

麻阳县城充电桩建设项目

总体评价报告

北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

1.营业执照复印件

2.执业证书复印件

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

评价报告

华澳诚专审字（2025）第 G250046 号

麻阳苗族自治县发展和改革局：

我们接受委托，对麻阳县城充电桩建设项目进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。麻阳苗族自治县发展和改革局会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。

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为麻阳县城充电桩建设项目能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行麻阳县城充电桩建设项目专项债券的方式满足该项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告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。我们同意将本评价报告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。

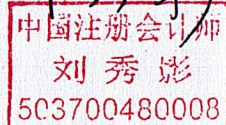
北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师：刘秀影



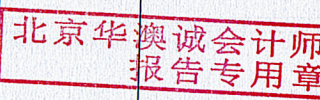
二〇二五年六月

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对麻阳县城充电桩建设项目（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

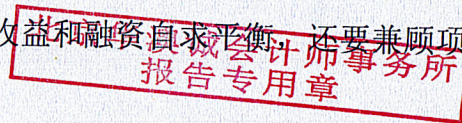
| 区域 | 项目名称 | 项目概况 | 项目总投资 (万元) | 本期计划 发行专项 债券规模 (万元) | 实施单位 | 批复文件 |
|---------|-------------|---------------------------|---------------|------------------------------|-----------------|---|
| 麻阳苗族自治县 | 麻阳县城充电桩建设项目 | 拟建工期12个月，2025年5月-2026年4月。 | 2,824.51 | 1000.00 | 麻阳苗族自治县发展和改革委员会 |  1.《关于麻阳县城充电桩建设项目可行性研究报告的批复》（麻发改审〔2022〕69号），《关于调整麻阳县城充电桩建设项目可行性研究报告相关内容的批复》（麻发改审〔2025〕7号）； 2.《关于麻阳县城充电桩建设项目初步设计的批复》（麻建初发〔2025〕4号）； 3.《关于麻阳县城充电桩建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2025〕13号）； 4.《关于麻阳县城充电桩建设项目用地情况说明》。 |
| | 合计 | | 2,824.51 | 1000.00 | | |

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。



（三）评估假设

- 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等无重大变化；
- 3.对本项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.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及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 5.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；

6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；

7.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运营净收入等能够顺利执行；

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。根据我们对支持上述假设的证据的审核，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。我们认为，该项目收益及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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（四）项目投资估算

项目概算总投资 2,824.51 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 624.51 万元，占概算总投资金额比例 22.11%；北京华澳诚会计师事务所拟申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元。麻阳县城充电桩建设项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 1,000.00 万元，未来拟继续申请发行 1,200.00 万元。项目投入资金额度随工程建设进度投入。

项目于 2025 年 5 月开始实施，2026 年 4 月完成建设。根据建设进度，资本金将逐步安排到位。

（五）资金筹措方案

1.资金来源

（1）项目资金筹措及债券发行情况

麻阳县城充电桩建设项目，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 1,000.00 万元，未来拟发行专项债券 1,200.00 万元，发行期限 15 年，根

据 2025 年 5 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 2.24%。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。

项目还本付息情况表

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 | 当期偿还 利息 | 当期还本 付息合计 |
|------------|------------|------------|--------|------------|------------|--------------|
| 2025 年 7 月 | 0 | 1000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2025 年 9 月 | | 1200 | | 0 | 0 | 0 |
| 2026 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2027 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2028 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2029 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2030 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2031 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2032 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2033 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2034 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2035 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2036 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2037 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2038 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2039 年 | 2200 | 0 | 0 | 2200 | 49.28 | 49.28 |
| 2040 年 7 月 | 2200 | 0 | 1000 | 1200 | 22.17 | 1022.17 |
| 2040 年 9 月 | 1200 | 0 | 1200 | 0 | 27.11 | 1227.11 |
| 合计 | | 2200 | 2200 | | 739.2 | 2939.2 |

2.债券发行计划

| 年度 | 规模（万元） |
|--------|----------|
| 2025 年 | 2,200.00 |
| 合计 | 2,200.00 |

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

(六) 收入、支出预测数据及评价如下:

1.数据预测的前提假设及评价

(1) 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；

(2) 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；

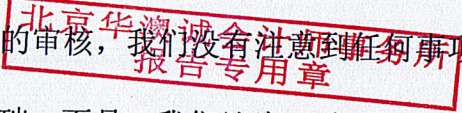
(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的收入能够顺利实现；

(6) 项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、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。

2.收入预测评价

麻阳县城充电桩建设项目收益主要来源于充电桩服务收入。

1.充电桩服务收入

本项目共建设充电桩 360 个。按照湖南省《发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时不超过 0.8 元/kWh，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。根据

麻阳县区域内实际情况，充电服务费按 0.5 元/度计算。充电桩平均功率按 80kW 考虑。

中国城市规划设计研究院发布的 2024 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，公建类充电桩平均周转率为 2。充电桩使用率第一年至第三年为 40%、50%、60%，之后保持 60%不变。

**湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知**

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]1668号)精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

(一)、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

(二)、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

**北京华澳诚会计师事务所
报告专用章**

湖南省

发展和改革委员会

2018年5月25日

麻阳县城充电桩建设项目债券存续期内总收入 8,514.72 万元，项目各年度收入详见下表。

项目预期收入测算表

| 项目 | 单位 | 合计 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|---------|-------|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 充电桩服务收入 | 万元 | 8514.72 | | 420.48 | 525.60 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 |
| 充电桩数量 | 个 | | | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 |
| 服务单价 | 元/个/天 | | | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| 使用率 | | | | 40.00% | 50.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |

续上表：

| 项目 | 单位 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 |
|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 充电桩服务收入 | 万元 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 |
| 充电桩数量 | 个 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 |
| 服务单价 | 元/个/天 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| 使用率 | | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |

3.经营成本预测

根据本项目可行性研究报告并结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及附加税费，具体如下：

1.经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、维修维护费及管理及其他费用。具体分析如下：

（1）工资及福利费

项目定员人数 20 人，根据湖南省统计局数据，2022 年、2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员水利、环境和公共设施管理业年人均工资分别为 66,418 元和 66,987 元，综合考虑，本项目职工薪酬按 10 万元/人/年计算。

| 岗位 | 平均工资 | 备注 |
|--|------------|----------|
| 2022 年湖南省城镇非私营单位就业人员（水利、环境和公共设施管理业）年人均工资 | 66,418 元/年 | 来自湖南省统计局 |
| 2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员（水利、环境和公共设施管理业）年人均工资 | 66,987 元/年 | 来自湖南省统计局 |

（2）维修维护费

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，本项目维修维护费按工程费的 1% 计取。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

建设部

发布

4) 固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用,充分发挥使用效能,对其进行必要修理所发生的费用。按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支,如果当期发生的修理费用数额较大,可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时,固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费,可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中,修理费率的取值,一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率,开始取较低值,以后取较高值。

(3) 管理及其他费用

参考同类型项目及经验做法,本项目管理及其他费用按经营收入的 5%计算。

2. 相关税费

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

(1) 增值税: 据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 14 号), 本项目充电桩征收增值税税率为 6%。

(2) 附加税费: 根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)规划, 本项目附加税费主要包括: 城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定, 本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税, 按增值税 5%缴纳教育费附加费。

按照上述测算, 麻阳县城充电桩建设项目在债券存续期内, 成本支出 4,078.76 万元。详见下表:

项目运营成本及税费测算表

| 项目 | 单位 | 合计 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|---------|----|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 工资及福利费 | 万元 | | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |
| 维修维护费 | 万元 | | | 23.06 | 23.06 | 23.06 | 23.06 | 23.06 | 23.06 | 23.06 | 23.06 | 23.06 |
| 管理及其他费用 | 万元 | | | 21.02 | 26.28 | 31.54 | 31.54 | 31.54 | 31.54 | 31.54 | 31.54 | 31.54 |
| 经营成本合计 | 万元 | | | 244.09 | 249.34 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 |
| 税费及附加 | 万元 | | | 26.18 | 32.73 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 |
| 合计 | 万元 | 4078.76 | | 270.27 | 282.07 | 293.87 | 293.87 | 293.87 | 293.87 | 293.87 | 293.87 | 293.87 |

