

新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目  
预期收益与融资平衡  
专项评价报告  
湘和瑞核字[2025]第0092号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893 邮编：410000

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。

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，

报告编码：湘25UVWZ4VWD



# 新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目

## 预期收益与融资平衡

### 专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0092号

我们接受委托，对新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目预期收益与融资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》。相关项目实施主体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前提下，本次评价的新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目，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。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月十一日



附件：

## 项目预期收益与融资平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目收益和融资平衡评价说明。

### 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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

### 三、项目基本情况

#### （一）项目概况

- 1、项目名称：新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目
- 2、项目实施机构：湖南新邵经济开发区管理委员会
- 3、建设地点：新邵县经开区湘商产业园。



4、项目建设期：2025年6月至2026年12月。

5、建设内容及规模：在新邵县经开区湘商产业园内（东谷大厦地下负一层及地上四周停车场）计划建设650个停车位（包含343个新能源汽车充电桩）及附属设施，总建设用地面积33897.71平方米。其中343个充电桩包括27个公交车双枪快充桩（160KW），以及316个小汽车双枪快充桩（80KW），附属设施包括对应停车位的建设、充电桩雨棚以及配套供电、照明、弱电、排水设施等。

**（二）项目总投资**

经概算审核，概算批复项目总投资为11,801.44万元，其中工程费用6,150.65万元，工程建设其他费用4,577.93万元，预备费用1,072.86万元。

**（三）资金筹资方案**

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资11,801.44万元，其中：项目资本金4,601.44万元，专项债券资金7,200.00万元。本次拟申请发行专项债券2,500.00万元，未来拟申请发行专项债券4,700.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	新邵县	新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	2,500.00	20	2.46%

**四、应付本息情况**

**（一）本次债券应付本息情况**

1、本项目拟申请政府专项债7,200.00万元，本次拟申请发行专项债券2,500.00万元，未来拟申请发行专项债券4,700.00万元，发行期限为20年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，20年期债券年利率2.46%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元



序号	地区	项目名称	本期拟发债金额	未来拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	新邵县	新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	2,500.00	4,700.00	3,542.40	10,742.40

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计10,742.40万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025 年		7,200.00		7,200.00		
2026 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2027 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2028 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2029 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2030 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2031 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2032 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2033 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2034 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2035 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2036 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2037 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2038 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2039 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2040 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2041 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2042 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2043 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2044 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
2045 年	7,200.00		7,200.00		177.12	7,377.12
合计		7,200.00	7,200.00		3,542.40	10,742.40

## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为10,742.40万元，具体情况如下：

金额单位：万元



序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	新邵县	新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	7,200.00	3,542.40	10,742.40

## 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，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

### （二）产生的运营净现金流

#### 1、现金流入

新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目的经营现金流入主要来源于停车位收入、充电桩收入。

#### （1）停车位收入

①本测算依据暂时拟定的《邵阳市机动车停放服务收费管理实施细则》收费标准：临时停车30分钟以内（含30分钟）免费，30分钟以后按30分钟计时收费，区分不同区域收费，区域首小时内3元，首小时后最高2.5元每30分钟，不足30分钟的按30分钟计费，收费时段：7：30-19：30。

②泊位日均计费次数受收费标准免费时长长短影响较大。参照株洲市发改委公布的停车时长数据显示收费后约80%的车辆停放时间在30分钟内，结合本项目12小时收费时长内，以75%左右的车辆30分钟内驶离为计算标准，泊位产生计费的停车时长=12小时\*25%剩余时长为3小时，按产生计费有效停车时长75分钟计算，日均泊位计费次数=3小时\*60分钟/75分钟=2.4次。

③泊位年收入=（区域泊位数\*区域泊位每天实收数）\*365天；区域泊位每天实收数=区域泊位每天应收\*区域泊位收缴率\*区域泊位停车率；区域泊位每天应收=区域泊位每天计费次数\*区域泊位每次计费单价；区域泊位每天计费次数=区域泊位产



生计费的停车时长（12小时\*25%剩余时长为3小时）\*60分钟/75分钟=2.4次\*对应的停车率；泊位每次计费单价=《邵阳市机动车停放服务收费管理实施细则》中单次收费金额为75分钟停车时长对应的收费金额。

综上所述，本项目建设307个停车位，区域泊位每天计费次数为 $12*25\%*60/75*90.77\%=2.18$ 次，泊位每次计费单价则为 $3+2.5=5.50$ 元，区域泊位每天实收数为 $12*25\%*60/75*90.77\%*(3+2.50)=11.99$ 元。基于谨慎性考虑，本项目泊位每次计费单价为11元，本项目运营期第一年使用率55%，后续每年使用率增加5%，达到65%后不再增加。

### （2）充电桩收入

本项目收入只考虑充电桩服务费，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，充电服务收费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016—2020年）》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），充电服务收费标准不得高于0.8元/kWh，出于谨慎考虑，本项目服务费第一年按0.6元/kWh测算。

本项目充电桩共343个，其中160KW直流充电桩共27个，80KW直流充电桩316个，直流桩负荷系数取值0.95，日使用时长按3.2h计算。工作天数按照365天/年计算。运营期第一年使用率50%，后续每三年使用率增加5%，达到60%后不再增加。

项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	停车位收入	充电桩收入	收入合计
2027年	67.79	985.32	1,053.11
2028年	73.96	985.32	1,059.28
2029年	80.12	985.32	1,065.44
2030年	80.12	1,083.86	1,163.98
2031年	80.12	1,083.86	1,163.98





年度	停车位收入	充电桩收入	收入合计
2032年	80.12	1,083.86	1,163.98
2033年	80.12	1,182.39	1,262.51
2034年	80.12	1,182.39	1,262.51
2035年	80.12	1,182.39	1,262.51
2036年	80.12	1,182.39	1,262.51
2037年	80.12	1,182.39	1,262.51
2038年	80.12	1,182.39	1,262.51
2039年	80.12	1,182.39	1,262.51
2040年	80.12	1,182.39	1,262.51
2041年	80.12	1,182.39	1,262.51
2042年	80.12	1,182.39	1,262.51
2043年	80.12	1,182.39	1,262.51
2044年	80.12	1,182.39	1,262.51
2045年	66.73	984.78	1,051.51
合计	1,490.40	21,381.00	22,871.40

2、现金流出

根据类似项目及本行业的内部调研资料，结合本项目的具体情况进行成本概算。

(1) 工资及福利费

本项目需配备环卫工人、维护人员，定员 18 人，参照 2023 年湖南省城镇私营单位就业人员平均工资，居民服务、修理和其他服务业平均工资为 51,411.00 元，以此为依据计算，本项目平均工资及福利费按 6.00 万元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%：

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	59366	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）其他费用

本项目运营期其他费用主要为其他管理费用，其他管理费用按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社）规定以营业收入的 15%估算。

本项目取值	参考依据
其他费用为营业收入的 15%	1.按企业营业收入的 13%-17%计提

## （3）修理费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按总投资额的 1%暂估。

本项目取值	参考依据
修理费为总投资额的 1%	1.按总投资额的 0.5%-3%计提

## （4）税费

增值税与税金及附加：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）本项目停车位收入增值税税率 9%，充电桩收入的增值税税率为 13%。

固定资产增值税进项税额：本项目工程安装费用按增值税率 9%计算，其他费用 6%计算，修理费按 6%测算。

②城市维护建设费：按增值税的 5%计算。

③教育费附加及地方教育附加按增值税的（3%+2%）计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本测算表

金额单位：万元

年度	工资及福利费	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2027年	108.00	118.01	157.97		383.98
2028年	108.00	118.01	158.89		384.90
2029年	108.00	118.01	159.82		385.83
2030年	113.40	118.01	174.60		406.01



