

娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

湘楚专审字[2025]SZ 第 053 号



湖南楚才会计师事务所(普通合伙)

HUNAN CHUCAI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：湖南省长沙市天心区雀园路 568 号创谷产业园 A1 栋 1219、1235 房 邮编：410000

电话：0731-85502962

E-mail: ldcc@hnicpa.org

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：湘2581N1288J





娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

目 录

- 一、项目收益与融资自求平衡的财务评价报告
- 二、附件：娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目收益与融资自求平衡分析预测说明书
- 三、湖南楚才会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件
- 四、湖南楚才会计师事务所（普通合伙）执业证书复印件
- 五、签字注册会计师证书复印件





娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼 建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告

湘楚专审字[2025]SZ第053号

娄底市财政局：

我们接受娄底市财政局的委托，对后附的娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告情况进行审核并出具财务评价报告。

我们的审核依据《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，这些假设已在后附的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书中披露。

根据对支持这些假设的证据审核，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，相关项目收益是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报和披露。

我们提醒报告使用者，项目收益与融资自求平衡测算基于一系列假设，包括不确定的未来事项和推测性假设，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。本报告仅对项目收益预测数据的合理性和有效性进行评价，并不对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为，在有关单位对社会事业专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目收益能够合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。





本报告仅为申请发行附件所列示的娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目专项债券提供参考，不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述项目有关，并不扩展到其他信息。

附件：娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

湖南楚才会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日





附件：

娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目 收益与融资自求平衡分析预测说明书

娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目收益与融资自求平衡分析预测说明书在最佳估计假设、并遵循谨慎性原则的基础上编制，但是预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应当谨慎使用。

一、项目实施机构

娄底市人力资源和社会保障局，统一社会信用代码 11431300006498225T，机构地址娄底市娄星区乐坪大道东 684 号。

二、项目基本情况

娄底技师学院高技能人才培训学员宿舍楼建设项目建设地点位于娄底技师学院校园内。项目用地已办理国有土地使用证，娄国用（2011）字第 07843 号、娄国用（2014）字第 10563 号国有土地使用证。按权证记载，两宗地土地使用权人为娄底市高级技工学院，使用权类型为划拨，地类用途为科教用地。

（一）项目建设内容

项目规划总用地面积约 10.48 亩，总建筑面积约 16000m²，其中地上建筑面积 14000 m²作为宿舍用房，不计容负一层面积 2000m²作为地下停车场，同时购置宿舍家具家电及技能培训教学等设备，并配套建设道路广场硬化、绿化、亮化、室外给排水及消防、室外电气等基础配套设施工程。

（二）项目投资规模

本项目概算总投资 11,105.00 万元，其中工程费用 8875.00 万元，工程建设其他费用 894.00 万元，预备费 976.00 万元，建设期利息 360.00 万元。

（三）项目资金筹措

本项目资金来源为争取专项债券资金 6,000.00 万元，其余资金 5,105.00 万元由业主自筹解决（项目资本金）。





（四）项目实施情况

1. 合规性手续办理

（1）2011年9月30日取得证号娄国用（2011）字第07843号国有土地使用证、2014年9月22日取得证号娄国用（2014）字第10563号国有土地使用证；

（2）2024年6月13日取得娄底市发展和改革委员会《关于娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目可行性报告的批复》（娄发改行审〔2024〕20号）；

（3）2024年8月22日取得娄底市住房和城乡建设局《政府投资项目初步设计审批（批复）》（娄建行审〔2024〕17号）；

（4）2024年9月24日取得娄底市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第4313022024GG0051415号）；

（5）2024年12月18日取得娄底市发展和改革委员会《关于娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目概算总投资的批复》（娄发改行审〔2024〕109号）。

2. 项目建设进度

建设期为18个月，即2025年3月至2026年9月。项目已完成前期立项批复，进入施工阶段。

三、项目收益与融资自求平衡编制基础

本次预测以娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目债券发行期内业务收支为基础，结合项目建设期和运营期对预测期间的业务环境、经营计划等的推测性假设，遵循谨慎性原则，按照国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制项目收益与融资自求平衡方案。

本项目收益与融资自求平衡编制基础：假设娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目预测期内（债券发行期）各项业务收入、业务支出等都能够按设定的各项假设实现。

四、项目收益预测假设





（一）国家与地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调整政策无重大变化；

（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）相关政府部门制定的投资与经营计划、可用于偿还债券的项目收益等能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则预测，即收入预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响

五、项目收益与融资自求平衡测算

根据财政部公布《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）及中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）文件要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。专项债券项目应当有稳定的偿债资金来源，项目预期收益应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（一）项目收益预测

1、收入预测依据

本项目收益主要来源为学生宿舍住宿费收入、社会人员培训费收入。

（1）住宿费收入估算

本项目建设完成后可提供 2667 张床，职业技能培训用床 1500 张，剩余 1167 张床位为技师学院院内学生住宿，参考同类学校住宿费用标准为 1200 元/张·年计算，按每 3 年上涨 5%考虑价格调整。





第四条 学生公寓的价格标准

一类：大中专院校每生每年不超过 1200 元，中小学校每生每期不超过 600 元；

上述资料来源：《湖南省学校学生公寓价格管理办法》（湘发改价费〔2023〕611 号）文件

经查人事人才管理信息系统-全国技工院校信息管理系统，截至 2025 年 6 月娄底技师学院在籍全日制学生 3572 人，已扣除 6 月份毕业生等 1510 人。根据娄底市教育局关于下达 2025 年高中阶段学校招生计划的通知（娄教通〔2025〕55 号），娄底技师学院 2025 年计划招生 1810 人。现有宿舍 570 间，原设计 6 人/间，由于宿舍不够，暂安排部分 8 人/间，少量为 10 人/间。根据现有在校学生及 2025 年计划招生人数计算，缺床位 1962 张。学校宿舍已无法满足目前教学需要，极大影响了该校的正常教学工作，亟需增加宿舍，综合考虑学院住宿情况，本项目建成后住宿率运营期第一年为 80%，第二年至以后都为 90%。

附件 3

娄底市 2025 年中等职业学校招生计划

地区	合计	学校名称	计划数（个）		
			合计	提前批	一般批
娄底市	20220		20220	9630	10590
市本级	4380	潇湘职业学院	450	450	
		娄底楚怡职业学校	1560	750	810
		娄底技师学院	1810	1100	710
		娄底市艺术职业学校	280	100	180
		涟源钢铁集团有限公司技工学校	260	30	230
		娄底市特殊教育学校	20		20

（2）社会人员培训收入





①培训人数预测

按照《技师学院设置标准（试行）》的要求，技师学院的社会型职业技能培养规模要达到 5000 人以上，参考娄底技师学院 2022 年—2024 年培训情况统计表，近三年社会人员培训均在 3000 人以上，根据审慎原则，本次预测项目建成后职业（工种）的岗前社会培训约 3000 人次。

附件3

技师学院设置标准（试行）

第一条 为规范技师学院设置，促进学院建设和发展，保证教育和培训质量，提高办学效益，依据国家有关法律法规制定本标准。

第二条 本标准适用于公民、法人和其他社会组织依法举办的技师学院。

第三条 技师学院应全面贯彻党的教育方针，坚持科学发展观，坚持教育培训与生产实际相结合，坚持服务经济建设和社会发展、促进劳动者就业的办学方向。

第四条 技师学院实行学制教育与职业培训并举、学校教育与企业培养相结合的办学模式。技师学院重点培养适应现代化生产、服务需要的高级技工、预备技师，同时面向社会开展各类职业技能培训和师资培训，并承担企业技师和高级技师的提升培训与研修交流、考核鉴定与评价等任务。

第五条 技师学院学生实行学业证书和职业资格证书“双证书”制度。

第六条 举办技师学院，应符合当地产业发展规划和高技能人才队伍建设规划。

申请设立技师学院原则上应具备高级技工学校资格，并经过办学水平评估，且举办过两期以上技师培训班。

第七条 技师学院应配备政治素养高、管理能力强、熟悉高技能人才培养规律的领导班子。院长、教学副院长应具有本科以上学历，以及高级专业技术职务或高级技师职业资格，且院长应具有5年以上职业教育、职业培训或企业工作经历。

第八条 技师学院培养规模应达到5000人以上。其中，学制教育在校生规模不低于3000人，年职业培训规模2000人次以上。设立技师学院3年内高级技工、预备技师（技师）在校生规模不低于60%，高级技工、技师、高级技师年培训规模不低于1000人次。

2022-2024年度培训情况统计表

年度	培训种类	人数	备注
2022年度	技能培训	2935	
	创业培训	600	
	企业职工技能提升培训	312	
	合计	3847	
2023年度	技能培训	2895	
	创业培训	350	
	企业职工技能提升培训	200	
	合计	3445	
2024年度	技能培训	2736	
	创业培训	400	
	企业职工技能提升培训	362	
	合计	3498	





②培训费用预测

通过网络、电话咨询等信息公开查询，例如湘安电力培训学校资料员单项培训 4000 元/人次，预结算员单项培训 4000 元/人次，资料员和预结算员全能班 7000 元/人次，书本费+软件费 548 元；娄底开放大学夜校招生美妆班、手机摄影短视频班收费为 500 元/12 课时；采耳技师培训：娄底地区采耳技师培训周期和收费各有不同，如 A 培训机构培训周期 4 个月，收费 8000 元；B 培训机构培训周期 3 个月，收费 6000 元。

其他分类培训收费标准如下：专业技能课程：如编程、设计、数据分析等，价格通常在 5000-150000 元之间；高级技能课程：如人工智能、区块链技术等，价格通常在 15000-30000 元之间。

相关调查情况详见下表：

湘安电力培训学校	收费标准： 资料员单项培训 4000元，预结算员单项培训 4000元，资料员和预结算员全能班 7000元，书本费+软件费 548元。（学员需自带电脑。外地需要租房的学校可以代为联系，费用自理）					https://mp.weixin.qq.com/s/Nrk9k9kbmMuH4Cb8CLoshrA
娄底开放大学	手机摄影短视频班 305室	李业	500元/12课时	新生班每周三、老生班每周四晚 7:00-8:30	手机摄影基础知识、构图技巧、光线的运用、拍摄角度与拍摄距离、手机摄影的后期处理、实践拍摄与作品分享	自备手机、拍摄用具
	形体礼仪班 615室	张红波	500元/12课时	每周三晚 7:00-8:30	肩颈疏通、颈部塑形、舞蹈课程、肩背塑形、腹部塑形、臀部塑形、舞蹈课程、铅笔腿速成、全身形体塑造	自备形体服
	美妆班 306室	彭美英	500元/12课时	新生班每周三、老生班每周四晚 7:00-8:30	新生班：粉底及如何调整脸型、眼型调整、眼妆的画法、假睫毛如何佩戴、眉型的调整及画法、腮红及脸部修容、发型、给自己化一个整体妆。 老生班：粉底、如何调整脸型、眼型调整、眼妆的画法、假睫毛如何佩戴、眉型的调整、眉毛的画法、腮红及脸部修容、发型、给自己化一个整体妆。	自备化妆品、基本化妆用品
分类培训收费标准	培训时长对收费的影响 培训时长是影响收费的重要因素之一。一般来说，培训时长越长，收费越高。以下是一些常见培训时长的收费标准： • 中期培训（3-6个月）：价格通常在8000-20000元之间。 • 长期培训（6个月以上）：价格通常在20000元以上。					https://www.ih360.com/hrnews/202501183150.html





