

**花垣县粮食收纳仓储设施建设项目**  
**收益与融资自求平衡专项评价报告**

**湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）**

**2023 年 3 月**



## 花垣县粮食收纳仓储设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对花垣县粮食收纳仓储设施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，本次评价的花垣县粮食收纳仓储设施建设项目（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

本项目计划申请发行政府专项债券 2,200.00 万元，债券发行期限为 15 年，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。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。据此，本次 15 年期的预测利率为 3.66%。本项目应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
花垣县粮食收纳仓储设施建设项目	2023 年 3 月	0.00	2,200.00		2,200.00	0.00	0.00
	2023 年 9 月	2,200.00			2,200.00	40.26	40.26
	2024 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2025 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2026 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52

项目	年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	当期偿 还利息	还本付息 合计
	2027 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2028 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2029 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2030 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2031 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2032 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2033 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2034 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2035 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2036 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2037 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2038 年 3 月	2,200.00		2,200.00	0.00	40.26	2,240.26
	合计		2,200.00	2,200.00		1,207.80	3,407.80

### 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 4,137.89 万元。

债券存续期内项目的各年净现金流入情况如下：

项目类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、项目现金流入	307.49	356.30	387.38	399.00	410.97	423.30	436.00
二、项目现金流出	93.73	100.12	104.59	106.96	109.41	111.93	114.52
三、项目净收益	213.76	256.18	282.79	292.04	301.56	311.37	321.48

续上表：

项目类型	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、项目现金流入	449.08	462.55	476.43	490.72	505.44	520.61	5,625.26
二、项目现金流出	117.19	119.94	122.78	125.70	128.70	131.80	1,487.37
三、项目净收益	331.89	342.61	353.65	365.02	376.74	388.81	4,137.89

#### 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	0.00	40.26	40.26			
2024 年	0.00	80.52	80.52			
2025 年	0.00	80.52	80.52	307.49	93.73	213.76
2026 年	0.00	80.52	80.52	356.30	100.12	256.18
2027 年	0.00	80.52	80.52	387.38	104.59	282.79
2028 年	0.00	80.52	80.52	399.00	106.96	292.04
2029 年	0.00	80.52	80.52	410.97	109.41	301.56
2030 年	0.00	80.52	80.52	423.30	111.93	311.37
2031 年	0.00	80.52	80.52	436.00	114.52	321.48
2032 年	0.00	80.52	80.52	449.08	117.19	331.89
2033 年	0.00	80.52	80.52	462.55	119.94	342.61
2034 年	0.00	80.52	80.52	476.43	122.78	353.65
2035 年	0.00	80.52	80.52	490.72	125.70	365.02
2036 年	0.00	80.52	80.52	505.44	128.70	376.74
2037 年	0.00	80.52	80.52	520.61	131.80	388.81
2038 年	2,200.00	40.26	2,240.26			
合计	2,200.00	1,207.80	3,407.80	5,625.26	1,487.37	4,137.89
本息覆盖倍数				1.21		

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，本次评价的花垣县粮食收纳仓储设施建设项目，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



中国注册会计师



中国注册会计师



2023年3月13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

建设内容及规模: 新建 10000t 粮食收纳仓库, 其中: 花垣镇窝坝村建设 5000t, 龙潭镇龙潭社区建设 5000t。总建筑面积 6700.00 m<sup>2</sup>, 其中: 粮食平房仓 3200.00 m<sup>2</sup>, 低温粮食仓库 3500.00 m<sup>2</sup>; 配套绿化 3578.25 m<sup>2</sup>, 硬化场地、道路 3500.00 m<sup>2</sup>, 停车位 11 个, 围墙 800m, 室外给排水、电力工程等附属设施。

本项目建设期 2 年, 运营期 13 年。

#### (二) 实施主体

花垣县发展和改革局

#### (三) 项目类型

城乡冷链等物流基础设施类项目

#### (四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 2,200.00 万元, 债券发行期限为 15 年, 每年付息, 在债券到期时一次性偿还本金。

### 二、项目现金流入预测

#### (一) 收入预测依据

##### 1、粮食平房仓出租收入


出租面积: 本项目建设粮食平房仓 3200.00m<sup>2</sup>, 全部用于出租。项目运营第 1-3 年, 出租率分别为 80%、90%、95%, 考虑到闲置率, 运营期第 4 年及以后均按 95%考虑。

