29	549.29
2.4	运营期利息	-	366.00	610.00	122.00	732.00	732.00
2.5	债券本金			-	-	-	-
3	净现金流量	-	-	-	442.47	3,372.46	3,369.04
4	累计净现金流量	-	-	-	442.47	3,814.93	7,183.97

(续上表)

序号	项目	运营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	现金流入	5,161.40	5,390.27	5,390.27	5,390.27	5,630.59	5,630.59
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	5,161.40	5,390.27	5,390.27	5,390.27	5,630.59	5,630.59
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	1,795.86	1,836.05	1,839.68	1,843.39	1,885.63	1,889.49



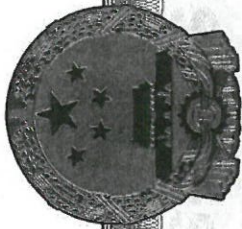
序号	项目	运营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	514.57	527.29	530.93	534.64	548.04	551.90
2.3	税金及附加	549.29	576.75	576.75	576.75	605.59	605.59
2.4	运营期利息	732.00	732.00	732.00	732.00	732.00	732.00
2.5	债券本金	-	-			-	
3	净现金流量	3,365.54	3,554.22	3,550.59	3,546.88	3,744.96	3,741.10
4	累计净现金流量	10,549.51	14,103.73	17,654.32	21,201.20	24,946.16	28,687.26

序号	项目	运营期						合计
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
1	现金流入	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59	1,405.65	141,528.50
1.1	资本金							48,333.99
1.2	债券资金流入							20,000.00
1.3	运营收入	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59	1,405.65	73,194.51
1.4	回收固定资产余值							-
1.5	流动资金回收							-
2	现金流出	1,893.42						85,176.10
2.1	建设投资							67,357.99
2.2	运营成本	555.83	559.85	563.94	568.12	572.38	144.10	7,269.33
2.3	税金及附加	605.59	605.59	605.59	605.59	605.59	151.40	7,844.94
2.4	运营期利息	732.00	732.00	732.00	732.00	732.00	366.00	10,980.00
2.5	债券本金						20,000.00	20,000.00
3	净现金流量	3,737.16	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59	1,405.65	56,352.40



序号	项目	运营期						合计
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
4	累计净现金流量	32,424.42	38,055.00	43,685.59	49,316.17	54,946.76	56,352.40	56,352.40





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

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

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)。

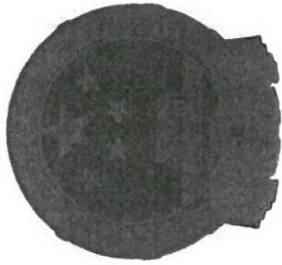


登记机关
再次复核无效

<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》。



中华人民共和国财政部制



姓名 邹文华
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 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



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 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

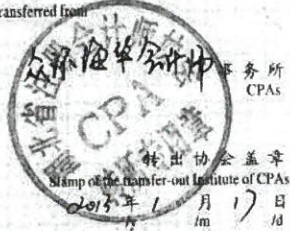
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

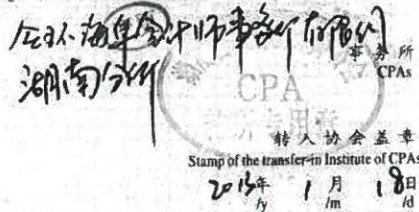


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



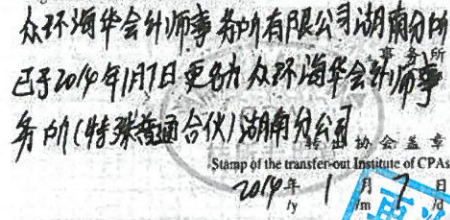
同意调入
Agree the holder to be transferred to



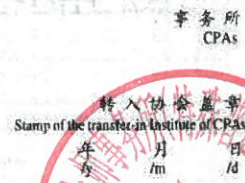
10

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



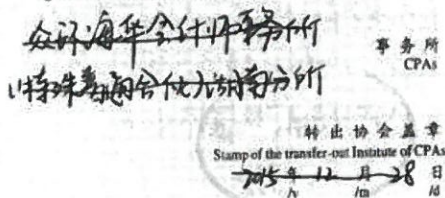
同意调入
Agree the holder to be transferred to



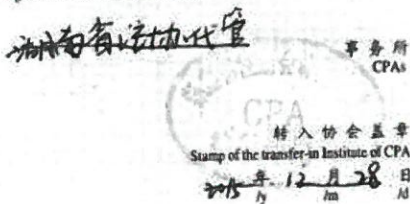
再次复印无效

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



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
已于2014年1月17日更名为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,办理补办手续。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司

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.