年度	工资及福利费	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2031年	113.40	118.01	174.60		406.01
2032年	113.40	118.01	174.60		406.01
2033年	119.07	118.01	189.38	89.33	515.79
2034年	119.07	118.01	189.38	149.56	576.02
2035年	119.07	118.01	189.38	149.56	576.02
2036年	125.02	118.01	189.38	149.56	581.97
2037年	125.02	118.01	189.38	149.56	581.97
2038年	125.02	118.01	189.38	149.56	581.97
2039年	131.27	118.01	189.38	149.56	588.22
2040年	131.27	118.01	189.38	149.56	588.22
2041年	131.27	118.01	189.38	148.42	587.08
2042年	137.83	118.01	189.38	148.42	593.64
2043年	137.83	118.01	189.38	148.42	593.64
2044年	137.83	118.01	189.38	148.42	593.64
2045年	120.60	98.34	157.73	123.61	500.28
合计	<b>2,324.37</b>	<b>2,222.52</b>	<b>3,430.77</b>	<b>1,853.54</b>	<b>9,831.20</b>

### 3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	1,053.11	383.98	669.13
2028 年	1,059.28	384.90	674.38
2029 年	1,065.44	385.83	679.61
2030 年	1,163.98	406.01	757.97
2031 年	1,163.98	406.01	757.97
2032 年	1,163.98	406.01	757.97
2033 年	1,262.51	515.79	746.72
2034 年	1,262.51	576.02	686.49



2035 年	1,262.51	576.02	686.49
2036 年	1,262.51	581.97	680.54
2037 年	1,262.51	581.97	680.54
2038 年	1,262.51	581.97	680.54
2039 年	1,262.51	588.22	674.29
2040 年	1,262.51	588.22	674.29
2041 年	1,262.51	587.08	675.43
2042 年	1,262.51	593.64	668.87
2043 年	1,262.51	593.64	668.87
2044 年	1,262.51	593.64	668.87
2045 年	1,051.51	500.28	551.23
合计	22,871.40	9,831.20	13,040.20

### （三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金13,040.20万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	新邵县	新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	22,871.40	9,831.20	13,040.20

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流13,040.20万元，融资还款本息合计10,742.40万元，本息保障倍数为1.21倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	新邵县	新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	13,040.20	10,742.40	1.21

### （二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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，



本项目现金流预测如下表：



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年 6-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	现金流入	34,672.84	9,000.00	2,801.44	1,053.11	1,059.28	1,065.44	1,163.98	1,163.98	1,163.98	1,262.51	1,262.51
1	资本金流入	4,601.44	1,800.00	2,801.44								
2	融资资金流入	7,200.00	7,200.00									
3	运营期现金流入	22,871.40			1,053.11	1,059.28	1,065.44	1,163.98	1,163.98	1,163.98	1,262.51	1,262.51
二	现金流出	32,197.92	9,000.00	2,801.44	561.10	562.02	562.95	583.13	583.13	583.13	692.91	753.14
1	建设期资金流出	11,624.32	9,000.00	2,624.32								
2	运营期资金流出	9,831.20			383.98	384.90	385.83	406.01	406.01	406.01	515.79	576.02
3	融资还本付息	10,742.40		177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12
三	现金净流量	2,474.92			492.01	497.26	502.49	580.85	580.85	580.85	569.60	509.37
四	期末累计现金结存				492.01	989.27	1,491.76	2,072.61	2,653.46	3,234.31	3,803.91	4,313.28



续上表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	现金流入	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,051.51
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,051.51
二	现金流出	753.14	759.09	759.09	759.09	765.34	765.34	764.20	770.76	770.76	770.76	7,877.40
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	576.02	581.97	581.97	581.97	588.22	588.22	587.08	593.64	593.64	593.64	500.28
3	融资还本付息	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	7,377.12
三	现金净流量	509.37	503.42	503.42	503.42	497.17	497.17	498.31	491.75	491.75	491.75	-6,825.89
四	期末累计现金结存	4,822.65	5,326.07	5,829.49	6,332.91	6,830.08	7,327.25	7,825.56	8,317.31	8,809.06	9,300.81	2,474.92

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。



### （三）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：

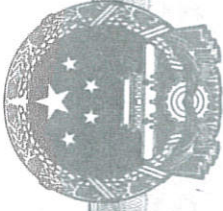
单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.21	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.21	1.12

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1.00，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1.12，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，不能还本付息风险较小。







统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

# 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 湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

经营范围

会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 基本建设年度财务决算审计; 企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计鉴定; 会计咨询、税务咨询; 管理咨询、会计培训。(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)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年06月30日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号  
中建智慧产业园二区 11 号楼 1 层 001 房

登记机关



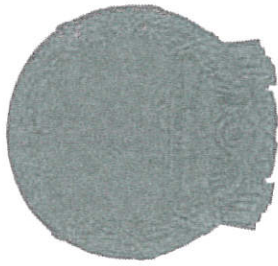
审批专用章

2023 年 12 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：湖南瑞合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年7月30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

2023年 12月 26日

中华人民共和国财政部制







姓名 邓春玲  
Full name 邓春玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1974-05-03  
Date of birth 1974-05-03  
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
身份证号码 432902197405030925  
Identity card No. 432902197405030925



年度检验合格  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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:  
No. of Certificate

430200140046

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 10 月 29 日  
Date of Issuance 2007 10 29



年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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

2012.3.1



邓春玲 2022 年度年检



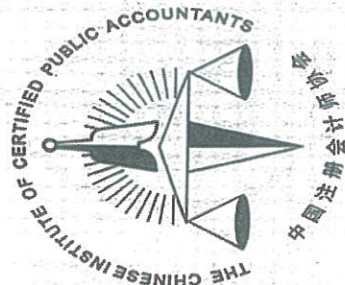
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



邓春玲 430200140046





姓名: 贺素芳  
 性别: 女  
 出生日期: 1991-08-08  
 工作单位: 天健会计师事务所(普通合伙)北京分所  
 身份证号: 432503199108084680  
 Identity card No.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 330000010382  
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 18 日  
 Date of Issuance



贺素芳(330000010382)  
 您已通过2019年年检  
 江苏省注册会计师协会

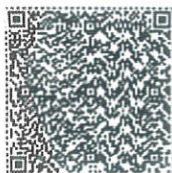


贺素芳(330000010382)  
 您已通过2020年年检  
 江苏省注册会计师协会

### 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.



贺素芳(330000010382)  
 您已通过2021年年检  
 江苏省注册会计师协会



贺素芳 330000010382

年 月 日  
 /y /m /d

### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
 /y /m /d

# 邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建 设项目预期收益与融资平衡 专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0091号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893 邮编：410000



# 邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建 设项目预期收益与融资平衡 专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0091号

我们接受委托，对邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目预期收益与融资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》。相关项目实施主体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前提下，本次评价的邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目，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。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施  
建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月十一日





附件：

## 项目预期收益与融资平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目收益和融资平衡评价说明。

### 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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

### 三、项目基本情况

#### （一）项目概况

- 1、项目名称：邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目
- 2、项目实施机构：邵阳市北塔区文化旅游广电体育局
- 3、建设地点：北塔区陈家桥镇李子塘村。





4、项目建设期：2025年6月至2027年5月。

5、建设内容及规模：该项目依托湖南省乡村旅游重点村李子塘景区独特的自然与生态资源新建生态停车场10000平方米（停车位285个，含充电停车位85个），旅游环保厕所8个；新建景区森林旅游步道5.5千米，通景道路提质改造7.5千米；新增智能旅游专用标示牌363个，完善智慧旅游服务设施。

**（二）项目总投资**

项目概算总投资为4,770.69万元，其中：建安工程费用3,862.29万元，工程建设其他费用329.25万元，预备费419.15万元，建设期利息160.00万元。

**（三）资金筹资方案**

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资4,770.69万元，其中：项目资本金2,270.69万元，专项债券资金2,500.00万元。本次拟申请发行政府专项债券资金1,100.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	北塔区	邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	1,100.00	20	2.46%

**四、应付本息情况**

**（一）本次债券应付本息情况**

1、本项目拟申请政府专项债2,500.00万元，本次拟申请发行1,100.00万元，发行期限为20年，未来申请发行1,400.00万元。本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，20年期债券年利率2.46%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债金额	未来拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	北塔区	邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	1,100.00	1,400.00	1,230.00	3,730.00