出租单价: 粮食平房仓价格参考区域内仓库价格确定, 通过网络查询, 仓库项目平均出租单价约为 30 元/m<sup>2</sup>, 按照谨慎性原则, 预测粮食平房仓的出租价格暂按 29 元/m<sup>2</sup>。考虑物价上涨因素, 参考 2023 年国

务院政府工作报告提出的 2023 年全国居民消费价格（CPI）3%的预期目标，拟定单价每年上涨 3%。

花垣县仓库类项目市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m²·月）	价格来源
1	湘西吉首高速路口收费站后仓库	30	株洲 58 同城网
2	湘西职院对面仓库	31.2	株洲 58 同城网
3	湘西吉首仓库	29.1	安居客
4	平均价格	30	—




**房东直租，无中间费用，合同期可以面谈**

吉首·吉首城区

湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市镇溪街雅溪高速路口收费站后

500㎡  
建筑面积

1元/㎡/天  
1.5万/月




**房子位于湘西职院对面**

吉首·吉首城区

湘西土家族苗族自治州吉首市武陵山大道吉首市人民医院西面约80米

90㎡  
建筑面积

1.04元/㎡/天  
2800元/月



**一栋，位置大庭村村口，可以分租，也可整栋出租**

吉首·吉首城区

湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市乾州街道...

110㎡  
建筑面积

3200元/月  
0.37元/㎡/天

物流仓库 电商仓库 证件齐全

## 2、低温粮食仓库出租收入

出租面积：本项目建成低温粮食仓库 3500m<sup>2</sup>。按照项目业主经营计划，运营方式采用全部出租形式。项目运营第 1-3 年，出租率分别为 80%、90%、95%，考虑到闲置率，运营期第 4 年及以后均按 95%考虑。

出租价格：本项目低温粮食仓库出租收入参照冷库价格确定，根据网络查询湖南省冷库出租价格行情为 2.9-4 元/平方米·天（87-120 元/平方米·月）。考虑到本项目为国有性质，具有地方产业发展扶持意义，且项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，因此本项目暂按

65 元/平方米·月（约为市场价的 75%），参考 2023 年国务院政府工作报告提出的 2023 年全国居民消费价格（CPI）3%的预期目标，拟定单价每年上涨 3%，逐步达到市场行情价。



注：该截图来自于链库网（<http://www.liankur.com/home>），链库是聚焦于冷库领域的物联网大数据服务平台，致力于打造集冷库认证评级、撮合交易、数据服务、安全及能耗系统管理等功能为一体的生态体系。

## （二）项目收入预测

根据《花垣县粮食收纳仓储设施建设项目可行性研究报告》，项目建设期为 2022 年 12 月至 2024 年 12 月，债券存续期内，测算运营期为 2025 年 1 月至 2037 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 5,625.26 万元。具体收益如下所示：

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	粮食平房仓出租收入	1,629.80	89.09	103.23	112.23	115.60	119.07	122.64
	出租面积（平米）		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	出租单价（元/平米/月）		29.00	29.87	30.77	31.69	32.64	33.62
	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%
二	低温粮食仓库出租收入	3,995.46	218.40	253.07	275.14	283.40	291.90	300.66
	出租面积（平米）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	出租单价（元/平米/月）		65.00	66.95	68.96	71.03	73.16	75.35
	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%
三	合计	5,625.26	307.49	356.30	387.38	399.00	410.97	423.30

续上表:

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	粮食平房仓出租收入	126.32	130.11	134.01	138.03	142.18	146.44	150.83
	出租面积 (平米)	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	出租单价 (元/平米/月)	34.63	35.67	36.74	37.84	38.97	40.14	41.35
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	低温粮食仓库出租收入	309.68	318.97	328.54	338.39	348.54	359.00	369.77
	出租面积 (平米)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	出租单价 (元/平米/月)	77.61	79.94	82.34	84.81	87.35	89.98	92.67
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
三	合计	436.00	449.08	462.55	476.43	490.72	505.44	520.61

### 三、项目现金流出预测

根据《花垣县粮食收纳仓储设施建设项目可行性研究报告》，花垣县粮食收纳仓储设施建设项目的主要成本包括运营成本和相关税费。

#### （一）运营成本

##### 1、人员工资及福利

本项目建成后计划安排运营人员等共计 6 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.76 万元/年计算，以后每年按 3% 增长。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（交通运输、仓储和邮政业）年人均工资	50786 元/年	来自湖南省统计局
2019 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

##### 2、维修费用

根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本项目修理费用包括设备维护成本和房屋建筑等其他固定资产维护成本，本项目维修费用按照工程费用的 1% 计。

