

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目
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）

2025 年 7 月



湘诚悦达专审〔2025〕136号

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造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，本次评价的株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目（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 6,000.00 万元, 已申请发行政府专项债券 0.00 万元, 本期计划发行 2,400.00 万元, 债券发行期限为 20 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 2025 年 6 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 20 年期的预测利率为 2.30%。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	2,400.00		2,400.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	2,400.00			2,400.00	27.60	27.60
2026 年 7 月	2,400.00	3,600.00		6,000.00	27.60	27.60
2027 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2039 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2040 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2041 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2042 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2043 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2044 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2045 年 1 月	6,000.00			6,000.00	69.00	69.00
2045 年 7 月	6,000.00		2,400.00	3,600.00	69.00	2,469.00
2046 年 1 月	3,600.00			3,600.00	41.40	41.40
2046 年 7 月	3,600.00		3,600.00	0.00	41.40	3,641.40
合计		6,000.00	6,000.00		2,760.00	8,760.00

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10,675.58万元。

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：

本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	0.00	0.00	0.00	
2026 年	0.00	55.20	55.20	
2027 年	0.00	138.00	138.00	129.71
2028 年	0.00	138.00	138.00	432.68
2029 年	0.00	138.00	138.00	542.32
2030 年	0.00	138.00	138.00	601.16
2031 年	0.00	138.00	138.00	601.69
2032 年	0.00	138.00	138.00	602.22
2033 年	0.00	138.00	138.00	602.74
2034 年	0.00	138.00	138.00	603.26
2035 年	0.00	138.00	138.00	603.78
2036 年	0.00	138.00	138.00	604.30
2037 年	0.00	138.00	138.00	604.81
2038 年	0.00	138.00	138.00	605.32

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2039 年	0.00	138.00	138.00	605.83
2040 年	0.00	138.00	138.00	606.33
2041 年	0.00	138.00	138.00	606.83
2042 年	0.00	138.00	138.00	607.33
2043 年	0.00	138.00	138.00	607.82
2044 年	0.00	138.00	138.00	558.03
2045 年	2,400.00	138.00	2,538.00	549.40
2046 年	3,600.00	82.80	3,682.80	0.00
合计	6,000.00	2,760.00	8,760.00	10,675.58
本息覆盖倍数				1.22

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，本次评价的株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目，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



2025 年 7 月 15 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

项目主要建设: 本项目主要建设内容为渌口区湘江东岸城中村范围内提质改造配套道路 6939 米, 提质改造供电工程 6500 米, 提质改造绿化 8000 平方米、提质改造照明 6939 米、提质改造安防监控 45 套等基础设施, 以及提质改造社区综合服务中心 1500 平方米、提质改造文化体育设施 1496 平方米、提质改造停车场 8000 平方米、提质改造充电桩 46 个等公共服务设施。

(二) 实施主体

株洲市渌口区住房和城乡建设局

(三) 项目类型

公益性项目

(四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 6,000.00 万元, 债券发行期限为 20 年, 每半年付息, 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

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目收入主要来源于停车收费、公共配套服务设施租赁收入、充电桩服务费。

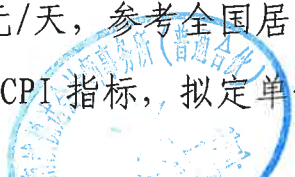
本项目形成的资产为国有资产, 由资产所有人自主运营, 运营方式为出租为主, 项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。

收入的预测依据和单价情况如下:

1. 停车位收费收入

停车车位数：项目建设停车位共 180 个。项目所在地使用者主体未来以当地居民人口为主，考虑到汽车保有量激增问题，预计需求量较大，拟定运营期第 1 年负荷率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，直至第四年稳定在 90%。

租赁单价：根据《关于核定涪陵区城区道路临时停车泊位、公共停车场及国家机关、企事业单位停车场停车收费及有关事项的通知》要求，项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费，每小时 4 元，不足 1 小时的按照 1 小时计费，收费时段为 7 点至 22 点，上不封顶，本项目一天暂按 30 元封顶。商业场所配套停车场（或泊位）、企事业单位停车场、商业投资专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者自主确定。结合单个停车位车辆周转率分析，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）来对本项目停车位的日收费收入进行测算。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，项目停车场每个车位收费预测为 20 元/天，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，拟定单价每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。



株洲市发展和改革委员会关于印发《株洲市机动车停放服务收费实施细则》的通知

株洲市机动车停放服务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，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00）]			
1、道路临时停车泊位最高收费标准			
计费单位	自动计时收费标准		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。	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： 1.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.道路临时停车泊位停车30分钟以内（含30分钟）免予收费，超过30分钟则前30分钟一并收费。			

珠发改发〔2021〕1号

株洲市渌口区发展和改革委员会

关于核定渌口区城区道路临时停车泊位、公共停车场及国家机关、企事业单位停车场停车收费及有关事项的通知

株洲渌湘投资发展集团有限公司：

你公司《关于渌口区城区智能化停车项目收费标准的申请》（渌湘司报〔2020〕136号）已收悉。依据《中华人民共和国价格法》、《湖南省定价目录》和《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价费规〔2020〕801号）等规定，依法依规程序进行成本测算、价格听证，经局党组会议研究并报区人民政府同意，现就核定渌口区城区道路临时停车泊位、公共停车场及国家机关、企事业单位停车场停车收费及有关事项通知如下：

一、收费标准

渌口区城区道路临时停车泊位、公共停车场及国家机关、企事业单位停车场停车收费采取按小时计时收费，最高收费标准为：

（一）城区道路临时停车泊位停车

根据停车位需求情况，将城区道路临时停车泊位收费分为两类价格进行管理，实行差别化收费。（详见附件1和附件2）

1.一类价格最高收费标准：前2小时（含2小时）按3元/小时，2小时后按4元/小时，不足1小时的按1小时计算。

2.二类价格最高收费标准：前2小时（含2小时）按2元/小时，2小时后按3元/小时，不足1小时的按1小时计算。

3.收费时段：收费时段为每天9点至20点，其他时段不收费。

4.免费时间：30分钟内免予收费，超过30分钟则前30分钟一并计费。

（二）公共停车场停车泊位（库）停车

1.最高收费标准：白天时段4元/小时，夜间时段2元/小时，不足1小时的按1小时计算，每天每车最高收费不得超过30元。

2.收费时段：全天（白天时段是指早上7:00至22:00；夜间时段是指22:00至第二天早上7:00）。

3.免费时间：30分钟内免予收费，超过30分钟则前30分钟一并计费。

2. 充电桩服务费

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取。根据《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-

HNPR-2018-02023

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

(一) 对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电, 执行大工业用电价格。2020年

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

特此通知。

9

株洲市充电桩收费案例

序号	区域位置	服务费（元/kwh）	数据来源
1	株洲市东环新城充电站	0.8	市场调研
2	株洲市百园嘴山庄充电站	0.8	市场调研
3	株洲石宋路东湖公园充电站	1.0	市场调研
4	株洲市建富酒店充电站	1.0	市场调研
5	株洲磐龙世纪城充电站	1.1	市场调研

名称	运营方	充电桩数量
株洲供电公司本部二期充电站	国家电网	10
【地址】湖南省株洲市荷塘区月塘街道文化路8号6-101		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
株洲株洲充电站（三期）	国家电网	4
【地址】湖南省株洲市荷花大道宋家桥营业厅		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.64元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