2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计3,730.00万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年9月		1,100.00		1,100.00		
2025年12月	1,100.00	1,400.00		2,500.00		
2026年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2027年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2028年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2029年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2030年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2031年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2032年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2033年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2034年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2035年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2036年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2037年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2038年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2039年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2040年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2041年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2042年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2043年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2044年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
2045年3月	2,500.00			2,500.00	13.53	13.53
2045年6月	2,500.00			2,500.00	17.22	17.22
2045年9月	2,500.00		1,100.00	1,400.00	13.53	1,113.53
2045年12月	1,400.00		1,400.00		17.22	1,417.22
合计		2,500.00	2,500.00		1,230.00	3,730.00

## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为3,730.00万元，具体情况如下：



金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	北塔区	邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	2,500.00	1,230.00	3,730.00

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，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目的经营现金流入主要来源于充电桩服务收入、停车场收入。本项目于2027年5月建成运营。

本项目的收入来源主要是充电桩服务收入、停车场收入。

（1）充电桩服务收入

根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，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，电费按实际结算上缴国家电网，充电服务费每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

根据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及新能源汽车国家大数据联盟联合发布的2023年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，隆回县充电桩的效能指标如平均时间利用率和平均桩数利用率数据如下表所示。

序号	效能指标	交流充电桩	直流充电桩	备注
1	电动车功率（kw）	7	120	
2	平均时间利用率	5.20%	14.00%	
3	平均桩数利用率	60.30%	65.10%	

本项目区域内配套85个充电桩（60kw快充），参照同类项目收费情况，按照谨



慎原则，本项目充电服务费按0.8元/度测算，时间周转率参照上表14%计算每天充电桩的平均充电时间为 $24 \times 14\% = 3.36$ 小时，本项目综合考虑到文化交流中心的性质及游客的游玩需求，平均充电时间按3.0小时计算，每年按365天计算。考虑电动汽车将大力发展的趋势，本项目建设的充电桩的使用率按第1年50%、第2年及以后保持55%不变。

### （2）停车场收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）公共停车场收费标准如下表所示。本项目拟建停车位200个（不含充电桩停车位），日均停车小时3小时，每年按365天计算。结合北塔区停车位实际使用情况，本项目停车位拟按照单价10.00元/个/天测算，谨慎估计，经营期第1、2、3年使用率分别为50%、60%、65%，第4年及以后保持65%水平。

方式 区域	计 时 方 式		计次方式	24 小时 限价
	白天时段(元/半小时)(8:00-18:00)	夜同时段 (元/小时) (18:00-8:00)	每 次	
中心区域	2.00	1.00	10.00	30.00
其他区域	1.00	1.00	8.00	20.00
电动车、摩托车			2.00	4.00

项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	充电桩服务收入	停车场收入	收入合计
2027年	130.31	63.88	194.19
2028年	245.72	131.40	377.12
2029年	245.72	142.35	388.07
2030年	245.72	142.35	388.07
2031年	245.72	142.35	388.07
2032年	245.72	142.35	388.07
2033年	245.72	142.35	388.07
2034年	245.72	142.35	388.07



年度	充电桩服务收入	停车场收入	收入合计
2035年	245.72	142.35	388.07
2036年	245.72	142.35	388.07
2037年	245.72	142.35	388.07
2038年	245.72	142.35	388.07
2039年	245.72	142.35	388.07
2040年	245.72	142.35	388.07
2041年	245.72	142.35	388.07
2042年	245.72	142.35	388.07
2043年	245.72	142.35	388.07
2044年	245.72	142.35	388.07
2045年	245.72	142.35	388.07
合计	<b>4,553.27</b>	<b>2,615.23</b>	<b>7,168.50</b>

## 2、现金流出

根据类似项目及本行业的内部调研资料，结合本项目的具体情况进行成本概算。

（1）工资及福利费：项目人员配置涉及环境维护、安全巡逻、咨询服务、导游讲解等，因此设定项目运维人员 12 人，其中清洁人员 3 人，保安 4 人，咨询服务 3 人，导游讲解 2 人。根据《邵阳统计年鉴》（2024 年）：“租赁和商业服务行业年平均工资为 5.71 万元/年”，项目年工资及福利按 6 万元/人·年计：



2-14 全部非私营单位在岗职工平均工资

单位：元

	总 计
总 计	80198
按国民经济行业分组	
(一)农、林、牧、渔业	58537
(二)采矿业	66908
(三)制造业	58232
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	80646
(五)建筑业	61324
(六)批发和零售业	58139
(七)交通运输、仓储和邮政业	77332
(八)住宿和餐饮业	39341
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	104350
(十)金融业	138720
(十一)房地产业	55857
(十二)租赁和商务服务业	57139
(十三)科学研究和技术服务业	74396
(十四)水利、环境和公共设施管理业	72615
(十五)居民服务、修理和其他服务业	80463
(十六)教 育	85714
(十七)卫生和社会工作	105271

(2) 销售及管理费用：销售及管理费用是指在销售产品、自制半成品和工业性劳务等过程中发生的各项费用，如组装费、运输费、装卸费、展览费、广告费、租赁费，以及为销售本企业产品而专设的销售机构的费用等，本项目销售及管理费用参考旅游行业上市公司 2024 年销售及管理费用同营业收入的占比情况，基于谨慎性原则，按三家公司销售及管理费用占营业收入平均值 4.18%计算。

旅游行业上市公司 2024 年销售及管理费用同营业收入的占比情况：

公司名称	营业收入（万元）	销售及管理费用	占比
张家界旅游集团股份有限公司	41,995.61	1,896.03	4.51%
黄山旅游发展股份有限公司	192,944.19	5,153.02	2.67%
安徽九华山旅游发展股份有限公司	72,363.70	3,880.08	5.36%
平均占比			4.18%

(3) 修理费：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维修费是指项目全部固定资产的维修费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，修理费按总投资的 0.5%估算。

(4) 燃料动力费：本项目燃料及动力费主要是水、电费。项目用电主要为充电



桩充电，由国家电网直接收费，不计入本次项目。本次项目水主要用于工作人员及的生活用水、道路撒水，根据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）的有关规定，并参照湖南省用水定额指标要求，年耗水为 3102.8 吨。用水单价按照非居民用水水价 4.2 元/吨计取

### （5）税金及附加

①增值税：增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定确定。停车场收入销项税率按照 9%计算，充电桩服务费按照 13%计算。

②城市维护建设费：按增值税的 5%计算。

③教育费附加及地方教育附加按增值税的（3%+2%）计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本测算表

金额单位：万元

年度	工资及福利费	销售及管理费用	修理费	燃料动力费	增值税与税金及附加	合计
2027年	42.00	8.12	13.91	0.76		64.79
2028年	72.00	15.76	23.85	1.30		112.91
2029年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2030年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2031年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2032年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2033年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2034年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2035年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2036年	72.00	16.22	23.85	1.30	16.02	129.39
2037年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2038年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2039年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2040年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2041年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2042年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2043年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96



年度	工资及福利费	销售及管理费用	修理费	燃料动力费	增值税与税金及附加	合计
2044年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2045年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
合计	<b>1,338.00</b>	<b>299.62</b>	<b>443.21</b>	<b>24.16</b>	<b>390.33</b>	<b>2,495.32</b>

### 3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2027 年	130.31	63.88	194.19
2028 年	245.72	131.40	377.12
2029 年	245.72	142.35	388.07
2030 年	245.72	142.35	388.07
2031 年	245.72	142.35	388.07
2032 年	245.72	142.35	388.07
2033 年	245.72	142.35	388.07
2034 年	245.72	142.35	388.07
2035 年	245.72	142.35	388.07
2036 年	245.72	142.35	388.07
2037 年	245.72	142.35	388.07
2038 年	245.72	142.35	388.07
2039年	245.72	142.35	388.07
2040年	245.72	142.35	388.07
2041年	245.72	142.35	388.07
2042年	245.72	142.35	388.07
2043年	245.72	142.35	388.07
2044年	245.72	142.35	388.07
2045年	245.72	142.35	388.07
合计	<b>4,553.27</b>	<b>2,615.23</b>	<b>7,168.50</b>

