

**道县城东新区停车场建设项目收益与融资  
自求平衡专项评价报告**

**湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）**

**2025 年 9 月**



湘诚悦达专审〔2025〕206号

## 道县城东新区停车场建设项目收益与融资 自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对道县城东新区停车场建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的道县城东新区停车场建设项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**总体评价结果如下：**

## 一、财务评价假设

### （一）一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### （二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

## 二、项目应付本息情况

道县城东新区停车场建设项目，已发行政府专项债券 5,000.00 万元，发行利率为 2.09%；本次拟发行专项债券 300.00 万元，未来拟发行专项债券 11,700.00 万元，发行期限 30 年，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，预测利率为 2.44%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

道县城东新区停车场建设项目还本付息情况如下表所示：

道县城东新区停车场建设项目还本付息情况表

单位：万元

| 年度          | 期初本金      | 本期新增本金    | 本期偿还本金 | 期末本金      | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|-------------|-----------|-----------|--------|-----------|--------|----------|
| 2025 年 4 月  | 0.00      | 5,000.00  |        | 5,000.00  | 0.00   | 0.00     |
| 2025 年 9 月  | 5,000.00  | 300.00    |        | 5,300.00  | 0.00   | 0.00     |
| 2025 年 10 月 | 5,300.00  |           |        | 5,300.00  | 52.25  | 52.25    |
| 2026 年      | 5,300.00  | 11,700.00 |        | 17,000.00 | 254.56 | 254.56   |
| 2027 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2028 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2029 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2030 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2031 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2032 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2033 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2034 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2035 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2036 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2037 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2038 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2039 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2040 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2041 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2042 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2043 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2044 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2045 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2046 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2047 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2048 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |
| 2049 年      | 17,000.00 |           |        | 17,000.00 | 397.30 | 397.30   |

| 年度          | 期初本金      | 本期新增本金    | 本期偿还本金    | 期末本金      | 当年偿还利息    | 当年还本付息合计  |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2050 年      | 17,000.00 |           |           | 17,000.00 | 397.30    | 397.30    |
| 2051 年      | 17,000.00 |           |           | 17,000.00 | 397.30    | 397.30    |
| 2052 年      | 17,000.00 |           |           | 17,000.00 | 397.30    | 397.30    |
| 2053 年      | 17,000.00 |           |           | 17,000.00 | 397.30    | 397.30    |
| 2054 年      | 17,000.00 |           |           | 17,000.00 | 397.30    | 397.30    |
| 2055 年 3 月  | 17,000.00 |           |           | 17,000.00 | 3.66      | 3.66      |
| 2055 年 4 月  | 17,000.00 |           | 5,000.00  | 12,000.00 | 194.99    | 5,194.99  |
| 2055 年 9 月  | 12,000.00 |           | 300.00    | 11,700.00 | 3.66      | 303.66    |
| 2055 年 10 月 | 11,700.00 |           |           | 11,700.00 | 142.74    | 142.74    |
| 2056 年      | 11,700.00 |           | 11,700.00 | 0.00      | 142.74    | 11,842.74 |
| 合计          |           | 17,000.00 | 17,000.00 |           | 11,919.00 | 28,919.00 |

### 三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 37,763.17 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

### 四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

| 年度     | 融资偿付本息 |        |        | 项目收益     |
|--------|--------|--------|--------|----------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   |          |
| 2025 年 |        | 52.25  | 52.25  |          |
| 2026 年 |        | 254.56 | 254.56 |          |
| 2027 年 |        | 397.30 | 397.30 | 532.04   |
| 2028 年 |        | 397.30 | 397.30 | 1,060.20 |

| 年度     | 融资偿付本息    |           |           | 项目收益      |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息        | 本息合计      |           |
| 2029 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,491.51  |
| 2030 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,483.13  |
| 2031 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,474.59  |
| 2032 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,465.87  |
| 2033 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,456.98  |
| 2034 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,447.91  |
| 2035 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,438.67  |
| 2036 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,429.23  |
| 2037 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,419.61  |
| 2038 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,409.79  |
| 2039 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,399.78  |
| 2040 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,389.57  |
| 2041 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,379.15  |
| 2042 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,368.53  |
| 2043 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,357.69  |
| 2044 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,346.64  |
| 2045 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,335.36  |
| 2046 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,323.86  |
| 2047 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,312.13  |
| 2048 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,300.17  |
| 2049 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,287.96  |
| 2050 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,275.52  |
| 2051 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,262.82  |
| 2052 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,249.87  |
| 2053 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,236.66  |
| 2054 年 |           | 397.30    | 397.30    | 1,223.18  |
| 2055 年 | 5,300.00  | 345.05    | 5,645.05  | 604.72    |
| 2056 年 | 11,700.00 | 142.74    | 11,842.74 |           |
| 合计     | 17,000.00 | 11,919.00 | 28,919.00 | 37,763.17 |
| 本息覆盖倍数 |           |           |           | 1.31      |

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的道县城东新区停车场建设项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）  


中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 9 月 22 日

附件:

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目基本情况

项目用地 257662 平方米 (约 387 亩), 主要建设内容为在城东新区建设大型公共停车场 154597.20 平方米, 规划停车位 5153 个, 设置充电桩 1546 个, 构建智能停车监控系统、智能停车诱导系统, 配套完善停车场内部道路、水电管网等基础设施。

#### (二) 实施主体

道县住房和城乡建设局

#### (三) 项目类型

城市停车场

#### (四) 融资计划

项目概算总投资 28733.18 万元, 其中, 用于项目支出的资本金/自有资金 11,733.18 万元, 占概算总投资金额比例 40.83%; 拟申请发行政府专项债券资金 17,000.00 万元。道县城东新区停车场建设项目, 已发行政府专项债券 5,000.00 万元; 本次拟发行专项债券 300.00 万元, 未来拟发行专项债券 11,700.00 万元。

### 二、项目现金流入预测

本项目收入主要来源包括停车位出租收入和充电桩充电服务费收入。

#### (一) 停车位出租收入

本项目收入主要来源包括停车位出租收入和充电桩充电服务费收入。

##### 1. 停车位出租收入

本项目规划设计停车位 5153 个, 临时停车参考《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》和永州市发改委制定《永州市机动车停放服务收费试行管理办法》和《永州市机动车停放服务收费管理办法》，道路临时停车泊位最高收费标准，收费时段为每天7点至22点，前30分钟免费，按小时计时收费，白天每小时4元，晚上每小时2元，不足1小时的按1小时计费。小区停车费一般为10元/12小时，12~24小时为20元，最高不超过20元。以及结合采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算。本项目按12元/个/天计算，一年按照330天考虑。使用率按60%考虑，逐年增长达到80%。

## 湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

### 湖南省发展和改革委员会 关于印发《湖南省机动车停放服务收费 管理办法》的通知

各州市发改委：


为进一步完善我省机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用提高停车资源利用率，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订，现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

## 永州市中心城区机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准

2016-05-12

来源：市发展和改革委员会

【字体：大 中 小】  打印

分享到：  

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。）

### 1、道路临时停车泊位最高收费标准

| 计费单位   | 咪表收费标准                             | 人工值守收费标准                    |
|--|------------------------------------|-----------------------------|
| 每车位  | 按每30分钟计时收费，每30分钟1元，不足30分钟，按30分钟计费。 | 按小时计时收费，每小时4元，不足1小时的按1小时计费。 |
| 备注：1.30分钟内免费。<br>2.道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。 |                                    |                             |

附件：全省机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准

附件：

## 全省机动车停放服务 政府定价和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。因停车资源供需矛盾突出，确有必要突破该最高收费标准的城市，须向省发改委另行申报。）

### 1、道路临时停车泊位最高收费标准

| 计费单位   | 咪表收费标准                             | 人工值守收费标准                    |
|--|------------------------------------|-----------------------------|
| 每车位  | 按每10分钟计时收费，每10分钟1元，不足10分钟，按10分钟计费。 | 按小时计时收费，每小时5元，不足1小时的按1小时计费。 |
| 备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。 |                                    |                             |

### 2、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。 |    |     |

（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）

项目停车位停车收费测算表

| 白天时段 |        | 收费 | 比例  | 周转次数 | 收入测算  |
|------|--------|----|-----|------|-------|
| 1    | 0.5-1h | 4  | 27% | 3    | 3.24  |
| 2    | 1-2h   | 8  | 8%  | 2    | 1.28  |
| 3    | 2-3h   | 12 | 7%  | 1    | 0.84  |
| 4    | 3-4h   | 16 | 5%  | 1    | 0.8   |
| 5    | 4h 以上  | 20 | 3%  | 1    | 0.6   |
| 夜晚时段 |        | 收费 | 比例  | 周转次数 | 收入测算  |
| 1    | 0.5-1h | 2  | 16% | 4    | 1.28  |
| 2    | 1-2h   | 4  | 10% | 3    | 1.2   |
| 3    | 2-3h   | 6  | 7%  | 3    | 1.26  |
| 4    | 3-4h   | 8  | 5%  | 2    | 0.8   |
| 5    | 4-5h   | 10 | 3%  | 2    | 0.6   |
| 6    | 5-6h   | 12 | 3%  | 2    | 0.72  |
| 7    | 6-7h   | 14 | 2%  | 2    | 0.56  |
| 8    | 7-8h   | 16 | 2%  | 1    | 0.32  |
| 9    | 8-9h   | 18 | 1%  | 1    | 0.18  |
| 10   | 9-10h  | 20 | 1%  | 1    | 0.2   |
| 合计   |        |    |     |      | 13.88 |

## 2. 充电桩服务费收入

本项目共设置充电车位数量为 1546 个，小汽车单次充电量按 20 千瓦时，充电服务价格为 0.8 元/千瓦时，保守测算充电桩运营期周转次数按 2 次/天。使用率首年按 25%考虑，逐年增加 5%，直到 45%保持不变。