株洲株洲充电站（二期）	国家电网	4
【地址】湖南省株洲市荷塘区荷塘大道宋家桥供电所		
【收费标准】停车费0（参照停车场实际费用），综合电费：1.64元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
株洲市云龙凤凰谷小区公共充电站	国家电网	5
【地址】湖南省株洲市荷塘区云端路云龙凤凰谷（建设中）		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流5个，交流0个		

年充电量：本项目通过改造后，充电桩总数量为 46 个，每个充电桩配双枪 240kW，每枪额定功率为 120kW，额定总功率为 11040kW。根据电动汽车的现有技术，电动汽车在使用直流充电桩（120kw）时需 0.5 小时充满，充电桩使用次数按 3.5 次/天预估（工作时长为全天的 1/14），工作时长为 360 天。预计使用占有率 2027 年为 40%，考虑到涪口区新能源汽车保有量逐渐递增，且充电桩所在为乡镇主要城区，人口较为密集，因此预估 2030 年及以后年度充电桩使用率可稳定为 65%。

3. 公共配套服务设施租赁收入

（1）出租内容：项目计划建设社区综合服务中心 1500 平方米。上述公共配套服务设施均可用于出租，出租面积合计 1500m²，出租率为运营期第一年 70%，运营期第二年 80%、运营期第三年起出租率为 90%。

（2）出租单价：

参考项目周边生活服务出租价格区间为 36.10-46.80 元/m²·月，本项目社区综合服务中心、便民服务中心、考周边商铺出租均价 40.60 元/m²·月，保守考虑，本项目租金按 36 元/m²·月计算，考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标之后以每年递增 1.5%考虑。

社区底商参考案例

序号	区域位置	用途	出租单价（元/ m ² ·月）	来源
1	涪口区南江南路	临街门面	36.10	58 同城
2	涪口区世纪广场	临街门面	46.80	58 同城
3	涪口区漉浦大道	临街门面	39.00	58 同城
4	均价		40.60	



株洲开一个自动售货微超，无需人员看管 有意向开店咨询

渌口区-世纪广场 湖南省株洲市渌口区南江南路 空置中

临街门面 1层

免租3个月 临街门面 租金 月租金 水电 下水 其他费用

20m²

建筑面积

700元/月

1.17元/㎡/月



宝妈上班族，一站式开店

渌口区-世纪广场 湖南省株洲市石峰区龙溪路 空置中

临街门面 1层

胡芳茹 绿地文化商业地产

免租1个月 临街门面 租金

15m²

建筑面积

700元/月

1.56元/㎡/月



株洲县公安局对面住宅底商 40平米长租价格可议

株洲-渌口区 株洲市公安局渌口分局 经营中

临街门面 1层

临街门面 租金 月租金 水电 下水 其他费用

40m²

建筑面积

1600元/月

2.12元/㎡/月

(二) 项目收入预测

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目建设期为 2025 年 7 月至 2027 年 7 月，测算运营期为 2027 年 8 月至 2045 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 15,003.82 万元，项目各年度收入详见下表：

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年8月-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	公共配套服务设施出租收入	1,225.19	18.90	52.62	60.08	60.98	61.90	62.83	63.77	64.73	65.70
	面积（㎡）	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价（元/㎡·月）	-	36.00	36.54	37.09	37.64	38.21	38.78	39.36	39.95	40.55
	出租率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	-		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	停车位收入	2,418.47	32.40	92.08	106.81	121.97	123.80	125.65	127.54	129.45	131.39
	路面停车车位数（个）	-	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	平均收费单价（元/个·天）	-	20.00	20.30	20.60	20.91	21.23	21.55	21.87	22.20	22.53
	使用率	-	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	充电桩服务收入	11,360.16	162.29	486.86	584.24	632.92	632.92	632.92	632.92	632.92	632.92
3	充电桩数（个）	-	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	平均收费单价（元/个·kWh）	-	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	使用率（次/天）	-	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
	占用率	-	40.00%	50.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
	合计	15,003.82	213.59	631.56	751.13	815.88	818.62	821.40	824.23	827.10	830.01

续上表

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	公共配套服务设施出租收入	66.68	67.68	68.70	69.73	70.77	71.84	72.91	74.01	75.12	76.24
	面积 (m²)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价 (元/m²·月)	41.16	41.78	42.41	43.04	43.69	44.34	45.01	45.68	46.37	47.06
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	停车位收入	133.37	135.37	137.40	139.46	141.55	143.67	145.83	148.01	150.23	152.49
	路面停车车位数 (个)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	平均收费单价 (元/个·天)	22.87	23.21	23.56	23.91	24.27	24.64	25.00	25.38	25.76	26.15
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	充电桩服务收入	632.92	632.92	632.92	632.92	632.92	632.92	632.92	632.92	632.92	632.92
3	充电桩数 (个)	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	平均收费单价 (元/个·KWH)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	使用率 (次/天)	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
	占用率	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
	合计	832.97	835.97	839.02	842.11	845.25	848.43	851.66	854.94	858.28	861.66

三、项目现金流出预测

根据市场可比案例，株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

（一）经营成本

本项目运营成本包括职工薪酬、管理费用及修理费用、营业费用及其他费用。

1. 工资及福利费。项目预计共需要相关工作人员 15 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 6.10 万元/年计算，以后每年按 2% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19 字体大小： | 打印本页

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元；名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22 字体大小： | 打印本页

单位：元、%

行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22 字体大小： | 打印本页

单位：元、%

行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

2. 维护修理费。本项目维修费用包括停车场、老旧小区公共区域、充电桩的维修。一般建设工程项目年维修费用约占项目工程费用的0.3%~0.8%。考虑到设备及固定资产的损耗与其使用频率相关，本项目维护修理费参照类似已发行地方政府专项债券项目，在债券存续期内按项目工程费用的0.5%估算，测算期年维护修理费占比符合一般工程项目情况。

维修费用取费参考

项目	攸县老城区老旧小区改造项目一期项目	荷塘区老旧小区及配套设施改造项目	石峰区老旧小区改造项目
维修费用费用	按工程费用的0.5%测算	按工程费用的0.5%测算	按工程费用的0.5%测算

3. 管理费用：本项目管理费用包括城中村小区的水费、电费、日常办公开支等。管理及其他费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业高层和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，参照类似已发行地方政府专项债券项目，在债券存续期内按年经营收入的 3% 估算。

管理费用取费参考

项目	攸县老城区老旧小区改造项目一期项目	荷塘区老旧小区及配套设施改造项目	石峰区老旧小区改造项目
管理费用	按运营收入的 2.5%测算	按营业收入 1%测算	按收入的 2%计提

4. 营业费用及其他费用：主要为运营期内的市场推广及运营成本缺口补助费用。该费用为保障项目在运营过程中的预计不足导致的成本缺口而设立，具有预备费用（或有成本）性质。因本身为保障性费用，无市场可参考成本依据，暂在债券存续期内按年经营收入的 3% 估算。

（二）相关税费

1. 增值税：本项目的收入按照增值税率 6% 计列；项目运营成本按照增值税率 6% 计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

2. 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）规划，本项目税金及附加主要包括：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。

