

湖南省邵阳市 2023 年园区建设项目 专项债券收益与融资自求平衡审核报告

湘天会专字〔2023〕第 078 号



湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：湖南省长沙市韶山北路 86 号鑫天大厦九楼邮编：410011

电话：0731-82244306 至 82244309 转 169

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23Z1MW6VGR



目 录

| | |
|-------------------------|---|
| 专项债券收益与融资自求平衡审核报告 | 1 |
| 项目收益自求平衡预测说明 | 3 |
| 一、项目收益及现金流入预测编制基础 | 3 |
| 二、项目收益及现金流入预测假设 | 3 |
| 三、项目收益及现金流量预测编制说明 | 3 |
| （一）项目概况 | 3 |
| （二）项目收益及现金流量预测说明 | 4 |
| 四、项目收益与融资自求平衡性评价 | 8 |
| （一）项目平衡预测 | 8 |
| （二）压力测试 | 8 |
| （三）项目平衡性评价 | 9 |
| 五、总体评价 | 9 |





湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

HUNANTIANPINGZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

湖南省邵阳市 2023 年园区建设项目 专项债券收益与融资自求平衡审核报告

湘天会专字〔2023〕第 078 号

邵阳市财政局：

我们接受邵阳市财政局的委托，对湖南省邵阳市园区建设专项债券项目（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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》。邵阳市园区建设项目实施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。

需要提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自平衡预测方案中运用了一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期发生，且变动可能性大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本审核报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经审核，我们认为，在湖南省邵阳市园区建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目，预期园区内标准化厂房出售收入，标准厂房出租收入、停车位出租收入和物业管理收入对应的经营收入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。其本息覆盖倍数具体如下表：



本息覆盖倍数表

单位：万元

| 地市 | 项目名称 | 计划融资金额 | 发债本息和 | 项目净收益 | 覆盖倍数 |
|-----|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|
| 新邵县 | 邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目 | 25,000.00 | 38,882.50 | 52,841.08 | 1.36 |

需要说明的是，本报告仅供邵阳市财政为申报“园区建设项目”融资时使用，不得用作任何其他目的。

附件:项目收益自求平衡预测说明

湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月十三日



附件

项目收益自求平衡预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以园区内标准化厂房出售收入，标准厂房出租收入、停车位出租收入和物业管理收入为基础，参考邵阳市园区建设项目专项债券项目预期收益与融资平衡方案、项目的可行性研究报告、周边标准厂房出租出售情况、物业管理文件等项目资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制园区建设项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 本期债券筹集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 实施方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；
6. 相关收费价格在正常范围内变动；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量预测编制说明

（一）项目概况

本次申请发行邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目，具体情况如下：

1.项目主要建设内容及规模

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目建设内容主要为标准生产和加工厂房、展示销售中心、配套宿舍等建筑主体工程，以及用地范围内五通一平、给排水、污水管网、绿化、亮化、道路、围墙、环保设施等配套设施工程。

项目涉及 2 个 2 个地块总用地面积 94967.00 平方米（142.45 亩）；总建

筑面积 195483.00 平方米，其中计容建筑面积 195483.00 平方米（包括综合厂房 38271.00 平方米、A 类配件加工厂房 26531.00 平方米、B 类配件加工厂房 38852.00 平方米、装饰品加工厂房 54506.00 平方米、多层厂房 36323.00 平方米、其他配套面积 1000 平方米；建筑占地面积 42257.50 平方米，建筑密度 44.50%，容积率 2.06，绿地率 10.54%；停车位 389 个（包括普通停车 344 个（含充电桩车位 34 个）、货车停车位 45 个）

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

经估算，邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目总投资 43,797.75 万元，其中：工程费用 32,405.24 万元，占总投资 73.99%、工程建设其他费用 1,594.30 万元，占总投资 3.64%、预备费 2,719.96 万元，占总投资 6.21%、土地取得费用 4,985.75 万元，占总投资 11.38%、建设期利息 2,092.50 万元，占总投资 4.78%。