充电桩充电服务费依据：截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、湖南等 18 个省市出台充电服务费标准。江西充电服务费最高，达到 2.36 元/千瓦时(含电费)。本项目拟按 0.8 元/千瓦时保守测算。

| 序号 | 省市 | 乘用车充电服务费  | 公交车充电服务费   | 发布时间             |
|----|----|---|--|------------------|
| 1  | 江西 | 2.36 元/千瓦时(含电费)   | 1.36 元/千瓦时(含电费)  | 2014 年 12 月 8 日  |
| 2  | 南昌 | 1.80 元/千瓦时(含电费)   | 1.26 元/千瓦时(含电费)  | 2015 年 5 月 18 日  |
| 3  | 南京 | 1.44 元/千瓦时  | 1.23 元/千瓦时   | 2015 年 4 月 20 日  |
| 4  | 河北 | 1.6 元/千瓦时   | 0.6 元/千瓦时  | 2014 年 11 月 7 日  |
| 5  | 沧州 | 1.6 元/千瓦时   | 0.6 元/千瓦时  | 2015 年 5 月 25 日  |
| 6  | 上海 | 1.6 元/千瓦时   |  | 2015 年 6 月 8 日   |
| 7  | 扬州 | 1.60 元/千瓦时  | 按扬府办发〔2014〕116 号文件规定支付公交客车充电电费   | 2014 年 10 月 13 日 |
| 8  | 济南 | 1.45 元/千瓦时  |  | 2015 年 2 月 7 日   |
| 9  | 佛山 | 1.2 元/千瓦时   | 0.7 元/千瓦时  | 2014 年 12 月 29 日 |
| 10 | 武汉 | 0.95 元/千瓦时  |  | 2015 年 7 月       |
| 11 | 北京 | 0.8 元/千瓦时   |  | 2015 年 7 月       |
| 12 | 湖南 | 0.8 元/千瓦时   |  | 2015 年 5 月 18 日  |
| 13 | 惠州 | 0.75 元/千瓦时(不含电费)  |  | 2015 年 1 月 28 日  |
| 14 | 青岛 | 0.65 元/千瓦时  | 0.60 元/千瓦时   | 2015 年 5 月 15 日  |
| 15 | 大连 | 0.65 元/千瓦时  | 0.40 元/千瓦时   | 2015 年 7 月 22 日  |
| 16 | 深圳 | 1 元/千瓦时   | 1 元/千瓦时  | 2015 年 12 月 28 日 |
| 17 | 合肥 | 电动汽车充电服务价格按同车型燃油汽车百公里平均油耗成本的 55%+燃气(CNG)汽车百公里平均气耗成本的 65%加权平均值制定 | 电动公交车充电站充电服务费按充电电度收取。充换电服务费 0.63 元/kwh; 充电电费执行大工业用电价格, 免收基本电费。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行使里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并计价制定, 即: 1.50 元/公里 | 2015 年 3 月 11 日  |
| 18 | 运城 | 运城市充电服务费(不含电费)与成品油价挂钩, 按充电电度收取, 每千瓦时收费标准为运城市 93 号汽油每升最高零售价的 15% |  | 2015 年 7 月 17 日  |

债券存续期内, 道县城东新区停车场建设项目预期总收入为 67,881.09 万元。具体收益如下表:



道县城东新区停车场建设项目收入测算表

| 序号  | 项目             | 合计        | 2027年    | 2028年    | 2029年    | 2030年    | 2031年    | 2032年    | 2033年    | 2034年    | 2035年    |
|-----|----------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 总收入 |                | 67,881.09 | 1,117.19 | 1,970.13 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 |
| 一   | 车位月出租收入        | 45,505.11 | 816.24   | 1,428.41 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 |
|     | 可出租数量（个）       |           | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 |
|     | 单价（元/个/年）      |           | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 |
|     | 使用率            |           | 60%      | 70%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      |
| 二   | 充电桩服务费收入       | 22,375.98 | 300.95   | 541.72   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   |
|     | 充电服务价格（元/kwh）  |           | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     |
|     | 单次充电量（20kwh/天） |           | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    |
|     | 小车充电车位         |           | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  |
|     | 单日车位周转次数       |           | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     |
|     | 使用率            |           | 25%      | 30%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      |

续上表：

| 序号  | 项目        | 2036年    | 2037年    | 2038年    | 2039年    | 2040年    | 2041年    | 2042年    | 2043年    | 2044年    | 2045年    |
|-----|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 总收入 |           | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 |
| 一   | 车位月出租收入   | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 |
|     | 可出租数量（个）  | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 |
|     | 单价（元/个/年） | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 |

|   | 使用率            | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     |
|---|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 二 | 充电桩服务费收入       | 812.58  | 812.58  | 812.58  | 812.58  | 812.58  | 812.58  | 812.58  | 812.58  | 812.58  | 812.58  |
|   | 充电服务价格（元/kwh）  | 0.80    | 0.80    | 0.80    | 0.80    | 0.80    | 0.80    | 0.80    | 0.80    | 0.80    | 0.80    |
|   | 单次充电量（20kwh/天） | 20.00   | 20.00   | 20.00   | 20.00   | 20.00   | 20.00   | 20.00   | 20.00   | 20.00   | 20.00   |
|   | 小车充电车位         | 1546.00 | 1546.00 | 1546.00 | 1546.00 | 1546.00 | 1546.00 | 1546.00 | 1546.00 | 1546.00 | 1546.00 |
|   | 单日车位周转次数       | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    |
|   | 使用率            | 45%     | 45%     | 45%     | 45%     | 45%     | 45%     | 45%     | 45%     | 45%     | 45%     |

续上表：

| 序号 | 项目             | 2046年    | 2047年    | 2048年    | 2049年    | 2050年    | 2051年    | 2052年    | 2053年    | 2054年    | 2055年    |
|----|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    | 总收入            | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 2,445.05 | 1,222.52 |
| 一  | 车位月出租收入        | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 1,632.47 | 816.24   |
|    | 可出租数量（个）       | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 | 5,153.00 |
|    | 单价（元/个·年）      | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 | 3,960.00 |
|    | 使用率            | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      | 80%      |
| 二  | 充电桩服务费收入       | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 812.58   | 406.29   |
|    | 充电服务价格（元/kwh）  | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     | 0.80     |
|    | 单次充电量（20kwh/天） | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 20.00    |
|    | 小车充电车位         | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  | 1546.00  |
|    | 单日车位周转次数       | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     | 2.00     |
|    | 使用率            | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      | 45%      |

### 三、项目现金流出预测

根据《道县城东新区停车场建设项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

#### （一）运营成本

##### 1. 工资及福利费

项目建成后需增加定员约 60 人计。参照道县年均薪酬福利水平，以及根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。参照《湖南统计年鉴 2023》城镇非私营单位分行业在岗职工年平均工资（2022 年）中租赁业年平均工资为 60919 元，本项目人均工资及福利按 6.1 万元/年计算，考虑物价上涨因素，参考道县近三年平均价格指数比，按每年上调 2% 估算。



4-8 城镇非私营单位分行业在岗职工年平均工资(2022年)

Average Annual Wage of Employed Staff and Workers in Urban Non-private Units by Sector (2022)

| 单位:元     |                               | (yuan)                                 |                      |                                 |
|----------|-------------------------------|--|----------------------|---------------------------------|
| 行 业      | Item                          | 全部在岗职工                                 | 国有经济                 | 城镇集体                            |
|          |                               | Number of Staff and Workers on the Job | State-owned Economic | Urban Collective-owned Economic |
| 租赁和商务服务业 | Tenancy and Business Services | 72927                                  | 85929                | 55903                           |
| 租赁业      | Tenancy                       | 60919                                  | 85719                | 57813                           |

##### 2. 检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目检修维护费按项目工程费用的 1% 估算。

# 建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

建设部

发布

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

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

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

## 3. 燃料动力费

项目年耗电 65.17 万 kW·h、电价 0.8 元/kW·h, 年耗水量 4.49 万吨、水价 2.6 元/m<sup>3</sup>

项目能耗分析表

| 名称 | 单位   | 年消耗量  |
|----|------|-------|
| 水  | 万吨   | 4.49  |
| 电  | kW·h | 65.17 |

## 4. 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费、其他等,根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》,管理及其他费用通常按照各成本要素之和(扣除财务费

用)的8%-12%计取。根据类似项目经验,本项目管理及其他费用按以上费用合计的10%计算。

## (二) 相关税费

1. 增值税:本项目充电桩充电服务费收入按6%缴纳增值税,停车场收入按9%缴纳增值税。

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

债券存续期内,项目预计总成本为30,117.93万元。如下:

道县城东新区停车场建设项目成本测算表

单位：万元

| 序号 | 项目      | 合计        | 2027年  | 2028年  | 2029年  | 2030年  | 2031年  | 2032年  | 2033年  | 2034年  | 2035年    |
|----|---------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 一  | 运营成本    | 24,591.67 | 492.27 | 746.46 | 754.67 | 763.05 | 771.59 | 780.31 | 789.20 | 798.27 | 807.52   |
|    | 工资及福利费  | 13,757.35 | 244.00 | 373.32 | 380.79 | 388.40 | 396.17 | 404.09 | 412.18 | 420.42 | 428.83   |
|    | 检修维护费   | 6,801.40  | 160.98 | 241.47 | 241.47 | 241.47 | 241.47 | 241.47 | 241.47 | 241.47 | 241.47   |
|    | 燃料动力费   | 2,235.61  | 42.54  | 63.81  | 63.81  | 63.81  | 63.81  | 63.81  | 63.81  | 63.81  | 63.81    |
|    | 管理费用    | 0.00      | 44.75  | 67.86  | 68.61  | 69.37  | 70.14  | 70.94  | 71.75  | 72.57  | 73.41    |
|    | 增值税金及附加 | 5,526.25  | 92.87  | 163.47 | 198.86 | 198.86 | 198.86 | 198.86 | 198.86 | 198.86 | 198.86   |
| 二  | 合计      | 30,117.93 | 585.15 | 909.93 | 953.54 | 961.91 | 970.46 | 979.18 | 988.07 | 997.13 | 1,006.38 |