债券存续期内，项目预计总成本为 4,328.23 万元。具体如下：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027年8月-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、运营成本	4,071.56	81.61	192.56	201.60	207.39	209.50	211.65	213.84	216.07
管理费用	450.11	6.41	18.95	22.53	24.48	24.56	24.64	24.73	24.81
工资及福利	2,036.54	38.13	93.33	95.20	97.10	99.04	101.02	103.04	105.10
维修费用	1,134.79	30.67	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34
营业费用及其他费用	450.11	6.41	18.95	22.53	24.48	24.56	24.64	24.73	24.81
二、税费	256.68	2.27	6.31	7.21	7.32	7.43	7.54	7.65	7.77
增值税	99.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销项税额	936.98	13.38	39.47	46.87	50.78	50.97	51.17	51.37	51.57
进项税额	837.30	13.38	39.47	46.87	50.78	50.97	51.17	51.37	51.57
税金及附加	9.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	147.02	2.27	6.31	7.21	7.32	7.43	7.54	7.65	7.77
合计	4,328.23	83.88	198.88	208.81	214.71	216.93	219.19	221.49	223.84

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	2045年
一、运营成本	218.35	220.67	223.04	225.45	227.91	230.42	232.98	235.59	238.25	240.96	243.72
管理费用	24.90	24.99	25.08	25.17	25.26	25.36	25.45	25.55	25.65	25.75	25.85
工资及福利	107.21	109.35	111.54	113.77	116.04	118.37	120.73	123.15	125.61	128.12	130.68
维修费用	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34
营业费用及其他费用	24.90	24.99	25.08	25.17	25.26	25.36	25.45	25.55	25.65	25.75	25.85
二、税费	7.88	8.00	8.12	8.24	8.37	8.49	8.62	8.75	8.88	59.28	68.53
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.70	53.99
销项税额	51.77	51.98	52.19	52.40	52.62	52.84	53.06	53.29	53.52	53.75	53.99
进项税额	51.77	51.98	52.19	52.40	52.62	52.84	53.06	53.29	53.52	8.05	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.57	5.40
房产税	7.88	8.00	8.12	8.24	8.37	8.49	8.62	8.75	8.88	9.01	9.15
合计	226.23	228.67	231.16	233.69	236.28	238.91	241.60	244.34	247.13	300.24	312.26

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 10,675.58 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，株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造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	1.22	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.22	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，本次评价的株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造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。



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2017年12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 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈英

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

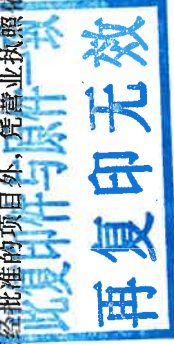
主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路 269 号
绿景新苑 8 栋 401 号

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; 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); 业务培训 (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

2025 年 7 月 2 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：陈英
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1月19日

此复印件与原件一致
再复印无效

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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





姓 Full name	吕萍
性 Sex	女
出 Date of birth	1978-10-23
工 Work unit	湖南悦达会计师事务所
身 Identity card	430204197810233067



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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号: 430200180008
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: 2005年 10月 25日
Date of Issuance

2018年3月换发新证



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.



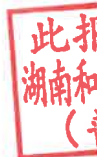
证书编号: 430100960004
No. of Certificate
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 11 月 19 日
Date of Issuance

黄伯泉 430100960004
年 月 日
/y /m /d

株洲金科先进硬质材料产业园建设
项目一期

预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

和泉正（2025）专字第 052 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

和泉正（2025）专字第 052 号

我们接受委托，对株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期的预期收益与融资自求平衡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》。相关项目实施主体对项目预期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。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。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期，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。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



二〇二五年七月十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期预期收益和融资的自求平衡评价说明。

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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- （五）土地价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

项目名称：株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期

建设地点：项目建设地点位于株洲市荷塘区。

建设内容与规模：项目总用地面积 43856.79 m²（合 65.78 亩），计容总建筑面积 51155.38 m²，其中：标准厂房建筑面积 37343.42 m²，研发中心建筑面积 10231.08 m²，配套用房建筑面积 3580.88 m²；拟配建停车位 114 个，充电桩设施 34 套，及园区道路工程、室外给排水工程、强弱电工程、消防工程等配套设施设备工程。

项目总投资 19082.20 万元；项目建设期间为 2025 年 8 月至 2026 年 7 月。

（二）项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为地方专项债和地方财政资金。项目总投资为 19082.20 万元，其中：区财政资金 9182.20 万元；拟申请发行政府专项债券资金 9900.00 万元，本次拟申请发行专项债券 5300.00 万元。假设本项目债券资金 5300.00 万元于 2025 年 7 月到位。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	2025 年 7 月	5300.00	15	2.17%

四、应付本息情况

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期总投资 19082.20 万元，拟申请政府专项债券 9900.00 万元。本次拟申请发行专项债券 5300.00 万元，债券期限为 15 年，后续发行 4600.00 万元，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次 15 年期债券的预测利率为 2.17%，债券存续期内本息共计 13,122.45 万元。

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省株洲市荷塘区	株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	2025 年 7 月	5300.00	1725.17	7025.15
2			2025 年 9 月	4600.00	1497.30	6097.30
合计				9900.00	3222.45	13122.45

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	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
株洲金科先进	2025 年 7 月	-	5,300.00	-	5,300.00	-	-
	2025 年 9 月	5,300.00	4,600.00	-	9,900.00	-	-

项目	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
硬质材料产业园建设项目一期	2026年1月	9,900.00	-	-	9,900.00	90.778	90.778
	2026年7月	9,900.00	-	-	9,900.00	107.415	107.415
	2027年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2028年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2029年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2030年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2031年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2032年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2033年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2034年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2035年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2036年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2037年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2038年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2039年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
	2040年1月	9,900.00	-	-	9,900.00	107.415	107.415
	2040年7月	9,900.00	-	5,300.00	4,600.00	107.415	5407.415
	2040年9月	4,600.00	-	4,600.00	-	16.637	4616.637
	合计	-	9,900.00	9,900.00	-	3,222.45	13,122.45

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及实际情况预测出项目期间收益。

（二）产生的运营净现金流



1. 现金流入

本项目收入来源主要包括标准厂房租赁收入；研发中心及配套用房租赁收入；标准厂房销售收入；物业服务收入；充电服务收入；广告位出租收入。各部分收入具体如下：

（1）标准厂房租赁收入

项目标准厂房建筑面积为 37343.42 平方米，运营期前 11 年按其建筑面积出租，后 3 年出租面积按其建筑面积的 70%、销售面积按其建筑面积的 30%（未销售完部分用来出租）考率；根据对株洲市类似物业租金调查，租赁价格在 30-33 元/m²/月，根据审慎原则，本项目标准厂房租

赁取 30 元/㎡/月，每 5 年增长 5%；运营期前 3 年出租率按 85%、90%、95%考虑，后期出租率一直保持在 95%。

类型	位置	租赁价格（元/㎡·月）
厂房	株洲市荷塘区金山路 471 号	30
<p>《出租》 厂房低价出租价格可谈随时看房</p> <p>（来源：58同城）</p> 		
厂房	株洲市天元区汽配园	33
<p>《出租》 汽配园区标准厂房，有物业统一管理。</p> <p>（来源：58同城）</p> 		
厂房	株洲市中达路 98 号	30
<p>《出租》 公司厂房，可开库，配备专业门岗</p> <p>（来源：58同城）</p> 		

（2）研发中心及配套用房租赁收入

项目研发中心建筑面积为 10231.08 平方米，配套用房建筑面积为 3580.88 平方米，根据对株洲市类似物业租金调查，租赁价格在 42.3-60 元/㎡/月，根据审慎原则，本项目研发中心及配套