（2）资金筹措方式

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行专项债券。项目总投资 43,797.75 万元，其中用于项目支出的资本金 18,797.75 万元，拟申请发行政府专项债券资金 25,000.00 万元。截止目前，2022 年 5 月已发行政府专项债券资金 900.00 万，2022 年 6 月已发行政府专项债券资金 14,100.00 万元，本次拟发行 10,000.00 万元。

（二）项目收益及现金流量预测说明

1.项目应付本息情况

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目拟申请政府专项债券 25,000.00 万元，2022 年 5 月已发行政府专项债券资金 900.00 万，2022 年 6 月已发行政府专项债券资金 14,100.00 万元，本次拟发行政府专项债券 10,000.00 万元，均为半年付息一次，假设邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目本次专项债券资金 10,000.00 万元于 2023 年 3 月到位，则由 2023 年 9 月开始付第一次息，后续发行政府专项债券按发行时半年一次付息预测，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，债券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，本次 15 年期债券的预测利率为 3.66%，债券存续期内本息共计 38,882.50 万元，还本付息情况如下表：

表-邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目
还本付息表

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 | | 15,000.00 | | 15,000.00 | 279.76 | 279.76 |
| 2023 年 3 月 | 15,000.00 | 10,000.00 | | 25,000.00 | 371.26 | 371.26 |
| 2023 年 9 月 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 371.24 | 371.24 |
| 2024 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2025 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2026 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2027 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2028 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2029 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2030 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2031 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2032 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2033 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2034 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2035 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2036 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 925.50 | 925.50 |
| 2037 年 | 25,000.00 | | 15,000.00 | 10,000.00 | 645.74 | 15,645.74 |
| 2038 年 3 月 | 10,000.00 | | 10,000.00 | - | 183.00 | 10,183.00 |
| 合计 | | 25,000.00 | 25,000.00 | | 13,882.50 | 38,882.50 |

2. 项目收入预测

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目经营收入主要为标准化厂房出售收入，标准厂房、汽配展销、配套宿舍出租收入、停车位出租收入和物业管理收入。

① 标准化厂房出售收入：根据周边厂房等相关建筑物的出售单价进行参考，详情如下：

| 地区 | 名称 | 出售单价（元/月） |
|-----|-------|-----------|
| 双清区 | 钢结构现房 | 2,734.12 |
| 邵东去 | 厂房出售 | 3,000.00 |

项目全部建成后，进入正式运营期，正式运营期内标准厂房出售面积占其总面积的 20%，即标准厂房总出售面积为 38,896.60 m²，考虑在正式运营期 7-11 年内均匀出售，每年出售率为 20%。建成后运营期第一年出售价格为 2800 元/m²，考虑到目前市场经济情况，谨慎原则，不考虑出售价格增长。

②出租收入：其中标准厂房出租收入根据周边厂房等相关建筑物的出租单价进行参考，详情如下：

| 名称 | 租赁单价（元/m ² /天） | 备注 |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 邵阳市邵东市 G320（沪瑞线） | 1.02 元/m ² /天 | 【8 图】出租该厂房位于 320 国道金玉亭村-邵阳 58 同城 |
| 邵阳市双清区爱莲文化广场-世纪大道与邵阳大道交叉口 | 1.48 元/m ² /天 | 【5 图】出租邵阳电子信息产业园厂房-邵阳 58 同城 |

汽配展销出租根据周边办公楼等相关建筑物的出售单价进行参考，详情如下：

| 名称 | 租赁单价（元/m ² /天） | 备注 |
|-----------------------|---------------------------|--|
| 邵阳市双清区金百汇商业街友阿国际商业广场 | 1.17 元/m ² /天 | 【18 图】出租豪华型办公室家具齐全 292 平出租-邵阳 58 同城 |
| 邵阳市双清区金百汇商业街大汉东风商业步行街 | 1.17 元/m ² /天 | 【13 图】出租大汉悦中心 276 平豪华写字楼带办公家具全套招租-邵阳 58 同城 |
| 邵阳市双清区金百汇商业街大汉东风商业步行街 | 1.19 元/m ² /天 | 【7 图】出租大汉写字楼带全套办公家具空调招商-邵阳 58 同城 |