因培训项目、等级、机构等因素存在差异，结合项目单位所提供的数据、国家对技工类院校的收费指导，审慎估计，技能培训收费标准综合按人均 3500 元/次，每 3 年上涨 5%考虑价格调整进行测算。

经测算，娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目在债券存续期内预期收入 18,900.00 万元。

2.成本预测依据

本项目的成本包括运营成本、培训成本和相关税费。

（1）运营成本

①宿舍物业管理成本费用

人员配备：根据《湖南省学校学生公寓价格管理办法》（湘发改价费〔2023〕611 号）文件规定：“每公寓保安、保洁服务人员不少于 4 人”。结合学校目前学生公寓管理实际，学生公寓管理人员计划为 5 人，其中公寓保安员 2 名、保洁员 2 名、维修员 1 名，参考娄底市 2024 年最低工资标准，人均工资按 3,000.00 元/月测算，加上每年缴纳的社会保险费用及劳务派遣公司服务费，预计每人年均费用为 4.80 万元。按每 3 年上涨 5%考虑价格调整；经测算，该项目计算期内物业管理成本费用为 385.85 万元。

娄底市人力资源和社会保障局 关于娄底市2024年调整最低工资标准的 通 知

各县市区人力资源和社会保障局，娄底经开区人力资源和社会保障局，各有关单位：

根据《湖南省最低工资规定》（湖南省人民政府令第208号）和《湖南省人力资源和社会保障厅关于调整2024年最低工资标准的通知》（湘人社规〔2024〕11号）有关规定和要求，结合我市经济发展水平和实际情况，经娄底市协调劳动关系三方会议协商，并报市人民政府同意，现将娄底市2024年调整最低工资标准通知如下：

一、月最低工资标准档次调整为1700元/月（适用于全日制劳动者）。最低工资标准包括劳动者个人应缴纳的各种社会保险费。





②宿舍楼运营费用

娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目建筑面积 15000.00 m²，按 5 元/平方米标准测算，按每 10 年上涨 5%考虑价格调整；经测算，该项目计算期内学生公寓运营费用为 110.63 元。

③宿舍楼维修维护费用

项目前五年质保期内无维修费，参照同行业现状，从 2030 年开始维修费按收入 10%计算；经测算，该项目计算期内学生公寓维修维护费用为 1,349.72 万元。

④水电费用

学生公寓拟满足 1167 人住宿，根据湖南省发展和改革委员会、湖南省教育厅、湖南省市场监督管理局关于印发《湖南省学校学生公寓价格管理办法》的通知（湘发改价费规〔2023〕611 号）：学生公寓内学生用水用电，应按国家有关规定每生每月免收 5 度电、3 吨水的费用。超过部分的水电费，应按价格部门规定的生活用电、用水价格收费。学生当年实际用电总量（每年按 10 个月计算）的 10%作为学生活动室、传达室、走廊等公共区域和公用设施的用电量。

根据湖南省发展和改革委员会《关于我省居民阶梯电价制度及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2024〕14 号），结合本项目实际情况，按照谨慎性原则，本项目电价按 0.634 元/kWh 计算。

根据经娄底市发展和改革委员会批准的《娄底市城区终端供水价格表》，结合本项目实际情况，按照谨慎性原则，本项目水价按 5.16 元/m³计算。

经测算，该项目计算期内水电费用为 320.95 万元。





二、居民阶梯电价分档电量及电价

（一）分档电量

第一档电量为200千瓦时及以下；第二、三档电量分季节。春秋率（3、4、5、9、10、11月）第二档电量为超过200千瓦时—350千瓦时；第三档电量为350千瓦时以上；冬夏季（1、2、6、7、8、12月）第二档电量为超过200千瓦时—450千瓦时；第三档电量为450千瓦时以上。

（二）分档电价

第一档电量以内，基准电价按我省现行居民生活用电价格标准执行（其中不满1千伏居民用户基准电价为0.588元/千瓦时）；第二档电量区间，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.05元；第三档电量，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.30元。

对尚未由供电企业实行“一户一表”直接抄表到户的商品房、保障性住房、企事业单位小区（宿舍）等城乡居民住宅小区合表用户，不执行居民阶梯电价，其用电价格在居民用户基准电价的基础上，每千瓦时提高0.016元；对执行居民电价的非居民用户（含城乡居民住宅小区公用附属设施用电、学校教学和学生生活用电、社会福利场所生活用电、宗教场所生活用电、城乡社区居民委员会（农村村民委员会）服务设施用电、农村饮水安全工程用电、监狱监房生活用电），不执行居民阶梯电价，其用电价格在居民用户基准电价的基础上，每千瓦时提高0.046元。

附件

娄底市城区终端供水价格表

单位：元/吨

	基本水价	污水处理费	生活垃圾处理费	水资源费	终端水价
居民生活用水	1.99	0.95	0.38	0.08	3.40
非居民用水	3.08	1.40	0.60	0.08	5.16
特种用水	7.96	1.40	0.70	0.08	10.14
备注：终端水价包含基本水价、污水处理费、生活垃圾处理费、水资源费。					





（2）培训成本：聚焦教学全流程资源投入，包含教学耗材、实训设备损耗、管理费（学员保险费等）直接成本。参照娄底技师学院近三年培训成本占培训收入的比例，本着谨慎原则，本次培训成本按培训收入的 40%测算，以保障教学活动高质量开展。经测算，该项目计算期内培训成本为 6,752.30 万元。

娄底技师学院 社会培训收入与成本分析表			
项目	2022年度	2023年度	2024年度
培训收入（万元）	1,386.28	1,328.33	1,311.75
教学耗材（万元）	112.82	109.10	103.91
实训耗材与设备（万元）	327.56	295.60	294.35
管理费（万元）	70.23	70.16	69.98
成本合计（万元）	510.66	473.92	474.27
成本占收入比例（%）	36.86%	35.73%	36.16%

（3）相关税费

按照财政部、国家税务总局《关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号），对从事学历教育的学校提供教育劳务取得的收入，免征营业税，对政府举办的职业学校设立的主要为在校学生提供实习场所、并由学校出资自办、由学校负责经营管理、经营收入归学校所有的企业，对其从事营业税暂行条例“服务业”税目规定的服务项目（广告业、桑拿、按摩、氧吧等除外）取得的收入，免征营业税和企业所得





税，因此本项目增值税；城市维护建设税；教育费附加；所得税免征。

3.债券发行期项目收益

项目收益为可用于偿还专项债券本息的现金净流量。 本项目建设工期为 18 个月，即 2025 年 3 月至 2026 年 9 月，项目建设期不计算项目收益，投产当年的相关收入和支出只计算 9-12 月。本分析预测说明书所披露的项目建设期有关业务和财务数据仅作为以后年度项目收益的预测基础。根据业务收支相关参数预测，债券发行期项目收益如下表：

债券发行期项目收益测算表

实施机构：娄底市人力资源和社会保障局

金额单位：人民币万元

项目名称	2026 年 9-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入合计	581.02	1,176.04	1,176.04	1,234.84	1,234.84	1,234.84	1,296.58	1,296.58
1.1 住宿费收入	56.02	126.04	126.04	132.34	132.34	132.34	138.95	138.95
单价(万元/人·年)	0.1200	0.1200	0.1200	0.1260	0.1260	0.1260	0.1323	0.1323
入住率	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2 培训收入	525.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63
其中：人数	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
单价(万元/人·次)	0.3500	0.3500	0.3500	0.3675	0.3675	0.3675	0.3859	0.3859
二、支出合计	236.82	473.63	473.63	495.83	495.83	619.32	648.80	648.80
2.1 物业管理成本费用	12.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46
人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
工资(万元/人·年)	4.80	4.80	4.80	5.04	5.04	5.04	5.29	5.29
2.2 学生公寓运营费用	3.75	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50





项目名称	2026 年 9-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
建筑面积（m ² ）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
单价（元/m ² ）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.3 学生公寓维修 维护费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	123.48	129.66	129.66
2.4 水电费用	11.07	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13
人数（人）	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167
电量（度/人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
电单价（元/度）	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634
水量（吨/人）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
水单价（元/吨）	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16
2.5 培训成本	210.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	463.05	463.05
三、项目收益	344.20	702.40	702.40	739.00	739.00	615.52	647.78	647.78

债券发行期项目收益测算表（续）

实施机构：娄底市人力资源和社会保障局

金额单位：人民币万元

项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、收入合计	1,296.58	1,361.41	1,361.41	1,361.41	1,429.48	1,429.48	1,429.48	18,900.00
1.1 住宿费收入	138.95	145.90	145.90	145.90	153.20	153.20	153.20	2,019.27
单价(万元/人·年)	0.1323	0.1389	0.1389	0.1389	0.1459	0.1459	0.1459	
入住率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.2 培训收入	1,157.63	1,215.51	1,215.51	1,215.51	1,276.28	1,276.28	1,276.28	16,880.74
其中：人数	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	





项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
单价(万元/人·次)	0.3859	0.4052	0.4052	0.4052	0.4254	0.4254	0.4254	
二、支出合计	648.80	679.76	680.14	680.14	712.64	712.64	712.64	8,919.44
2.1 物业管理成本费用	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17	29.17	385.85
人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
工资(万元/人·年)	5.29	5.56	5.56	5.56	5.83	5.83	5.83	
2.2 学生公寓运营费用	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	110.63
建筑面积(m ²)	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
单价(元/m ²)	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	
2.3 学生公寓维修维护费用	129.66	136.14	136.14	136.14	142.95	142.95	142.95	1,349.72
2.4 水电费用	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	320.95
人数(人)	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	1,167	
电量(度/人)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
电单价(元/度)	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	0.634	
水量(吨/人)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
水单价(元/吨)	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	
2.5 培训成本	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	6,752.30
三、项目收益	647.78	681.65	681.27	681.27	716.84	716.84	716.84	9,980.56

（二）债券应付本息

本次拟申请发行 6,000.00 万元，发行期限 15 年，债券利息每半年支付一次，债券本金到期归还；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，15 年期债券的预测利率为