### (三) 可用于资金平衡项目相关收益情况





根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金4,673.18万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	北塔区	邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	7,168.50	2,495.32	4,673.18

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流4,673.18万元，融资还款本息合计3,730.00万元，本息保障倍数为1.25倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	北塔区	邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	4,673.18	3,730.00	1.25

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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，本项目现金流预测如下表：



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年1-5月	2027年6-12月	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	11,939.19	3,000.00	1,000.00	770.69	194.19	377.12	388.07	388.07
1	资本金流入	2,270.69	500.00	1,000.00	770.69				
2	融资资金流入	2,500.00	2,500.00						
3	运营期现金流入	7,168.50				194.19	377.12	388.07	388.07
二	现金流出	10,920.98	3,000.00	1,000.00	770.69	112.76	174.41	174.87	174.87
1	建设期资金流出	4,695.66	3,000.00	938.50	757.16				
2	运营期资金流出	2,495.32				64.79	112.91	113.37	113.37
3	融资还本付息	3,730.00		61.50	13.53	47.97	61.50	61.50	61.50
三	现金净流量	1,018.21				81.43	202.71	213.20	213.20
四	期末累计现金结存					81.43	284.14	497.34	710.54



续上表：

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
现金流入	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07
资本金流入									
融资资金流入									
运营期现金流入	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07
现金流出	174.87	174.87	174.87	174.87	174.87	190.89	216.46	216.46	216.46
建设期资金流出									
运营期资金流出	113.37	113.37	113.37	113.37	113.37	129.39	154.96	154.96	154.96
融资还本付息	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50
现金净流量	213.20	213.20	213.20	213.20	213.20	197.18	171.61	171.61	171.61
期末累计现金结存	923.74	1,136.94	1,350.14	1,563.34	1,776.54	1,973.72	2,145.33	2,316.94	2,488.55



续上表：

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	现金流入	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07
1	资本金流入						
2	融资资金流入						
3	运营期现金流入	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07
二	现金流出	216.46	216.46	216.46	216.46	216.46	2,716.46
1	建设期资金流出						
2	运营期资金流出	154.96	154.96	154.96	154.96	154.96	154.96
3	融资还本付息	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	2,561.50
三	现金净流量	171.61	171.61	171.61	171.61	171.61	-2,328.39
四	期末累计现金结存	2,660.16	2,831.77	3,003.38	3,174.99	3,346.60	1,018.21

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。



### （三）压力测试

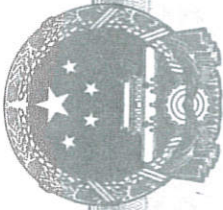
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.06	1.25	1.45
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.25	1.19

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1.06，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1.19，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，不能还本付息风险较小。





统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

# 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 湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

经营范围

会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 基本建设年度财务决算审计; 企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计鉴定; 会计咨询、税务咨询; 管理咨询、会计培训。(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)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年06月30日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号  
中建智慧产业园二区 11 号楼 1 层 001 房

登记机关



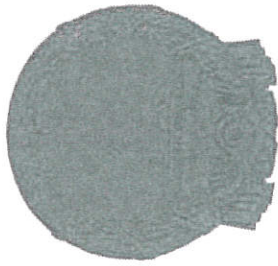
审批专用章

2023 年 12 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：湖南瑞合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年7月30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

2023年 12月 26日

中华人民共和国财政部制







姓名 邓春玲  
Full name 邓春玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1974-05-03  
Date of birth 1974-05-03  
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
身份证号码 432902197405030925  
Identity card No. 432902197405030925



年度检验合格  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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:  
No. of Certificate

430200140046

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 10 月 29 日  
Date of Issuance 2007 10 29



年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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

2012.3.1



邓春玲 2022 年度年检



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

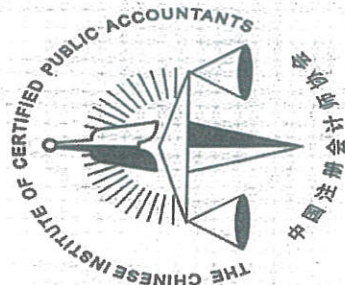
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



邓春玲 430200140046







姓名: 贺素芳  
 性别: 女  
 出生日期: 1991-08-08  
 工作单位: 天健会计师事务所(普通合伙)北京分所  
 身份证号: 432503199108084680  
 Identity card No.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 330000010382  
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 18 日  
 Date of Issuance



贺素芳(330000010382)  
 您已通过2019年年检  
 江苏省注册会计师协会

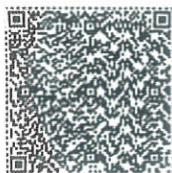


贺素芳(330000010382)  
 您已通过2020年年检  
 江苏省注册会计师协会

### 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.



贺素芳(330000010382)  
 您已通过2021年年检  
 江苏省注册会计师协会



贺素芳 330000010382

年 月 日  
 /y /m /d

### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
 /y /m /d

# 湖南省邵阳市 2025 年专项债券收益 与融资自求平衡审核报告

湘天会专字〔2025〕第 223 号

湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年九月



# 目 录

专项债券收益与融资自求平衡审核报告 .....	1
项目收益自求平衡预测说明 .....	3
一、项目收益及现金流入预测编制基础 .....	3
二、项目收益及现金流入预测假设 .....	3
三、项目收益及现金流量预测编制说明 .....	3
（一）项目概况 .....	3
（二）项目收益及现金流量预测说明 .....	4
四、项目收益与融资自求平衡性评价 .....	13
（一）项目平衡预测 .....	13
（二）压力测试 .....	13
（三）项目平衡性评价 .....	14
五、总体评价 .....	14



**湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)**

**HUNAN TIANPINGZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP**

## **湖南省邵阳市 2025 年专项债券收益**

### **与融资自求平衡审核报告**

湘天会专字〔2025〕第 223 号

**邵阳市财政局：**

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

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

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

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

经审核，我们认为，在湖南省邵阳市园区建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的武冈市冷链物流体系建设项目，预期冷链物流中心冷库、配送仓库、质量检测中心、配套用房和乡镇物流配送站租赁收入、停车位出租收入和充电桩收入对应的经营收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。其本息覆盖倍数具体如下表：

本息覆盖倍数表

单位：万元

地市	项目名称	计划融资金额	发债本息和	项目净收益	覆盖倍数
武冈市	武冈市冷链物流体系建设项目	10,400.00	13,956.80	19,388.60	1.39

需要说明的是，本报告仅供邵阳市财政为申报政府专项债券 2025 年湖南省政府专项债券(二十八期)融资时使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益自求平衡预测说明

湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月十一日

## 附件

# 项目收益自求平衡预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以冷链物流中心冷库、配送仓库、质量检测中心、配套用房和乡镇物流配送站租赁收入、停车位出租收入和充电桩收入为基础，参考湖南省邵阳市同类型建设项目专项债券项目预期收益与融资平衡方案、项目的可行性研究报告、周边参考相似资产租赁情况、停车费及充电桩收费文件等项目资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制建设项目收入预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

### 三、项目收益及现金流量预测编制说明

#### （一）项目概况

本次申请发行的项目为武冈市冷链物流体系建设项目（以下简称“本项目”），具体情况如下：

#### 1.项目主要建设内容及规模

武冈市冷链物流体系建设项目主要建设内容为：（1）新建农产品产地仓储冷链物流中心：占地 49.42 亩，建筑面积 47180 平方米，其中：冷冻库 18900 平方米、冷藏库 15000 平方米、质量检测中心 1400 平方米、配送仓库 8000 平方米、配套用房 3880 平方米，并建设配套工程；（2）乡镇仓储冷链物流配送站改造 7 个：共计改造建筑面积 14000 平方米（含冷冻冷藏保鲜库 9800

平方米)，并建设配套工程；（3）配套建设相关设施设备和智慧物流平台。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