续上表：

| 序号 | 项目      | 2036年    | 2037年    | 2038年    | 2039年    | 2040年    | 2041年    | 2042年    | 2043年    | 2044年    | 2045年    |
|----|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一  | 运营成本    | 816.95   | 826.57   | 836.39   | 846.40   | 856.61   | 867.03   | 877.65   | 888.49   | 899.54   | 910.82   |
|    | 工资及福利费  | 437.40   | 446.15   | 455.07   | 464.18   | 473.46   | 482.93   | 492.59   | 502.44   | 512.49   | 522.74   |
|    | 检修维护费   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   |
|    | 燃料动力费   | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    |
|    | 管理费用    | 74.27    | 75.14    | 76.04    | 76.95    | 77.87    | 78.82    | 79.79    | 80.77    | 81.78    | 82.80    |
|    | 增值税金及附加 | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   |
| 二  | 合计      | 1,015.82 | 1,025.44 | 1,035.25 | 1,045.27 | 1,055.48 | 1,065.89 | 1,076.52 | 1,087.36 | 1,098.41 | 1,109.68 |

续上表:

| 序号 | 项目      | 2046年    | 2047年    | 2048年    | 2049年    | 2050年    | 2051年    | 2052年    | 2053年    | 2054年    | 2055年  |
|----|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 一  | 运营成本    | 922.32   | 934.05   | 946.02   | 958.22   | 970.67   | 983.36   | 996.32   | 1,009.53 | 1,023.00 | 518.37 |
|    | 工资及福利费  | 533.19   | 543.86   | 554.73   | 565.83   | 577.15   | 588.69   | 600.46   | 612.47   | 624.72   | 318.61 |
|    | 检修维护费   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 241.47   | 120.73 |
|    | 燃料动力费   | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 63.81    | 31.91  |
|    | 管理费用    | 83.85    | 84.91    | 86.00    | 87.11    | 88.24    | 89.40    | 90.57    | 91.78    | 93.00    | 47.12  |
|    | 增值税金及附加 | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 198.86   | 99.43  |
| 二  | 合计      | 1,121.18 | 1,132.91 | 1,144.88 | 1,157.08 | 1,169.53 | 1,182.23 | 1,195.18 | 1,208.39 | 1,221.86 | 617.80 |

#### 四、项目净现金流入预测

债券存续期内，道县城东新区停车场建设项目预期净收益 37,763.17 万元。

#### 五、还本付息的测算

道县城东新区停车场建设项目，已发行政府专项债券 5,000.00 万元，发行利率为 2.09%；本次拟发行专项债券 300.00 万元，未来拟发行专项债券 11,700.00 万元，发行期限 30 年，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，预测利率为 2.44%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。预计用于融资平衡的相关收益为 37,763.17 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，道县城东新区停车场建设项目预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

#### 六、敏感性分析

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

| 单因素敏感性分析      | -10% | 0%   | 10%  |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.07 | 1.31 | 1.54 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.41 | 1.31 | 1.20 |

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 1.07，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 1.20，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、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。





统一社会信用代码  
91430104MA4PAGWA0B

# 营业执照

(副本)  
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2018年12月31日有效。  
2. 企业信用信息公示系统年度报告, 不另行通知。  
3. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内向社会公示。



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



名称 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)  
类型 普通合伙企业  
执行事务合伙人 陈英

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017年12月15日

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

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2025年7月2日

再复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制



## 会计师事务所

# 执业证书



名称：湖南诚悦会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：陈英  
主任会计师：  
经营场所：长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：43010096  
批准执业文号：湘财会函（2018）5号  
批准执业日期：2018年1月19日

此复印件与原件一致  
再复印无效

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





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



年度检验登记一致  
Annual Renewal Registration  
再复印无效

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



吕萍 430200180008

年 月 日  
/ /

证书编号:  
No. of Certificate 430200180008

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

发证日期:  
Date of Issuance 2005 年 10 月 25 日

2018年3月换发新证

证书编号: 430300010151  
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: 2019 06 24 日  
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 李小雷  
Sex: 男  
出生日期: 1990-10-30  
工作单位: 湖南建业会计师事务所有限公司  
身份证号码: 430321199010304526

湖南建业会计师事务所有限公司



湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日  
迁为湖南建业会计师事务所(普通合伙)  
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

湖南建业会计师事务所  
(普通合伙)  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2021年7月29日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南建业会计师事务所  
(普通合伙)  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2021年7月29日

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

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



李小雷 430300010151

年 月 日  
/y /m /d

---

永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套  
项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

谨审字[2025]第141号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

# 湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 141 号

## 永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套 项目

### 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目的预期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，本次评价的永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目，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《永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页)

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月二十二日

附件：

## 项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，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的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套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：永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目
- 2.建设单位：永州市零陵区住房和城乡建设局
- 3.建设地点：永州市零陵区，共计改造老旧小区57个，主要分布在零陵区七



里店街道、徐家井街道、朝阳街道、南津路街道等区域。

4.建设内容及规模：项目拟对零陵区七里店街道、徐家井街道、朝阳街道、南津路街道等区域57处老旧小区实施提升改造，涉及房屋815栋、居民14,040户，房屋总建筑面积共计144.21万m<sup>2</sup>。其中基础类改造：化粪池疏通456处，屋顶防水改造88020m<sup>2</sup>，落水管改造58680m，违章建筑处理3420m<sup>2</sup>，无障碍通道114处，小区内部道路“白改黑”56239m<sup>2</sup>，新增电动车停车棚11400m<sup>2</sup>，新增停车位42120m<sup>2</sup>，消防设施46455m<sup>2</sup>，整治小区“脏、乱、差”55746处，整治餐饮油烟等环境污染652处，雨污分流18417m（DN200-400HDPE管），疏浚排水管网20259m，弱电线路规整16115m，供水管网改造33151m（DN150-200PE管），消防设施改造815处，照明线路改造20719m，改造垃圾收集点171处；完善类改造：路灯安装456个；提升类改造：增设停车位1404个，增设充电桩702个，增设变压器87台。

### （二）项目总投资

本项目总投资为27,865.00万元，其中工程费用25,489.00万元，工程建设其他费用1,356.00万元，预备费1,020.00万元。

### （三）资金筹资方案

永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资27,865.00万元，其中：财政资金13,865.00万元，拟申请发行政府专项债券资金14,000.00万元。

2025年9月23日发行【2025年湖南省政府专项债券（二十九期）】专项债券12,600.00万元，发行期限为20年，发行利率为2.46%。本次拟发行专项债券1,000.00万元，未来拟发行专项债券400.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

| 序号 | 地区        | 项目名称                     | 本期拟发行    |       |       |
|----|-----------|--------------------------|----------|-------|-------|
|    |           |                          | 金额       | 期限（年） | 利率（%） |
| 1  | 湖南省永州市零陵区 | 永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目 | 1,000.00 | 30    | 2.44  |

## 四、应付本息情况

### （一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为1,000.00万元，发行期限为30年，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，30年期债券年利率2.44%，债券

偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

| 序号 | 地区        | 项目名称                     | 上期发债额度    | 本期拟发债额度  | 未来拟发行额度 | 应付利息金额   | 还本付息金额    |
|----|-----------|--------------------------|-----------|----------|---------|----------|-----------|
| 1  | 湖南省永州市零陵区 | 永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目 | 12,600.00 | 1,000.00 | 400.00  | 7,224.00 | 21,224.00 |

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计21,224.00万元，具体情况如下：

单位：万元

| 年度      | 期初余额      | 本期发行      | 本期还本     | 期末余额      | 应付利息   | 还本付息合计    |
|---------|-----------|-----------|----------|-----------|--------|-----------|
| 2025年9月 | 0.00      | 12,600.00 | 0.00     | 12,600.00 | 0.00   | 0.00      |
| 2025年9月 | 12,600.00 | 1,000.00  | 0.00     | 1,000.00  | 0.00   | 0.00      |
| 2026年1月 | 13,600.00 | 400.00    | 0.00     | 14,000.00 | 0.00   | 0.00      |
| 2026年3月 | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 167.18 | 167.18    |
| 2026年7月 | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 4.88   | 4.88      |
| 2026年9月 | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 167.18 | 167.18    |
| 2027年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2028年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2029年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2030年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2031年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2032年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2033年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2034年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2035年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2036年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2037年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2038年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2039年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2040年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2041年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2042年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2043年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2044年   | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 344.12 | 344.12    |
| 2045年3月 | 14,000.00 |           | 0.00     | 14,000.00 | 172.06 | 172.06    |
| 2045年9月 | 14,000.00 |           | 12600.00 | 1,400.00  | 172.06 | 12,772.06 |
| 2046年   | 1,400.00  |           | 0.00     | 1,400.00  | 34.16  | 34.16     |

| 年度         | 期初余额     | 本期发行      | 本期还本      | 期末余额     | 应付利息     | 还本付息合计    |
|------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| 2047 年     | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 34.16    | 34.16     |
| 2048 年     | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 34.16    | 34.16     |
| 2049 年     | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 34.16    | 34.16     |
| 2050 年     | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 34.16    | 34.16     |
| 2051 年     | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 34.16    | 34.16     |
| 2052 年     | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 34.16    | 34.16     |
| 2053 年     | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 34.16    | 34.16     |
| 2054 年     | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 34.16    | 34.16     |
| 2055 年 3 月 | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 12.20    | 12.20     |
| 2055 年 7 月 | 1,400.00 |           | 0.00      | 1,400.00 | 9.76     | 9.76      |
| 2055 年 9 月 | 1,400.00 |           | 1000.00   | 400.00   | 12.20    | 1,012.20  |
| 2056 年 1 月 | 400.00   |           | 400.00    | 0.00     | 4.88     | 404.88    |
| 合计         | -        | 14,000.00 | 14,000.00 | 0.00     | 7,224.00 | 21,224.00 |

## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为21,224.00万元，具体情况如下：

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  | 湖南省<br>永州市<br>零陵区 | 永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目 | 14,000.00 | 7,224.00 | 21,224.00 |

## 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

本项目的收入来源主要是停车服务收入、充电桩服务收入。

#### （1）停车服务收入

本项目新增停车位1,404个，根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801号、湘发改价调〔2019〕217号）文件的规定并结合零陵区内停车场经营企业的相关收费

标准。本项目保守预测，按停车不超过1小时的免收停车费，白天按3元/小时，夜晚按1元/小时计，夜间（22:00-7:00）时段免收停车费，24小时内最高限价30元。考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价20元/个/天测算，暂不考虑未来收费增长。停车位使用率第一年使用率按照总数量的40%计算，第二年按50%，第三年及以后使用率保持在60%。

### 3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）

机动车停放服务最高收费标准

| 时间 | 方式 | 每小时 | 每次 |
|----|----|-----|----|
| 白天 |    | 5   | 10 |
| 夜间 |    | 1   | 5  |

备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。  
2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。  
3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。  
4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。

## （2）充电桩服务收入

### 1) 服务费说明

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，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.8元，本项目按0.6元/kw•h计算。

#### 益阳羽星酒店充电站

充电桩数：快充：2个，慢充：18个  
充电费：00:00~24:00 1.2000  
服务费：00:00~24:00 0.8000元/小时  
支付方式：将来电APP  
详细地址：湖南省益阳市赫山区康发南路30号

#### 益阳奥林匹克公园充电站

充电桩数：快充：1个，慢充：6个  
充电费：00:00~24:00 1.2000  
服务费：00:00~24:00 1.2000元/小时  
支付方式：将来电APP  
详细地址：湖南省益阳市赫山区五三路

#### 唐山曹妃甸金融街菜市场充电站

充电桩数：快充：5个，慢充：0个  
充电费：00:00~24:00 1.1000  
服务费：00:00~24:00 0.8000元/小时  
支付方式：将来电APP  
详细地址：河北省唐山市滦南县曹妃甸工业区曹妃甸公共  
口西南

#### 唐山滦南中交龙充电站

充电桩数：快充：1个，慢充：1个  
充电费：00:00~24:00 1.0000  
服务费：00:00~24:00 0.8000元/小时  
支付方式：将来电APP  
详细地址：河北省唐山市滦南县滦州镇和盈路

#### 常德武陵天济喜来登酒店

充电桩数：快充：0个，慢充：3个  
充电费：不详  
服务费：不详  
支付方式：充电队长APP  
详细地址：湖南省常德市武陵区湖南省常德市武陵区皂果路  
899号常德武陵天济喜来登酒店

#### 常德柳叶湖集散中心充电站

充电桩数：快充：6个，慢充：2个  
充电费：00:00~24:00 1.0000  
服务费：00:00~24:00 0.8000元/小时  
支付方式：将来电APP  
详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶湖大道602号

#### 湘潭东方金谷产业园充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：6个  
充电费：00:00~24:00 1.2000  
服务费：00:00~24:00 0.8000元/小时  
支付方式：不详  
详细地址：湖南省湘潭市岳塘区楚天路

#### 湘潭市中级人民法院快充充电站

充电桩数：快充：4个，慢充：6个  
充电费：00:00~24:00 1.0000  
服务费：00:00~24:00 1.0000元/小时  
支付方式：将来电APP  
详细地址：湖南省湘潭市岳塘区湘潭大道58号

## 2) 充电量说明

目前市面上普通新能源汽车电池容量约为60~100kwh，出于谨慎原则，本项目电动汽车每次充电量按60kw·h。



| 车型                            | 补贴后售价<br>(元) | NEDC续航里程<br>(km) | 电池容量<br>(kWh) | 电池类型 | 电池厂家 |
|-------------------------------|--------------|------------------|---------------|------|------|
| 2020款 蔚来EC6 615KM 性能版         | 44.80万       | 615              | 100           | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来EC6 615KM 签名版         | 50.80万       | 615              | 100           | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来ES6 610KM 性能版         | 43.80万       | 610              | 100           | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来ES6 610KM 签名版         | 50.80万       | 610              | 100           | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来EC6 605KM 运动版         | 40.80万       | 605              | 100           | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来ES6 500KM 运动版         | 39.80万       | 600              | 100           | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版 | 30.99万       | 600 (CLTC标准)     | 96.8          | 三元锂  | 比亚迪  |
| 2021款 极狐 阿尔法T 653S            | 26.18万       | 653              | 93.6          | 三元锂  | SK   |
| 2021款 极狐 阿尔法T 653S+           | 27.69万       | 653              | 93.6          | 三元锂  | SK   |
| 2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H         | 31.99万       | 600              | 93.6          | 三元锂  | SK   |
| 2021款 AION LX 80 智尊版          | 27.66万       | 650              | 93.3          | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2021款 AION LX 80D 智尊版         | 27.66万       | 600              | 93.3          | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2021款 AION LX 80D Max版        | 34.96万       | 600              | 93.3          | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2021款 合创汽车007 PLUS版           | 27.98万       | 643              | 93            | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2021款 零跑C11 尊享版               | 17.98万       | 600              | 90            | 三元锂  | 中航锂电 |
| 2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版  | 20.09万       | 605              | 84.2          | 三元锂  | 比亚迪  |
| 2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版  | 17.99万       | 605              | 84.2          | 三元锂  | 比亚迪  |
| 2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版  | 18.99万       | 605              | 84.2          | 三元锂  | 比亚迪  |
| 2021款 威马W6 620km ACE版智领       | 23.98万       | 620              | 82.7          | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2021款 威马W6 620km X特别版         | 25.98万       | 620              | 82.7          | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版       | 17.98万       | 610              | 82.57         | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2021款 哪吒U Pro 610 探火版         | 18.98万       | 610              | 81.57         | 三元锂  | 宁德时代 |
| 2020款 AION V 80 智领版           | 19.96万       | 600              | 80            | 三元锂  | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 MAX版          | 23.96万       | 600              | 80            | 三元锂  | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 智享科技版         | 20.88万       | 600              | 80            | 三元锂  | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 畅享健康版         | 20.38万       | 600              | 80            | 三元锂  | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 悦享智领版         | 21.18万       | 600              | 80            | 三元锂  | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 悦享智尊版         | 21.50万       | 600              | 80            | 三元锂  | 中航锂电 |
| 2021款 AION V 进化版 80 智领版       | 19.96万       | 600              | 80            | 三元锂  | 中航锂电 |
| 2021款 AION V 进化版 80 智享科技版     | 20.88万       | 600              | 80            | 三元锂  | 中航锂电 |
| 2021款 AION V 进化版 80 MAX版      | 23.96万       | 600              | 80            | 三元锂  | 中航锂电 |

### 3) 充电次数说明

充电桩每天服务次数按照2次计算。

### 4) 充电桩数量

本项目新增充电桩702个，均为30kw快充。

### 5) 使用率的说明

充电桩运营期第一年使用率按照总数量的20%计算，第二年按30%，第三年及以后使用率保持在40%。

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：预期收入测算表

单位：万元

| 年度     | 停车服务收入    | 充电桩服务收入   | 合计        |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 2027 年 | 102.49    | 91.98     | 194.47    |
| 2028 年 | 512.46    | 551.88    | 1,064.34  |
| 2029 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2030 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2031 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2032 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2033 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2034 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2035 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2036 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2037 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2038 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2039 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2040 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2041 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2042 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2043 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2044 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2045 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2046 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2047 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2048 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2049 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2050 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2051 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2052 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2053 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2054 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2055 年 | 614.95    | 735.84    | 1,350.79  |
| 2056 年 | 51.25     | 61.32     | 112.57    |
| 合计     | 17,269.90 | 20,572.86 | 37,842.76 |

## 2. 现金流出

项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括工资及福利费、维护维修费、经营成本及管理费用。

### (1) 工资及福利费

本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，定员 24 人，参照湖南省统计局发布的《2024 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》，居民服务、修理、



其他服务业的年平均工资为 52622 元，本项目工资及福利费按 6 万元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每 5 年上涨 5%。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

| 单位：元、%           |       |      |
|------------------|-------|------|
| 行 业              | 2024年 | 增长   |
| 总 计              | 60537 | 0.4  |
| 农、林、牧、渔业         | 47912 | 6.2  |
| 采矿业              | 68021 | 0.1  |
| 制造业              | 64023 | -2.9 |
| 电力、热力、燃气及水生产和供应业 | 56026 | -2.4 |
| 建筑业              | 59972 | 0.2  |
| 批发和零售业           | 56724 | 6.2  |
| 交通运输、仓储和邮政业      | 60159 | 3.3  |
| 住宿和餐饮业           | 49891 | 4.1  |
| 信息传输、软件和信息技术服务业  | 82373 | 1.0  |
| 金融业              | 88951 | 5.2  |
| 房地产业             | 52601 | -0.7 |
| 租赁和商务服务业         | 59609 | 4.3  |
| 科学研究和技术服务业       | 66552 | 3.5  |
| 水利、环境和公共设施管理业    | 53100 | 2.5  |
| 居民服务、修理和其他服务业    | 52622 | 2.4  |
| 教育               | 53415 | 1.8  |
| 卫生和社会工作          | 68951 | -3.2 |
| 文化、体育和娱乐业        | 55071 | 0.8  |
| 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。