2.17%。债券发行期累计应付利息 1,953.00 万元。债券年度应付本息情况如下表：

债券发行期还本付息测算表

实施机构：娄底市人力资源和社会保障局

金额单位：人民

币万元

项目名称	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	发行利率	应付利息	还本付息合计
2025年7月		6,000.00		6,000.00	2.17%		0.00
2026年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2027年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2028年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2029年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2030年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2031年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2032年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2033年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2034年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2035年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2036年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2037年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2038年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2039年	6,000.00			6,000.00	2.17%	130.20	130.20
2040年1月	6,000.00			6,000.00	2.17%	65.10	65.10
2040年7月	6,000.00		6,000.00	-	2.17%	65.10	6,065.10
合 计		6,000.00	6,000.00			1,953.00	7,953.00

（三）项目收益对融资本息的覆盖倍数

按照上述项目收益与融资本息测算相关数据，债券发行期内，娄底技师学院高





技能人才培养学员宿舍楼建设项目的收益为 9,980.56 万元，融资本息为 7,953.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

项目收益与融资自求平衡测算表

项目实施单位：娄底市人力资源和社会保障局

金额单位：人民币万元

年度	还本付息金额	项目收益	项目收益覆盖债券本息的倍数
2025 年 7 月	-	-	
2026 年	130.20	344.20	2.64
2027 年	130.20	702.40	5.39
2028 年	130.20	702.40	5.39
2029 年	130.20	739.00	5.68
2030 年	130.20	739.00	5.68
2031 年	130.20	615.52	4.73
2032 年	130.20	647.78	4.98
2033 年	130.20	647.78	4.98
2034 年	130.20	647.78	4.98
2035 年	130.20	681.65	5.24
2036 年	130.20	681.27	5.23
2037 年	130.20	681.27	5.23
2038 年	130.20	716.84	5.51
2039 年	130.20	716.84	5.51
2040 年	6,130.20	716.84	0.12
合 计	7,953.00	9,980.56	1.25

（四）敏感性分析

按照当前市场情况和相关数据，预测的专项债券发行期项目收益存在不确定性。秉着谨慎性原则，我们对项目收益覆盖融资本息的情况进行了敏感性分析。

考虑到净收益、融资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	1.25	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.25	1.14

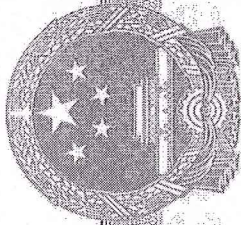
基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.02，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、财务预测结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，按照我们对项目收益、投资支出、业务收支等进行的预测和分析，娄底技师学院高技能人才培养学员宿舍楼建设项目收益可以保障拟申请发行社会事业类专项债券还本付息的资金需求，能够实现项目收益与融资自求平衡。





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91431302MA4T0Y5C3D



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 湖南楚才会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 柳赛军

经营范围 许可项目: 注册会计师业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 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: 财政咨询项目预算绩效评价服务; 破产清算服务; 企业管理咨询。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

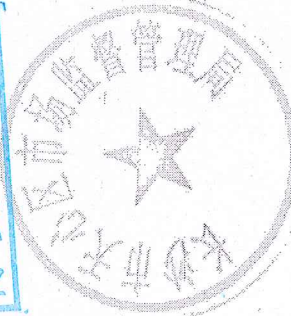
出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年12月24日

主要经营场所

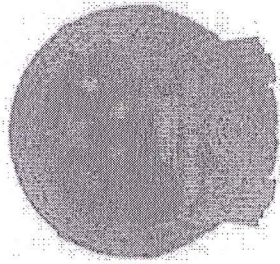
湖南省长沙市天心区雀园路568号创业
业园A1栋1219、1235房

再复印无效



登记机关

2024 年 7 月 8 日



会计师事务所

执业证书



名称：湖南楚才会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：柳赛军

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市天心区雀园路568号
创谷产业园A1栋1219、1235房

组织形式：普通合伙

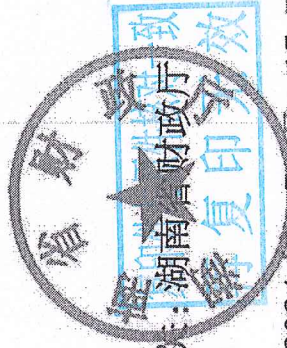
执业证书编号：43120001

批准执业文号：湘财会〔2021〕6号

批准执业日期：2021年2月19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。
- 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

2024年7月15日

中华人民共和国财政部制



证书编号:
No. of Certificate

430100040053

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

2011 年 1 月 21 日

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.

2013.3.28

2012.5.26

2012 年 3 月 1 日

4

5



姓名 陈伟斌

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1976-07-24

Date of birth

工作单位 湖南天平会计师事务所

Working unit

身份证号码

Identity card No.

430103197607242521



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖南楚才会计师事务所
有限公司

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

2019年6月27日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中恒会计师事务所
(普通合伙) 湖南分所

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

2019年6月27日

同意调出: 中恒湖南分所 2019.7.15

注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

同意调入: 湖南楚才会计师事务所

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

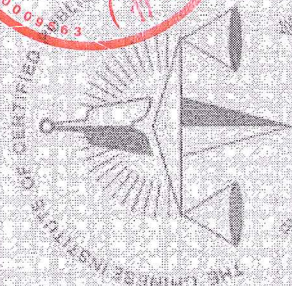
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 431200010047
No. of Certificate

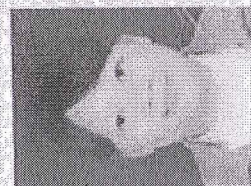
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 07 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

原件与原件核对一致
再复印无效



姓 名	何丽
性 别	女
出生日期	1988-02-01
工作单位	湖南德才会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	432522198802013807



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

关于湖南省娄底市第二中学新建教学楼项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02129 号



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：湘257KV12XAV



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

关于湖南省娄底市第二中学新建教学楼项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02129号

我们接受委托，对湖南省娄底市第二中学新建教学楼项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的娄底市第二中学新建教学楼项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

(1) 本次计划在2025年7月融资1,000.00万元，假设30年期融资利率2.23%；为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：



单位：人民币万元

年度	期初 本金	本期 增加	本期偿 还本金	期末本 金余额	已融资 利率	应付 利息	应付 本息
2025 年 7 月	-	1,000.00		1,000.00	2.23%	-	-
2026 年 1 月	1,000.00			1,000.00	2.23%	11.15	11.15
2026 年 7 月	1,000.00			1,000.00	2.23%	11.15	11.15
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2031 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2032 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2033 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2034 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2035 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2036 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2037 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2038 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2039 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2040 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2041 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2042 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2043 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2044 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2045 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2046 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2047 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2048 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2049 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2050 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2051 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2052 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2053 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30
2054 年	1,000.00			1,000.00	2.23%	22.30	22.30



年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	已融资利率	应付利息	应付本息
2055 年7月	1,000.00		1,000.00	-	2.23%	22.30	1,022.30
合计		1,000.00	1,000.00			669.00	1,669.00

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本项目收入来源为食堂出租收入。

娄底市第二中学新建教学楼项目收入分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价或价格则依照市场价格或可研报告或相关政策文件确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

娄底市第二中学新建教学楼项目的收益则以项目预测完工后对外产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：人民币万元

序号	项目	运营收益
1	娄底市第二中学新建教学楼项目	2,783.05
	合计	2,783.05

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本项目覆盖倍数为 1.67，具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2024 年		-	-		
2025 年			-	-	-
2026 年		22.30	22.30	32.28	32.28
2027 年		22.30	22.30	55.34	55.34
2028 年		22.30	22.30	55.34	55.34
2029 年		22.30	22.30	65.29	65.29
2030 年		22.30	22.30	65.29	65.29
2031 年		22.30	22.30	65.29	65.29
2032 年		22.30	22.30	75.77	75.77
2033 年		22.30	22.30	75.77	75.77



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2034 年		22.30	22.30	75.77	75.77
2035 年		22.30	22.30	86.75	86.75
2036 年		22.30	22.30	86.75	86.75
2037 年		22.30	22.30	86.75	86.75
2038 年		22.30	22.30	98.30	98.30
2039 年		22.30	22.30	98.30	98.30
2040 年		22.30	22.30	98.30	98.30
2041 年		22.30	22.30	110.41	110.41
2042 年		22.30	22.30	110.41	110.41
2043 年		22.30	22.30	110.41	110.41
2044 年		22.30	22.30	117.79	117.79
2045 年		22.30	22.30	95.07	95.07
2046 年		22.30	22.30	95.07	95.07
2047 年		22.30	22.30	107.01	107.01
2048 年		22.30	22.30	107.01	107.01
2049 年		22.30	22.30	107.01	107.01
2050 年		22.30	22.30	119.56	119.56
2051 年		22.30	22.30	119.56	119.56
2052 年		22.30	22.30	119.56	119.56
2053 年		22.30	22.30	132.73	132.73
2054 年		22.30	22.30	132.73	132.73
2055 年	1,000.00	22.30	1,022.30	77.43	77.43
合计	1,000.00	669.00	1,669.00	2,783.05	2,783.05
本息覆盖倍数					1.67

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预测说明



(此页无正文，仅为中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于湖南省娄底市第二中学新建教学楼项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页)



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预测说明

一、项目概述

(一)项目概述

项目总面积 12331.07 平方米，新建 1+5F 教学楼一栋，包括教室、篮排球训练馆、心理团辅室、架空层及设施设备等。项目总投资 5,251.95 万元，项目收入为食堂出租收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称：娄底市娄星区教育局

统一社会信用代码：11431302006506256C

机构性质：机关单位

(三)项目类型

项目类型为其他社会事业。

(四)融资计划

此次项目计划于 2025 年 7 月融资金额 1,000.00 万元，融资期限为 30 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

项目营业收入主要分为：食堂出租收入。

1、项目收入

本项目学校内的食堂面积 3251.97 平方米，整体打包出租。出租单价参考冷水江市第一中学食堂出租（单价 67.5 元/平方米/月）、铜梁一中食堂出租(年租金 250 万元/年、面积 3400 平方米、单价 61.27 元/平方米/月)及滁州市机械工业学校食堂出租(年租金 407 万元/年、面积 5800 平方米、单价 58.47 元/平方米/月)，按照谨慎原则，本项目月租金按 58 元/平方米·月暂估。考虑到娄底市 GDP 增长率，租金作为消费价格的一部分，对 GDP 有一定的贡献，再结合通货膨胀因素，保守估计食堂租金每 3 年上涨 5%。

案例：

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



序号	项目名称	面积	单价	数据来源	截图
1	冷水江市第一中学食堂出租	1890m ²	67.5元/ m ² /月		
2	铜梁一中食堂扩建和车行桥修建工程建设项目	3400 m ²	61.27 元/ m ² /月	https://www.zhuanxiangzhaiquan.com/projectInformationDetails?projectId=55396&bondId=4595	
3	滁州市机械工业学校食堂出租	5800 m ²	58.47 元/ m ² /月	https://ggzy.chuzhou.gov.cn/businessInfo/businessCqjy.html?infoId=67510036-e6a7-4e7f-9707-31292e68b69a&categorynum=005004002&relationguid=10b7385d-a1a0-45a2-8b52-	