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

续上表:

| 项目 | 单位 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 |
|---------|----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 工资及福利费 | 万元 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |
| 维修维护费 | 万元 | 23.06 | 23.06 | 23.06 | 23.06 | 23.06 |
| 管理及其他费用 | 万元 | 31.54 | 31.54 | 31.54 | 31.54 | 31.54 |
| 经营成本合计 | 万元 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 |
| 税费及附加 | 万元 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 |
| 合计 | 万元 | 293.87 | 293.87 | 293.87 | 293.87 | 293.87 |

七) 项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为县级财政配套，净收益即可用于融资平衡的资金为4,435.96万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.51倍。项目模拟现金流量表如下：。

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

项目现金流预测表

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | |
|-----|----------|-----------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | | |
| 1 | 现金流入 | 14,492.83 | 2,750.00 | 494.99 | 525.60 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | | |
| 1.1 | 资本金 | 624.51 | 550.00 | 74.51 | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 债券资金流入 | 2,200.00 | 2,200.00 | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营收入 | 8514.72 | | 420.48 | 525.60 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | | |
| 1.4 | 回收固定资产余值 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 1.5 | 流动资金回收 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 现金流出 | 11,517.30 | 2,750.00 | 369.64 | 331.79 | 343.59 | 343.59 | 343.59 | 343.59 | 343.59 | 343.59 | 343.59 | | |
| 2.1 | 建设投资 | 2,824.51 | 2,750.00 | 74.51 | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 运营成本 | 4078.76 | | 244.09 | 249.34 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | | |
| 2.3 | 税金及附加 | 726.52 | | 26.18 | 32.73 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | | |
| 2.4 | 运营期利息 | 739.2 | | 49.28 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | | |
| 2.5 | 债券本金 | 2,200.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 净现金流量 | 2,975.53 | 0.00 | 125.35 | 193.81 | 287.13 | 287.13 | 287.13 | 287.13 | 287.13 | 287.13 | 287.13 | | |
| 4 | 累计净现金流量 | | 0.00 | 125.35 | 319.17 | 606.30 | 893.43 | 1,180.56 | 1,467.69 | 1,754.82 | 2,041.95 | 2,329.08 | | |

单位：万元

续上表:

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | |
|-----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|--|
| | | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | | |
| 1 | 现金流入 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | | |
| 1.1 | 资本金 | | | | | | | | |
| 1.2 | 债券资金流入 | | | | | | | | |
| 1.3 | 运营收入 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | 630.72 | | |
| 1.4 | 回收固定资产余值 | | | | | | | | |
| 1.5 | 流动资金回收 | | | | | | | | |
| 2 | 现金流出 | 343.59 | 343.59 | 343.59 | 343.59 | 343.59 | 343.59 | | |
| 2.1 | 建设投资 | | | | | | | | |
| 2.2 | 运营成本 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | 254.60 | | |
| 2.3 | 税金及附加 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | 39.27 | | |
| 2.4 | 运营期利息 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | 49.28 | | |
| 2.5 | 债券本金 | | | | | | | | |
| 3 | 净现金流量 | 287.13 | 287.13 | 287.13 | 287.13 | 287.13 | 287.13 | | |
| 4 | 累计净现金流量 | 2,616.21 | 2,903.35 | 3,190.48 | 3,477.61 | 3,764.74 | 4,051.87 | | |

如上表，本期麻阳县城充电桩建设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，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。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。

2.资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，麻阳县城充电桩建设项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.51 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

| 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 |
|-------------|---------------|----------|----------|-------------------------|
| 麻阳县城充电桩建设项目 | 4,435.96 | 2,200.00 | 2,939.2 | 1.51 |

同时，麻阳县城充电桩建设项目融资平衡情况已经通过北京华澳诚会计师事务所审计通过。

3.项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金

流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：

项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

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。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

| 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 | 1.22 | 1.51 | 1.80 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.65 | 1.51 | 1.37 |

总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，并能还本付息的风险较小。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，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；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