用房租赁价格取 40 元/m²/月，每 5 年增长 5%；运营期前 3 年出租率按 85%、90%、95%考虑，后期出租率一直保持在 95%。

类型	位置	租赁价格（元/m ² ·月）
配套用房	株洲市-天元区	60
 <p>原始房东天元区1100平米豪华装修写字楼配套齐全整租</p> <p>天元·天元广场 株洲市天元区·天元广场 招商热线128-256110</p> <p>纯写字楼 高层(共14层)</p> <p>1100m² 2元/天/天</p> <p>纯写字楼 高层 可整租 可分租</p>		
配套用房	株洲市-天元区	60
 <p>可整租可单租,随时可看房.</p> <p>天元·天元广场 高层(共14层) 可整租/分租 461110</p> <p>纯写字楼 高层(共14层)</p> <p>1385.29m² 可分割 2元/天/天</p> <p>纯写字楼 高层 可整租 可分租</p>		
配套用房	株洲市-芦淞区	42.3
 <p>炎帝广场周边50500平 直播 美容 电商 办公场地均有房</p> <p>天元·天元广场 华大生活馆国际商务中心 招商热线18-391110</p> <p>纯写字楼 中层(共28层)</p> <p>130m² 1.41元/天/天</p> <p>整租1个月 纯写字楼 可整租 可分租</p>		

（3）标准厂房销售收入

标准厂房采取“先租后售”的模式，运营期后 3 年销售面积按其建筑面积的 30%考虑；标准厂房建筑面积为 37343.42 平方米，则可销售面积为 11203.03 平方米，在运营期后 3 年销售完成，销售比例为 35%、35%、30%；根据对株洲市类似物业售价调查，销售价格在 3804-6198 元/平方米，根据审慎原则，本项目标准厂房售价按 3800 元/m²测算。

类型	位置	租赁价格（元/m ² ·月）
厂房	株洲市天元区泰山路动力谷	3804

<div> <div> <div>(出售) 动力谷1630平方单层厂房开发商自销</div> <div> <div>  <div> <div>620 万元</div> <div>1630m²</div> <div>标准厂房</div> <div>全新</div> </div> </div> <div> <div> <div>地址: 株洲市石峰区卧龙路</div> <div>电话: 13875361888</div> </div> <div> <div>经纪人: 张经理</div> <div>电话: 13875361888</div> </div> </div> <div> <div>电话联系TA</div> </div> </div> </div></div>		
厂房	株洲市石峰区卧龙路与云霞大道交汇处	4286
<div> <div> <div>总面积1750平方米 二楼三楼办公面积约450平方米</div> <div> <div>  <div> <div>750 万元</div> <div>1750m²</div> <div>暂无数据</div> <div>暂无数据</div> </div> </div> <div> <div> <div>地址: 株洲市石峰区卧龙路</div> <div>电话: 13875361888</div> </div> <div> <div>经纪人: 王经理</div> <div>电话: 13875361888</div> </div> </div> <div> <div>电话联系TA</div> </div> </div> </div></div>		
厂房	株洲市清石广场	4444
<div> <div> <div>空间大环境优雅精装修好的厂房</div> <div> <div>  <div> <div>800 万元</div> <div>1800m²</div> <div>暂无数据</div> <div>暂无数据</div> </div> </div> <div> <div> <div>地址: 株洲市石峰区</div> <div>电话: 13875361888</div> </div> <div> <div>经纪人: 王经理</div> <div>电话: 13875361888</div> </div> </div> <div> <div>电话联系TA</div> </div> </div> </div></div>		
厂房	株洲市石峰区印象华都	6198

(出售) 石峰区自建独栋厂房急售, 红本齐全, 随时进场, 免费看房

370 元/m² (519) 元/m²

597m² **独院厂房** **八成新**

石峰区 11000 4400

大货车 过路

张洪强

电话联系我

(4) 物业服务收入

根据对国内工业园区调研数据, 物业服务费价格在 1.5-2.4 元/m²/月之间, 考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 本项目综合考虑物业管理服务按 1.2 元/m²/月计算。

项目名称	位置	物业费 (元/m²·月)	来源
国投服饰创意产业园	株洲市芦淞区白关镇董服二路 136 号	1.6	吉屋网
<p>开发公司: 株洲市芦淞区玉城置业有限公司</p> <p>领取完整楼盘评测报告, 楼盘优势安全知道</p> <p>请输入手机号</p> <p>立即领取</p> <p>生活配套</p> <p>物业公司: 株洲市芦淞区玉城置业有限公司</p> <p>物业费: 1.6元/m²/月</p> <p>车位数: 共1000+个停车位, 车位配比为1:1</p> <p>周边配套: 文澜T6路 中“白关”、白关“综合商场金色沙堤商业街 医院白关中心诊所、千金大药房 其他信报箱、自身商业配套</p> <p>领取完整楼盘评测报告, 楼盘优势安全知道</p> <p>请输入手机号</p> <p>立即领取</p> <p>楼盘介绍</p> <p>项目介绍</p> <p>服饰创意产业园区位于全国改革试点小镇--白关镇, 是株洲千亿服饰产业集群的核心项目, 株洲东部新城核心版块, 未来该区域将成为服饰产业辐射示范区, 总占地约19.1平方公里, 总投资约500亿, 预计在5-8年内打造建筑面积约400万平方的服饰产业集群。</p> <p>区位优势</p> <p>芦淞区白关镇董服二路136号</p> <p>国投服饰创意产业园</p> <p>售价 商业 中央地产</p> <p>均价 售价待定 随时通知</p> <p>户型 - 查看详情</p> <p>地址 白关镇董服二路136号 发地址到手机</p> <p>咨询底价 团购底价 加入买房群</p> <p>4007638577 转 015213</p> <p>株洲买房交流群-33群 (311)</p> <p>楼盘周边配套齐全, 挺不错的</p> <p>加入买房群</p>			
大汉惠普信息产业园	株洲天元栗雨路 1 号	2.4	吉屋网

生活配套

物业公司: 株洲惠普信息产业园运营管理有限公司

物业费: 2.4元/㎡/月 以物价局核定价格为准 车位数: 1300个

周边配套: 园区特设大型员工食堂 裙楼部分设立超市、咖啡馆、娱乐室等活动空间 园区服务中心24**专业物业管理 大型地下停车管理系统

领取完整楼盘介绍函, 楼盘优势全知道

请输入手机号

立即预约

大汉惠普信息产业园

售房 商业 大型社区 卖场超市 配套设施

均价: 5500元/㎡ 降价通知 >

户型: 余房查询 >

地址: 株洲天元路1号 发地址到手机 >

咨询房价 组团砍价 加入买房群

楼盘介绍

项目介绍

大汉惠普项目位于株洲高新技术产业开发区核心板块, 株洲国家级高新区星岛工业园星岛路1号, 紧邻城市对外交通主干道株洲大道和西环路, 位于“半**长株潭融城生活圈”, 城市道路网通达, 车程30**到长沙城区、黄花机场, 车程20**到湘潭, 车程5**到达株洲市政府与高铁站, 车程10**到达城市中央商务区, 京珠、沪昆高速进出口就在附近, 交通十分便利。

区位优势

大汉惠普项目位于株洲高新技术产业开发区核心板块, 株洲国家级高新区星岛工业园星岛路1号, 紧邻城市对外交通主干道株洲大道和西环路, 位于“半**长株潭融城生活圈”, 城市道路网通达, 车程30**到长沙城区、黄花机场, 车程20**到湘潭, 车程5**到达株洲市政府与高铁站, 车程10**到达城市中央商务区, 京珠、沪昆高速进出口就在附近, 交通十分便利。