娄底市第二中学新建教学楼项目建设项目收入预测

单位：万元

项目	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
食堂出租收入		132.03	226.34	226.34	237.65	237.65	237.65	249.56
可出租面积 (m ²)		3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97
出租价格 (元/m ² 、月)		58.00	58.00	58.00	60.90	60.90	60.90	63.95
总收入		132.03	226.34	226.34	237.65	237.65	237.65	249.56

(续)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
食堂出租收入	249.56	249.56	262.04	262.04	262.04	275.16	275.16	275.16
可出租面积 (m ²)	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97
出租价格 (元/m ² ·月)	63.95	63.95	67.15	67.15	67.15	70.51	70.51	70.51
总收入	249.56	249.56	262.04	262.04	262.04	275.16	275.16	275.16

(续)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
食堂出租收入	288.93	288.93	288.93	303.37	303.37	303.37	318.55	318.55
可出租面积 (m ²)	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97
出租价格 (元/m ² ·月)	74.04	74.04	74.04	77.74	77.74	77.74	81.63	81.63
总收入	288.93	288.93	288.93	303.37	303.37	303.37	318.55	318.55

(续)

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
食堂出租收入	318.55	334.47	334.47	334.47	351.21	351.21	204.87	8,301.19
可出租面积 (m ²)	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	3,251.97	
出租价格 (元/m ² ·月)	81.63	85.71	85.71	85.71	90.00	90.00	90.00	
总收入	318.55	334.47	334.47	334.47	351.21	351.21	204.87	8,301.19

依上表预测,拟融资期 2024 年至 2055 年期间,娄底市第二中学新建教学楼项目取得运营收入 8,301.19 万元。

2 娄底市第二中学新建教学楼项目预测评价

娄底市第二中学新建教学楼项目位于娄底市。预测收入分类主要为食堂出租收入,其分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算,收入单价则参考市场价格确定,在收入预测过程中参考邻近项目并采取了保守、谨慎的测算态度,综上所述,我们认定关于娄底市第二中学新建教学楼项目收入的预测是合理的。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算



单位：人民币万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
娄底市第二中学新建教学楼项目	4,381.54	389.32	481.09	5,251.95

其中，拟融资期限 2024 年至 2055 年期间项目投资计划如下：

单位：人民币万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
娄底市第二中学新建教学楼项目			4,000.00	1,251.95	5,251.95

2. 项目运营期间营业成本

项目成本包括工资及福利费、修理费用、其他费用以及相关税费等。

(1) 工资及福利费

项目运营后，根据生产规模及工作岗位需求，本项目新增配置工作人员 20 人，根据《娄底市统计局关于发布 2023 年城镇非私营单位年平均工资的通知》，工资及福利费按人均 5 万元进行估算，详见表所示。

关于发布2023年娄底市城镇非私营单位从业人员年平均工资的通知

发布时间：2024-06-19 17:05 浏览量：405 【字体：大 中 小】

根据2023年劳动工资年度统计，经国、省统计局审核认定，娄底市2023年城镇非私营单位从业人员年平均工资为81530元，同比增加4145元，增长5.4%；在岗职工年平均工资为84123元，同比增加2997元，增长3.7%。分行业年平均工资具体情况如下：

2023年娄底市城镇非私营单位分行业从业人员
年平均工资情况



(八) 住宿和餐饮业	45531	45545
(九) 信息传输、软件和信息技术服务业	122707	137259
(十) 金融业	87876	122462
(十一) 房地产业	65019	65314
(十二) 租赁和商务服务业	49021	48964
(十三) 科学研究和技术服务业	76852	77010
(十四) 水利、环境和公共设施管理业	65612	65815
(十五) 居民服务、修理和其他服务业	68707	68899

(2) 修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，参考同类型项目，设备检修维护费按建设工程费的 1% 计取。

本项目取值	参考依据
修理费用按建设工程费的 1%	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为建设工程费的 0.5%-1%）

(3) 其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，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 1% 计算。

本项目取值	参考依据
其他费用按照经营收入的 1% 估算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为经营收入的 0.5%-1%）

(4) 税费预测

相关税费：①增值税：本项目收入按照 9% 计取增值税。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 7% 缴纳城市维护建设税，按增值税 5% 缴纳教育费附加费。③房产税：按房屋出租收入的 12%。



具体预测如下:

单位: 万元

项目	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资及福利费	-	58.33	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
修理费用	-	25.56	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82
其他费用	-	1.32	2.26	2.26	2.38	2.38	2.38	2.50
税费	-	14.54	24.92	24.92	26.16	26.16	26.16	27.47
总计	0.00	99.75	171.00	171.00	172.36	172.36	172.36	173.79

(续)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
工资及福利费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
修理费用	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82
其他费用	2.50	2.50	2.62	2.62	2.62	2.75	2.75	2.75	2.89
税费	27.47	27.47	28.85	28.85	28.85	30.29	30.29	30.29	31.81
总计	173.79	173.79	175.29	175.29	175.29	176.86	176.86	176.86	178.52

(续)

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
工资及福利费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
修理费用	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82
其他费用	2.89	2.89	3.03	3.03	3.03	3.19	3.19
税费	31.81	31.81	38.73	61.45	61.45	64.53	64.53
总计	178.52	178.52	185.58	208.30	208.30	211.54	211.54

(续)

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
工资及福利费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	58.33	2,916.66
修理费用	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	43.82	25.56	1,278.08
其他费用	3.19	3.34	3.34	3.34	3.51	3.51	2.05	83.01
税费	64.53	67.75	67.75	67.75	71.15	71.15	41.50	1,240.39
总计	211.54	214.91	214.91	214.91	218.48	218.48	127.44	5,518.14

4、项目营业成本税费预测评价:



①项目营业成本主要为工资及福利费、修理费用、其他费用等。营业成本预测存在合理依据。

②相关税费预测评价

按照《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)相关规定,《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)等相关规定确定,本项目食堂出租收入按照9%计算销项、建筑施工工程费用按照9%计算进项。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。房产税按房屋出租收入的12%计算。

5、项目融资期间的财务费用

①项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位:人民币万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2024 年			
2025 年			
2026 年		22.30	22.30
2027 年		22.30	22.30
2028 年		22.30	22.30
2029 年		22.30	22.30
2030 年		22.30	22.30
2031 年		22.30	22.30
2032 年		22.30	22.30
2033 年		22.30	22.30
2034 年		22.30	22.30
2035 年		22.30	22.30
2036 年		22.30	22.30
2037 年		22.30	22.30
2038 年		22.30	22.30
2039 年		22.30	22.30
2040 年		22.30	22.30
2041 年		22.30	22.30
2042 年		22.30	22.30
2043 年		22.30	22.30
2044 年		22.30	22.30



年度	支付本金	支付利息	支付本息
2045 年		22.30	22.30
2046 年		22.30	22.30
2047 年		22.30	22.30
2048 年		22.30	22.30
2049 年		22.30	22.30
2050 年		22.30	22.30
2051 年		22.30	22.30
2052 年		22.30	22.30
2053 年		22.30	22.30
2054 年		22.30	22.30
2055 年	1,000.00	22.30	1,022.30
合计	1,000.00	669.00	1,669.00

③支付本金利息预测评价

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

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

四、项目期间资金留存分布图

单位：人民币万元



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

五、还本付息保障程度分析

娄底市第二中学新建教学楼项目整体本息覆盖倍数为 1.67，自 2024 年至 2055 年期间共需偿还融资的本金 1,000.00 万元，利息 669.00 元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.2，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 项目覆盖倍数

单位：人民币万元

序号	项目	预计用于项目 资金平衡的运 营收益	发行债券本 息和	运营收益对债 券本息的覆盖 倍数
1	娄底市第二中学新建教学楼项目	2,783.05	1,669.00	1.67
	合计	2,783.05	1,669.00	1.67

(2) 娄底市第二中学新建教学楼项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：人民币万元

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2024 年		-	-		
2025 年					
2026 年		22.30	22.30	32.28	32.28
2027 年		22.30	22.30	55.34	55.34
2028 年		22.30	22.30	55.34	55.34
2029 年		22.30	22.30	65.29	65.29
2030 年		22.30	22.30	65.29	65.29
2031 年		22.30	22.30	65.29	65.29
2032 年		22.30	22.30	75.77	75.77
2033 年		22.30	22.30	75.77	75.77
2034 年		22.30	22.30	75.77	75.77
2035 年		22.30	22.30	86.75	86.75
2036 年		22.30	22.30	86.75	86.75
2037 年		22.30	22.30	86.75	86.75
2038 年		22.30	22.30	98.30	98.30



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2039 年		22.30	22.30	98.30	98.30
2040 年		22.30	22.30	98.30	98.30
2041 年		22.30	22.30	110.41	110.41
2042 年		22.30	22.30	110.41	110.41
2043 年		22.30	22.30	110.41	110.41
2044 年		22.30	22.30	117.79	117.79
2045 年		22.30	22.30	95.07	95.07
2046 年		22.30	22.30	95.07	95.07
2047 年		22.30	22.30	107.01	107.01
2048 年		22.30	22.30	107.01	107.01
2049 年		22.30	22.30	107.01	107.01
2050 年		22.30	22.30	119.56	119.56
2051 年		22.30	22.30	119.56	119.56
2052 年		22.30	22.30	119.56	119.56
2053 年		22.30	22.30	132.73	132.73
2054 年		22.30	22.30	132.73	132.73
2055 年	1,000.00	22.30	1,022.30	77.43	77.43
合计	1,000.00	669.00	1,669.00	2,783.05	2,783.05
本息覆盖倍数					1.67

六、压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.67	2.16
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.00	1.67	1.34

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.34，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。



七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目	建设期		运营期					
	2025 年	2026 年 5 月	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	4,000.00	1,251.95	132.03	226.34	226.34	237.65	237.65	237.65
资本金	3,000.00	1,251.95	-					
债券资金流入	1,000.00							
运营收入		-	132.03	226.34	226.34	237.65	237.65	237.65
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	4,000.00	1,251.95	110.90	193.30	193.30	194.66	194.66	194.66
建设投资	4,000.00	1,240.80						
运营成本		-	85.21	146.08	146.08	146.20	146.20	146.20
税金及附加		-	14.54	24.92	24.92	26.16	26.16	26.16
运营期利息	-	11.15	11.15	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30
债券本金								
净现金流量	-	-	21.13	33.04	33.04	42.99	42.99	42.99
累计净现金流量	-	-	21.13	54.17	87.21	130.20	173.19	216.18

续上表：

项目	运营期							
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	249.56	249.56	249.56	262.04	262.04	262.04	275.16	275.16
资本金								
债券资金流入								



项目	运营期							
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
运营收入	249.56	249.56	249.56	262.04	262.04	262.04	275.16	275.16
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	196.09	196.09	196.09	197.59	197.59	197.59	199.16	199.16
建设投资								
运营成本	146.32	146.32	146.32	146.44	146.44	146.44	146.57	146.57
税金及附加	27.47	27.47	27.47	28.85	28.85	28.85	30.29	30.29
运营期利息	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30
债券本金								
净现金流量	53.47	53.47	53.47	64.45	64.45	64.45	76.00	76.00
累计净现金流量	269.65	323.12	376.59	441.04	505.49	569.94	645.94	721.94