##### 3、管理费用

本项目管理费用包括日常运营费、保安、保洁等费用。参照类似项目，结合本项目具体情况，按项目总收入的 2% 计算。

#### 管理费用取费参考

项目名称	费用类型	取费标准
澧水流域冷链物流中心建设项目	其他费用	其他费用主要包括管理费用、营业费用等费用，均按总收入的 4% 估算。
衡南工业集中区冷链物流设施建设项目	管理费用	本项目为园区项目，主要运营内容为冷库出租，管理费用按照当年营业收入的 2% 估算
怀化市高新区农科园农副产品冷链物流园项目	其他管理费用	按营业收入的 3% 预测。

来源：中国债券信息网

## （二）相关税费

### 1、增值税

根据《财政部 税务总局 海关总署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），原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。因此，本项目出租收入增值税为 9%。

2、增值税附加税。城市建设维护税，按应交增值税的 5%计算；教育费附加，按应交增值税的 3%计算；地方教育费附加，按应交增值税的 2%计算。

在债券存续期内，预计成本支出 1,487.37 万元。

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目预期成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、运营成本	1,005.45	67.88	69.89	71.58	72.91	74.29	75.70
工资及福利	539.75	34.56	35.60	36.66	37.76	38.90	40.06
维修费用	353.20	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
管理费用	112.51	6.15	7.13	7.75	7.98	8.22	8.47
二、增值税税金及附加	481.92	25.85	30.23	33.01	34.05	35.12	36.23
增值税	438.11	23.50	27.48	30.01	30.96	31.93	32.93
税金及附加	43.81	2.35	2.75	3.00	3.10	3.19	3.29
合计	1,487.37	93.73	100.12	104.59	106.96	109.41	111.93

续上表：

项目类型	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、运营成本	77.16	78.65	80.20	81.79	83.43	85.12	86.86
工资及福利	41.27	42.50	43.78	45.09	46.45	47.84	49.27
维修费用	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
管理费用	8.72	8.98	9.25	9.53	9.81	10.11	10.41
二、增值税税金及附加	37.37	38.54	39.74	40.99	42.27	43.59	44.94
增值税	33.97	35.03	36.13	37.26	38.42	39.62	40.86
税金及附加	3.40	3.50	3.61	3.73	3.84	3.96	4.09
合计	114.52	117.19	119.94	122.78	125.70	128.70	131.80

#### 四、项目净现金流入预测

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目预期总收入 5,625.26 万元，预期总支出合计 1,487.37 万元，项目净收益为 4,137.89 万元。

#### 五、还本付息的测算

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，花垣县粮食收纳仓储设施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	1.21	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.21	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，本次评价的花垣县粮食收纳仓储设施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

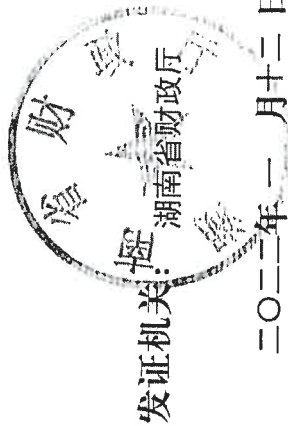


2021年12月28日

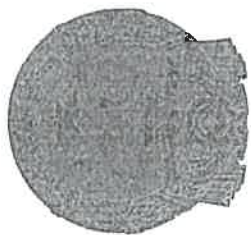
证书序号: 0008768

## 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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 邓琳斌

主任会计师:

经营场所:

长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房

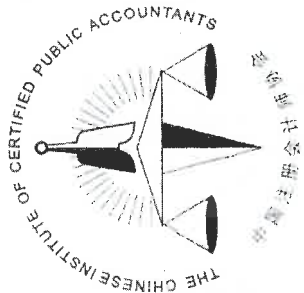
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 43010096

批准执业文号: 湘财会函〔2018〕5号

批准执业日期: 2018年01月19日





此复印件与原件一致  
再复印无效

证书编号:  
No. of Certificate 430200180004

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

发证日期:  
Date of Issuance 2005 年 07 月 25 日

2018年3月换发新证

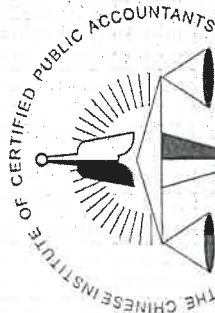
姓名 李端平  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1957-05-06  
Date of birth  
工作单位 湖南诚悦达会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 430103195705061020  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
李端平2022年年检信息





中国注册会计师协会

此复印件与原件一致  
再复印无效

姓名 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

Identity 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