根据本项目的可行性研究报告估算，武冈市冷链物流体系建设项目总投资 20,839.00 万元，其中工程费用约 17,443.00 万元，占总投资 83.70%；建设工程其它费用约 981.55 万元，占总投资 4.71%；基本预备费约 1,842.45 万元，占总投资 8.84%；建设期利息 572.00 万元，占总投资 2.74%。

（2）资金筹措方式

武冈市冷链物流体系建设项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行专项债券。项目总投资 20,839.00 万元，其中用于项目支出的资本金 10,439.00 万元，该项目拟申请发行政府专项债券 10,400.00 万元，本次申请发行政府专项债券 6,500.00 万元，本年度后续发行政府专项债券 3,900.00 万元。

（二）项目收益及现金流量预测说明

1.项目应付本息情况

武冈市冷链物流体系建设项目拟申请发行政府专项债券 10,400.00 万元，本次申请发行政府专项债券 6,500.00 万元，本年度后续发行政府专项债券 3,900.00 万元，均为半年付息一次，假设武冈市冷链物流体系建设项目本次专项债券资金 6,500.00 万元于 2025 年 9 月到位，则由 2026 年 3 月开始付第一次息，后续发行暂按半年后发行，半年一次付息进行预测，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，本次及以后年度发行政府专项债券按 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券存续期内本息共计 13,956.80 万元，还本付息情况如下表：

表-武冈市冷链物流体系建设项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2025 年 9 月		6,500.00		6,500.00		
2026 年 3 月	6,500.00	3,900.00		10,400.00	74.10	74.10
2026 年 9 月	10,400.00			10,400.00	118.56	118.56
2027 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12



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
2028 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2029 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2030 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2031 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2032 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2033 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2034 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2035 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2036 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2037 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2038 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2039 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2040 年	10,400.00		6,500.00	3,900.00	237.12	6,737.12
2041 年	3,900.00		3,900.00		44.46	3,944.46
合计		10,400.00	10,400.00		3,556.80	13,956.80

## 2.项目收入预测

武冈市冷链物流体系建设项目经营收入主要为冷链物流中心冷库、配送仓库、质量检测中心、配套用房和乡镇物流配送站租赁收入、停车位出租收入和充电桩收入。

### 1、租赁收入

(1)冷链物流中心冷库租金收入：本项目农产品产地仓储冷链物流中心冷库出租面积 33900 平方米。武冈市市场上尚无类似冷链仓储出租案例，参考周边区县冷链仓储市场出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 50 元/平方米/月，不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年增长 5%，至 85%保持不变测算。周边区县冷链仓储参考案例如下：

名称	单价（元/ m²/月）	来源
邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米楼库出租	85	<a href="#">信息来源：邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米楼库出租-邵阳仓小二</a>
邵阳市邵东市廉桥三 楼冷库出租	60	<a href="#">信息来源：廉桥三楼 200~2400 平,冷库出租_邵阳邵东廉桥仓库出租 (cangku101.com)</a>
邵阳市新邵县酿溪镇 冷库出租	80	<a href="#">信息来源：湖南邵阳新邵仓库冷库出租-邵阳仓小二</a>

(2) 配送仓库、质量检测中心租赁收入：本项目农产品产地仓储冷链物流中心配送仓库出租面积 8000.00 平方米，质量检测中心出租面积 1400 平方米。武冈市市场上无类似仓库、检测中心出租，参考周边区县研发中心市场出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 8 元/平方米/月，不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年增长 5%，至 85% 保持不变测算。邵阳市周边仓库参考案例如下：

名称	单价（元/ m <sup>2</sup> /月）	来源
湖南邵阳邵东宋家塘仓库出租	10	<a href="#">信息来源：湖南邵阳邵东仓库库房出租- 仓小二</a>
邵阳市大祥区城西路仓库出租	18	<a href="#">信息来源：邵阳市大祥区普通仓库出租 - 仓小二</a>
邵东县城区仓库出租	13.5	<a href="#">信息来源：邵东县城区二中仓库出租 - 邵阳 58 同城</a>

(3) 配套用房租赁收入：本项目配套用房出租面积为 3880 平方米。该类型本项目参考武冈市普通办公用房出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 20 元/平方米/月，不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年增长 5%，至 85% 保持不变测算。武冈市经开区周边商铺参考案例如下：

名称	单价（元/ m <sup>2</sup> /月）	来源
武冈市武冈区金都汇门面出租	30	<a href="#">信息来源：武冈市武冈区金都汇门面出租-邵阳 58 同城</a>
武冈市广湘城门面出租	30	<a href="#">信息来源：武冈市广湘城商铺出租 - 邵阳 58 同城</a>
武冈市武冈农村商业银行三牌路支行门面出租	33.3	<a href="#">信息来源：武冈市武冈农村商业银行三牌路支行门面出租-邵阳 58 同城</a>

(4) 乡镇冷库租赁收入：本项目乡镇冷链物流配送站冷库出租面积 9800 平方米，参考其他地区乡镇冷链仓储出租价格，结合实际情况，基于谨慎性考虑，乡镇冷库租赁单价按 16.00 元/平方米/月，不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年增长 5%，至 85% 保持不变测算。参考案例如下：

名称	单价（元/m <sup>2</sup> /月）	来源
云南勐遮镇冷库	26	<a href="https://baijiahao.baidu.com/s?id=1823714795048124855&amp;wfr=spider&amp;for=pc">https://baijiahao.baidu.com/s?id=1823714795048124855&amp;wfr=spider&amp;for=pc</a>

名称	单价（元/m³/月）	来源
东台市三仓镇兰址村冷库	26	<a href="https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzU5NjA0NDg2NA==&amp;mid=2247567257&amp;idx=4&amp;sn=86ba215e08cc92269861312683fa875&amp;chksm=fe6b3ab6c91cb3a0c6162dd0a1b6eb1709ab622d608b7db69fb999da716dc257dd7c54160388&amp;scene=27">https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzU5NjA0NDg2NA==&amp;mid=2247567257&amp;idx=4&amp;sn=86ba215e08cc92269861312683fa875&amp;chksm=fe6b3ab6c91cb3a0c6162dd0a1b6eb1709ab622d608b7db69fb999da716dc257dd7c54160388&amp;scene=27</a>

# 东台市三仓镇兰址村冷库

东台市三仓镇兰址村冷库

东台市三仓镇兰址村冷库

## 一、冷库位置及交通

本项目的冷库位于东台市三仓镇兰址村，东临G215国道，八条路等，地理位置优越，交通便利。

总投资额为200万元，冷库采用钢结构，占地面积750平方米（包含15平方米的发电机房和制冷机房），高度为6米，冷库内部划分为4个独立的制冷隔间，每个隔间的面积约为160平方米，容积则达到约800立方米，整个冷库的总容积约为4000立方米，能够满足广泛的冷藏需求；制冷温度控制在-5至10℃之间，确保货物的新鲜与安全。此外，电费将按照商业用电的标准进行计算，并由承租方自行承担。

## 六、其他条款

（此处可补充其他相关条款，如保密条款、不可抗力条款等）

请注意，以上仅为示例性内容，具体条款需根据实际情况和需求进行详细制定。

1. 本招租项目仅限于冷库用途，严禁用于污染大、噪音大或涉及易燃易爆物品的商业活动，更不得作为危险品存储仓库。
2. 招租期限设定为10年，为长期稳定合作奠定基础。
3. 租金支付采取先收后租原则，即每年度开租前需一次性付清当年租金。
4. 招租价格方面，承租方需自行报价，且报价不得低于20万元/年。