续上表:

项目	运营期								
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
现金流入	275.16	288.93	288.93	288.93	303.37	303.37	303.37	318.55	318.55
资本金									
债券资金流入									
运营收入	275.16	288.93	288.93	288.93	303.37	303.37	303.37	318.55	318.55
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	199.16	200.82	200.82	200.82	207.88	230.60	230.60	233.84	233.84
建设投资									
运营成本	146.57	146.71	146.71	146.71	146.85	146.85	146.85	147.01	147.01
税金及附加	30.29	31.81	31.81	31.81	38.73	61.45	61.45	64.53	64.53
运营期利息	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30
债券本金									
净现金流量	76.00	88.11	88.11	88.11	95.49	72.77	72.77	84.71	84.71
累计净现金流量	797.94	886.05	974.16	1,062.27	1,157.76	1,230.53	1,303.30	1,388.01	1,472.72



续上表：

项目	运营期							合计
	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
现金流入	318.55	334.47	334.47	334.47	351.21	351.21	204.87	13,553.14
资本金								4,251.95
债券资金流入								1,000.00
运营收入	318.55	334.47	334.47	334.47	351.21	351.21	204.87	8,301.19
回收固定资产余值								-
流动资金回收								-
回收土地余值								-
现金流出	233.84	237.21	237.21	237.21	240.78	240.78	1,149.74	12,427.94
建设投资								5,240.80
运营成本	147.01	147.16	147.16	147.16	147.33	147.33	85.94	4,277.75
税金及附加	64.53	67.75	67.75	67.75	71.15	71.15	41.50	1,240.39
运营期利息	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	22.30	669.00
债券本金							1,000.00	1,000.00
净现金流量	84.71	97.26	97.26	97.26	110.43	110.43	-944.87	1,125.20
累计净现金流量	1,557.43	1,654.69	1,751.95	1,849.21	1,959.64	2,070.07	1,125.20	1,125.20



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于湖南省冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02130 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
关于湖南省冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02130号

我们接受委托，对湖南省冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

(1) 本次计划在2025年7月融资10,100.00万元，预计期后融资7,400.00万元，假设15年期融资利率2.17%；为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：



单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	已融资利率	应付利息	应付本息
2025年7月		10,100.00		10,100.00	2.17%		-
2026年1月	10,100.00	7,400.00		17,500.00	2.17%	109.59	109.59
2026年7月	17,500.00			17,500.00	2.17%	189.88	189.88
2027年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2028年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2029年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2030年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2031年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2032年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2033年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2034年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2035年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2036年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2037年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2038年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2039年	17,500.00			17,500.00	2.17%	379.75	379.75
2040年1月	17,500.00			17,500.00	2.17%	189.88	189.88
2040年7月	17,500.00		10,100.00	7,400.00	2.17%	189.88	10,289.88
2041年1月	7,400.00		7,400.00	-	2.17%	80.27	7,480.27
合计		17,500.00	17,500.00			5,696.25	23,196.25

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本项目收入来源为园区出租收入、停车位收入、充电桩收入及装卸分拣货物收入。

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目收入分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价或价格则依照市场价格或可研报告或相关政策文件确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目的收益则以项目预测完工后对外产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。



单位：人民币万元

序号	项目	运营收益
1	冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目	38,178.51
	合计	38,178.51

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本项目覆盖倍数为 1.65，具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2024 年		-	-		
2025 年			-	-	-
2026 年		299.47	299.47	1,349.26	1,349.26
2027 年		379.75	379.75	2,089.72	2,089.72
2028 年		379.75	379.75	2,326.44	2,326.44
2029 年		379.75	379.75	2,667.74	2,667.74
2030 年		379.75	379.75	2,890.34	2,890.34
2031 年		379.75	379.75	2,872.56	2,872.56
2032 年		379.75	379.75	2,752.65	2,752.65
2033 年		379.75	379.75	2,502.01	2,502.01
2034 年		379.75	379.75	2,502.01	2,502.01
2035 年		379.75	379.75	2,605.70	2,605.70
2036 年		379.75	379.75	2,587.03	2,587.03
2037 年		379.75	379.75	2,587.03	2,587.03
2038 年		379.75	379.75	2,693.49	2,693.49
2039 年		379.75	379.75	2,693.49	2,693.49
2040 年	10,100.00	379.76	10,479.76	2,693.49	2,693.49
2041 年	7,400.00	80.27	7,480.27	365.55	365.55
合计	17,500.00	5,696.25	23,196.25	38,178.51	38,178.51
本息覆盖倍数					1.65

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预测说明



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预测说明

一、项目概述

(一)项目概述

本项目规划总用地面积 49411.5 m² (约 74 亩), 总建筑面积 65100 m²。主要建设内容包括管理服务用房 2000 m² (1 栋; 地上 5 层、地下 1 层), 电子商务服务中心 4000 m² (1 栋; 地上 5 层、地下 1 层), 冷冻库 15000 m² (1 栋、2 层), 冷藏库 30000 m² (2 栋、2 层), 常温储存仓库 8000 m² (1 栋、3 层), 生活配套用房 5000 m² (1 栋、4 层), 配套用房 1100 m² (1 栋、1 层), 配套建设停车场、充电桩、园区内部道路 (约 1768m)、给排水及供配电等基础设施。项目总投资 33,048.96 万元, 项目收入为园区出租收入、停车位收入、充电桩收入及装卸分拣货物收入。

(二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下:

机构名称: 湖南冷水江经济开发区管理委员会

统一社会信用代码: 114313810065112156

机构性质: 机关单位

(三)项目类型

项目类型为城乡冷链物流设施。

(四)融资计划

此次项目计划于 2025 年 7 月融资金额 10,100.00 万元, 融资期限为 15 年, 每半年支付一次利息, 到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

项目营业收入主要分为: 园区出租收入、停车位收入、充电桩收入及装卸分拣货物收入。

1、项目收入

(1) 园区出租收入

A、项目管理服务用房可租赁面积为 2000 m² (用于物流中心日常工作管理、日常事务处理), 租赁价格为 22 元/m²/月, 租赁价格每三年上涨 3%, 前三年出租率 65%、70%、75%, 此后年度固定为 80%。

B、本项目电子商务服务中心可租赁面积为 4000 m² (用于物流中心物流工作处理),



租赁价格为 22 元/m²/月，租赁价格每三年上涨 3%，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。

管理服务用房和电子商务服务中心价格参考依据如下：

项目地周边办公用房租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
1	新化县学府南路	办公用房出租	1 元/m ² /天	新化县	冷水江周边县市
2	冷水江市东苑大厦	办公用房出租	0.77 元/m ² /天	冷水江市	
3	涟源三甲办公楼	办公用房出租	0.93 元/m ² /天	涟源市三甲乡	冷水江周边县市



原城投办公场所可做办公培训酒店娱乐
新化·新化城区 | 学府南路 | 可容纳255-510工位
纯写字楼 高层(共3层)
免租1个月 纯写字楼 可注册 免费车位

1700m² | 可分割
建筑面积

面议
30元/月



东苑大厦 写字楼 139平米
娄底·娄底 | 东苑大厦
纯写字楼
纯写字楼

139m² | 建筑面积

0.77元/m²/天
3200元/月



4.2 万/月 0.93元/m²/天
1500m² | 250~500个
建筑面积 | 推荐工位数

毛坯
装修

楼盘：三甲收费站(570娄怀高速出口)
位置：涟源城区-涟源市区-湖南省娄底市涟源市三甲收费站(娄怀高速公路北)

梁莎
个人房东
已实名认证

扫一扫，速联系

C、本项目常温仓库可租赁面积为 8000 m²（用于物流货物的常温存放），租赁价格为 14 元/m²/月，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。本项目冷库按净高 5.5 测算（冷库标准高度一般为 4 米到 8 米之间，高度适中可提高存储量，也方便操作，但高度太高会增加库内气流的复杂度和气流速度，导致温度不均匀、冷气浪费和能源浪费等问题。而高度太低则可能造成库内空气滞留问题，进而影响冷藏效果。综合考虑，本项目冷库按净高 5.5 测算），冷冻库可租赁面积为 15000 m²，冷藏仓库可租赁面积为 30000 m²，按 5% 的比例估算穿堂、冷间、冷却间、冻结间、制冷机房等部分的建筑面积后，冷冻库的



建筑面积约为 14250 m²，冷藏库的建筑面积约为 28500 m²。则冷冻库仓容体积为 14250*5.5=78375m³，冷藏库仓容体积为 28500*5.5=156750m³，综合考虑各类物品的食品密度后计算汇总，仓储容量具体计算见下表。冷库容积系数参考《冷库设计标准》(GB50072-2021)。

D、本项目冷冻库可租赁公称容积为 74456.25m³（用于物流货物的冷冻存放），租赁价格为 18 元/m³/月，租赁价格每三年上涨 3%，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。

E、本项目冷藏仓库可租赁公称容积为 148912.50m³（用于物流货物的冷藏存放），租赁价格为 16 元/m³/月，租赁价格每三年上涨 3%，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。

冷库容积利用系数表

冷库容积 (m ³)	500-1000	1001-2000	2001-10000	10001-15000	> 15000
容积利用系数	0.4	0.5	0.55	0.6	0.62

各冷库容量计算明细表

冷库形式	可用建筑面积	可用冷库容积 (m ³)	容积利用系数	拟存储物资类别	密度 (t/m ³)	仓储容量	可租赁公称容积 (m ³)
冷藏库	28500	156750	0.62	果蔬	0.24	23324.4	148912.50
冷冻库	14250	78375	0.62	冻鱼、冻肉	0.5	24296.25	74456.25

仓储用房定价参考如下：

项目类似常温仓储租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
1	冷水江城区	普通仓储收费	0.48 元/m ² ·天	冷水江市	
2	娄底市城区	普通仓储收费	0.5 元/m ² ·天	娄底市	冷水江周边县市



一楼门面出租，押一付三

冷水江城区-冷水江市区
湖南省娄底市冷水江市凉月路

35m²
建筑面积

0.48元/m²/天
500元/月

06-14



娄底市娄星区普通仓 300m² 平库

常温库 / 干仓 | 平库 | 无月台 | 水泥地 | 层高 8 米

总面积 8000m² · 总可租面积 300m²

湖南省-娄底市-娄星区

可改造 有产权证 有土地证 可立即入驻

15元/m²/月

项



最近更新：2018-01-30

目类似冷藏仓储租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
1	娄底市城南	冷库冷藏收费	20 元/m³/月	娄底市娄星南路旁	冷水江周边县市
2	娄底市城南	冷库冷藏收费	19.5 元/m³/月	娄底市新星南路旁	冷水江周边县市
3	城乡冷链仓储基地	冷库冷藏收费	20 元/m³/月	娄星工业集中区	冷水江周边县市