4007638577 转 015140

致电售楼部 了解最新优惠信息

株洲买房交流群-12群 (337)

在老家买的房, 会严重影响房价的涨幅

株洲金城华亿健康产业园 (一期)	株洲市荷塘区明照街道金龙东路	1.5-1.8	招标采购网
------------------	----------------	---------	-------

推荐-株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购

2023-03-15 15:14:25

推荐-株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购竞争性磋商邀请公告

受株洲金城华亿发展有限公司的委托, 对株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购 (委托代理编号: HYZZ-CG-20230207) 进行竞争性磋商采购, 现采用发布公告的方式, 邀请符合资格条件的供应商参与竞争性磋商采购活动。

一、采购项目基本情况

1、采购项目名称: 株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购

2、委托代理编号: HYZZ-CG-20230207

3、项目概况: 项目总建筑面积38864.05㎡, 包含建筑物6栋, 其中厂房4栋, 建筑面积26067.24㎡; 办公楼2栋, 建筑面积12796.81㎡, 具体分布如下: 1栋两层 (建筑面积1570.14㎡), 2栋两层 (建筑面积1570.14㎡), 3栋四层 (建筑面积11463.48㎡), 4栋四层 (建筑面积11463.48㎡), 5栋地下一层, 地面三层 (建筑面积1859.49㎡); 6栋地下一层, 地面十一层 (建筑面积10937.32㎡)。

4、采购方式: 竞争性磋商

5、采购项目预算 (含税): 74.5621万元。其中1#栋-4#栋按单价1.5元/㎡/月计取, 5#栋-6#栋按单价1.8元/㎡/月计取, 物业管理服务期限均为12个月。供应商提供的物业管理服务质量按照《湖南省星级物业服务标准》三星级服务标准提供。

6、采购项目内容与数量:

包名	品目名称	数量	预算金额 (含税)
1	株洲金城华亿健康产业园 (一期) 物业管理服务采购	1	74.5621万元

(5) 充电桩充电服务收入

根据及《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)及《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020年)》文件规定, 2020年前, 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。考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 本项目充电桩收入仅考虑充电服务费, 定价为0.6元/kwh。

本项目拟建设90kw充电桩34个, 项目计算期内服务费单价不上涨, 日工作时长8h, 运营期第1年使用率按20%考虑、后期每年增长5%, 当使用率增长至35%后不再增长考虑。

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：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

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。

湖南省发展和改革委员会

2018年5月25日

（6）广告位出租收入

项目广告类型主要包含户外大型广告 10 个、电梯广告 42 个，根据市场调查信息，本项目大型广告、电梯广告出租价格分别按 240000 元/块/年、12000 元/面/年计算，项目计算期内广告出租单价不上涨。运营期前 3 年出租率分别为 80%、85%、90%，后期出租率一直保持在 90%。

类型	位置	租赁价格（元/块/年）
大型广告位	株洲响石广场同乐楼顶大牌广告	280000

株洲市石峰区响石广场同乐楼顶大牌广告



刊例价: 280000元/年/块

所在地区: 湖南>株洲

资源类型: 商业区>大牌

资源规格: 32m (L) * 7m (H)

资源标签: 铜锣湾广场

媒体概述: 该广告位位于株洲石峰区中心商圈, 周边有两次流动, 其面积大, 视觉效果好。

189****5859

查看

大型广告位

株洲电力机车厂大门前菜市场楼顶牌广告

250000

株洲市电力机车厂大门前菜市场楼顶大牌广告



刊例价: 250000元/年/块

所在地区: 湖南>株洲

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 57m (L) * 5m (H)

资源标签: 田心北门

媒体概述: 此广告位位于株洲电力机车厂大门前菜市场

189****5859

查看

类型

位置

租赁价格(元/面/年)

电梯广告位

株洲电梯广告

14400

株洲市社区电梯框架广告



刊例价: 300元/周/面

所在地区: 湖南>株洲

资源类型: 住宅>社区/小区

资源规格: 42cm (L) * 57cm (H)

资源标签: 中高层住宅

189****5859

查看

电梯广告位

长沙电梯广告

24000

<div> <div>长沙楼宇电梯框架广告</div> <div>  <div> <p>初始价: 500元/组/组</p> <p>所在地区: 湖南·长沙</p> <p>资源类型: 楼宇·框架/看板</p> <p>资源规格: 45cm (L) * 60cm (H)</p> <p>资源位置: 长沙小区电梯广告长沙社区电梯广告</p> <p>媒体概述: 长沙楼宇电梯框架广告覆盖长沙主要商业楼宇、住宅小区</p> <p>131****6198 查看</p> </div> </div> </div>		
电梯广告位	浏阳电梯广告	12000
<div> <div>浏阳社区电梯框架广告</div> <div>  <div> <p>初始价: 100元/组/组</p> <p>所在地区: 湖南·长沙</p> <p>资源类型: 楼宇·框架/看板</p> <p>资源规格: 450mm (L) * 600mm (H)</p> <p>资源位置: 浏阳小区电梯广告 浏阳社区电梯广告 浏阳电梯</p> <p>媒体概述: 浏阳社区电梯框架广告安装在电梯轿厢内，受众广泛，使目标受众产生主动阅读广告的欲望。</p> <p>130****4897 查看</p> </div> </div> </div>		

债券存续期内项目总收入为 38082.00 万元。测算本项目专项债存续期间运营现金流入明细如下表:

项目经营收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计 (万元)	建设期	经营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
一	营业收入 (万元)	38082.00		2108.39	2253.78	2399.14	2425.95	2425.95	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2621.63	3964.04	3810.81	3465.81	
	标准厂房出租 (万元)	17656.05		1142.71	1209.93	1277.14	1277.14	1277.14	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1341.00	1408.27	1260.40	1112.53	985.79	
	可出租面积 (㎡)			37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	33422.36	29501.30	26140.39	
	单价 (元/㎡/月)			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	
2	出租率			85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	研发中心、配套用房出租 (万元)	9133.82		563.53	596.68	629.83	629.83	629.83	661.32	661.32	661.32	661.32	661.32	694.38	694.38	694.38	694.38	
	可出租面积 (㎡)			13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	
	单价 (元/㎡/月)			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	
3	出租率			85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	标准厂房出售 (万元)	4257.15													1490.00	1490.00	1277.15	
	可出售面积 (㎡)														11203.03	11203.03	11203.03	
	单价 (元/㎡)														3800.00	3800.00	3800.00	
4	销售率														35%	35%	30%	
	物业服务收入 (万元)	953.38		62.61	66.30	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	69.98	70.26	64.90	59.49	
	面积 (㎡)			43482.07	46039.84	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48793.66	45068.66	41315.64	
	单价 (元/㎡/月)			1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
5	充电桩充电服务费收入 (万元)	2466.12		107.22	134.03	160.83	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	187.64	
	充电桩数量 (座)			34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	

序号	项目名称	合计 (万元)	建设期	经营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	服务费单价（元/KW.h）			0.60		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	充电桩功率（kw）			90.00		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
	使用率（%）			20%		25%	30%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	
6	广告位出租收入（万元）	3615.48		232.32		246.84	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	261.36	
	大型广告位(个)			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	
	出租单价(元/块/年)			240000.00		240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	
	电梯广告位(个)			42.00		42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	
	出租单价(元/面/年)			12000.00		12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	
	出租率（%）			80%		85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	

2.现金流出

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期的主要成本包括经营成本和相关税费，债券存续期内，项目预计总成本为 12470.03 万元。具体如下。