姓名: 罗娟
 Full name: Luo Juan
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1988-06-28
 Date of birth: 1988-06-28
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Working unit: Zhongxingcailianhua Accounting Firm (Special General Partnership) Hunan Branch
 身份证号: 430181198806280423
 Identity card No.: 430181198806280423



再次复印无效



年度检验合格
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

证书编号: 110102050093
 No. of Certificate: 110102050093

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

发证日期: 2016 年 05 月 08 日
 Date of Issuance: 2016 / 05 / 08



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.

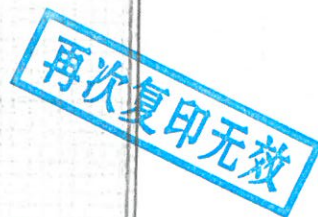


年 /y 月 /m 日 /d

6

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.



金洞管理区农贸市场建设项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘宏达专审字[2023]第 010 号

湖南宏达会计师事务所有限责任公司

Hunan Hongda Certified Public Accountants Co.,Ltd

中国·长沙

湖南宏达会计师事务所有限责任公司

Hunan Hongda Certified Public Accountants Co.,Ltd

湘宏达专审字（2023）第 010 号

金洞管理区农贸市场建设项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我司接受委托，对金洞管理区农贸市场建设项目预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我司的审核依据是《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。

根据我司对支持这些假设证据的审核，我司没有注意到任何事项使我司认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我认为，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，不得作其他任何目的。

经专项审核，我认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的金洞管理区农贸市场建设项目，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

湖南宏达会计师事务所所有



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月二日

附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

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平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制金洞管理区农贸市场建设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。

根据我司对支持上述假设的证据的审核，我司没有注意到任何事项使我司认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，

我司认为，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：金洞管理区农贸市场建设项目
- 2、项目实施机构：永州市金洞管理区经济和信息化委员会
- 3、建设地点：位于金洞管理区金洞镇、石鼓源乡及凤凰乡。
- 4、项目建设期：2023 年 1 月-2024 年 12 月

5、建设内容及规模：项目拟新建金洞农贸市场，拆除重建石鼓源及凤凰农贸市场，其中：金洞农贸市场总用地面积约 12,211.75m²（18.32 亩），总建筑面积约 9,992.00m²，包括市场 5,200.00m²、冷库 4,792.00m²，容积率 0.82，新增停车位 61 个；石鼓源农贸市场总用地面积约 4,760.00m²（7.14 亩），总建筑面积约 2,304.00m²，容积率 0.48；凤凰农贸市场总用地面积约 7,747.70m²（11.62 亩），总建筑面积约 1,941.00m²，容积率 0.25。

（二）项目总投资

项目总投资 4,998.07 万元，其中：工程费用 3,882.93 万元，工程建设其他费用 503.22 万元，预备费 219.31 万元，征地拆迁费 219.81 万元，建设期利息 172.80 万元。

（三）资金筹资方案

本项目建设所需资金来源主要为财政资金及政府专项债券

资金。项目总投资 4,998.07 万元，其中：财政资金 2,598.07 万元，占投资总额的 51.98%；拟申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元，占投资总额的 48.02%，本次申请发行专项债券 2,100.00 万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限 (年)	利率 (%)
1	永州市金洞管理区	金洞管理区农贸市场建设项目	2,100.00	20	3.75

四、应付本息情况

(一) 本次债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债券 2,400.00 万元，本次拟于 2023 年 3 月申请发行 20 年期政府专项债券 2,100.00 万元，未来拟发行 20 年期专项债券 300.00 万元，利息半年支付一次，建设期债券利息由财政资金支付，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，本项目债券利率按 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，即本次测算计息利率暂按 3.75% 进行测算。在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债 额度	应付利息 金额	还本付息 金额
1	永州市金洞管理区	金洞管理区农贸市场建设项目	2,100.00	1,575.00	3,675.00

2、本项目申请发行的政府专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 4,200.00 万元，具体情况如下：