地理位置优越，仓储物流，冷藏冷冻

娄星·城南

湖南省娄底市娄星区万宝新区芭蕉村娄星南路

1000m²
建筑面积

面议
20元/m³/月

06-23



本公司现余有3000m²空仓库优惠价出租，详情可私聊咨询。

娄星·城南

湖南省娄底市娄星区万宝镇新星南路

3000m²
建筑面积

19.5 元/m³/月

05-16

1层

冷藏库 娄星·城南

2000
可租空间 (m³)

200
起租空间 (m³)

20.00
价格 (元/m³/月) 含税不含物业

仓库服务： 租赁和仓配服务

可分割： 是

带重型货架： 否

可租时间： 立即可租

起租期： 12个月

层高： 4.0米

承重： 3.0t/m²

仓库门个数： 4个

防火隔区面积： 1000平方米

地坪材质： 耐磨金刚砂（防滑、防潮、防尘）

消防设施： 消防报警系统、消防栓系统

类似项目冷冻仓储租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
2	城乡冷链仓储基地	冷冻仓储收费	20 元/m³/月	娄星工业集中区	冷水江周边县市
3	邵阳市双清区	冷冻仓储收费	20 元/m³/月	邵阳市双清区宝庆东镇	冷水江周边县市



序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
2	湘西南冷库仓储基地	冷冻仓储收费	19 元/m³/月	邵阳市双清区宝庆东镇	冷水江周边县市



双清区冷冻库450平方/常温仓库600平方

双清-益百汇商业街
湖南省邵阳市双清区宝庆东路164号

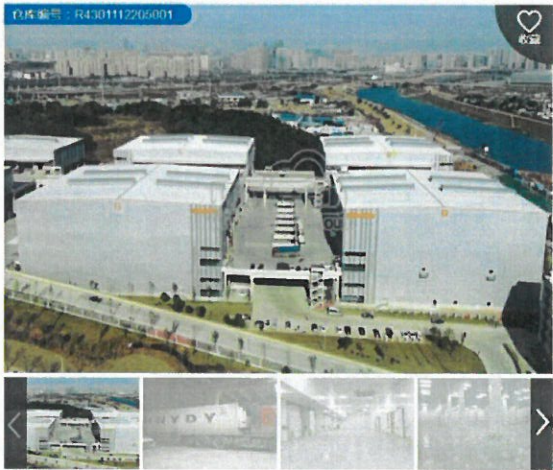
680m² | 可分租
建筑面积 20 元/m³/月



湘西南冷冻冷藏库招租

邵阳-双清
湖南省邵阳市双清区宝庆东路164号

160m² | 可分租
建筑面积 19 元/m³/月



园区总面积(m²)	可租面积(m²)	起租面积(m²)	价格(元/m²/月)	
20000	13000	200	20起	
楼栋	楼层	可租面积	价格	仓库类型
1号库	1F	13000(m²)	20 (元/m²/月起)	冷冻库

娄底工业集中区
高标准 近城区 可托管 高标库 场地大 冷库

刘先生 省区经理

找我要看

特别提醒：物联云仓找仓库是免费的，如有人以物联云仓的名义收费，请确认其身份，并拨打电话 4008-567-150 或联系 在线客服 客服。

F、本项目生活配套用房可租赁面积为 5000 m²（给园区日常商品、食品、车辆零配件买卖提供交易场所），租赁价格 35 元/m²/月，前三年出租率 65%、70%、75%，此后年度固定为 80%。

生活配套用房定价参考如下：

项目地周边门店用房租赁市场价格

序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
1	冷水江市城区	门店出租	35 元/m²/月	冷水江市	
2	冷水江市市场路	门店出租	60 元/m²/月	冷水江市	



序号	物业名称	物业类型	单价	位置	备注
3	冷水江市万盛二期	门店出租	50 元/m ² /月	冷水江市	
4	冷水江市波月洞市场	门店出租	52 元/m ² /月	冷水江市	
5	冷水江市城区	门店出租	43 元/m ² /月	冷水江市	



出租冷水江城区冷水江市区临街门面

冷水江城区-冷水江市区 | 湖南省娄底市冷水江市腰部中路 | 空置中

临街门面 1-2层

临街门面 临街 上水 下水 外摆区

36m²
建筑面积

1280元/月
1.19元/m²/天



市场路原化工局旺铺出租

冷水江城区-冷水江市区 | 湖南省娄底市冷水江市 | 空置中

临街门面 2层

免租1个月 临街门面 临街 上水 下水 外摆区

30m²
建筑面积

1800元/月
2元/m²/天



在万盛二期门口左手边

冷水江城区-冷水江市区 | 湖南省娄底市冷水江市G354(金竹西路) | 空置中

其他 1层

其他

40m²
建筑面积

2000元/月
1.67元/m²/天



冷水江波月市场临街门面

冷水江城区-冷水江市区 | 湖南省娄底市冷水江市腰部中路111号 | 空置中

临街门面 1层

临街门面 临街 外摆区

50m²
建筑面积

2600元/月
1.73元/m²/天



市中心地段，双门面出租

冷水江城区-冷水江市区 | 区心时尚形象设计 | 空置中

临街门面 1层

临街门面 临街 外摆区

60m²
建筑面积

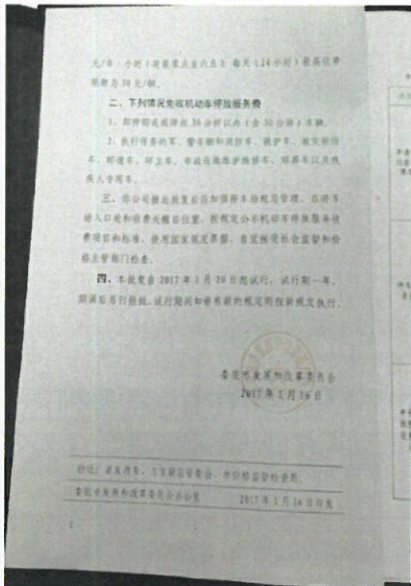
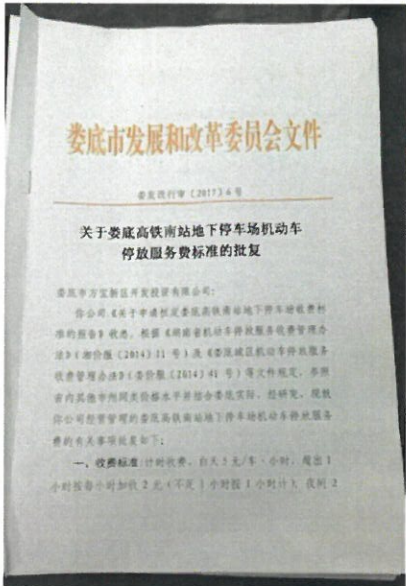
2600元/月
1.44元/m²/天

(2) 停车位出租收入

本项目停车场有停车位 150 个，其中货车停车位 100 个，轿车停车位 50 个，停车位收费标准参照娄底市已有停车场收费标准，1 小时以下不收费，超过 1 小时的，第一个小时按 4 元计算，此后每小时加收 2 元，每车 24 小时内 30 元封顶，考虑部分车辆停车不满 1 小时，同时出于谨慎性原则综合考虑选取一个较低价格，收费按 18 元/个/天计算，停车率运营期



前三年出租率 60%、70%、80%，此后年度固定为 80%。由于货车占用面积较大是轿车占用面积的两倍左右，出于谨慎性原则综合考虑选取一个较低价格，收费按 35 元/个/天计算，停车率运营期前三年出租率 60%、70%、80%，此后年度固定为 80%。停车位收费标准参考娄底市发展和改革委员会公示批复。停车场收费参考依据：



(3) 充电桩收入

国家发展改革委、国家能源局印发《关于加快推进充换电基础设施建设更好支持新能源汽车下乡和乡村振兴的实施意见》（发改综合〔2023〕545号）中提出：各市要扩大充换电网络覆盖范围，加大充换电基础设施配建力度。城市建成区新建住宅停车位配建充电基础设施比例不低于 30%，并纳入房地产项目规划和验收标准；公共停车场配建充电基础设施比例不低于 35%；新建高速公路服务区须配建必要的充换电设施，建设运营情况纳入高速服务区评价内容；政府机关、企事业单位要在内部停车场应加快配建相应比例充电基础设施或预留建设安装条件，满足公务用车和职工用车充电需要。本项目设计 150 个停车位，按文件比例要求，同时综合考虑到物流园车辆出入频率，配备 60 个充电桩。

综合参考周边充电桩的收费标准，本项目充电桩均为快充充电桩，每个充电桩平均每天可饱和充电（从无电到充满）1 次，每次充电约 60 度电，每度电服务费按 0.7 元计算（单次充电收费标准为 60*0.7=42 元），出于保守本项目单次充电收费定价 40 元（仅计算服务费，不含电费），根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用



桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，本项目的快充充电桩为直流充电桩，谨慎性考虑，充电率按 50%测算。

湘发改价商〔2018〕407号

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、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充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电设施用电以及充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

充电桩利用率依据：

表2-9 36座城市中心城区直流交流充电桩年度变化对比

服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

表2-10 36座城市中心城区工商业建筑屋顶光伏电价服务效能指标年度变化对比

（4）装卸分拣货物收入

项目冷藏仓储容量 23324.4t，冷冻仓储容量约 24296.25t。按冷藏周转 16 次计算，冷冻周转 6 次计算，货物总装卸分拣量为 518967.90t，物总装卸分拣需求量分析情况如下：

① 区域农产品消费总量分析

根据调查，冷水江常住人口 32.8 万人，新化常住人口 118.03 万人，区域内蔬菜、水



果、肉禽类农产品、速冻类食品当年消费总量为 36.06 万吨。根据消费总量，按照消费本地农产品 70%，外地农产品 30%估算，区域总体消费本地农产品 25.24 万吨，消费外地农产品 10.82 万吨。明细如下表所示：

区域农产品消费总量估算表 单位:万吨						
产品类别	服务人口	日均消费量 (kg/人.年)	区域生活消费	合计	消费区域产品	消费外地产品
蔬菜	150.83	109.8	16.56	16.56	11.59	4.97
瓜果		61	9.20	9.20	6.44	2.76
水产品		14.2	2.14	2.14	1.50	0.64
畜禽产品		45.2	6.82	6.82	4.77	2.05
预制菜		8.9	1.34	1.34	0.94	0.40
合计				36.06	25.24	10.82

② 区域农产品物流需求量

按照区域消费约 50%走第三方物流通道（预制菜 100%走第三方物流通道），外销和外购 100%走第三方物流通道估算，则区域农产品物流需求总量 92.29 万吨。具体见下表：