(2) 维护维修费

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，按固定资产原值的 0.3%暂估。

(3) 经营成本及管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置、办公场所租赁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，按营业收入的 1%暂估。

(4) 税金及附加：包括增值税及附加、房产税、所得税。

①增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加

主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

销项税额：充电桩出租服务收入按13%计征增值税，停车服务收入按9%计征增值税。

进项税额：本项目工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税率13%、工程建设其他费用按增值税率6%计算，经营成本按13%计算。

新建资产进项税抵扣：根据《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）规定：自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

## ②所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：



预期支出测算表

单位：万元

| 年度     | 工资及福利费   | 维护维修费    | 经营成本及管理费用 | 税金及附加    | 合计       |
|--------|----------|----------|-----------|----------|----------|
| 2027 年 | 36.00    | 19.07    | 1.94      | 0.00     | 57.02    |
| 2028 年 | 144.00   | 76.29    | 10.64     | 0.00     | 230.93   |
| 2029 年 | 144.00   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 233.80   |
| 2030 年 | 144.00   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 233.80   |
| 2031 年 | 144.00   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 233.80   |
| 2032 年 | 151.20   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 241.00   |
| 2033 年 | 151.20   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 241.00   |
| 2034 年 | 151.20   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 241.00   |
| 2035 年 | 151.20   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 241.00   |
| 2036 年 | 151.20   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 241.00   |
| 2037 年 | 158.76   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 248.56   |
| 2038 年 | 158.76   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 248.56   |
| 2039 年 | 158.76   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 248.56   |
| 2040 年 | 158.76   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 248.56   |
| 2041 年 | 158.76   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 248.56   |
| 2042 年 | 166.70   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 256.50   |
| 2043 年 | 166.70   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 256.50   |
| 2044 年 | 166.70   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 256.50   |
| 2045 年 | 166.70   | 76.29    | 13.51     | 0.00     | 256.50   |
| 2046 年 | 166.70   | 76.29    | 13.51     | 141.78   | 398.27   |
| 2047 年 | 175.03   | 76.29    | 13.51     | 145.10   | 409.94   |
| 2048 年 | 175.03   | 76.29    | 13.51     | 145.10   | 409.94   |
| 2049 年 | 175.03   | 76.29    | 13.51     | 145.10   | 409.94   |
| 2050 年 | 175.03   | 76.29    | 13.51     | 145.10   | 409.94   |
| 2051 年 | 175.03   | 76.29    | 13.51     | 145.10   | 409.94   |
| 2052 年 | 183.78   | 76.29    | 13.51     | 145.10   | 418.69   |
| 2053 年 | 183.78   | 76.29    | 13.51     | 145.10   | 418.69   |
| 2054 年 | 183.78   | 76.29    | 13.51     | 145.10   | 418.69   |
| 2055 年 | 183.78   | 76.29    | 13.51     | 145.10   | 418.69   |
| 2056 年 | 15.32    | 6.36     | 1.13      | 12.09    | 34.89    |
| 合计     | 4,620.91 | 2,161.56 | 378.43    | 1,459.81 | 8,620.71 |

### 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：

## 经营性净现金流量测算表

单位：万元

| 年度     | 经营现金流入    | 经营现金流出   | 净现金流      |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 2027 年 | 194.47    | 57.02    | 137.45    |
| 2028 年 | 1,064.34  | 230.93   | 833.41    |
| 2029 年 | 1,350.79  | 233.80   | 1,116.99  |
| 2030 年 | 1,350.79  | 233.80   | 1,116.99  |
| 2031 年 | 1,350.79  | 233.80   | 1,116.99  |
| 2032 年 | 1,350.79  | 241.00   | 1,109.79  |
| 2033 年 | 1,350.79  | 241.00   | 1,109.79  |
| 2034 年 | 1,350.79  | 241.00   | 1,109.79  |
| 2035 年 | 1,350.79  | 241.00   | 1,109.79  |
| 2036 年 | 1,350.79  | 241.00   | 1,109.79  |
| 2037 年 | 1,350.79  | 248.56   | 1,102.23  |
| 2038 年 | 1,350.79  | 248.56   | 1,102.23  |
| 2039 年 | 1,350.79  | 248.56   | 1,102.23  |
| 2040 年 | 1,350.79  | 248.56   | 1,102.23  |
| 2041 年 | 1,350.79  | 248.56   | 1,102.23  |
| 2042 年 | 1,350.79  | 256.50   | 1,094.30  |
| 2043 年 | 1,350.79  | 256.50   | 1,094.30  |
| 2044 年 | 1,350.79  | 256.50   | 1,094.30  |
| 2045 年 | 1,350.79  | 256.50   | 1,094.30  |
| 2046 年 | 1,350.79  | 398.27   | 952.52    |
| 2047 年 | 1,350.79  | 409.94   | 940.86    |
| 2048 年 | 1,350.79  | 409.94   | 940.86    |
| 2049 年 | 1,350.79  | 409.94   | 940.86    |
| 2050 年 | 1,350.79  | 409.94   | 940.86    |
| 2051 年 | 1,350.79  | 409.94   | 940.86    |
| 2052 年 | 1,350.79  | 418.69   | 932.10    |
| 2053 年 | 1,350.79  | 418.69   | 932.10    |
| 2054 年 | 1,350.79  | 418.69   | 932.10    |
| 2055 年 | 1,350.79  | 418.69   | 932.10    |
| 2056 年 | 112.57    | 34.89    | 77.68     |
| 合计     | 37,842.76 | 8,620.71 | 29,222.05 |

### （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为 29,222.05 万元，明细如下表：

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  | 湖南省<br>永州市<br>零陵区 | 永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目 | 37,842.76 | 8,620.71 | 29,222.05 |

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目运营期内经营性净现金流29,222.05万元，融资还款本息合计为21,224.00万元，本息保障倍数为1.38倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

| 序号 | 地区                | 项目名称                     | 净现金流量     | 融资本息和     | 本息覆盖率 |
|----|-------------------|--------------------------|-----------|-----------|-------|
| 1  | 湖南省<br>永州市<br>零陵区 | 永州市零陵古城片区老旧小区改造及基础设施配套项目 | 29,222.05 | 21,224.00 | 1.38  |

### （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，到期一次还本。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，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

| 序号 | 项目       | 合计        | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   |
|----|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一  | 现金流入     | 65,707.76 | 16,719.00 | 8,359.50 | 2,980.97 | 1,064.34 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 |
| 1  | 资本金流入    | 13,865.00 | 3,119.00  | 7,959.50 | 2,786.50 |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2  | 融资资金流入   | 14,000.00 | 13,600.00 | 400.00   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 3  | 运营期现金流入  | 37,842.76 |           |          | 194.47   | 1,064.34 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 |
| 二  | 现金流出     | 57,026.35 | 16,719.00 | 8,359.50 | 2,843.52 | 575.05   | 577.92   | 577.92   | 577.92   | 585.12   | 585.12   | 585.12   | 585.12   |
| 1  | 建设期资金流出  | 27,181.64 | 16,719.00 | 8,020.26 | 2,442.38 |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2  | 运营期资金流出  | 8,620.71  |           |          | 57.02    | 230.93   | 233.80   | 233.80   | 233.80   | 241.00   | 241.00   | 241.00   | 241.00   |
| 3  | 融资还本付息   | 21,224.00 |           |          | 344.12   | 344.12   | 344.12   | 344.12   | 344.12   | 344.12   | 344.12   | 344.12   | 344.12   |
| 三  | 现金净流量    | 8,681.41  | 0.00      | 0.00     | 137.45   | 489.29   | 772.87   | 772.87   | 772.87   | 765.67   | 765.67   | 765.67   | 765.67   |
| 四  | 期末累计现金结存 |           | 0.00      | 0.00     | 137.45   | 626.74   | 1,399.61 | 2,172.49 | 2,945.36 | 3,711.04 | 4,476.71 | 5,242.38 | 6,008.06 |



续上表

| 序号 | 项目       | 2036年    | 2037年    | 2038年    | 2039年    | 2040年    | 2041年     | 2042年     | 2043年     | 2044年     | 2045年      | 2046年    |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|----------|
| 一  | 现金流入     | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79  | 1,350.79  | 1,350.79  | 1,350.79  | 1,350.79   | 1,350.79 |
| 1  | 资本金流入    |          |          |          |          |          |           |           |           |           |            |          |
| 2  | 融资资金流入   |          |          |          |          |          |           |           |           |           |            |          |
| 3  | 运营期现金流入  | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79  | 1,350.79  | 1,350.79  | 1,350.79  | 1,350.79   | 1,350.79 |
| 二  | 现金流出     | 585.12   | 592.68   | 592.68   | 592.68   | 592.68   | 592.68    | 600.62    | 600.62    | 600.62    | 13,200.62  | 432.43   |
| 1  | 建设期资金流出  |          |          |          |          |          |           |           |           |           |            |          |
| 2  | 运营期资金流出  | 241.00   | 248.56   | 248.56   | 248.56   | 248.56   | 248.56    | 256.50    | 256.50    | 256.50    | 256.50     | 398.27   |
| 3  | 融资还本付息   | 344.12   | 344.12   | 344.12   | 344.12   | 344.12   | 344.12    | 344.12    | 344.12    | 344.12    | 12,944.12  | 34.16    |
| 三  | 现金净流量    | 765.67   | 758.11   | 758.11   | 758.11   | 758.11   | 758.11    | 750.18    | 750.18    | 750.18    | -11,849.82 | 918.36   |
| 四  | 期末累计现金结存 | 6,773.73 | 7,531.84 | 8,289.96 | 9,048.07 | 9,806.19 | 10,564.30 | 11,314.47 | 12,064.65 | 12,814.83 | 965.00     | 1,883.36 |