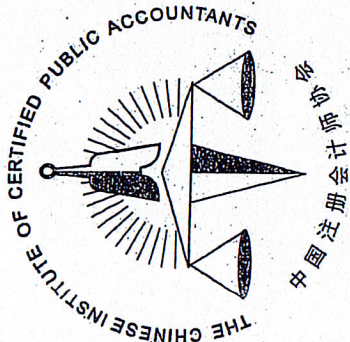
综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

- 1.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。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件

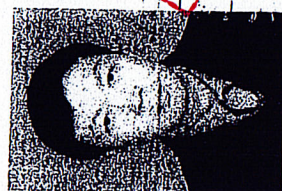
北京华澳诚会计师事务所
报告专用章



刘汉庆 男 1964-9-18 北京华澳成会计师事务所

姓 Full name 别 Sex 生日 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No. 132526640P18105

仅限于北京地区使用



验登记 Registrat



姓名: 刘汉庆
证书编号: 130000942234

合格, 继续有效一年。
valid for another year after



年度检验登记
Annual Renewal Registration



刘汉庆 130000942234

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



日 P

姓名: 刘秀影
 性别: 女
 出生日期: 1969-10-28
 工作单位: 重庆金真会计师事务所有限公司
 身份证号码: 110108196910289325



证书编号: 503700480008
 No. of Certificate
 批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2018 年 09 月 04 日
 Date of Issuance

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



事务所
 CPAs

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

2021 年 8 月 20 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



事务所
 CPAs

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

2021 年 09 月 02 日
 /y /m /d



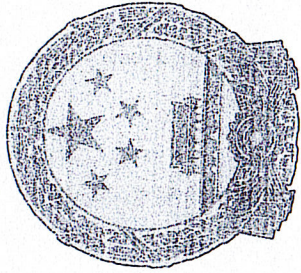
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



刘秀影 503700480008

年 月 日
 /y /m /d



证书序号: 0022707

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: 北京华澳诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 刘汉庆

主任会计师:

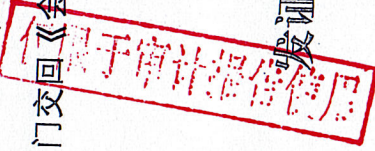
经营场所: 北京市朝阳区黄厂南里3号院20号楼4层510

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11000430

批准执业文号: 京财会[2005]2259号

批准执业日期: 2005年12月21日



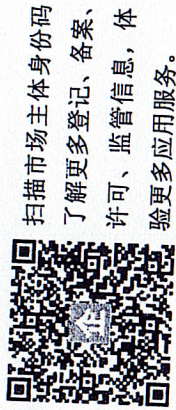
中华人民共和国财政部制

营业执照

(副本(2-2))

统一社会信用代码

91110108783951864Y



名称 北京华澳诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘汉庆

经营范围

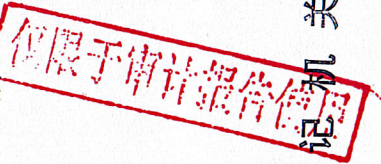
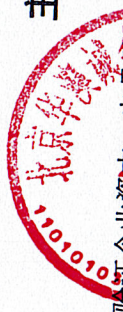
审查企业、会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 115万元

成立日期 2005年12月26日

主要经营场所

北京市朝阳区黄厂南里3号院20号楼4层510



登记机关

2025年03月21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

靖州产业园区甘太园区竹产业孵化基地及配套
基础设施建设项目（一期）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）

2025年6月



湘诚悦达专审〔2025〕113号

靖州产业开发区甘太园区竹产业孵化基地及配套 基础设施建设项目（一期）收益与融资 自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对靖州产业开发区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目（一期）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州产业开发区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目（一期）（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

对项目有影响的相关法律法规无重大变化;

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行, 价格在正常范围内变动;

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

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

二、项目应付本息情况

靖州产业开发区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目(一期)总投资 8,577.90 万元, 拟申请政府专项债券 5,800.00 万元。截至目前, 本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元; 本次拟申请发行政府专项债券资金 5,800.00 万元, 发行期限 30 年。根据目前市场行情谨慎考虑, 债券预测利率以 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定, 据此, 30 年期债券的预测利率为 2.25%, 每年需偿付利息 130.50 万元, 债券存续期内本息合计 9,715.00 万元。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:

项目还本付息情况表

单位：万元

| 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 |
|------------|----------|----------|--------|----------|--------|----------|
| 2025 年 7 月 | 0.00 | 5,800.00 | | 5,800.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 1 月 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 65.25 | 65.25 |
| 2026 年 7 月 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 65.25 | 65.25 |
| 2027 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2028 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2029 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2030 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2031 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2032 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2033 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2034 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2035 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2036 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2037 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2038 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2039 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2040 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2041 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2042 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2043 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2044 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2045 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2046 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2047 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2048 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |

| 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 |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2049 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2050 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2051 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2052 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2053 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2054 年 | 5,800.00 | | | 5,800.00 | 130.50 | 130.50 |
| 2055 年 | 5,800.00 | | 5,800.00 | 0.00 | 130.50 | 5,930.50 |
| 合计 | | 5,800.00 | 5,800.00 | | 3,915.00 | 9,715.00 |

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 11,997.53 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 |
| 2025 年 | | 0.00 | 0.00 | | | |
| 2026 年 | | 130.50 | 130.50 | 555.11 | 275.14 | 279.98 |
| 2027 年 | | 130.50 | 130.50 | 634.42 | 283.93 | 350.49 |
| 2028 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2029 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |

| 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 |
| 2030 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2031 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2032 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2033 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2034 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2035 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2036 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2037 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2038 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2039 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2040 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2041 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2042 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2043 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2044 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2045 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2046 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2047 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2048 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2049 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2050 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2051 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2052 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2053 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2054 年 | | 130.50 | 130.50 | 713.72 | 292.72 | 421.00 |
| 2055 年 | 5,800.00 | 130.50 | 5,930.50 | | | |
| 合计 | 5,800.00 | 3,915.00 | 9,715.00 | 20,459.92 | 8,462.39 | 11,997.53 |

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州产业开发区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目（一期），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·长沙
43010210045644

中国注册会计师
李瑞平
430200180004

中国注册会计师
黄伯泉
430100960004

2025年6月19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

项目总用地面积 13697.52 m² (约 20.55 亩), 总建筑面积 21425.5 m², 建筑系数 41.7%, 容积率 1.56, 同时完善园区道路、给排水、供配电等配套基础设施, 新建高低压供电变压器 7 台, 主线 2500m, 分线 4400m 及室外管网 2000m、园区道路 6759.63m、停车位 100 个等相关配套基础设施。具体如下: 1、生产用房为丙类厂房框架结构设计 4 层, 建筑高度 22.2 米, 占地面积 5200 m², 建筑面积 20914.04 m², 其中一层层高 7 米: 二层至四层层高 4.5m, 设置 2 部货梯(载重 3t)及 1 部客梯(载重 1t)。2、设备用房为框架结构设计 1 层, 建筑高度 5.1 米, 占地面积 488.84 m², 建筑面积 488.84 m²。3、南北 2 个门卫室, 建筑高度 3.4 米, 总占地面积 22.62 m² 建筑面积 22.62 m²。

(二) 实施主体

靖州苗族侗族自治县产业开发区管委会

(三) 项目类型

产业园区基础设施

(四) 融资计划

靖州产业开发区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目(一期)的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 8,577.90 万元, 其中, 财政资金 2,777.90 万元, 拟申请发行政府专项债券资金 5,800.00 万元。截至目前, 已发行政府专项债券 0.00 万元, 本次拟申请发行政府专项债券资金 5,800.00 元。

二、项目现金流入预测

(一) 收入预测依据

本项目收入来源标准厂房租赁收入、停车位收入。

1. 标准厂房租赁收入

项目建成后，可出租标准厂房 20,900.00 m²。参考周边地区，厂房出租价格为 30-40 元/m²/月，本项目标准厂房出租单价按 29 元/m²/月计算，第一年出租率按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后出租率按 90%计算。