金额单位：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 3 月		2,100.00		2,100.00		
2023 年 6 月	2,100.00	300.00		2,400.00		
2023 年 9 月	2,400.00			2,400.00	39.38	39.38
2023 年 12 月	2,400.00			2,400.00	5.63	5.63
2024 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2025 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2026 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2027 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2028 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2029 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2030 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2031 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2032 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2033 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2034 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2035 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2036 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2037 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2038 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2039 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2040 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2041 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2042 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2043 年 3 月	2,400.00		2,100.00	300.00	39.38	2,139.38
2043 年 6 月	300.00		300.00		5.63	305.63
合计		2,400.00	2,400.00		1,800.00	4,200.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为 4,200.00 万元，具体情况如下：

金额单位：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	永州市金洞管理区	金洞管理区农贸市场建设项目	2,400.00	1,800.00	4,200.00

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

项目收入来源主要为冷库、配套商铺及摊位出租，停车位及充电桩出租。

（1）冷库出租收入

本项目新建冷库可供出租面积为 3,974.56 m^2 ，其中：金洞农贸市场低温冷库 3,880.00 m^2 、凤凰农贸市场高温冷库 94.56 m^2 。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年出租率为 80%，第四年出租率为 85%，从第五年开始每年出租率为 90%。根据市场调研，永州地区冷库出租案例较少，湖南省内其他地区澧县、岳塘及长沙县冷库市场出租价格一般在 3.0 元/ m^2 /天左右，考虑到金洞管理区经济社会发展差异，本项目冷库单价按较低水平计取，即按 50 元/ m^2 /月计算，折合单价 1.67 元/ m^2 /天。根据公布数据，金洞管理区近三年 GDP 平均增长率达到 7.5%，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，谨慎起见，

租金以后每三年按 10%进行增长。

湖南冷库保鲜库单价调查表


序号	地理区位	单价（元/ m ² /天）	网页链接
1	湘潭岳塘区冷冻仓库	3.00	https://qiongzhong.oym56lm.com/quote/detail-2438156.html
2	常德澧县三科农商城内冷库出租	3.00	https://lixianxian.baixing.com/cha ngfang/a2442162344.html?from=r egular
3	川河路与杨子路交叉口	3.30	http://liankur.com/#/rdcdetail/10268
4	长沙县榔梨街道冷链仓库	2.86	https://cs.58.com/fangchan/50802548575411x.shtml?iuType=

湖南湘潭岳塘区4000平米冷冻仓11月28日最新出租报价


仓储服务编号	仓库地区	当前可供面积:	仓库面积	仓库租金
SW167312	湖南-湘潭-岳塘区	4000 m ²	4000 m ²	¥90 元/m ² /月

仓库详情


仓库图片



仓库实拍图4

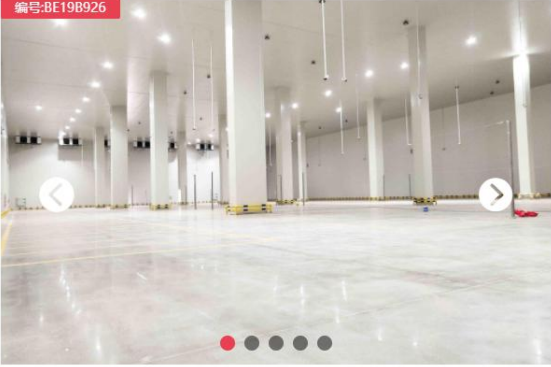


仓库实拍图5



仓库实拍图6

编号:BE19B926



3.30元/天/㎡	24000㎡	72000m ³	8.5m
价格	空置容量	总容量	冷库净高
园区型	货架和堆垛都有	暂无	氟利昂制冷
经营类型	商品存放类型	建筑结构	制冷剂类型


冷库温度类型: 冷藏库&冷冻库&恒温库

存放产品品类: 冻品 (肉类、水产), 速冻调制食品, 雪糕、冰淇淋, 鲜品 (果、蔬、鲜花), 鲜品 (鱼、肉), 熟制品, 蛋奶制品, 糖果、果酱, 金枪鱼, 医药类, 其它

已认证

有封闭月台

有温度记录



朱女士

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙仓库出租 > 长沙县仓库出租 > 长沙县周边仓库出租

(出租) 冷库出租, 70平方, 层高3米2,

高速附近 临近机场 物流仓库 电商仓库 更新于2023-01-14 73人已浏览



6000元/月 2.86元/m²/天

70m²

建筑面积

平库

仓库类型

暂无数据

起租面积

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...