续上表

| 序号 | 项目       | 2047年    | 2048年    | 2049年    | 2050年    | 2051年    | 2052年    | 2053年    | 2054年    | 2055年    | 2056年    |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一  | 现金流入     | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 112.57   |
| 1  | 资本金流入    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2  | 融资金流入    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 3  | 运营期现金流入  | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 1,350.79 | 112.57   |
| 二  | 现金流出     | 444.10   | 444.10   | 444.10   | 444.10   | 444.10   | 452.85   | 452.85   | 452.85   | 1,452.85 | 439.77   |
| 1  | 建设期资金流出  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2  | 运营期资金流出  | 409.94   | 409.94   | 409.94   | 409.94   | 409.94   | 418.69   | 418.69   | 418.69   | 418.69   | 34.89    |
| 3  | 融资还本付息   | 34.16    | 34.16    | 34.16    | 34.16    | 34.16    | 34.16    | 34.16    | 34.16    | 1034.16  | 404.88   |
| 三  | 现金净流量    | 906.70   | 906.70   | 906.70   | 906.70   | 906.70   | 897.94   | 897.94   | 897.94   | -102.06  | -327.20  |
| 四  | 期末累计现金结存 | 2,790.06 | 3,696.75 | 4,603.45 | 5,510.15 | 6,416.84 | 7,314.79 | 8,212.73 | 9,110.67 | 9,008.62 | 8,681.41 |

根据项目现金流量预测表, 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 | 1.20 | 1.38 | 1.56 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.42 | 1.38 | 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1.20，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，不能还本付息风险较小。



# 营业执照

统一社会信用代码

91430104MA4R770PON



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

副本编号: 1 - 1

(副本)

名称 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

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; 融资咨询服务; 财政专项资金预算绩效评价服务; 工程管理服务; 科技中介服务; 知识产权服务(专利和代理服务除外); 节能管理服务; 资产评估; 市场调查(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 价格鉴证评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训); 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 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)

出资额 贰佰万元整

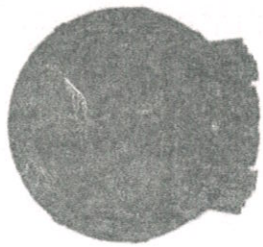
成立日期 2020年04月01日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号



登记机关

2025 年 2 月 28 日



# 会计师事务所 执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27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》。



2020年9月27日

中华人民共和国财政部制



# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA



同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs



转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年10月17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

2012年10月24日



李本军 110001540564



姓名 李本军  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1981-07-27  
Date of birth  
工作单位 利安达会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 431024198107270050  
Identity card No.



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d

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

年 /y 月 /m 日 /d

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 何明                 |
| Full name         |                    |
| 性别                | 女                  |
| Sex               |                    |
| 出生日期              | 1992-11-25         |
| Date of birth     |                    |
| 工作单位              | 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)   |
| Working unit      |                    |
| 身份证号码             | 430981199211251423 |
| Identity card No. |                    |

双牌县茶产业融合示范基地建设项目  
预期收益与融资平衡  
专项评价报告

谨审字[2025]第139号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

# 湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 139 号

## 双牌县茶产业融合示范基地建设项目预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对双牌县茶产业融合示范基地建设项目的预期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，本次评价的双牌县茶产业融合示范基地建设项目，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《双牌县茶产业融合示范基地建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页)

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)



中国·长沙

中国注册会计师:



李本军

中国注册会计师:



何明

二〇二五年九月二十二日

附件：

## 项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，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的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制双牌县茶产业融合示范基地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：双牌县茶产业融合示范基地建设项目
- 2.实施机构：双牌县农业农村局
- 3.建设地点：双牌县，包括打鼓坪乡，泷泊镇，何家洞镇，五星岭乡，麻江



镇，茶林镇，塘底乡，上梧江瑶族自治乡。

4.建设内容及规模：拟新建茶产业融合示范基地，项目总用地面积23950.70亩，新建高标准茶叶种植基地23886.00亩，完成引水设施及喷灌系统的建设；规划建设用地43133.55m<sup>2</sup>（合64.7亩），总建筑面积10300.00m<sup>2</sup>，其中：新建加工厂房4300m<sup>2</sup>，茶叶展销交易中心2600m<sup>2</sup>，产品配送中心2200m<sup>2</sup>，仓库1200m<sup>2</sup>，同步建设停车位（100个）、充电桩（30个）、垃圾收集设施、公共厕所等配套设施。

（二）项目总投资

本工程概算金额为17,885.00万元，其中建安工程费14,481.26万元，工程建设其他费用为1,612.93万元，建设期利息为181.39万元，预备费为1,609.42万元。

（三）资金筹资方案

双牌县茶产业融合示范基地建设项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目概算总投资17,885.00万元，其中：财政资金9,885.00万元，拟申请发行政府专项债券资金8,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券3,000.00万元，未来拟发行专项债券5,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

| 序号 | 地区     | 项目名称             | 本期拟发行    |       |       |
|----|--------|------------------|----------|-------|-------|
|    |        |                  | 金额       | 期限（年） | 利率（%） |
| 1  | 永州市双牌县 | 双牌县茶产业融合示范基地建设项目 | 3,000.00 | 15    | 2.28% |

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为3,000.00万元，未来拟发行专项债券5,000.00万元，发行期限为15年，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，15年期债券年利率2.28%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

| 序号 | 地区  | 项目名称           | 上期发债额度 | 本期拟发债额度  | 未来拟发行额度  | 应付利息金额   | 还本付息金额    |
|----|-----|----------------|--------|----------|----------|----------|-----------|
| 1  | 永州市 | 双牌县茶产业融合示范基地建设 | 0      | 3,000.00 | 5,000.00 | 2,736.00 | 10,736.00 |

|  |     |    |  |  |  |  |  |
|--|-----|----|--|--|--|--|--|
|  | 双牌县 | 项目 |  |  |  |  |  |
|--|-----|----|--|--|--|--|--|

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计10,736.00万元，具体情况如下：

单位：万元

| 年度      | 期初余额     | 本期发行     | 本期还本     | 期末余额     | 应付利息     | 还本付息合计    |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 2025年9月 |          | 3,000.00 |          | 3,000.00 |          |           |
| 2026年3月 | 3,000.00 | 5,000.00 |          | 8,000.00 | 34.20    | 34.20     |
| 2026年9月 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 91.20    | 91.20     |
| 2027年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2028年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2029年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2030年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2031年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2032年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2033年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2034年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2035年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2036年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2037年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2038年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2039年   | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 182.40   | 182.40    |
| 2040年3月 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 91.20    | 91.20     |
| 2040年9月 | 8,000.00 |          | 3,000.00 | 5,000.00 | 91.20    | 3,091.20  |
| 2041年3月 | 5,000.00 |          | 5,000.00 |          | 57.00    | 5,057.00  |
| 合计      |          | 8,000.00 | 8,000.00 |          | 2,736.00 | 10,736.00 |

## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为10,736.00万元，具体情况如下：

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  | 永州市<br>双牌县 | 双牌县茶产业融合示范基地建设项目 | 8,000.00 | 2,736.00 | 10,736.00 |

## 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

项目收入主要来源于种植基地流转收入，加工厂房、茶叶展销交易中心、产品配送中心、仓库出租收入，停车位收入和充电桩收入。

(1) 种植基地流转收入

项目建设完毕改造后，项目基地范围内共计23886.00亩茶叶种植基地可供出租，项目单位拟与当地企业、农业大户签订土地流转协议（流出），将改造后的种植基地打包出租给企业，收取租金。根据土流网发布的信息，周边县区设施条件较好的土地流转价格约为500-1000元/亩/年。本项目流转价格按500元/亩/年估算，考虑到通货膨胀等因素，拟定流转单价拟按每3年增长5%进行考虑。

| 序号 | 租金（元/亩/年） | 案例截图  |
|----|-----------|---|
| 1  | 1000      | <div></div> <div>邵阳邵阳县 80亩 其它林地 经营权出租</div> <div>土地编号: T772253 更新时间: 2024-10-22 15:14:02 299 浏览</div> <div>价格: 1000 元/亩/年</div> <div>成交后, 需支付交易服务费 查看详情</div> <div>土地地点: 湖南/邵阳/邵阳县</div> <div>土地类型: 林地/其它林地</div> <div>流转类型: 经营权出租</div> <div>经营权出租包含转包类型</div> <div>流转年限: 20 年</div> <div>土地面积: 80 亩</div> <div><a href="https://shaoyangxian.tuli.com/view-772253.html">https://shaoyangxian.tuli.com/view-772253.html</a></div> |
| 2  | 500       | <div></div> <div>永州东安县 300亩 其它林地 经营权出租</div> <div>土地编号: T751013 更新时间: 2024-01-10 17:31:09 1462 浏览</div> <div>价格: 500 元/亩/年</div> <div>成交后, 需支付交易服务费 查看详情</div> <div>土地地点: 湖南/永州/东安县</div> <div>土地类型: 林地/其它林地</div> <div>流转类型: 经营权出租</div> <div>经营权出租包含转包类型</div> <div>流转年限: 20 年</div> <div>土地面积: 300 亩</div> <div><a href="https://dongan.tuli.com/view-751013.html">https://dongan.tuli.com/view-751013.html</a></div>           |

| 序号 | 租金（元/亩/年） | 案例截图  |
|----|-----------|---|
| 3  | 900       |  <p>郴州桂阳县 410亩 其它林地 经营权出租</p> <p>土地编号 777913 更新时间 2025-06-18 15:15:11 229 次浏览</p> <p>价格 900 元/亩/年</p> <p>成交后，需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地地址 湖南/郴州/桂阳县</p> <p>土地类型 林地 其它林地</p> <p>流转类型 经营权出租</p> <p>经营权出租和流转类型</p> <p>流转年限 20 年</p> <p>土地面积 410 亩</p> <p><a href="https://guiyangxian.tuliu.com/view-777913.html">https://guiyangxian.tuliu.com/view-777913.html</a></p> |