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化厂房出租 > 会同厂房出租 > 会同城区厂房出租

(出租) 出租会同会同城区厂房出租

更新于2025-03-24



1.8万/月 1元/m²/天

600m²
建筑面积

暂无
厂房类型

区域: 会同区-会同城区

地址: 水坪溪 地图

古月
个人
已在58注册5年
 已实名认证



(速转店) 138井坪村7456井坪佳园民房9155 进出方便

1元/平米/天



(速转店) 186华侨钢材市场厂房7458可做钢材加工OIII

1元/平米/天



(速转店) 173河西街道7556凤坪村8395交通方便

1元/平米/天



怀化高新区冷链物流园 冷库

面议



(速转店) 130芷江区3485厂房出租5922 进出方便

1元/平米/天



137中方县茅利溪路口厂房8755 可分租8360

1元/平米/天



2. 停车位收入

停车位数量：本项目建设完成后，共有停车位 100 个。出租率运营第一年按 70% 计算，第二年为 80%，第三年及以后按照 90% 计算。

停车价格：结合市场收费情况，本项目停车场采用计时收费。参考《靖州苗族侗族自治县发展和改革局关于贯彻〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的实施细则》（靖发改〔2018〕35 号），收费计时白天时段为 7:00—20:00，夜间时段为 20:00—7:00。停放 30 分钟以内（含 30 分钟）免费，不足 1 小时按 1 小时计费。其中：小车白天 3 元/车·小时，夜间 1 元/车·小时。每车每天（24 小时）最高不超过 20 元/车。

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。如下表：

项目停车位停车收费测算表

| 白天时段 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | 收入测算 |
|------|--------|----|-----|------|-------|
| 1 | 0.5-1h | 3 | 30% | 5 | 4.5 |
| 2 | 1-2h | 6 | 10% | 4 | 2.4 |
| 3 | 2-3h | 9 | 10% | 4 | 3.6 |
| | 3-4h | 12 | 5% | 3 | 1.8 |
| | 4-5h | 15 | 5% | 3 | 2.25 |
| | 5-6h | 18 | 5% | 1 | 0.9 |
| 4 | 6h 以上 | 20 | 5% | 1 | 1 |
| 夜晚时段 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | 收入测算 |
| 1 | 0.5-1h | 1 | 5% | 3 | 0.15 |
| 2 | 1-2h | 2 | 4% | 3 | 0.24 |
| 3 | 2-3h | 3 | 4% | 3 | 0.36 |
| 4 | 3-4h | 4 | 3% | 3 | 0.36 |
| 5 | 4-5h | 5 | 3% | 2 | 0.3 |
| 6 | 5-6h | 6 | 3% | 2 | 0.36 |
| 7 | 6-7h | 7 | 2% | 2 | 0.28 |
| 8 | 7-8h | 8 | 2% | 2 | 0.32 |
| 9 | 8-9h | 9 | 1% | 1 | 0.09 |
| 合计 | | | | | 18.91 |

2、城区执行政府指导价公共停车场（不含政府投资兴建的智能停车场）最高收费标准：

| 计费形式 | | 计费方式 | | 24小时限价 |
|----------------|----------------|---------------|---------------|--------|
| 白天时段 (元/小时) | 夜间时段 (元/小时) | 白天时段 (元/天) | 夜间时段 (元/天) | (元) |
| 2 | 3 | 18 | 18 | 24 |

说明：（1）城区执行政府指导价公共停车场是指占用公共资源的各类停车场，包括旅游景点、车站配套停车场、国家机关、公用、公益企、事业单位、社会团体内设停车场、市政工程附属停车场。（2）最低免费时间不得低于30分钟。（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。

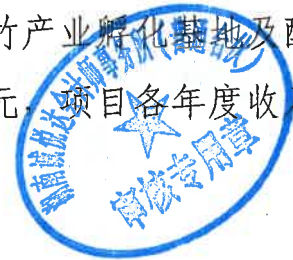
3、政府投资兴建的智能、机械立体停车场最高收费标准：

| 白天时段 (元/小时) | 夜间时段 (元/小时) | 24小时限价 (元) |
|----------------|----------------|---------------|
| 4 | 2 | 30 |

根据上述推测，每个停车位综合单价为 18.91 元/天，本项目停车位收费采用分段计时收费的方式，适度审慎考虑结合当地停车状况，停车位综合单价按 18 元/个/天计算。

（二）项目收入预测

项目债券存续期内，靖州产业园区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目（一期）总收入 20,459.92 万元，项目各年度收入详见下表：