地图



张总

个人

已在58注册7年

已实名认证

电话联系TA

湖南常德澧县三科农商城内5万吨冷库出租

3元/平米/天 2021年6月25日 27次浏览 免费发送到微信



联系:

1577369****

查看完整号码

其他联系:

私信




免费留言

(2) 配套商铺出租收入

本项目新建可供出租商铺面积为 2,045.72m²，其中：金洞农贸市场 1,715.72m²、石鼓源农贸市场 330.00m²。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年出租率为 80%，第四年出租率为 85%，从第五年开始每年出租率为 90%。

参考金洞及周边区县商铺市场出租价格，本项目配套商铺按 15 元/m²/月计算，折合单价 0.50 元/m²/天。根据公布数据，金洞管理区近三年 GDP 平均增长率达到 7.5%，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，谨慎起见，租金以后每三年按 10% 进行增长。

项目基地周边配套商铺市场调研表




<p>案例一</p> <p>1.00 元 /m²/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/47466963950256x.shtml?prd</p>
<p>案例二</p> <p>1.01 元 /m²/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/48514718184107x.shtml?prd</p>
<p>案例三</p> <p>1.50 元 /m²/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/47420271225257x.shtml?prd</p>

(3) 摊位出租收入

本项目新建可供出租摊位面积为 2,991.96 m²，其中：金洞农贸市场 588.59 m²、石鼓源农贸市场 969.69 m²，凤凰农贸市场 1,433.68 m²。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为

75%，第三年出租率为 80%，第四年出租率为 85%，从第五年开始每年出租率为 90%。参考金洞及周边区县摊位市场出租价格，考虑到项目基地经济社会发展情况，本项目摊位按 10 元/m²/月计算，折合单价 0.33 元/m²/天。根据公布数据，金洞管理区近三年 GDP 平均增长率达到 7.5%，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，谨慎起见，租金以后每三年按 10%进行增长。

项目基地周边摊位市场调研表

<p>案例一</p> <p>0.93 元/m²/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/50925204697278x.shtml?prd</p>
<p>案例二</p> <p>1.11 元/m²/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/51502348109206x.shtml?prd</p>
<p>案例三</p> <p>0.55 元/m²/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/shangpucz/?newSearch=1&key=%E6%91%8A%E4%BD%8D</p>

(4) 停车位出租收入

本项目新增停车位为 61 个，参考《湖南省机动车停放服务

收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号），本项目停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过15分钟免费；白天时段首小时内2元/半小时，首小时后3元/半小时，夜间时段（20:00-次日7:00）1元/小时。出于谨慎考虑，本项目停车场按10元/个/天计算，预计运营期第一年出租率70%、以后年度每年增长5%直至出租率达到90%。

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

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

各市州发改委：

为进一步完善我省机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用提高停车资源利用效率，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，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》

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

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

时间	方式	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）

（5）充电桩服务收入

①服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行

政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.8 元，本项目按 0.8 元/kw•h 计算。

②充电量说明

参考市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 40kw•h 计算，则电动汽车每次充电量为 40kw•h。

③充电次数说明

充电桩每天服务次数按照 6 次计算。

④充电桩数量

本项目新增充电桩 10.00 个，均为 30kw 快充。

⑤使用率的说明

充电桩运营期前六年使用率按照 50%、50%、60%、60%、70%、70%计算，第七年开始保持 80%不变。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

金额单位：万元

项目	冷库出租收入	配套商铺出租收入	摊位出租收入	停车位出租收入	充电桩出租收入	合计
2025 年	166.93	25.78	25.13	15.33	35.04	268.21
2026 年	178.86	27.62	26.93	16.43	35.04	284.88
2027 年	190.78	29.46	28.72	17.52	42.05	308.53
2028 年	222.97	34.43	33.57	20.48	42.05	353.50
2029 年	236.09	36.45	35.54	21.68	49.06	378.82
2030 年	236.09	36.45	35.54	21.68	49.06	378.82
2031 年	259.70	40.10	39.10	23.85	56.06	418.81
2032 年	259.70	40.10	39.10	23.85	56.06	418.81

2033 年	259.70	40.10	39.10	23.85	56.06	418.81
2034 年	285.67	44.11	43.01	26.23	56.06	455.08
2035 年	285.67	44.11	43.01	26.23	56.06	455.08
2036 年	285.67	44.11	43.01	26.23	56.06	455.08
2037 年	314.23	48.52	47.31	28.86	56.06	494.98
2038 年	314.23	48.52	47.31	28.86	56.06	494.98
2039 年	314.23	48.52	47.31	28.86	56.06	494.98
2040 年	345.66	53.37	52.04	31.74	56.06	538.87
2041 年	345.66	53.37	52.04	31.74	56.06	538.87
2042 年	345.66	53.37	52.04	31.74	56.06	538.87
2043 年	190.11	29.36	28.62	17.22	9.22	274.53
合计	5,037.61	777.85	758.43	462.38	934.24	7,970.51