1、经营成本

1) 工资福利

本项目运营后，主要需要新增管理、销售人员。本项目按配置 20 人估算，根据统计局《2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》得知，2023 年湖南省城镇租赁和商务服务行业 2023 年平均工资为 57170 元/年，根据谨慎性原则，本项目工作人员工资按人均 6 万元/年，每三年递增 3%进行考虑。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行 业	2023 年	2022 年	增长速度
合 计	60277	55780	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

2) 修理费用

修理费主要包含日常的设施维护修理，耗材的补给等，按当年折旧摊销费的 5%估算。

3) 管理费

本项目管理费包含职工培训、办公经费、宣传等，按经营收入的 4%计算。

4) 销售及其他费用

销售及其他费用按项目营业收入的 10%计算。

2、增值税

1) 增值税税率

根据《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）及《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），其中房屋出租、出售增值税率按 9%计，物业服务、充电桩充电服务、广告等收入增值税率按 6%计；

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

2) 进项税抵扣

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。本项目建设期进项税来自各项投资所含的增值税额，经营期进项税来自外购燃料及动力费所含的增值税额和修理费所含的增值税额。

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

进项税额=当期进项税+从上期转入的可抵扣进项税。

从上期转入的可抵扣进项税=上年结转下期抵扣进项税

结转下期抵扣进项税=进项税—销项税

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

3) 应缴增值税

第 2 部分未抵扣的增值税则为本项目实际需缴纳的增值税额。

3、税金及附加

城市维护建设税：以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，依法计征的一种税。《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第四条规定纳税人所在地在市区的，税率为 7%。

城市维护建设税=未抵扣增值税×7%

教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

教育费附加及地方教育附加=未抵扣增值税×5%

4、印花税：出租印花税按 0.1%计，房屋出售印花税按 0.03%计。

5、房产税按 12%计。

6、土地使用税按用地面积每平米 6 元/年计。

7、土地增值税按 3%计。

综合以上分析，计算本项目相关税费合计为 4919.77 万元，详见附表。

运营期内各年成本费用如下表：

项目运营期总成本估算表

序号	项目名称	合计	建设期	经营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	职工薪酬	1776.24		120	120	120	120	123.6	123.6	123.6	127.31	127.31	127.31	131.13	131.13	131.13	135.06	135.06
2	管理费用	1523.28		84.34	90.15	95.97	97.04	97.04	100.85	100.85	100.85	100.85	100.85	104.87	158.56	152.43	138.63	
3	销售及其他费用	3808.20		210.84	225.38	239.91	242.60	242.60	252.13	252.13	252.13	252.13	252.13	262.16	396.40	381.08	346.58	
4	维护维修费	442.54		31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	
5	相关税费	4919.77		232.77	244.91	257.06	257.06	257.06	268.59	268.59	268.59	268.59	358.48	482.81	622.27	591.73	541.26	
6	总成本费用合计	12470.03		679.56	712.05	744.55	751.91	751.91	776.78	780.49	780.49	780.49	874.2	1012.58	1339.97	1291.91	1193.14	

3.运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	经营性净现金流量
2025 年	-	-	-
2026 年	2108.39	679.56	1,428.83
2027 年	2253.78	712.05	1,541.73
2028 年	2399.14	744.55	1,654.59
2029 年	2425.95	751.91	1,674.04
2030 年	2425.95	751.91	1,674.04
2031 年	2521.3	776.78	1,744.52
2032 年	2521.3	780.49	1,740.81
2033 年	2521.3	780.49	1,740.81
2034 年	2521.3	780.49	1,740.81
2035 年	2521.3	874.2	1,647.10
2036 年	2621.63	1012.58	1,609.05
2037 年	3964.04	1339.97	2,624.07
2038 年	3810.81	1291.91	2,518.90
2039 年	3465.81	1193.14	2,272.67
小计	38,082.00	12,470.03	25,611.97

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期在债券存续期内，项目预期总收入 38082.00 万元，预期总成本 12470.03 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25611.97 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2026 年项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 25611.97 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.95 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	25,611.97	9,900.00	13,122.45	1.95

（二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券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、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	经营活动	投资活动	筹资活动	净现金	累计净
	净现金流量	净现金流量	净现金流量	流量	现金流量
2025 年		-10,500.00	10,500.00	0.00	0.00
2026 年	1428.83	-8,582.20	8,367.37	1,214.00	1,214.00
2027 年	1541.73		-214.83	1,326.90	2,540.90
2028 年	1654.59		-214.83	1,439.76	3,980.66
2029 年	1674.04		-214.83	1,459.21	5,439.87
2030 年	1674.04		-214.83	1,459.21	6,899.08
2031 年	1744.52		-214.83	1,529.69	8,428.77
2032 年	1740.81		-214.83	1,525.98	9,954.75
2033 年	1740.81		-214.83	1,525.98	11,480.73
2034 年	1740.81		-214.83	1,525.98	13,006.71
2035 年	1647.10		-214.83	1,432.27	14,438.98
2036 年	1609.05		-214.83	1,394.22	15,833.20
2037 年	2624.07		-214.83	2,409.24	18,242.44
2038 年	2518.90		-214.83	2,304.07	20,546.51
2039 年	2272.67		-10,329.66	-8,056.99	12,489.52
合计	25,611.97	-19,082.20	5,959.75	12,489.52	

2、充足性

融资期内项目预期总收入 38082.00 万元，预期总成本 12470.03 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 25,611.97 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.95 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。营运期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	38,082.00	34,273.80	38,082.00
累计现金流出	12,470.03	12,470.03	13,717.03
累计净现金流量	25,611.97	21,803.77	24,364.97
本息合计	13,122.45	13,122.45	13,122.45
本息保障倍数	1.95	1.66	1.86

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、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。

九、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。





会计师事务所

执业证书



名称：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈新荣

主任会计师：/

经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010166

批准执业文号：湘财会[2022]8号

批准执业日期：2022年7月8日

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。

再次复制无效



发证机关：湖南省财政厅

2024年 12月 18日



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

再次复印无效

姓名 林新荣
Full name 林新荣
性别 男
Sex 男
出生日期 1974-08-13
Date of birth 1974-08-13
工作单位 湖南九正会计师事务所(普通合伙)
Working unit 湖南九正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 430223197408131838
Identity card No. 430223197408131838



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: 110002770015
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: 2007 年 07 月 20 日
Date of Issuance

2017年10月换发新证





证书编号: 43200080016
注册地: 湖南省注册会计师协会
注册证号: 2003 08 06
有效期至: 2014 年 8 月 31 日
发证日期: 2014 年 4 月 18 日

年度检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

Annual Renewal Registration



姓名: 郑雪元
Full name: 郑雪元
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1947-11-07
Date of birth: 1947-11-07
工作单位: 湖南华信会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 湖南华信会计师事务所(普通合伙)
身份证号: 4301024711071152
Identity card No: 4301024711071152



年度检验合格
Annual Renewal Registration

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



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

同意转入
Agree to be transferred from

湖南华信会计师事务所(普通合伙)
Hubei Zhenghui CPAs

转出单位
From: 湖南华信会计师事务所(普通合伙)
Hubei Zhenghui CPAs

同意转入
Agree to be transferred to

湖南华信会计师事务所(普通合伙)
Hubei Zhenghui CPAs

转入单位
To: 湖南华信会计师事务所(普通合伙)
Hubei Zhenghui CPAs

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

同意转入
Agree to be transferred from

湖南华信会计师事务所(普通合伙)
Hubei Zhenghui CPAs

转出单位
From: 湖南华信会计师事务所(普通合伙)
Hubei Zhenghui CPAs

同意转入
Agree to be transferred to

湖南华信会计师事务所(普通合伙)
Hubei Zhenghui CPAs

转入单位
To: 湖南华信会计师事务所(普通合伙)
Hubei Zhenghui CPAs

年度检验合格
Annual Renewal Registration

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



湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南城悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 7 月