生活配套用房收入根据周边同类型用房租赁情况，详情如下：。

| 名称 | 租赁单价（元/m ² /天） | 备注 |
|--------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 邵阳市双清区大汉悦中心精装修两室两厅 | 0.8 元/m ² /天 | 【8 图】出租大汉悦中心精装修两室两厅-邵阳 58 同城 |
| 邵阳市大祥区金三角步行街李子园路 | 1.03 元/m ² /天 | 【7 图】出租城南 1 号，正规 1 房，近城南公园-邵阳 58 同城 |
| 邵阳市大祥区邵阳学院李子园校区 | 0.71 元/m ² /天 | 【6 图】出租红旗 2 室 1 厅 1 卫-邵阳 58 同城 |

结合上述相关类型案例出租价格，根据目前市场经济，结合项目所处地情况，处于谨慎原则考虑，标准厂房、汽配展销、配套宿舍出租面积为 194,483.00 m²（不含其他配套面积 1000 m²），出租单价按 18 元/m²/月进行测算，考虑到经济水平的增长，本项目标准厂房出租价格每 3 年增长 5%，各业态出租率在项目运营期第 1 年分别为 80%、第 2 年为 90%、第 3 年为 95%，之后保持 95%不变。

③物业管理费收入：根据“2020 邵阳市物业管理条例”并考虑园区适当优惠，暂定本项目物业管理收费按 1.4 元/平方米/月，收费面积按标准厂房当年总出租、出售面积之和为基数，物管费单价每 3 年增长 5%考虑。

④停车费收入：依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》“商业场所配套的停车场或停车泊位，商业投资建设的专业停车场，向社会开放的企业单位内设停车场，物流中心、专业批发市场配套的停车场实行市场调节价”，因此本项目车位出租价格综合周边价格取值，目前本项目所在区域车位出租价格在 8-15 元/天/个，预测本项目停车场出租单价为 8 元/天/个，租金每 3 年增长 5%。停车场可出租 344 个停车位，出租率为运营期第 1 年 40%、运营期第 2 年 50%、运营期第 3 年 60%，之后保持 60%不变。

（详细情况见附件 1:邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目预期收入测算表）

3.项目成本预测

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目预计所发生的总成本费用主要包括工资福利费、销售费用、运营期管理费用，维修费用、税金及附加等。

（1）工资福利费：预计发放 10 人工资，参照《湖南统计年鉴 2020》物业管理 2019 年年度平均工资为 46445 元/年，出于谨慎原则，本项目人员年度工资和福利费按照 5 万元/人/年计算，考虑物价上涨等因素，人员工资后期每 3 年考虑 5%的增长率。

（2）日常维修费：按建设投资的 1%估算。

（3）销售费用：按销售和出租收入之和的 1%估算。

（4）其他管理费用：按经营总收入的 1%估算。

(5)税金及附加：根据现行税法，增值税税率为 9%、6%；按照增值税的 5%计提城建税，按 5%计提教育附加费；按出租收入的 12%计提房产税，按销售收入（不含税）的 0.05%和出租收入（不含税）的 0.1%计提印花税。

（详细情况见附件 2:邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目运营成本及税费测算表）

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡预测

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目预计 2024 年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计 72,215.40 万元，扣除营业成本和税费 19,374.32 万元后，可用于偿还债务的资金共计 52,841.08 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36，能够完全覆盖债券本息。

| 项目名称 | 预计用于融资平衡的相关收益 | 项目预计融资本金 | 项目预计融资本息 | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目 | 52,841.08 | 25,000.00 | 38,882.50 | 1.36 |

（二）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 | 1.17 | 1.36 | 1.54 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.41 | 1.36 | 1.31 |

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 1.17，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 1.31，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。

（三）项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件要求，专项债券需要满足政府专项债务限额的前提下，重复考虑筹措资金的充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）和稳定性（持续稳定的净现金流）。

1、充足性

根据项目数据的合理预测，在债券存续期内邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目可产生经营现金流入 72,215.40 万元，扣除营业成本和税金 19,374.32 万元后，可用于偿还债务的资金共计 52,841.08 万元，能够完全覆盖本息 38,882.50 万元（含建设期利息），覆盖倍数为 1.36，充足性得到保障。