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。

2、现金流出

根据类似项目及本行业的内部调研资料，结合本项目的具体情况进行成本估算。

（1）营业成本：

1) 工资及福利费

本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，定员 10 人，参照湖南省计算局公布数据，2021 年居民服务业年度平均工资为 50,333.00 元/年，以此为依据计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

2) 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，按固定资产年度折旧额的 2.0%暂估（采用直线法折旧、折旧年限 20 年、不考虑净残值）。

3) 经纪服务费

参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971 号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5%-2.5%计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120 号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%-2.5%的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目房屋租赁经纪服务费暂按房屋租赁收入的 1.0%计取。

4) 管理费用

管理费用主要包括管理人员工资薪金及办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费。参考同行业成本数据，参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按以上各项成本之和的 8%暂估。

（2）税金及附加支出：

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：冷库、配套商铺及摊位出租、停车位出租按 9%计征增值税，充电桩服务收入按 13%计征增值税。

进项增值税：本项目建筑安装工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 9%、经纪服务费按增值税率 6%计算，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

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。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

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：

经营成本及税费测算表

金额单位：万元

项目	工资及福利费	维护维修费	经济服务费	管理费用	税金及附加	合计
2025 年	50.33	4.46	2.68	4.60	21.22	83.29
2026 年	50.33	4.46	2.85	4.61	22.73	84.98
2027 年	50.33	4.46	3.09	4.63	24.25	86.76
2028 年	52.85	4.46	3.54	4.87	28.34	94.06
2029 年	52.85	4.46	3.79	4.89	30.00	95.99
2030 年	52.85	4.46	3.79	4.89	30.00	95.99
2031 年	55.49	4.46	4.19	5.13	33.01	102.28
2032 年	55.49	4.46	4.19	5.13	33.01	102.28
2033 年	55.49	4.46	4.19	5.13	33.01	102.28
2034 年	58.27	4.46	4.55	5.38	36.31	108.97
2035 年	58.27	4.46	4.55	5.38	36.31	108.97
2036 年	58.27	4.46	4.55	5.38	36.31	108.97
2037 年	61.18	4.46	4.95	5.65	39.94	116.18
2038 年	61.18	4.46	4.95	5.65	39.94	116.18
2039 年	61.18	4.46	4.95	5.65	39.94	116.18
2040 年	64.24	4.46	5.39	5.93	76.28	156.30
2041 年	64.24	4.46	5.39	5.93	95.05	175.07
2042 年	64.24	4.46	5.39	5.93	95.05	175.07
2043 年	33.73	2.23	2.75	3.10	49.51	91.32
合计	1,060.81	82.51	79.73	97.86	800.21	2,121.12

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：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2025 年	268.21	83.29	184.92
2026 年	284.88	84.98	199.90
2027 年	308.53	86.76	221.77
2028 年	353.50	94.06	259.44
2029 年	378.82	95.99	282.83
2030 年	378.82	95.99	282.83
2031 年	418.81	102.28	316.53
2032 年	418.81	102.28	316.53
2033 年	418.81	102.28	316.53
2034 年	455.08	108.97	346.11
2035 年	455.08	108.97	346.11
2036 年	455.08	108.97	346.11
2037 年	494.98	116.18	378.80
2038 年	494.98	116.18	378.80
2039 年	494.98	116.18	378.80
2040 年	538.87	156.30	382.57
2041 年	538.87	175.07	363.80
2042 年	538.87	175.07	363.80
2043 年	274.53	91.32	183.21
合计	7,970.51	2,121.12	5,849.39

（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收益为 5,849.39 万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	永州市金洞管理区	金洞管理区农贸市场建设项目	7,970.51	2,121.12	5,849.39

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 5,849.39 万元，融资还款本息和 4,200.00 万元，本息保障倍数为 1.39 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	永州市金洞管理区	金洞管理区农贸市场建设项目	5,849.39	4,200.00	1.39