双牌系“九山半水半分田”的格局，打造了茶叶特色产业，通过茶产业的辐射带动，形成了“双牌红”“塔山婆婆茶”“单江野生茶”“金蕊茶”“谷雨仙茶”“七祖绿茶”“阳明银针”“阳明雪牙”等名优产品，先后荣获省、县优质农产品奖，3个品种获得省名特优农产品认证。根据双牌县2022-2024年国民经济和社会发展统计公报，双牌县茶叶产量3年保持8%以上的增长。由此，双牌县茶叶种植面积不断增大，茶叶需求也逐年增长。

| 年度       | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------|------|------|------|
| 茶叶产量（吨）  | 79   | 89   | 97   |
| 比上年增长（%） | 8.2  | 12.7 | 9    |

出于审慎原则，本项目第1年出租面积比例为65%，随后每年递增5%，直至出租率达到85%后不再变化。

## （2）加工厂房、仓库、产品配送中心、茶叶展销交易中心出租收入

本项目可出租加工厂房、仓库、产品配送中心、茶叶展销交易中心面积合计约为10300m<sup>2</sup>。参考周边同类项目，厂房租赁价格在12-12.9元/m<sup>2</sup>/月。秉承谨慎保守原则，本项目加工厂房、仓库、产品配送中心、茶叶展销交易中心租赁价格参考市场调研价格按12元/m<sup>2</sup>/月计取。考虑到通货膨胀等因素，拟定租赁单价拟按每3年增长5%进行考虑。出于审慎原则，本项目第1年出租面积比例为65%，随后每年递增5%，直至出租率达到85%后不再变化。

| 序号 | 租金（元/m <sup>2</sup> /月） | 案例截图 |
|----|-------------------------|------|
|----|-------------------------|------|

|   |      |   |
|---|------|---|
| 1 | 12   | <p>(出租) 层高12米的钢架结构标准厂房</p>  <p>1.44 元/月 0.45元/㎡</p> <p>1200m<sup>2</sup> 暂无数据</p> <p>58同城</p> <p>https://yongzhou.58.com/fangchan/53473946396545x.shtml?prd=BI%2FTHo27BWUCVoMwBtjRs6FlkmFTYpQOs%2FD1vjH0i6w%3D&amp;houseId=2922623454292994&amp;gpos=15&amp;positionType=houserecommendlist&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=e30&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb2ltZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZUF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e598-ad79-1ef89094fa1a&amp;ClickID=33</p>     |
| 2 | 12.9 | <p>(出租) 3700平米厂房，生产紧邻主干道交通便利。</p>  <p>4.77 元/月 0.43元/㎡</p> <p>3700m<sup>2</sup> 暂无数据</p> <p>58同城</p> <p>https://yongzhou.58.com/fangchan/53656981609005x.shtml?prd=DDDrNSPPe0jgq%2F9LdbVN2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2946051961773071&amp;gpos=9&amp;positionType=houserecommendlist&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=e30&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb2ltZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZUF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e6c7-da98-5181d099b5fe&amp;ClickID=17</p> |
| 3 | 12   | <p>(出租) 紫霞安置小区 (工业园区交通方便)</p>  <p>1800 元/月 0.4元/㎡</p> <p>150m<sup>2</sup> 暂无数据</p> <p>58同城</p> <p>https://yongzhou.58.com/fangchan/45860903308306x.shtml?prd=Qxlg7xUH0uXKfga7pQe6J27dJpjYj%2FPHst8LfcRCszE%3D&amp;houseId=1948153938648071&amp;gpos=135&amp;positionType=houserecommendlist&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=e30&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb2ltZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZUF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e527-</p>                                   |

### （3）停车位收入

本项目含有停车位共计约为100个，参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801号）规定，“第六条机动车停放服务收费管理实行统一政策，分级管理。省价格主管部门负责制定全省机动车停放服务收费管理办法和机场配套停车场收费标准；市（州）、县（市、区）价格主管部门根据本《办法》规定，制定所辖区域内机动车停放服务收费实施细则和机动车停放服务收费标准，并负责机动车停放服务收费管理工作。”

因双牌县暂未制定停车场停放服务收费相关规定，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》规定，本次预测的停车位收费标准参考《关于召开永州市中心城区公共资源停车场和道路临时停车泊位差异化超时停车收费标准制定听证会的公告（第二次）》中定价方案（见下附图）：永州市一类区域每日最高收费20元，永州市二类区域每日最高收费15元，永州市三类区域每日最高收费10元。本项目位处县城，停车位主要提供给办事人员停车及内部员工使用，谨慎考虑，参考最低的永州市三类区域停车收费标准，停车位收费按10元/个/天测算。考虑到通货膨胀等因素，拟定租赁单价拟按每3年增长8.0%进行考虑。第一年出租率暂按60%计，第二年出租率按65%计，第三年及以后出租率达到70%时趋于稳定。

《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801号）部分内容截图：



当前位置: 首页 > 政务公开 > 部门信息公开目录 > 发展和改革委员会 > 通知公告

## 关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

文章来源: 湖南省发展和改革委员会 发布时间: 2020-11-20 17:40:00 打印 字体大小: 大 中 小

分享到:  

### 湖南省发展和改革委员会 关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

湘发改价费规〔2020〕601号

各市州发展和改革委员会:

为贯彻落实《优化营商环境条例》(国务院令第七22号)的有关规定,深化“放管服”改革,按照《湖南省定价目录》授权市、县发展改革部门的职责权限,便于各地根据实际情况发挥价格杠杆作用,合理调控停车需求,我委对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现印发如下,请认真贯彻执行。

附件:《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会

2020年10月25日

附件

### 湖南省机动车停放服务收费管理办法

**第一条** 为完善机动车停放服务收费管理,规范机动车停放服务收费行为,充分发挥价格杠杆作用,促进停车设施建设,提高停车资源使用效率,维护机动车停放者和停车设施经营者或管理者的合法权益,根据《中华人民共和国价格法》、《湖南省服务价格管理条例》、《湖南省停车场管理办法》(湖南省人民政府令2013年第265号)、《湖南省国有资源有偿使用收入管理办法》(湖南省人民政府令2011年第254号)和《国家发展改革委、住房和城乡建设部、交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》(发改价格〔2015〕2975号)等法律法规规章和政策规定,结合我省实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所称机动车停放服务收费是指依法利用公共停车场、专用停车场和道路临时停车位从事机动车停放服务的经营者或管理者为机动车有序停放和场地占用提供相关服务而收取的费用。

公共停车场是指供公众停放车辆的场所,专用停车场是指主要供本单位或者本居住区业主停放车辆的场所,道路临时停车位是指城市道路上供公众临时停放车辆的场所。

**第三条** 凡在我省境内从事机动车停放服务的经营者或管理者以及机动车停放者,均应遵守本办法。

**第四条** 实施机动车停放服务收费必须具备下列条件:

- (一)依法取得机动车停放服务经营资格;
- (二)具有合适场地,设有明显的车辆通行和停放位置的标志和标线;
- (三)配备专职管理人员进行现场管理,负责车辆有序行驶、停放和车辆安全,并对停车场所的设备设施进行维护保养,保障正常使用;
- (四)建立健全内部收费管理、财务管理、安全防范、岗位责任等规章制度。

**第五条** 机动车停放者在接受机动车停放服务后,应根据本办法的相关规定交纳机动车停放服务费。

**第六条** 机动车停放服务收费管理实行统一政策,分级管理。省价格主管部门负责制定全省机动车停放服务收费管理政策,制定全省机动车停放服务收费标准;市(州)、县(市、区)价格主管部门根据本《办法》规定,制定所辖区域内机动车停放服务收费实施政策和机动车停放服务收费标准,并负责机动车停放服务收费管理工作。

《关于召开永州市中心城区公共资源停车场和道路临时停车位差异化超时停车收费标准制定听证会的公告(第二次)》部分内容截图:



### 关于召开永州市中心城区公共资源停车场和道路临时停车泊位差异化超时停车收费标准制定听证会的公告（第二次）

2021-10-20 16:51

来源：永州市发展和改革委员会

发布机构：永州市行政审批局（政务公开办）

【字体：大 中 小】

根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格听证办法》等规定，我委定于2021年11月5日上午9点在永州市人民政府十四楼会议室组织召开永州市中心城区公共资源停车场和道路临时停车泊位差异化超时停车收费标准制定听证会，广泛征求社会各界及有关方面的意见，现就定价方案等有关事项公告如下：

结合我市经济社会发展水平，按照差异化停车超时收费管理的原则，制定如下标准：

- 一类区域收费标准：①车行道临时停车泊位：首45分钟内免费；超过45分钟按1小时计费，首小时收费标准为4元；1小时之后每30分钟计费一次，2元/30分钟。②人行道路临时停车泊位：首45分钟免费；超过45分钟按1小时计费，首小时收费标准为4元；1小时之后每30分钟计费一次，1.5元/30分钟。③公共资源停车场：白天时段内首45分钟免费；超过45分钟按1小时计费，首小时收费标准为4元；1小时之后每30分钟计费一次，1.5元/30分钟。晚间时段内1元/小时。④单车、单次，每日最高收费20元。
- 二类区域收费标准：①车行道临时停车泊位：首60分钟内免费；超过60分钟不足90分钟的按1.5小时计费；首小时收费标准为3元。1小时之后每30分钟计费一次，1.5元/30分钟。②人行道路临时停车泊位：首60分钟免费；超过60分钟不足90分钟的按1.5小时计费；首小时收费标准为3元。1小时之后每30分钟计费一次，1元/30分钟。③公共资源停车场：白天时段内首60分钟免费；超过60分钟不足90分钟的按1.5小时计费，首小时收费标准为3元。1小时之后每30分钟计费一次，1元/30分钟。晚间时段内1元/小时。④单车、单次，每日最高收费15元。
- 三类区域收费标准：公共资源停车场及道路临时停车泊位首60分钟免费，超过1小时的每半小时收费2元。单车、单次，每日最高收费10元。