2、稳定性

按照项目产生的所有经营活动、筹资活动对资金流入流出进行编制。邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目现金收入支出平衡表中累计现金净流量为 14,980.84 万元，大于 0，表明不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本息需要，具有一定抗风险能力。（详细情况见附件 3：邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目现金流预测表）

五、总体评价

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

附件：

附件 1：邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目预期收入测算表

附件 2：邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目运营成本及税费测算表

附件 3：邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目现金流预测表

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目预期收入测算表

| 类别 | 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 | 合计 |
|----------------------|-------|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 1、标准厂房等出售收入 | | | - | - | - | - | - | - | 2,178.21 | 2,178.21 | 2,178.21 | 2,178.21 | 2,178.21 | - | - | - | - | 10,881.05 |
| 年出售面积（㎡） | | | | - | - | - | - | - | 38,896.60 | 38,896.60 | 38,896.60 | 38,896.60 | 38,896.60 | - | - | - | - | |
| 出售价格（元/㎡/月） | | | - | - | - | - | - | - | 2,800.00 | 2,800.00 | 2,800.00 | 2,800.00 | 2,800.00 | - | - | - | - | |
| 出售率% | | | - | - | - | - | - | - | 0.20 | 0.20 | 0.20 | 0.20 | 0.20 | - | - | - | - | |
| 2、标准厂房、汽配展销、配套宿舍出租收入 | | | 3,360.67 | 3,780.75 | 3,990.79 | 4,190.33 | 4,190.33 | 4,190.33 | 4,214.28 | 4,038.68 | 3,863.09 | 3,855.10 | 3,671.53 | 3,671.53 | 3,831.16 | 3,831.16 | 957.79 | 55,637.52 |
| 年出租面积（㎡） | | | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 186,703.68 | 178,924.36 | 171,145.04 | 163,365.72 | 155,586.40 | 155,586.40 | 155,586.40 | 155,586.40 | 155,586.40 | |
| 出租价格（元/㎡/月） | | | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.90 | 18.90 | 18.90 | 19.80 | 19.80 | 19.80 | 20.70 | 20.70 | 20.70 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | |
| 出租率% | | | 0.80 | 0.90 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | |
| 3、物业管理收入 | | | 261.39 | 294.06 | 310.39 | 325.91 | 325.91 | 325.91 | 341.43 | 341.43 | 341.43 | 356.95 | 356.95 | 356.95 | 372.47 | 372.47 | 93.12 | 4,776.77 |
| 物业管理面积（㎡） | | | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | 194,483.00 | |
| 物业管理单价（元/㎡/月） | | | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.47 | 1.47 | 1.47 | 1.54 | 1.54 | 1.54 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.68 | 1.68 | 1.68 | |
| 出租率% | | | 0.80 | 0.90 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | |
| 4、停车收入 | | | 40.18 | 50.22 | 60.27 | 63.28 | 63.28 | 63.28 | 66.30 | 66.30 | 66.30 | 69.31 | 69.31 | 69.31 | 72.32 | 72.32 | 18.08 | 910.06 |
| 停车位（个） | | | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | 344.00 | |
| 停车收费单价（元/天/个） | | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.40 | 8.40 | 8.40 | 8.80 | 8.80 | 8.80 | 9.20 | 9.20 | 9.20 | 9.60 | 9.60 | 9.60 | |
| 合计 | | | 3862.24 | 4125.03 | 4361.45 | 4579.52 | 4,579.52 | 4,579.52 | 6,800.22 | 6,624.62 | 6,449.03 | 6,459.57 | 6,276.00 | 4,097.79 | 4,275.95 | 4,275.95 | 1,068.99 | 72,215.40 |