（二）现金流模拟分析

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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	12,968.58	3,313.94	1,684.13	268.21	284.88	308.53	353.50	378.82	378.82	418.81	418.81	418.81
1	资本金流入	2,598.07	913.94	1,684.13									
2	融资资金流入	2,400.00	2,400.00										
3	运营期现金流入	7,970.51			268.21	284.88	308.53	353.50	378.82	378.82	418.81	418.81	418.81
二	现金流出	11,146.39	3,313.94	1,684.13	135.49	174.98	176.76	184.06	185.99	185.99	192.28	192.28	192.28
1	建设期资金流出	4,825.27	3,227.54	1,597.73									
2	运营期资金流出	1,320.91			62.07	62.25	62.51	65.72	65.99	65.99	69.27	69.27	69.27
3	融资还本付息	4,200.00	86.40	86.40	52.20	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4	税金及附加	800.21			21.22	22.73	24.25	28.34	30.00	30.00	33.01	33.01	33.01
三	现金净流量	1,822.19			132.72	109.90	131.77	169.44	192.83	192.83	226.53	226.53	226.53
四	期末累计现金结存				132.72	242.62	374.39	543.83	736.66	929.49	1,156.02	1,382.55	1,609.08

续上表：

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	12,968.58	455.08	455.08	455.08	494.98	494.98	494.98	538.87	538.87	538.87	274.53
1	资本金流入	2,598.07										
2	融资资金流入	2,400.00										
3	运营期现金流入	7,970.51	455.08	455.08	455.08	494.98	494.98	494.98	538.87	538.87	538.87	274.53
二	现金流出	11,146.39	198.97	198.97	198.97	206.18	206.18	206.18	246.30	265.07	265.07	2,536.32
1	建设期资金流出	4,825.27										
2	运营期资金流出	1,320.91	72.66	72.66	72.66	76.24	76.24	76.24	80.02	80.02	80.02	41.81
3	融资还本付息	4,200.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	2,445.00
4	税金及附加	800.21	36.31	36.31	36.31	39.94	39.94	39.94	76.28	95.05	95.05	49.51
三	现金净流量	1,822.19	256.11	256.11	256.11	288.80	288.80	288.80	292.57	273.80	273.80	-2,261.79
四	期末累计现金结存		1,865.19	2,121.30	2,377.41	2,666.21	2,955.01	3,243.81	3,536.38	3,810.18	4,083.98	1,822.19

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，项目运营年度净收益完全能够覆盖年度还本付息金额，项目具有较强的偿债能力，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	1.20	1.39	1.58
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.39	1.34

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.20，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.34，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。



营业执照

统一社会信用代码

9143011156172376X8



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。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 湖南宏达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 陶江浩

经营范围 企业会计报表审计;企业资本验证;企业合并、分立、清算事宜审计;会计咨询;会计服务。(涉及行政许可的凭行政许可证经营)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2010年09月06日

营业期限 2010年09月06日至 2060年09月05日

住所 湖南省长沙市天心区竹塘西路剑桥名门2栋1501房

本证照仅作为
审计报告附件使用

登记机关



2022 年 3 月 16 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：湖南宏达会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：陶江浩

经营场所：湖南省长沙市天心区竹塘西路剑桥名门2栋
1501房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43010074

批准执业文号：湘财会函【2010】15号

批准执业日期：2010年08月19日



本证照仅作为
审计报告附件使用

证书序号：0008518

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

二〇一八年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



本证照仅作为
审计报告附件使用



姓名 陶江浩

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-11-09

Date of birth

工作单位 湖南天业会计师事务所

Working unit

有限责任公司

身份证号码 430102197511090010

Identity card No.



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

湖南中衡会计师事务所
CPAs
有限责任公司

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

2014年 6月18日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南宏达会计师事务所
CPAs
有限责任公司

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

2014年 6月18日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021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.



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.

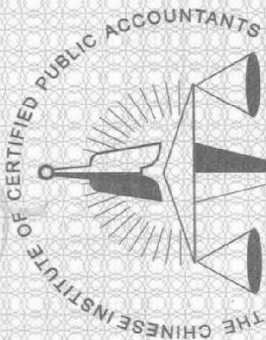
证书编号: 430300020044
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 02 年 13 月
Date of Issuance /y /m

2020年7月21日换证

本证照仅作为
审计报告附件使用



曹艳红

姓名: 曹艳红

性别: 女

出生日期: 1970-03-09

工作单位: 湖南宏达会计师事务所有限公司

身份证号码: 430104197003092522

身份证书编号: 430104197003092522

Identity card No.