项目预期收入测算表

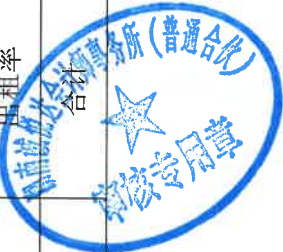
单位：万元

| 序号 | 收入类型 | 合计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|----|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一 | 标准厂房租赁收入 | 18,764.86 | 509.12 | 581.86 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 |
| | 出租面积 (m²) | | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 |
| | 单价 (元/m²/月) | | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 |
| | 出租率 | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 二 | 停车位收入 | 1,695.06 | 45.99 | 52.56 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 |
| | 数量 (个) | | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 单价 (元/个/天) | | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 |
| | 出租率 | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| | 合计 | 20,459.92 | 555.11 | 634.42 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 |



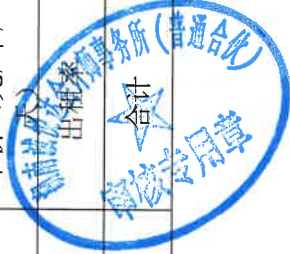
续上表:

| 序号 | 项目 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 |
|----|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一 | 标准厂房租赁收入 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 |
| | 出租面积 (m ²) | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 |
| | 单价 (元/m ² /月) | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 |
| | 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 二 | 停车位收入 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 |
| | 数量 (个) | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 单价 (元/个/天) | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 |
| | 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| | 合计 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 |



续上表:

| 序号 | 项目 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 | 2049年 | 2050年 | 2051年 | 2052年 | 2053年 | 2054年 |
|----|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一 | 标准厂房租赁收入 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 | 654.59 |
| | 出租面积 (m²) | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 | 20,900.00 |
| | 单价 (元/m²/月) | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.00 |
| | 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 二 | 停车位收入 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 | 59.13 |
| | 数量 (个) | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 单价 (元/个/月) | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 |
| | 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| | 合计 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 | 713.72 |



三、项目现金流出预测

根据《靖州产业园区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目（一期）可行性研究报告》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本和税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费，维修维护费，管理费用。具体分析如下：

1. 工资及福利费

项目共需要相关工作人员 30 人。本项目人均工资及福利按 6 万元/年计算。

| 行 业 | 2023 年 | 增长 |
|------------------|--------|------|
| 总 计 | 60277 | 8.1 |
| 农、林、牧、渔业 | 45102 | 11.6 |
| 采矿业 | 67960 | 14.1 |
| 制造业 | 65933 | 9.6 |
| 电力、热力、燃气及水生产和供应业 | 57431 | 10.0 |
| 建筑业 | 59871 | 11.0 |
| 批发和零售业 | 53415 | 4.3 |
| 交通运输、仓储和邮政业 | 58263 | 7.2 |
| 住宿和餐饮业 | 47938 | 9.7 |
| 信息传输、软件和信息技术服务业 | 81564 | 10.8 |
| 金融业 | 64575 | 12.7 |
| 房地产业 | 52949 | 4.6 |
| 租赁和商务服务业 | 57170 | 10.0 |
| 科学研究和技术服务业 | 64326 | 5.2 |
| 水利、环境和公共设施管理业 | 51795 | 7.0 |
| 居民服务、修理和其他服务业 | 51411 | 1.8 |
| 教育 | 52470 | 9.2 |
| 卫生和社会工作 | 71262 | 3.2 |
| 文化、体育和娱乐业 | 54607 | 7.0 |
| 公共管理、社会保障和社会组织 | - | - |

说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如养殖场管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。

[来源：人口社科统计处]

| 岗 位 | 平均工资 | 备注 |
|------------------------------------|-----------|----------|
| 2023 年湖南省城镇非私营单位就业人员（公共设施管理业）年人均工资 | 57807 元/年 | 来自湖南省统计局 |
| 2022 年湖南省城镇非私营单位就业人员（公共设施管理业）年人均工资 | 55845 元/年 | 来自湖南省统计局 |

2. 修理及维护费

参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中修理费的计取方式。参照同类项目取值，按照项目工程费的 0.5% 计取。