单位：万元

附表 2

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目运营成本及税费测算表

| 类别 | 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 | 合计 |
|-------------------------------------|-------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|-----------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 成本小计 | | | 444.28 | 453.11 | 457.57 | 464.25 | 464.25 | 464.25 | 510.97 | 507.47 | 503.95 | 508.48 | 502.81 | 459.25 | 465.12 | 465.12 | 116.28 | 6,785.16 |
| 工资（万元/人/） | | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.25 | 5.25 | 5.25 | 5.50 | 5.50 | 5.50 | 5.75 | 5.75 | 5.75 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 82.50 |
| 人数 | | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 150.00 |
| 工资额 | | | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 52.50 | 52.50 | 52.50 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 57.50 | 57.50 | 57.50 | 60.00 | 60.00 | 15.00 | 780.00 |
| 管理费用（1%） | | | 36.62 | 41.25 | 43.61 | 45.80 | 45.80 | 45.80 | 68.00 | 66.25 | 64.49 | 64.60 | 62.76 | 40.98 | 42.76 | 42.76 | 10.69 | 722.17 |
| 销售费用（1%） | | | 33.61 | 37.81 | 39.91 | 41.90 | 41.90 | 41.90 | 63.92 | 62.17 | 60.41 | 60.33 | 58.50 | 36.72 | 38.31 | 38.31 | 9.58 | 665.28 |
| 修理费用（1%） | | | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 324.05 | 81.01 | 4,617.71 |
| 税金小计 | | | 694.16 | 785.06 | 830.97 | 873.99 | 873.99 | 873.99 | 1,076.11 | 1,039.34 | 1,002.56 | 1,002.10 | 963.64 | 767.77 | 802.44 | 802.44 | 200.60 | 12,589.16 |
| 应交增值税（9%） | | | 263.04 | 299.68 | 318.41 | 335.67 | 335.67 | 335.67 | 514.97 | 500.77 | 486.56 | 487.02 | 472.16 | 295.91 | 309.94 | 309.94 | 77.49 | 5,342.90 |
| 城建费（5%） | | | 13.15 | 14.98 | 15.92 | 16.78 | 16.78 | 16.78 | 25.75 | 25.04 | 24.33 | 24.35 | 23.61 | 14.80 | 15.50 | 15.50 | 3.87 | 267.14 |
| 教育费（5%） | | | 13.15 | 14.98 | 15.92 | 16.78 | 16.78 | 16.78 | 25.75 | 25.04 | 24.33 | 24.35 | 23.61 | 14.80 | 15.50 | 15.50 | 3.87 | 267.14 |
| 房产税（从租12%） | | | 403.28 | 453.69 | 478.89 | 502.84 | 502.84 | 502.84 | 505.71 | 484.64 | 463.57 | 462.61 | 440.58 | 440.58 | 459.74 | 459.74 | 114.93 | 6,676.48 |
| 印花税（销售收入（不含税）的0.05%和出租收入（不含税）的0.1%） | | | 1.54 | 1.73 | 1.83 | 1.92 | 1.92 | 1.92 | 3.93 | 3.85 | 3.77 | 3.77 | 3.68 | 1.68 | 1.76 | 1.76 | 0.44 | 35.50 |
| 合计 | | | 1,138.44 | 1,238.17 | 1,288.54 | 1,338.24 | 1,338.24 | 1,338.24 | 1,587.08 | 1,546.81 | 1,506.51 | 1,508.58 | 1,466.45 | 1,227.02 | 1,267.56 | 1,267.56 | 316.88 | 19,374.32 |