湘诚悦达专审〔2025〕139号

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对湖南先进硬质材料产业园及配套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，本次评价的湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目（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 8,500.00 万元, 已申请发行政府专项债券 0.00 万元, 本期计划发行 6,200.00 万元, 债券发行期限为 20 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 2025 年 6 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 20 年期的预测利率为 2.30%。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
湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目	2025年7月	-	6,200.00		6,200.00		
	2025年12月	6,200.00			6,200.00	71.30	71.30
	2026年	6,200.00	2,300.00		8,500.00	195.50	195.50
	2027年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2028年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2029年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2030年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2031年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2032年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2033年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2034年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2035年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2036年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2037年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2038年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2039年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2040年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2041年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2042年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2043年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2044年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2045年7月	8,500.00		6,200.00	2,300.00	97.75	6297.75
	2046年6月	2,300.00		2,300.00	0.00	26.45	2326.45
	合计		8,500.00	8,500.00		3,910.00	12,410.00

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18,606.47万元。

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：

本息覆盖倍数计算表

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	71.30	71.30			
2026 年	0.00	195.50	195.50	809.75	266.82	542.93
2027 年	0.00	195.50	195.50	1,009.88	284.63	725.25
2028 年	0.00	195.50	195.50	1,081.38	296.30	785.08
2029 年	0.00	195.50	195.50	1,103.10	304.74	798.36
2030 年	0.00	195.50	195.50	1,125.28	307.99	817.29
2031 年	0.00	195.50	195.50	1,147.92	311.32	836.60
2032 年	0.00	195.50	195.50	1,171.04	320.22	850.82
2033 年	0.00	195.50	195.50	1,194.61	323.68	870.93
2034 年	0.00	195.50	195.50	1,218.67	327.22	891.45
2035 年	0.00	195.50	195.50	1,243.19	336.61	906.58
2036 年	0.00	195.50	195.50	1,268.19	340.28	927.91
2037 年	0.00	195.50	195.50	1,293.67	344.02	949.65
2038 年	0.00	195.50	195.50	1,319.63	353.91	965.72
2039 年	0.00	195.50	195.50	1,346.06	365.16	980.90
2040 年	0.00	195.50	195.50	1,372.99	464.84	908.15
2041 年	0.00	195.50	195.50	1,400.38	477.82	922.56
2042 年	0.00	195.50	195.50	1,428.28	483.88	944.40
2043 年	0.00	195.50	195.50	1,456.66	490.45	966.21
2044 年	0.00	195.50	195.50	1,485.91	503.95	981.96
2045 年	6,200.00	97.75	6,297.75	1,515.66	510.43	1,005.23
2046 年	2,300.00	26.45	2,326.45	1,545.92	517.43	1,028.49
合计	8,500.00	3,910.00	12,410.00	26,538.17	7,931.70	18,606.47

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，本次评价的湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目，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

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



2025 年 7 月 15 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

项目主要建设: 总用地面积 33333.5 平方米 (约合 50 亩), 主要新建 3 栋低层厂房、1 栋 2+10F 的高层厂房以及道路、给排水、供配电等配套附属设施。其中: 低层厂房建筑面积 25600 平方米, 高层厂房建筑面积 11733 平方米, 地下室面积 2000 平方米, 配套道路长 500 米。

(二) 实施主体

荷塘高新技术产业开发区管委会

(三) 项目类型

公益性项目

(四) 融资计划

本项目计划申请发行政府专项债券 8,500.00 万元, 债券发行期限为 20 年, 每半年付息, 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

本项目收入来源主要来自低层厂房出租收入、高层厂房出租收入、广告收入。

1. 低层厂房、高层厂房出租收入

出租收费依据:

株洲市厂房租赁价格市场调查如下:



株洲市厂房租赁市场调查






序号	项目名称	项目位置	金额（元/㎡/月）
1	厂房	芦淞区	24.9
2	厂房	天元区	24.9
3	厂房	天元区	24.9

附注：询价信息截图

株洲58同城 > 株洲房产租赁 > 株洲厂房出租 > 芦淞厂房出租 > 标准厂房出租

(出租) (天中)凯旋名门四通路旁茶楼直播办公室厂房仓库门面优惠价出租

价格可面议 随时看房 更新于2022-08-27 6人浏览



1万/月 0.83元/㎡/天 (价格可面议)

400m² 建筑面积 **标准厂房** 厂房类型 **400m²** 起租面积

区域: 芦淞区-特龙公园
地址: 红塔路-道南-株洲市芦淞区

商同庆






电话联系TA

在线咨询

株洲58同城 > 株洲房产租赁 > 株洲厂房出租 > 天元厂房出租 > 标准厂房出租

(出租) (出租)动力谷园区独栋生产厂房

离道南路口 月租 食堂 宿舍 价格可面议 随时看房 租金面议 更新于2022-07-25 46人已浏览



2万/月 0.83元/㎡/天 (价格可面议)

800m² 建筑面积 **标准厂房** 厂房类型 **800m²** 起租面积

区域: 天元区-栗雨湖
地址: 中置动力谷自主创新区-株洲市天元区

许永防

电话联系TA

在线咨询

株洲天元区株洲大道南侧湘山路西侧碧桂园广场瑞森三翼梯

媒体位置: 株洲 > 天元区 > 其他

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1年(宽屏)+AAAA(级别)+单面(版本)+1/3时长(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1年

媒体数量: 1 x 1个

总市场价: **¥550,000.00元/1年**

☆收藏 分享 PK对比 地图 纠错 反馈

立即下单 立即下单 立即下单 立即下单

株洲天元区株洲大道北侧湘山路东侧红星美凯龙西南角立式看板大牌三面翻

株洲天元区株洲大道北侧湘山路东侧红星美凯龙西南角立式看板大牌三面翻

媒体名称: 红星美凯龙西南角立式看板大牌三面翻

媒体编号: 2020071847187 更新时间: 2024-07-29 16:17:57 浏览量: 247

媒体位置: 湖南 > 株洲 > 天元区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 正常报价/1年(周期)/AAA(级别)/单面/版本/1/3时长(频次)/优惠6%

①1年(宽屏)+AAA(级别)+单面(版本)+1/3时长(频次)+不包含(安装)+专票

方案数量: 1 库存: 1个

☆收藏商品 分享媒体

市场价	优惠价	VIP会员价	含税
总计费用: 500,000.00元	总计费用: 点我查看	总计费用: 点我查看	备注: 优惠6%
不含税金额: 471,698.10元	不含税金额: 点我查看	不含税金额: 点我查看	不含税

媒体数量: 1 x 1个

总市场价: **¥1,000,000.00元/1年**

株洲荷塘区荷塘大道北侧沪昆高速入口户外楼顶大牌

媒体编号: HN-ZD0105 更新时间: 2020-7-13 浏览量: 19次

媒体位置: 株洲 > 荷塘区 > 其他

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得

当前方案: 1年(宽屏)+AAAA(级别)+固定(版本)+24小时(频次)+不包含(安装)+专票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1年