区域农产品物流规模预测表 单位:万吨				
产品类别		区域消费	外销	外购
蔬菜	37.63	5.80	26.86	4.97
瓜果	15.94	3.22	9.96	2.76
水产品	4.47	0.75	3.08	0.64
畜禽产品	28.85	2.39	24.42	2.05
预制菜	5.40	0.94	4.06	0.40
合计	92.29	13.09	68.38	10.82

③ 农产品冷链需求量

蔬菜、水果、水产品、肉禽类产品和预制菜的外销和外购基本需要冷链物流，区域自产自销按照 50%估算（预制菜按 100%估算），区域冷链物流需求为 92.29 万吨。具体见下表：

区域农产品冷链物流需求量预测表 单位:万吨				
产品类别	区域生产	外销	外购	合计
蔬菜	5.80	26.86	4.97	37.63
瓜果	3.22	9.96	2.76	15.94



产品类别	区域生产	外销	外购	合计
水产品	0.75	3.08	0.64	4.47
畜禽产品	2.39	24.42	2.05	28.85
预制菜	0.94	4.06	0.40	5.40
合计	7.30	41.52	5.85	92.29

④ 物流规模确定

目前，冷水江市和新化县没有规模化农产品仓储物流设施，本项目满足区域市场的一定比例的需求量确定项目建设规模，对应的冷链物流量 **57.54** 万吨，仓库容量需求为 **6.24** 万吨，大于本项目设计的仓库容量 **3.36** 万吨。

区域冷链物流需求量估算表

单位:万吨

产品类别	第三方冷链物流	项目占比	项目冷链物流规模	周转次数	仓库容量需求 (万吨)
蔬菜	37.63	60%	22.58	16.00	1.41
瓜果	15.94	60%	9.56	16.00	0.60
水产品	4.47	60%	2.68	6.00	0.45
畜禽产品	28.85	60%	17.31	6.00	2.89
预制菜	5.40	100%	5.40	6.00	0.90
合计	92.29		57.54		6.24

注：①由于蔬菜大部分为外购，周转次数较高；② 需求量按人均水平预测后，当前冷库需求量为定值，保质期为定值（取贴切于实际情况）去推算当前转运次数属于合理范围。

货物使用机器装卸，并进行人工分拣，装卸分拣费根据相关行业标准与参考市场价暂按 **9.0 元/m³** 计算，价格每三年上涨 **3%**。



表 铁路整车货物装卸搬运作业费率表

单位：元/吨

货物名称	项目	费率号	装卸费率	站外搬运费率		备 注
				装卸内 (30 米)	站外装卸 (1-30 米)	
普通成件包装（不属于下列各项）货物		1	4.30	2.60	1.30	1.散装沙（砂）减 20% 计费。 2. 灰泥、熟灰、铝矾土、卵石、料石、方石、条石、石屑料、生铁锭、钢铁边角料（切头）和易碎货物加 20% 计费。
只按重量承运、不计算件数的货物						
鲜活货物 易碎货物						3. 未包装鲜蔬菜、甜菜、马铃薯、甘蔗、冻鱼、冻肉、冻禽加 50% 计费。 4. 未包装果类瓜和南瓜、冬瓜、加 100% 计费。
污秽货物 危险货物		2	5.80	3.50	1.75	1. 爆炸品、易燃液体、剧毒品、放射性物品、一级酸、碱性物品和石墨（粉）、炭黑、炭白和散装沥青、生石灰加 100% 计费。 2. 浸过沥青的电杆、枕木和铸铁管、成钢铁板 4 号费率计费。
竹、木材 水泥制品		3	6.60	4.00	2.00	
笨重货物	每件重量 201-1000 千克的货物	4	7.60	4.60	2.30	1. 钢材均按 5 号费率计费。 2. 组成的汽车、摩托车、拖斗车、控制屏、船舶、金属制箱、罐加 20% 计费。 3. 货物单重量超过车站最大起重能力的，由货主与装卸单位协议定价。
	每件重量 1001-5000 千克的货物	5	11.30	6.80	3.40	
	每件重量 5001 千克以上的货物	6	15.60	9.40	4.70	

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目收入预测

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
管理服务用房出租收入	23.61	34.32	36.96	40.79	43.51	43.51	44.81	44.81
租赁面积（m ² ）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
租赁价格（元/m ² /月）	22.00	22.00	22.00	22.66	22.66	22.66	23.34	23.34
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
电子商务服务中心出租收入	47.23	68.64	73.92	81.58	87.01	87.01	89.63	89.63
租赁面积（m ² ）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
租赁价格（元/m ² /月）	22.00	22.00	22.00	22.66	22.66	22.66	23.34	23.34
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
常温仓库出租收入	60.11	87.36	94.08	103.82	110.75	110.75	114.05	114.05
租赁面积（m ² ）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00



项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租赁价格 (元/m ² /月)	14.00	14.00	14.00	14.42	14.42	14.42	14.85	14.85
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
冷冻仓库出租收入	719.28	1,045.37	1,125.78	1,242.38	1,325.20	1,325.20	1,365.23	1,365.23
租赁面积 (m ²)	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25
租赁价格 (元/m ² /月)	18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
冷藏仓库出租收入	1,278.73	1,858.43	2,001.38	2,208.67	2,355.91	2,355.91	2,425.96	2,425.96
租赁面积 (m ²)	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50
租赁价格 (元/m ² /月)	16.00	16.00	16.00	16.48	16.48	16.48	16.97	16.97
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
生活配套用房出租收入	93.93	136.50	147.00	162.23	173.04	173.04	178.22	178.22
租赁面积 (m ²)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
租赁价格 (元/m ² /月)	35.00	35.00	35.00	36.05	36.05	36.05	37.13	37.13
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
货车停车位	57.14	83.04	89.43	95.81	102.20	102.20	102.20	102.20
租赁个数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
租赁价格 (元/天/个)	35.00	35.00	35.00	36.05	36.05	36.05	37.13	37.13
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
轿车停车位	14.69	21.35	23.00	24.64	26.28	26.28	26.28	26.28
租赁个数	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
租赁价格 (元/天/个)	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
出租率	65.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
充电桩收入	30.14	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
充电桩数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
每个充电次数 (次/天)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
价格 (元/次)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
充电率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
装卸分拣货物收入	224.96	326.95	350.30	384.87	384.87	384.87	396.49	396.49



项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
装卸分拣数量 (T/年)	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90
装卸分拣价格 (T/元)	9.00	9.00	9.00	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55
分拣率	70.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
总收入	2,549.82	3,705.76	3,985.65	4,388.59	4,652.57	4,652.57	4,786.67	4,786.67

续上表:

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
管理服务用房出租收入	44.81	46.16	46.16	46.16	47.54	47.54	47.54	4.08	642.31
租赁面积 (m ²)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	32,000.00
租赁价格 (元/m ² /月)	23.34	24.04	24.04	24.04	24.76	24.76	24.76	25.50	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
电子商务服务中心出租收入	89.63	92.31	92.31	92.31	95.08	95.08	95.08	8.16	1,284.61
租赁面积 (m ²)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
租赁价格 (元/m ² /月)	23.34	24.04	24.04	24.04	24.76	24.76	24.76	25.50	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
常温仓库出租收入	114.05	117.50	117.50	117.50	121.04	121.04	121.04	10.39	1,635.03
租赁面积 (m ²)	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
租赁价格 (元/m ² /月)	14.85	15.30	15.30	15.30	15.76	15.76	15.76	16.23	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
冷冻仓库出租收入	1,365.23	1,405.97	1,405.97	1,405.97	1,448.14	1,448.14	1,448.14	124.31	19,565.54
租赁面积 (m ²)	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	74,456.25	
租赁价格 (元/m ² /月)	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26	20.26	20.26	20.87	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
冷藏仓库出租收入	2,425.96	2,498.87	2,498.87	2,498.87	2,573.21	2,573.21	2,573.21	220.87	34,774.02
租赁面积 (m ²)	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	148,912.50	
租赁价格 (元/m ² /月)	16.97	17.48	17.48	17.48	18.00	18.00	18.00	18.54	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
生活配套用房出租收入	178.22	183.55	183.55	183.55	189.07	189.07	189.07	194.74	2,733.00
租赁面积 (m ²)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	



租赁价格（元/m ² /月）	37.13	38.24	38.24	38.24	39.39	39.39	39.39	40.57	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
货车停车位	102.20	102.20	102.20	102.20	102.20	102.20	102.20	8.52	1,458.14
租赁个数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
租赁价格（元/天/个）	37.13	38.24	38.24	38.24	39.39	39.39	39.39	40.57	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
轿车停车位	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	2.19	374.95
租赁个数	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
租赁价格（元/天/个）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
充电桩收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	3.65	646.99
充电桩数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
每个充电次数（次/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
价格（元/次）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
充电率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
装卸分拣货物收入	396.49	408.53	408.53	408.53	420.99	420.99	420.99	36.12	5,770.97
装卸分拣数量（T/年）	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	518,967.90	
装卸分拣价格（T/元）	9.55	9.84	9.84	9.84	10.14	10.14	10.14	10.44	
分拣率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
总收入	4,786.67	4,925.17	4,925.17	4,925.17	5,067.35	5,067.35	5,067.35	613.03	68,885.56

依上表预测，拟融资期 2024 年至 2041 年期间，冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目取得运营收入 68,885.56 万元。

2 冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目预测评价

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目位于冷水江市。预测收入分类主要为园区出租收入、停车位收入、充电桩收入及装卸分拣货物收入其分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价则参考市场价格确定，在收入预测过程中参考邻近项目并采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关



于冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目收入的预测是合理的。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：人民币万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目	25,650.28	3,302.64	2,682.04	1,414.00	33,048.96

其中，拟融资期限 2024 年至 2041 年期间项目投资计划如下：

单位：人民币万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目		6,048.96	17,600.00	9,400.00	33,048.96

2. 项目运营期间营业成本

项目成本包括管理费、人员工资及福利、燃料动力费、修理费及相关税费等。

(1) 管理费

本项目运营期其他费用主要为其他管理费用和其他营业费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的 1%-2%），其他管理费主要为物业的运维费。保守估计，本项目管理费用按照营业总收入的 5%估算。

本项目取值	参考依据
管理费用按照营业总收入的 5%估算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的 1%-5%）

(2) 人员工资福利

项目计划职工工作人员 50 人，其中工人 42 人（冷冻库分拣货物工人 16 人，冷藏库分拣货物工人 26 人），根据 2023 年城镇非私营单位年平均工资，年均工资按 6 万元计算，管理人员 8 人，年均工资按 7.5 万元计算，福利费 14%计算，每年 5 增长 5%，



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	84575	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，如寺庙管理委员会、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]

(3) 燃料动力费

根据项目用电耗能估算表中包含冷冻库、冷藏库、管理服务中心、配套用房、硬化工程及道路硬化耗电量为 497.14 万千瓦时，电费按照 0.88 元/千瓦時計取，货物装卸叉车的柴油消耗费用按装卸货物量计算，单价按 0.7 元/吨计算。。

附件1:

湖南省电网（已开征城市公用事业附加费地区）销售电价表

单位：元/千瓦时

用电分类	电度电价					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.8777	0.8577	0.8377	0.8177			
三、大工业用电		0.6922	0.6632	0.6352	0.6112	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.375分钱、农网改造还贷资金2分钱。
2. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他用电1.9分钱。
3. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.83分钱和地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。
4. 上表所列价格，除农业生产、农村居民生活用电外，均含城市公用事业附加费，其中：居民生活用电2分钱，大工业、一般工商业用电0.7分钱，未开征城市公用事业附加费地区其用电价格相应降低。



(4) 固定资产修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本次计算参考同类项目结合项目实际情况按工程费用的 1% 计算。

本项目取值	参考依据
检修维护费按工程费用的 1% 计算	可直接按工程费用的 0.5%-1% 估算

(5) 税费预测

相关税费：①增值税：本项目租赁收入按照增值税率 9% 计算，充电桩服务费收入按照 6% 计算。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 7% 缴纳城市维护建设税，按增值税 5% 缴纳教育费附加费。③房产税：按房屋园区出租收入的 12%。

具体预测如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
管理费用	127.49	185.29	199.28	219.43	232.63	232.63	239.33	239.33
人员工资福利	266.76	355.68	355.68	355.68	355.68	373.46	373.46	373.46
燃料动力费	347.18	462.91	464.73	466.55	466.55	466.55	466.55	466.55
固定资产修理费	192.38	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50
税费	266.75	355.66	383.02	422.69	450.87	450.87	698.18	948.82
合计	1,200.56	1,616.04	1,659.21	1,720.85	1,762.23	1,780.01	2,034.02	2,284.66

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
管理费用	239.33	246.26	246.26	246.26	253.37	253.37	253.37	30.65	3,444.28
人员工资福利	373.46	373.46	392.13	392.13	392.13	392.13	392.13	32.68	5,550.11
燃料动力费	466.55	466.55	466.55	466.55	466.55	466.55	466.55	38.88	6,912.30
固定资产修理费	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	21.38	3,804.76
税费	948.82	976.70	976.70	976.70	1,005.31	1,005.31	1,005.31	123.89	10,995.60
合计	2,284.66	2,319.47	2,338.14	2,338.14	2,373.86	2,373.86	2,373.86	247.48	30,707.05

4、项目营业成本税费预测评价：

①项目营业成本主要为管理费、人员工资及福利、燃料动力费、修理费等。营业成本预测存在合理依据。



②相关税费预测评价

按照《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)相关规定,《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)等相关规定确定,本项目租赁收入按照增值税率9%计算,充电桩服务费收入按照6%计算销项、建筑施工工程费用按照9%计算进项。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。房产税按房屋园区出租收入的12%计算。

5、项目融资期间的财务费用

①项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位:人民币万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2024 年			
2025 年			
2026 年		299.47	299.47
2027 年		379.75	379.75
2028 年		379.75	379.75
2029 年		379.75	379.75
2030 年		379.75	379.75
2031 年		379.75	379.75
2032 年		379.75	379.75
2033 年		379.75	379.75
2034 年		379.75	379.75
2035 年		379.75	379.75
2036 年		379.75	379.75
2037 年		379.75	379.75
2038 年		379.75	379.75
2039 年		379.75	379.75
2040 年	10,100.00	379.76	10,479.76
2041 年	7,400.00	80.27	7,480.27
合计	17,500.00	5,696.25	23,196.25

③支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算,利息计入专项债存续期间财务费用,发行金额和利率水平均为发行计划数据,我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据。需

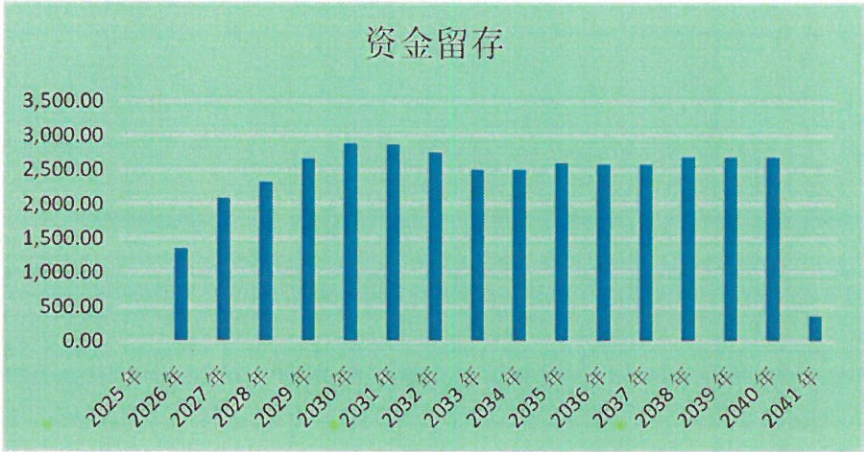


要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

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

四、项目期间资金留存分布图

单位：人民币万元



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

五、还本付息保障程度分析

冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目整体本息覆盖倍数为1.65,自2024年至2041年期间共需偿还融资的本金 17,500.00 万元，利息 5,696.25 元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于1.2，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

(1) 项目覆盖倍数

单位：人民币万元

序号	项目	预计用于项目资金平衡的运营收益	发行债券本息和	运营收益对债券本息的覆盖倍数
1	冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目	38,178.51	23,196.25	1.65
	合计	38,178.51	23,196.25	1.65

(2) 冷水江经济开发区冷链物流设施建设项目整体本息覆盖倍数计算表：



单位：人民币万元

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2024 年		-	-		
2025 年					
2026 年		299.47	299.47	1,349.26	1,349.26
2027 年		379.75	379.75	2,089.72	2,089.72
2028 年		379.75	379.75	2,326.44	2,326.44
2029 年		379.75	379.75	2,667.74	2,667.74
2030 年		379.75	379.75	2,890.34	2,890.34
2031 年		379.75	379.75	2,872.56	2,872.56
2032 年		379.75	379.75	2,752.65	2,752.65
2033 年		379.75	379.75	2,502.01	2,502.01
2034 年		379.75	379.75	2,502.01	2,502.01
2035 年		379.75	379.75	2,605.70	2,605.70
2036 年		379.75	379.75	2,587.03	2,587.03
2037 年		379.75	379.75	2,587.03	2,587.03
2038 年		379.75	379.75	2,693.49	2,693.49
2039 年		379.75	379.75	2,693.49	2,693.49
2040 年	10,100.00	379.76	10,479.76	2,693.49	2,693.49
2041 年	7,400.00	80.27	7,480.27	365.55	365.55
合计	17,500.00	5,696.25	23,196.25	38,178.51	38,178.51
本息覆盖倍数					1.65

六、压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.65	1.94
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.78	1.65	1.51

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 1.35，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 1.51，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期						
	2024 年	2025 年	2026 年 3	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	6,048.96	17,600.00	9,400.00	2,549.82	3,705.76	3,985.65	4,388.59	4,652.57	4,652.57	4,786.67
资本金	6,048.96	7,500.00	2,000.00	-						
债券资金流入		10,100.00	7,400.00							
运营收入				2,549.82	3,705.76	3,985.65	4,388.59	4,652.57	4,652.57	4,786.67
回收固定资产余值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	6,048.96	17,600.00	9,400.00	1,350.29	1,995.79	2,038.96	2,100.60	2,141.98	2,159.76	2,413.77
建设投资	6,048.96	17,600.00	9,250.26							
运营成本				933.81	1,260.38	1,276.19	1,298.16	1,311.36	1,329.14	1,335.84
税金及附加				266.75	355.66	383.02	422.69	450.87	450.87	698.18
债券利息	-	-	149.74	149.73	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75
债券本金										
净现金流量	-	-	-	1,199.53	1,709.97	1,946.69	2,287.99	2,510.59	2,492.81	2,372.90
累计净现金流量	-	-	-	1,199.53	2,909.50	4,856.19	7,144.18	9,654.77	12,147.58	14,520.48

续上表：



项目	运营期									合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
现金流入	4,786.67	4,786.67	4,925.17	4,925.17	4,925.17	5,067.35	5,067.35	5,067.35	613.03	101,934.52
资本金										15,548.96
债券资金流入										17,500.00
运营收入	4,786.67	4,786.67	4,925.17	4,925.17	4,925.17	5,067.35	5,067.35	5,067.35	613.03	68,885.56
回收固定资产余 值										-
流动资金回收										-
回收土地余值										-
现金流出	2,664.41	2,664.41	2,699.22	2,717.89	2,717.89	2,753.61	2,753.61	12,853.62	7,727.75	86,802.52
建设投资										32,899.22
运营成本	1,335.84	1,335.84	1,342.77	1,361.44	1,361.44	1,368.55	1,368.55	1,368.55	123.59	19,711.45
税金及附加	948.82	948.82	976.70	976.70	976.70	1,005.31	1,005.31	1,005.31	123.89	10,995.60
运营期利息	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75	379.75	379.76	80.27	5,696.25
债券本金					-	-		10,100.00	7,400.00	17,500.00
净现金流量	2,122.26	2,122.26	2,225.95	2,207.28	2,207.28	2,313.74	2,313.74	-7,786.27	-7,114.72	15,132.00
累计净现金流量	16,642.74	18,765.00	20,990.95	23,198.23	25,405.51	27,719.25	30,032.99	22,246.72	15,132.00	15,132.00





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

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



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 邹文华

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

登记机关



原件一致

企业信用信息公示系统网址:

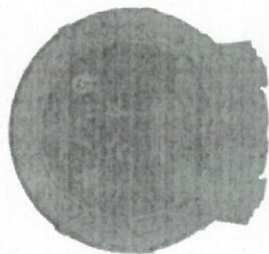
<http://www.gsxt.gov.cn>

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



证书序号:5003043



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批,准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



二〇一四年五月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名	鄒文忠
Sex	男
出生日期	1970-01-14
工作单位	众环海华会计师事务所有限公司
身份证号	432524197001144033
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.27

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

证书编号: 430100120642
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



与原件一致



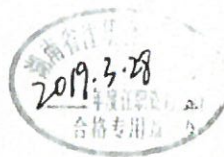
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/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



年 月 日
/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



年 月 日
/m /d

与原件一致



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
2014年1月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年1月7日

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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

12

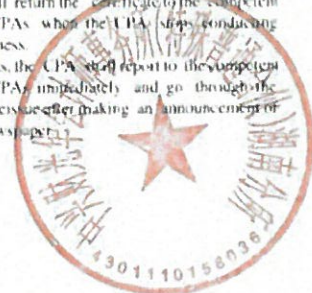
同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所
必要时须向委托方出
示本证书。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会
声明作废,并申请补办。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所
2015.12.29

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名	丁芬
Full name	丁芬
性别	男
Sex	男
出生日期	1987-04-23
Date of birth	1987-04-23
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
Working unit	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
身份证号	431221198704283839
Identity card No.	431221198704283839



年度检验合格
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110102050360
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d