## 招租公告

### 东台市三仓镇兰址村冷库租赁项目招租公告

- 1、东台市三仓镇人民政府的东台市三仓镇兰址村冷库租赁项目已经批准，现邀请合格的潜在投标人参加本项目的投标报名。
- 2、项目概况  
项目概况：冷库三间座落在东台市三仓镇兰址村，每间约为1276m³，（由东向西低洼地带2间、高洼地1间），三间附属用房175m²，每间约为58m²。（以合同截止时间为准）。
- 3、本项目招租内容如下：  
冷库出租采用一间一租方式招租，每间租金2年一次性缴清，附属用房每间租金5年一次性缴清。所有租赁期以合同截止时间为准，合同到期后租赁物按原状交还，否则承担相关经济责任。  
租赁要求：承租人在租赁期间不得改变房屋现状，如需维修等必须经出租方同意，费用自理，租赁经营期间须遵守国家相关法律法规，并承担全部经济和法律风险。
- 4、申请人应当具备的主要资格条件：  
（1）申请人资格条件：具备独立法人及无不良信誉的企业或具有完全民事行为能力能力和经济能力的自然人。
- 5、本项目招租条件：以单位报名时，单位法人携带身份证原件及加盖公章的主单位营业执照副本复印件或授权委托书人携带身份证原件，加盖公章的主单位营业执照副本复印件、法人身份证明书原件及授权委托书原件，以自然人报名时，携带本人身份证原件。
- 6、投标申请人可于2022年11月25日至2022年11月30日上午时间（8:30-11:30、14:30-17:30节假日休息）携带本单位正式员工携带本人身份证原件到东台市三仓镇财政所大厅（政府二楼西）购买招标文件及相关资料。联系人：王顺华，联系电话：0515-85624111。工本费200元/份，售后不退。
- 7、投标截止时间及开标时间：本工程开标时间为2022年12月2日15时00分。
- 9、竞价底价及顺序：由东向西排序，冷库①8万元/年、附属①0.3万元/年；冷库②8万元/年、附属②0.3万元/年；冷库③8万元/年、附属③0.3万元/年。每间冷库与其后方附属为一个整体招租。

（5）乡镇物流配送站其他用房租赁收入：乡镇冷链物流配送站其他用房出租面积 4200 平方米，参考武冈市乡镇用房出租价格，结合实际情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 4.00 元/平方米/月，不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年增长 5%，至 85%保持不变测算。参考案例如下：

名称	单价（元/m²/月）	来源
武冈市晏田乡易地扶贫搬迁安置区门面商铺	5	<a href="https://www.wugang.gov.cn/wugang/ntjgggs/201810/83c6a33248a649c885e71072c81fee6e.shtml">https://www.wugang.gov.cn/wugang/ntjgggs/201810/83c6a33248a649c885e71072c81fee6e.shtml</a>
武冈市荆竹铺镇易地扶贫搬迁集中安置点一层门面	4.84	<a href="https://www.wugang.gov.cn/wugang/nzfcgygcztb/202112/ae98ede028be48649ff6420e696c58b0.shtml">https://www.wugang.gov.cn/wugang/nzfcgygcztb/202112/ae98ede028be48649ff6420e696c58b0.shtml</a>
武冈市邓家铺镇易地扶贫搬迁安置点门面商铺	4.66	<a href="https://www.wugang.gov.cn/wugang/ntjgggs/202404/5ee5910694c34a15aebafed5ccff3ee.shtml">https://www.wugang.gov.cn/wugang/ntjgggs/202404/5ee5910694c34a15aebafed5ccff3ee.shtml</a>

## 武冈市晏田乡易地扶贫搬迁安置区门面商铺公开招租竞拍公告

来源： 作者： 更新时间： 2018-10-10 08:54



受武冈市晏田乡人民政府的委托，我司定于2018年10月26日（星期五）上午10时08分在本公司拍卖大厅依法对武冈市晏田乡荷花易地扶贫搬迁安置区门面商铺招租进行公开招租，现将有关事项公告如下：

### 一、招租标的基本情况

武冈市晏田乡荷花易地扶贫搬迁安置区门面商铺：位于乡国土所正对面易地扶贫搬迁安置区一楼店面，门面总建筑面积约3886平方米，地下仓库总面积约1802平方米。除政府预留公益门面加管理用房外（约250平方米），具体门面情况以实际现状为准。

1、自租赁合同签订之日起，租赁期5年。年租金分阶梯式进行：前三年门面每年60元/㎡/年，地下仓库40元/㎡/年；从第四年开始，租金每年递增6%，所有租金按年支付，并在每年租期内第一个月月底前一次性支付清楚。

2、门面用途规定：承租方应按照国家法律规定合法经营（适合：物流，仓储，建材超市，百货超市，家电超市，家具城，成品生活超市，电子加工厂等）。

3、承租方在第一个5年到期后，在同等条件下有优先续租权；

上述招租标的按现状整体招租，标的起租价29万元/年，竞标保证金15万元，招租竞拍成功后，竞得人须向出租人交纳门面履约保证金5万元。

### 二、竞拍人资格要求：

## 2021年度武冈市荆竹铺镇易地扶贫搬迁集中安置点一层门面公开招租公告

来源：湖南中投项目管理有限公司 作者：武冈市 更新时间： 2021-12-10 15:36



武冈市扶贫项目资产管理中心 委托湖南中投项目管理有限公司对2021年度武冈市荆竹铺镇易地扶贫搬迁集中安置点一层门面公开招租项目依法进行公开竞租，现将有关事项公告如下：

### 一、竞租项目基本情况

武冈市荆竹铺镇易地扶贫搬迁集中安置点一层门面详见附表，小区内门面总面积2494㎡，69个铺面。留出6个（48、49、50、51、68、69）作为商会、善心小集、物业管理房以外，其余63个招租。分A、B内区域按门面分别计价，具体见附表。属安置区内扶贫对象承租的价格优惠10%。

A、B类区域及功能划分原则：6栋均为B类，功能定位为小区物业管理用房、仓储、劳动密集加工型铺面；4栋与5栋之间临小溪方连接商铺为A类，功能定位为汽车美容、电器；5栋为B类，功能定位为电商平台、幼儿托管；4栋为B类，功能定位为农副产品交易厅、农资供应区；3栋为A类，功能定位为生活超市区；2栋为A类，功能定位为汽车美容、电器（含液化气站）。整体承租符合以上功能类别的，在功能区域完整的前提下，可优先选择适当调整区域。

联系电话：0739-7618961 / 18618347318 / 18109280000

### 附表

铺号	区域类别	承租面积 (㎡)	第一年租金 (元)	投标保证金 (元)	竞租时间	备注
25	B	29.05	1690	3000	2021年12月20日9时30分	
26	B	40.41	2470	3000	2021年12月20日9时30分	
27	B	40.41	2470	3000	2021年12月20日9时30分	
28	B	29.05	1690	3000	2021年12月20日9时30分	
29	B	37.71	2210	3000	2021年12月20日9时30分	
30	B	37.71	2210	3000	2021年12月20日9时30分	
31	B	29.05	1690	3000	2021年12月20日9时30分	

## 武冈市邓家铺镇易地扶贫搬迁安置点门面商铺公开招租竞拍公告

来源：邵阳西南拍卖有限责任公司 作者：邵阳西南拍卖有限责任公司 更新时间： 2024-04-24 16:36



受武冈市邓家铺镇人民政府的委托，我司定于2024年5月8日（星期三）上午10时08分在本公司拍卖大厅依法对武冈市邓家铺镇易地扶贫搬迁安置点门面商铺招租进行公开招租，现将有关事项公告如下：

### 一、招租标的基本情况

武冈市邓家铺镇易地扶贫搬迁安置点门面商铺：位于镇开发区国土所后面易地扶贫搬迁项目一楼店面，建筑面积总共约5000平方米，具体门面情况以实际现状为准。

1、自租赁合同签订之日起，租赁期5年。年租金分阶梯式进行：前三年不变，从第四年开始，租金每年递增6%（6%左右），所有租金按年支付，并在每年租期内第一个月月底前一次性支付清楚。

2、门面用途规定：承租方应按照国家法律规定合法经营（适合：物流，仓储，建材超市，百货超市，家电超市，家具城，成品生活超市，电子加工厂等）。

3、承租方未经出租方同意，不得对外转租、转借第三人经营；

上述招租标的按现状整体招租，标的起租价28万元/年，竞标保证金18万元。

2、停车位出租收入：本项目新增停车位为 120 个，参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）。