媒体数量: 1 x 1个

总市场价: **¥1,000,000.00元/1年**

☆收藏 分享 PK对比 地图 纠错 反馈

（二）项目收入预测

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目建设期为 2024 年 7 月至 2026 年 6 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 26,538.17 万元，项目各年度收入详见下表：

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目收入预测表

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	2035年	2036年
1	低层厂房出租收入	14,723.31	506.88	551.49	597.70	609.72	621.99	634.52	647.32	660.37	673.69	687.27	701.11
	面积 (m ²)		25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00
	平均租价/(元/m ² /月)		22.00	22.44	22.89	23.35	23.82	24.30	24.79	25.29	25.80	26.32	26.85
	出租率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	高层厂房出租收入	6,747.97	232.31	252.76	273.94	279.44	285.07	290.81	296.68	302.66	308.77	314.99	321.33
	面积 (m ²)		11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00
	平均租价/(元/m ² /月)		22.00	22.44	22.89	23.35	23.82	24.30	24.79	25.29	25.80	26.32	26.85
	出租率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	广告收入	5,066.89	70.56	205.63	209.74	213.94	218.22	222.59	227.04	231.58	236.21	240.93	245.75
	广告数量		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	单价 (元/m ² /月)		210.00	214.20	218.48	222.85	227.31	231.86	236.50	241.23	246.05	250.97	255.99
	出租率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	合计	26,538.17	809.75	1,009.88	1,081.38	1,103.10	1,125.28	1,147.92	1,171.04	1,194.61	1,218.67	1,243.19	1,268.19

续上表:

序号	收入类型	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	低层厂房出租收入	715.21	729.57	744.19	759.08	774.22	789.63	805.29	821.48	837.93	854.65
	面积 (m²)	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00
	平均租价/(元/m²/月)	27.39	27.94	28.50	29.07	29.65	30.24	30.84	31.46	32.09	32.73
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	高层厂房出租收入	327.79	334.38	341.08	347.90	354.84	361.90	369.08	376.50	384.04	391.70
	面积 (m²)	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00
	平均租价/(元/m²/月)	27.39	27.94	28.50	29.07	29.65	30.24	30.84	31.46	32.09	32.73
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	广告收入	250.67	255.68	260.79	266.01	271.32	276.75	282.29	287.93	293.69	299.57
	广告数量	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	单价 (元/m2/月)	261.11	266.33	271.66	277.09	282.63	288.28	294.05	299.93	305.93	312.05
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	合计	1,293.67	1,319.63	1,346.06	1,372.99	1,400.38	1,428.28	1,456.66	1,485.91	1,515.66	1,545.92

三、项目现金流出预测

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目的成本包括经营成本和增值税税金及附加，具体如下。

（一）经营成本

本项目经营成本主要包括人员工资及福利费、管理费用、设施设备维护与更新费用。具体如下：

1. 人员工资及福利费

本项目按配置 15 人估算，根据株洲市统计局公布数据，2024 年株洲城乡居民人均可支配收入为 49179 元，考虑业主单位缴纳的保险、公积金等福利费用，人均工资及福利按 7 万元/年计算，工资及福利费按每年 3 年递增 5%进行考虑。



2. 管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计

制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按营业收入的 5%估算。

3. 设施设备维护与更新费用

设施设备维护与更新费用一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，本项目根据项目实际情况按固定资产折旧的 10%计算。

（二）相关税费

1. 增值税：根据财政部、国家税务总局、海关总署三部发布的《关于深化增值税改革有关政策公告》，自 2019 年 4 月 1 日起建筑业增值税税率从 10%降至 9%，6%和零税率及其适用范围不变。因此本项目建安工程费用进项增值税率以 9%计列，其他费用（扣除土地费）进项增值税率以 6%计列。本项目的收入中厂房类收入增值税率 9%计列，广告收入按照增值税率 6%计列。

2. 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会 2016[22]号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费，按厂房出租收入 12%缴纳房产税。

债券存续期内，项目预计总成本为 7,931.70 万元。具体如下：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	运营成本	4,550.26	178.12	188.12	191.70	198.04	199.14	200.28	206.94	208.12	209.32	216.34	217.59
1	人员工资及福利费	2,564.73	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55
2	管理费用	1,326.90	40.49	50.49	54.07	55.16	56.26	57.40	58.55	59.73	60.93	62.16	63.41
3	设施设备维护与更新费用	658.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63
二	税费	3,381.44	88.70	96.51	104.60	106.70	108.85	111.04	113.28	115.56	117.90	120.27	122.69
1	当年应缴增值税	718.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加	2,662.78	88.70	96.51	104.60	106.70	108.85	111.04	113.28	115.56	117.90	120.27	122.69
三	合计	7,931.70	266.82	284.63	296.30	304.74	307.99	311.32	320.22	323.68	327.22	336.61	340.28

续上表:

序号	成本类型	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营成本	4, 550. 26	218. 86	226. 24	227. 56	225. 11	232. 86	234. 25	235. 67	243. 84	245. 32	246. 84
1	人员工资及福利费	2, 564. 73	121. 55	127. 63	127. 63	127. 63	134. 01	134. 01	134. 01	140. 71	140. 71	140. 71
2	管理费用	1, 326. 90	64. 68	65. 98	67. 30	68. 65	70. 02	71. 41	72. 83	74. 30	75. 78	77. 30
3	设施设备维护与更新费用	658. 63	32. 63	32. 63	32. 63	28. 83	28. 83	28. 83	28. 83	28. 83	28. 83	28. 83
二	税费	3, 381. 44	125. 16	127. 67	137. 60	239. 73	244. 96	249. 63	254. 78	260. 11	265. 11	270. 59
1	当年应缴增值税	718. 66	0. 00	0. 00	6. 58	95. 44	97. 74	99. 50	101. 66	103. 89	105. 78	108. 07
2	税金及附加	2, 662. 78	125. 16	127. 67	131. 02	144. 29	147. 22	150. 13	153. 12	156. 22	159. 33	162. 52
三	合计	7, 931. 70	344. 02	353. 91	365. 16	464. 84	477. 82	483. 88	490. 45	503. 95	510. 43	517. 43

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 18,606.47 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，湖南先进硬质材料产业园及配套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：

项目名称	项目测算现状	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	26,538.17	23,884.35	26,538.17
累计现金流出	7,931.70	7,931.70	8,724.87
累计净现金	18,606.47	15,952.65	17,813.30
本息合计	12,410.00	12,410.00	12,410.00
本息保障倍数	1.50	1.29	1.44

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 1.29，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 1.44，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，本次评价的湖南先进硬质材料产业园及配套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。



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2018年12月31日有效。
2. 企业信用信息公示系统年度年报
公告, 不另行通知。3. 《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
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 陈英

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017年12月15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; 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); 业务咨询(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

2025年7月2日

再复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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：湖南诚悦会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈英
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1月19日

此复印件与原件一致
再复印无效

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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





姓名: 吕萍
 性别: 女
 出生日期: 1978-10-23
 工作单位: 湖南悦达会计师事务所
 身份证号: 430204197810233067
 执业证书编号: 430102004064



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.



吕萍 430200180008

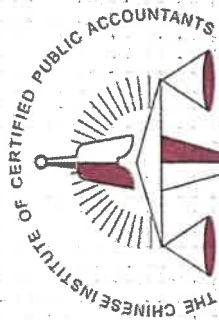
年 月 日
 / / /

证书编号:
 No. of Certificate 430200180008

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 10 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