3. 管理费用

参考同类型项目及经验做法，本项目管理费用按经营收入的 2% 计算。

（二）增值税、税金及附加

标准厂房租赁和停车位收入增值税税率按 9% 计；城市维护建设税按 5% 计；教育费附加按增值税的 5%（含 2% 的地方教育费附加）计算。

债券存续期内，项目预计成本支出 8,462.39 万元。详见下表：

项目运营成本及税费测算表

| 项目类型 | 合计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|-----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一、运营成本 | 6,604.10 | 224.72 | 226.31 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 |
| 工资及福利费 | 5,220.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 |
| 维修维护费 | 974.90 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 |
| 管理费用 | 409.20 | 11.10 | 12.69 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 |
| 二、增值税金及附加 | 1,858.29 | 50.42 | 57.62 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 |
| 增值税及附加 | 1,858.29 | 50.42 | 57.62 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 |
| 合计 | 8,462.39 | 275.14 | 283.93 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 |

单位：万元

续上表：

| 项目类型 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一、运营成本 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 |
| 工资及福利费 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 |
| 维修维护费 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 |
| 管理费用 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 |
| 二、增值税金及附加 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 |
| 增值税及附加 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 |
| 合计 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 |

续上表:

| 项目类型 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一、运营成本 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 | 227.89 |
| 工资及福利费 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 |
| 维修维护费 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 | 33.62 |
| 管理费用 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 | 14.27 |
| 二、增值税及附加 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 |
| 增值税及附加 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 | 64.82 |
| 合计 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 | 292.72 |

四、项目净现金流入预测

债券存续期内，项目预期总收入 20,459.92 万元，预期总支出合计 8,462.39 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 11,997.53 万元。

五、还本付息的测算

靖州产业开发区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目（一期）总投资 8,577.90 万元，拟申请政府专项债券 5,800.00 万元。截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元；本次拟申请发行政府专项债券资金 5,800.00 万元，发行期限 30 年。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，30 年期债券的预测利率为 2.25%，每年需偿付利息 130.50 万元，债券存续期内本息合计 9,715.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，靖州产业开发区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目（一期）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 | 1.02 | 1.23 | 1.45 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.32 | 1.23 | 1.15 |

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 1.02，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 1.15，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的靖州产业开发区甘太园区竹产业孵化基地及配套基础设施建设项目（一期）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。

副本编号：1-1



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

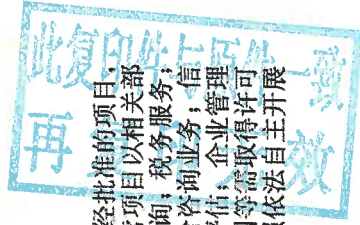
执行事务合伙人 邓琳斌

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

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；信息咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；企业管理咨询；风险评估；企业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；业务咨询（不含教育咨询）；职业培训（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）。



登记机关

2021年12月28日



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

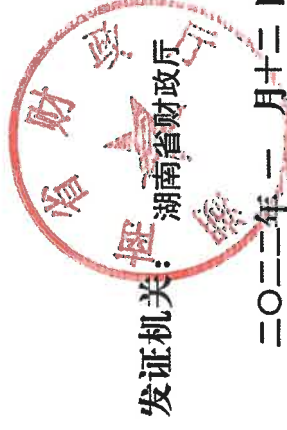
批准执业日期：2018年01月19日

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



姓名 Full name: 李端平
 性别 Sex: 女
 出生日期 Date of birth: 1947-07-06
 工作单位 Working unit: 湖南德茂达会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号 Identity card No.: 430103194707061020



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.



李端平 430200180004

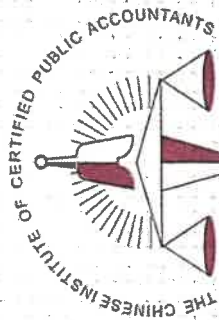
年 / 月 / 日
 /m /d

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



中国注册会计师

姓名 Full name 黄伯泉
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1978-12-18
 工作单位 Working unit 湖南成悦达会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 430481497812180572



此复印件与原件一致
 年度检验登记 Annual Renewal Registration
 再复印无效
 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: 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

黄伯泉 430100960004

年 月 日
/y /m /d