## 2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间	方式	每小时
白 天		5元
夜 间		2元
备注：不足1小时按1小时计算。		

根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表，各时段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，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 32.1 元，结合本项目实际情况，谨慎考虑，本项目停车位按 15 元/个/天计算，一年按 360 天为基数测算，预计运营期第一年出租率 40%、以后每年度增长 5%，至 60%保持不变测算。

### 停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	5	64%	5	12.8
2	1-1.5h	10	12%	2	2.4
3	1.5-2h	10	8%	2	1.6
4	2-2.5h	15	9%	1	1.35
5	2.5-3h	15	5%	1	0.75
6	3h 以上	20	2%	1	0.4
小计			100%		19.3
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	2	10%	2	0.4
2	1-1.5h	4	8%	3	0.96
3	1.5-2h	4	8%	2	0.64
4	2-2.5h	6	12%	2	1.44
5	2.5-3h	6	13%	2	1.56
6	3-3.5h	8	13%	3	3.12
7	3.5-4h	8	18%	2	2.88

8	4h 以上	10	18%	1	1.8
小计			100%		12.8
合计					32.1

(5) 充电桩收入：本项目配备充电桩 36 个；根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》的通知中规定，对电动汽车充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，本项目服务费单价按 0.6 元/kw•h 测算；本项目型号采用市场常用的直流 40kw 充电桩，根据《2022 年中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，2021 年我国 24 座城市公建类充电桩平均时间利用率为 13.0%，相较 2020 年增加 5.6%，近年来我国新能源汽车市场高速发展，新能源汽车保有量快速增长，假设近四年以时间利用率增速每年增加 2%，则预计本项目平均时间利用率为 21%，达到 5.04 小时/天，本项目充电桩平均使用时长按 2 小时测算。

表 1-武冈地区充电桩服务收费标准

序号	充电桩位置	服务费（元/度）	数据来源
1	武冈市星星汽车充电站	0.48	高德
2	武冈市汽车北站充电站	0.48	高德
3	武冈市司马冲充电站	0.50	高德

表 2-其他参考案例收费标准

序号	充电桩	详细位置	收费标准	链接网址
1	株洲百园嘴山庄充电站	株洲市芦淞区桥家侧大桥东行 2 公里路北	充电费 1.2 元/度 服务费 0.8 元/度	<a href="https://www.icauto.com.cn/cdz/9704.html">https://www.icauto.com.cn/cdz/9704.html</a>
2	湘潭东方金谷产业园充电站	湖南省湘潭市岳塘区楚天路	充电费 1.2 元/度 服务费 0.8 元/度	<a href="https://www.icauto.com.cn/cdz/9682.html">https://www.icauto.com.cn/cdz/9682.html</a>
3	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路 8 号	充电费 1.2 元/度 服务费 0.8 元/度	<a href="https://www.icauto.com.cn/cdz/9653.html">https://www.icauto.com.cn/cdz/9653.html</a>

（详细情况见附件 1：武冈市冷链物流体系建设项目预期收入测算表）

### 3.项目成本预测

武冈市冷链物流体系建设项目预计所发生的总成本费用主要包括工资及福利、燃料及动力费、日常维护维修费、经纪服务费、管理费用、税金及附加等。

(1) 工资福利费：本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，定员 15



人，参照湖南省统计局公布数据，2022 年居民服务业年度平均工资为 55,130.00 元/年，谨慎起见，本项目按 80,000.00 元/年/人计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

表2 2022年分行业门类分岗位就业人员年平均工资

单位：元

行 业	规模以上 企业就业 人员	中层及 以上管理 人员	专业技 术人员	办事人员 和有关 人员	社会生产 服务和生 活服务 人员	生产制造 及有关 人员
合 计	92492	189076	133264	85881	70234	71147
采矿业	113834	214742	147690	118752	76542	102317
制造业	86933	176313	124960	90322	88294	70642
电力、热力、燃气及水生产和供应业	135666	231729	156049	112710	99670	121961
建筑业	70264	125926	84671	59184	56684	62406
批发和零售业	97679	187987	123550	87218	70288	64315
交通运输、仓储和邮政业	109674	215876	159437	93699	100192	90029
住宿和餐饮业	51886	100384	61335	49885	44447	44111
信息传输、软件和信息技术服务业	213089	424956	244283	143006	138323	92223
房地产业	84845	185018	110405	78385	53910	58914
租赁和商务服务业	90540	282697	146861	88182	62361	68825
科学研究和技术服务业	159653	302069	160812	109588	97502	93225
水利、环境和公共设施管理业	53099	168833	107887	69730	37257	54835
居民服务、修理和其他服务业	55130	119137	79732	66787	45294	56489
教育	100580	183013	105383	87210	79988	60809
卫生和社会工作	100796	179072	102868	77107	62659	85646
文化、体育和娱乐业	119581	217339	169342	97846	64048	57221

（2）燃料及动力费：本项目能源消耗主要为建筑用水、用电，出租建筑电费、水费由租户承担，充电桩电费自动上缴国家电网，所以本项目耗电量仅根据室外照明和停车、充电桩等公共部分能耗进行预估。根据项目可行性研究报告，项目年耗电量为 16.19 万 kWh，年耗水量为 1.27 万 m<sup>3</sup>。

根据 2025 年 3 月湖南省代理购电工商业单一制用户平均电价表，本项目购电成本按 0.8508 元/kwh 计取，参考武冈市售水平均价格，本项目用水成本按 4.63 元/吨计取，每 3 年按 5%增长。

## 国网湖南省电力有限公司代理购电工商业单一制用户分时平均电价表

(执行时间: 2025 年 3 月 1 日-2025 年 3 月 31 日)

单位: 元/千瓦时

用电分类	电压等级	平段电价	分时平均浮动电价	分时平均电价
工商业单一制	110 千伏及以上	0.74742	0.06340	0.81082
	35 千伏	0.76742		0.83082
	1~10 千伏	0.78742		0.85082
	不满 1 千伏	0.80742		0.87082

注: 1.湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策有关事项的通知》(湘发改价调规〔2021〕848号)规定,符合分时电价执行条件的单一制工商业电力用户,选择不执行分时电价的,其用电价格按上月分时电价用户的平均用电价格(简称分时平均用电价格)执行。

2.湖南省发改委《关于进一步明确趸售电价与分时电价有关事项的通知》(湘发改价调〔2022〕251号)规定,分时平均用电价格=当月用户平段电价+分时平均浮动电价。自2022年4月1日起,1、7、8、9、12月分时平均浮动电价为0.09729元/千瓦时;2、3、4、5、6、10、11月分时平均浮动电价为0.0634元/千瓦时。

3.代理购电单一制用户分时平均电价=上网电价+上网环节线损费用折价+输配电价+系统运行费用折价+政府性基金及附加+分时平均浮动电价;

4.市场交易单一制用户分时平均电价=市场交易购电价格+上网环节线损费用折价+输配电价+系统运行费用折价+政府性基金及附加+分时平均浮动电价。

### 武冈市发展和改革局文件

武发改价费〔2018〕146号

#### 关于调整城区集中管网供水水资源费征收标准的 通 知

武冈市水利局、武冈市自来水公司、武冈市城市供水有限公司:


根据国务院《取水许可和水资源费征收管理条例》(国务院令 第460号)和国家发改委、财政部、水利部《关于水资源费征收标准有关问题的通知》(发改价格〔2013〕29号)湖南省物价局、湖南省住建厅、湖南省水利厅《关于调整水资源费征收标准的通知》(湘价费〔2013〕104号和湖南省发改委、湖南省住建厅、湖南省水利厅《关于加快城市供水价格改革者有关问题的通知》(湘发改价费〔2014〕1044号相关文件规定。经市人民政府同意,我市城区集中管网供水的水资源费由现行每立方米0.02元调整为每立方米0.08元,现就水资源费征收有关问题通知如下:

一、水资源费调整后城区自来水终端销售价格分别为:

- 居民生活用水
  - 第一阶梯: 3.13 元每立方米。
  - 第二阶梯: 4.18 元每立方米。
  - 第三阶梯: 7.33 元每立方米。
- 非居民生活用水 4.63 元每立方米。
- 特种用水 9.88 元每立方米。

二、水资源费的调整是国家节能减排的一项重要措施。请水利部门和两个供水单位采取多种形式搞好政策宣传,做好用户的解释工作。

三、本通知从2018年5月份水量开始征收执行。过去有关规定与本通知不符的,一律以本通知为准。



武冈市发展和改革局  
2018年4月28日

抄送: 市委办、市人大办、市政府办、市政协办、市纪委办、市财政局、市非税收入管理局

(3) 日常维修维护费: 本项目经营期每年修理费用按工程费用的 1% 计算暂估测算。

(4) 经纪服务费: 参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》(计价格〔1995〕971号)“房屋买卖代理收费,按成交价格总额的 0.5% -2.5% 计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》(武价房服〔2013〕120号)“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%-2.5% 的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租 24 金标准”,本项目房屋租赁经纪服务费暂按房屋租赁收入的 2.0% 计取。



(5)管理费用：本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度营业收入 5%暂估。

(6)税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，冷库、仓库、检测中心、配套用房出租、停车位出租等按 9%计征增值税；充电桩出租服务收入按 13%计征增值税；按照增值税的 5%计提城建税，按 5%计提教育附加费；工程费用按增值税率 9%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 13%考虑，其他成本费用按适用税率进行计算进项；按出租收入的 12%计提房产税测算。

（详细情况见附件 2：武冈市冷链物流体系建设项目运营成本及税费测算表）

#### 四、项目收益与融资自求平衡性评价

##### （一）项目平衡预测

武冈市冷链物流体系建设项目预计 2027 年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计 30,547.60 万元，扣除营业成本和税费 11,159.00 万元后，可用于偿还债务的资金共计 19,388.60 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39，能够完全覆盖债券本息。

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
武冈市冷链物流体系建设项目	19,388.60	10,400.00	13,956.80	1.39

##### （二）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.39	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.39	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个

项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （三）项目平衡性评价

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

#### 1、充足性

根据项目数据的合理预测，在债券存续期内武冈市冷链物流体系建设项目可产生经营现金流入 30,547.60 万元，扣除营业成本和税金 11,159.00 万元后，可用于偿还债务的资金共计 19,388.60 万元，能够完全覆盖本息 13,956.80 万元（含建设期利息），覆盖倍数为 1.39，充足性得到保障。

#### 2、稳定性

按照项目产生的所有经营活动、筹资活动对资金流入流出进行编制。武冈市冷链物流体系建设项目现金流预测表中累计现金净流量为 5,703.50 万元，大于 0，表明不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本息需要，具有一定抗风险能力。（详细情况见附件 3：武冈市冷链物流体系建设项目现金流预测表）

### 五、总体评价

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

附件：

附件 1：武冈市冷链物流体系建设项目预期收入测算表

附件 2：武冈市冷链物流体系建设项目运营成本及税费测算表

附件 3：武冈市冷链物流体系建设项目现金流预测表

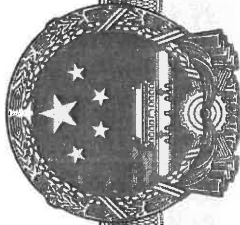






武冈市冷链物流体系建设项目现金流预测表

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2025年5月至12月	2026年	2027年1月至2027年4月	2027年5月至12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	现金流入	51,386.60	10,300.00	9,700.00	839.00	1,190.74	1,910.63	2,035.16	2,159.68	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	1,622.19
1.1	资本金	10,439.00	3,800.00	5,800.00	839.00															
1.2	债券资金流入	10,400.00	6,500.00	3,900.00																
1.3	运营收入	30,547.60				1,190.74	1,910.63	2,035.16	2,159.68	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	1,622.19
1.4	回收固定资产余值																			
1.5	流动资金回收																			
2	现金流出	45,683.10	10,300.00	9,700.00	839.00	574.27	883.41	905.41	940.70	940.87	940.87	955.46	955.46	955.46	971.47	1,148.50	1,162.04	1,179.48	7,679.48	4,651.22
2.1	建设投资	20,567.30	10,300.00	9,507.34	759.96															
2.2	运营成本	7,062.02				291.57	446.00	454.65	476.59	476.76	476.76	491.35	491.35	491.35	507.36	507.36	507.36	524.93	524.93	393.70
2.3	税金及附加	4,096.98				124.62	200.29	213.64	226.99	226.99	226.99	226.99	226.99	226.99	226.99	404.02	417.56	417.43	417.43	313.06
2.4	建设及运营期利息	3,556.80		192.66	79.04	158.08	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	44.46
2.5	债券本金	10,400.00																	6,500.00	3,900.00
3	净现金流量	5,703.50				616.47	1,027.22	1,129.75	1,218.98	1,222.05	1,222.05	1,207.46	1,207.46	1,207.46	1,191.45	1,014.42	1,000.88	983.44	-5,516.56	-3,029.03
4	累计净现金流量	5,703.50				616.47	1,643.69	2,773.44	3,992.42	5,214.47	6,436.52	7,643.98	8,851.44	10,058.90	11,250.35	12,264.77	13,265.65	14,249.09	8,732.53	5,703.50



统一社会信用代码

91430102MA4RTYT63E

# 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 湖南天平正大会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 卓和平

出资额 贰佰肆拾万元整

成立日期 2020 年 11 月 06 日

主要经营场所

湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路 078 号鑫天大厦 403 房

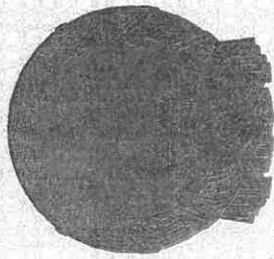
经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 工程造价咨询业务; 税务服务; 企业管理咨询; 企业管理; 财政咨询项目预算绩效评价服务; 社会经济咨询服务; 证券市场资信评级; 物业服务评估; 社会调查 (不含涉外调查); 社会稳定风险评估 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2025 年 5 月 19 日





# 会计师事务所 执业证书

名称 湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：卓和平

主任会计师：

经营场所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路 078 号鑫天大厦 403 房

组织形式：

执业证书编号：43010004  
特殊普通合伙

批准执业文号：湘财会[2020]29 号

批准执业日期：2020 年 12 月 15 日

证书序号：0008693

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓 名 孙文兵  
Full name

性 别 男  
Sex

出 生 日 期 1971-02-13  
Date of birth

工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所  
Working unit (特殊普通合伙)

身 份 证 号 码 430103197102131594  
Identity card No.



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100040021  
No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 11 月 27 日  
Date of Issuance

2020年10月改证





姓名 罗文静  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1986-07-28  
Date of birth  
工作单位 湖南天平正大会计师事务所  
Working unit (特殊普通合伙)  
身份证号码 430103198607283029  
Identity card No.



罗文静 430100040087

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100040087  
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 年 03 月 04 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d

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 /y 月 /m 日 /d

12

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



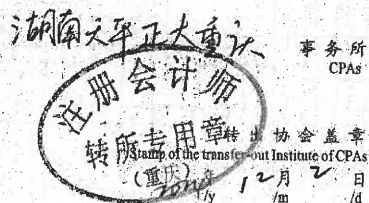
同意调入  
Agree the holder to be transferred to



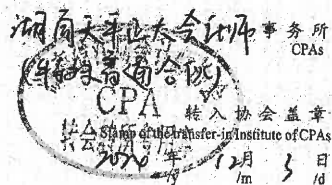
13

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



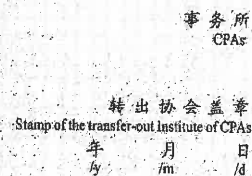
同意调入  
Agree the holder to be transferred to



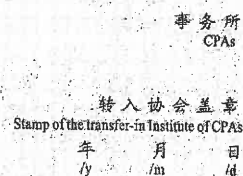
14

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



15