单位：万元

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------|------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| | | | 2021年 | 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 |
| 1 | 现金流入 | 116,013.15 | 7,000.00 | 25,000.00 | 11,797.75 | 3,662.24 | 4,125.03 | 4,361.45 | 4,579.52 | 4,579.52 | 4,579.52 | 6,800.22 | 6,624.62 | 6,449.03 | 6,459.57 | 6,276.00 | 4,097.79 | 4,275.95 | 4,275.95 | 1,068.99 |
| 1.1 | 资本金 | 18,797.75 | 7,000.00 | 10,000.00 | 1,797.75 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 债券资金流入 | 25,000.00 | | 15,000.00 | 10,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营收入 | 72,215.40 | | - | - | 3,662.24 | 4,125.03 | 4,361.45 | 4,579.52 | 4,579.52 | 4,579.52 | 6,800.22 | 6,624.62 | 6,449.03 | 6,459.57 | 6,276.00 | 4,097.79 | 4,275.95 | 4,275.95 | 1,068.99 |
| 1.4 | 回收固定资产余值 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.5 | 流动资金回收 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 现金流出 | 101,032.31 | 7,000.00 | 25,000.00 | 11,797.75 | 2,063.94 | 2,163.67 | 2,214.04 | 2,263.74 | 2,263.74 | 2,263.74 | 2,512.58 | 2,472.31 | 2,432.01 | 2,434.08 | 2,391.95 | 2,152.52 | 2,193.06 | 16,913.30 | 10,499.88 |
| 2.1 | 建设投资 | 42,775.49 | 7,000.00 | 24,720.24 | 11,055.25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 运营成本 | 6,785.16 | | - | - | 444.28 | 453.11 | 457.57 | 464.25 | 464.25 | 464.25 | 510.97 | 507.47 | 503.95 | 506.48 | 502.81 | 459.25 | 465.12 | 465.12 | 116.28 |
| 2.3 | 税金及附加 | 12,589.16 | | | | 694.16 | 785.06 | 830.97 | 873.99 | 873.99 | 873.99 | 1,076.11 | 1,039.34 | 1,002.56 | 1,002.10 | 963.64 | 767.77 | 802.44 | 802.44 | 200.60 |
| 2.4 | 运营期利息 | 13,882.50 | - | 279.76 | 742.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 925.50 | 645.74 | 183.00 |
| 2.5 | 债券本金 | 25,000.00 | | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 15,000.00 | 10,000.00 | |
| 3 | 净现金流量 | 14,980.84 | - | - | - | 1,598.30 | 1,961.36 | 2,147.41 | 2,315.78 | 2,315.78 | 2,315.78 | 4,287.64 | 4,152.31 | 4,017.02 | 4,025.49 | 3,884.05 | 1,945.27 | 2,082.89 | -12,637.35 | -9,430.89 |
| 4 | 累计净现金流量 | 14,980.84 | - | - | - | 1,598.30 | 3,559.66 | 5,707.07 | 8,022.85 | 10,338.63 | 12,654.41 | 16,942.05 | 21,094.36 | 25,111.38 | 29,136.87 | 33,020.92 | 34,966.19 | 37,049.08 | 24,411.73 | 14,980.84 |



营业执照

统一社会信用代码

91430102MA4RTYT63E

(副本)

副本编号: 1-1

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



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

名称 湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 壹仟零叁拾陆万伍仟元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2020年11月06日

执行事务合伙人 卓和平

主要经营场所

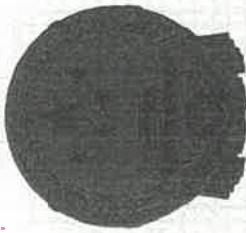
湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路078号鑫天大厦403房

经营范围 会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 会计咨询; 司法会计鉴定; 税务顾问; 税务咨询; 企业资本验证; 企业资产的重组并购及债权债务重组咨询服务; 税收策划; 涉税鉴证; 涉税服务; 涉税司法鉴定; 代理记账服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后, 方可开展经营活动, 未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务)



登记机关

2023年2月13日



会计师事务所

执业证书

名称 湖南天正大会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：卓和平

主任会计师：

经营场所 湖南省长沙市芙蓉区文艺街道韶山路 078 号鑫天大厦 403 房

组织形式：

执业证书编号：43010004
特殊普通合伙

批准执业文号：湘财会[2020]29号

批准执业日期：2020年12月15日

再复印无效

证书序号：0008693

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》。



日

二〇二〇年十二月十五日

中华人民共和国财政部制



姓 名 孙文兵
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1971-02-13
Date of birth
工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身 份 证 号 430103197102131594
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: 430100040021
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: 2000 年 11 月 27 日
Date of Issuance

2021.12.02





姓 名 罗文静
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1986-07-28
Date of birth
工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身 份 证 号 码 431031198607283029
Identity card No.

再复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100040087
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: 2022 年 03 月 04 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d