#### （4）充电桩收入

本项目共设置充电桩30个。根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、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）“充电桩服务费：2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准”。本项目收费标准按0.6元/kWh计，每天使用次数按2次计，充电量按60kW·h/次计，充电功率按60kW计，使用率按40%计。

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

资料专用章

预期收入测算表

单位：万元

| 编号  | 项目                      | 合计        | 2026年     | 2027年     | 2028年     | 2029年     | 2030年     | 2031年     | 2032年     | 2033年     |
|-----|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     | 计算月份                    |           | 4.00      | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     |
| 一   | 预期收入                    | 19,136.31 | 298.23    | 963.56    | 1,032.52  | 1,153.35  | 1,223.84  | 1,223.84  | 1,283.75  | 1,283.75  |
| 1   | 种植基地流转收入                | 16,682.19 | 258.77    | 836.01    | 895.73    | 1,003.21  | 1,065.91  | 1,065.91  | 1,119.21  | 1,119.21  |
|     | 面积（亩）                   |           | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 |
|     | 出租率                     |           | 0.65      | 0.70      | 0.75      | 0.80      | 0.85      | 0.85      | 0.85      | 0.85      |
|     | 单价（元/亩/年）               |           | 500.00    | 500.00    | 500.00    | 525.00    | 525.00    | 525.00    | 551.25    | 551.25    |
| 2   | 厂房、仓库、产品配送中心租赁收入        | 2,071.74  | 32.14     | 103.82    | 111.24    | 124.59    | 132.38    | 132.38    | 138.99    | 138.99    |
|     | 单价（元/m <sup>2</sup> /月） |           | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.60     | 12.60     | 12.60     | 13.23     | 13.23     |
|     | 面积（m <sup>2</sup> ）     |           | 10,300.00 | 10,300.00 | 10,300.00 | 10,300.00 | 10,300.00 | 10,300.00 | 10,300.00 | 10,300.00 |
|     | 出租率                     |           | 0.65      | 0.70      | 0.75      | 0.80      | 0.85      | 0.85      | 0.85      | 0.85      |
| 3   | 停车位收入                   | 382.38    | 7.32      | 23.73     | 25.55     | 25.55     | 25.55     | 25.55     | 25.55     | 25.55     |
|     | 单价（元/m <sup>2</sup> /天） |           | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.00     |
|     | 车位数量（个）                 |           | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    |
|     | 使用率                     |           | 0.60      | 0.65      | 0.70      | 0.70      | 0.70      | 0.70      | 0.70      | 0.70      |
| 4   | 充电桩充电服务收入               | 475.77    | 10.54     | 31.54     | 31.54     | 31.54     | 31.54     | 31.54     | 31.54     | 31.54     |
|     | 单价（元/kwh）               |           | 0.60      | 0.60      | 0.60      | 0.60      | 0.60      | 0.60      | 0.60      | 0.60      |
|     | 车位数量（个）                 |           | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     |
|     | 使用率                     |           | 0.40      | 0.40      | 0.40      | 0.40      | 0.40      | 0.40      | 0.40      | 0.40      |
| 续上表 |                         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 编号  | 项目                      | 合计        | 2034年     | 2035年     | 2036年     | 2037年     | 2038年     | 2039年     | 2040年     | 2041年     |
|     | 计算月份                    | 0.00      | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 9.00      |
| 一   | 预期收入                    | 19,136.31 | 1,283.75  | 1,346.66  | 1,346.66  | 1,346.66  | 1,412.72  | 1,412.72  | 1,412.72  | 1,111.58  |
| 1   | 种植基地流转收入                | 16,682.19 | 1,119.21  | 1,175.17  | 1,175.17  | 1,175.17  | 1,233.93  | 1,233.93  | 1,233.93  | 971.72    |
|     | 面积（亩）                   |           | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 | 23,886.00 |



## 2. 现金流出

项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括土地流转费、人员工资、维护维修费、管理费用等。相关税费包括增值税及附加。

### (1) 土地流转费

根据土流网发布的信息，永州目前无茶园土地流转信息，其他区县设施条件较差林地出租价格为60-120元/亩/年。本项目土地流转费以120元/亩/年计算。

| 序号 | 租金<br>(元/<br>亩/<br>年) | 案例截图  |
|----|-----------------------|---|
| 1  | 120                   |  <p><b>永州祁阳960.6亩山林地经营权出租</b><br/>土地编号: 232534 更新时间: 2023-01-10 13:44:43</p> <p>价格: 120元/亩/年 带看费: 800元</p> <p>成交后, 需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地类型: 林地/其它林地<br/>流转类型: 经营权出租<br/>流转年限: 20年<br/>土地面积: 960.6亩<br/>土地地点: 湖南/永州/祁阳县</p>                |
| 2  | 80                    |  <p><b>永州东安县 5000亩 荒山 出租</b><br/>土地编号: 172939 更新时间: 2022-06-20 09:25</p> <p>价格: 80元/亩/年 带看费: 600元</p> <p>成交后, 需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地类型: 其它土地/荒山<br/>流转类型: 使用权出租<br/>流转年限: 20年<br/>土地面积: 5000亩<br/>土地地点: 湖南/永州/东安县</p> <p>金牌会员 一对一匹配地源</p> |
| 3  | 60                    |  <p><b>湖南永州道县1万亩荒山出租</b><br/>土地编号: 161062 更新时间: 2020-09-26 16:16</p> <p>价格: 60元/亩/年 带看费: 600元</p> <p>成交后, 需支付交易服务费 查看详情</p> <p>土地类型: 其它土地/荒山<br/>流转类型: 使用权出租<br/>流转年限: 20年<br/>土地面积: 10000亩<br/>土地地点: 湖南/永州/道县</p> <p>金牌会员 一对一匹配地源</p>     |

(2) 人员工资

本项目需配备工作人员10人，参照2024年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资，本项目人员工资参考农林牧渔业，按5.5万元/年考虑，项目运营期内，人员工资费每三年上涨5%。

表1 2024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              | 2024 年 | 2023 年 | 增长速度 |
| 合 计              | 60537  | 60277  | 0.4  |
| 农、林、牧、渔业         | 47912  | 45102  | 6.2  |
| 采矿业              | 68021  | 67960  | 0.1  |
| 制造业              | 64023  | 65933  | -2.9 |
| 电力、热力、燃气及水生产和供应业 | 56026  | 57431  | -2.4 |
| 建筑业              | 59972  | 59871  | 0.2  |
| 批发和零售业           | 56724  | 53415  | 6.2  |
| 交通运输、仓储和邮政业      | 60159  | 58263  | 3.3  |
| 住宿和餐饮业           | 49891  | 47938  | 4.1  |
| 信息传输、软件和信息技术服务业  | 82373  | 81564  | 1.0  |
| 金融业              | 88951  | 84575  | 5.2  |
| 房地产业             | 52601  | 52949  | -0.7 |
| 租赁和商务服务业         | 59609  | 57170  | 4.3  |
| 科学研究和技术服务业       | 66552  | 64326  | 3.5  |
| 水利、环境和公共设施管理业    | 53100  | 51795  | 2.5  |
| 居民服务、修理和其他服务业    | 52622  | 51411  | 2.4  |
| 教育               | 53415  | 52470  | 1.8  |
| 卫生和社会工作          | 68951  | 71262  | -3.2 |
| 文化、体育和娱乐业        | 55071  | 54607  | 0.8  |

(3) 维护维修费

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，按工程费用的0.2%暂估。

(4) 管理费及其他费用

主要包括办公费、培训费等，结合本项目实际情况，暂定管理费及其他费用按上述成本的4%进行测算。

(5) 税费



包括增值税及附加、所得税。

#### 1) 增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

增值税：土地流转收入、建筑出租收入按9%计征增值税，充电桩出租服务收入按13%计征增值税；本项目建安工程费用按增值税率9%、工程建设其他费用及预备费按增值税率6%计算；维护维修费按增值税率6%计增值税；土地流转费按9%计增值税；管理费及其他费用按13%计增值税。

新建资产进项税抵扣：根据《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）规定：自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。

增值税附加：按5%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

#### 2) 所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：



预期支出测算表

单位: 万元

| 编号  | 项目      | 合计       | 2026年  | 2027年  | 2028年  | 2029年  | 2030年  | 2031年  | 2032年  | 2033年  |
|-----|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一   | 预期成本    | 5,915.35 | 128.46 | 385.41 | 385.41 | 388.27 | 388.27 | 388.27 | 391.28 | 391.28 |
| 1   | 农用地流转费用 | 4,323.33 | 95.54  | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 286.63 |
| 2   | 人员工资及福利 | 927.71   | 18.33  | 55.00  | 55.00  | 57.75  | 57.75  | 57.75  | 60.64  | 60.64  |
| 3   | 维护维修费用  | 436.81   | 9.65   | 28.96  | 28.96  | 28.96  | 28.96  | 28.96  | 28.96  | 28.96  |
| 4   | 管理费用    | 227.50   | 4.94   | 14.82  | 14.82  | 14.93  | 14.93  | 14.93  | 15.05  | 15.05  |
| 5   | 税金及附加   | 0.00     | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
| 续上表 |         |          |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 编号  | 项目      | 合计       | 2034年  | 2035年  | 2036年  | 2037年  | 2038年  | 2039年  | 2040年  | 2041年  |
| 一   | 预期成本    | 5,915.35 | 391.28 | 394.43 | 394.43 | 394.43 | 397.74 | 397.74 | 397.74 | 300.91 |
| 1   | 农用地流转费用 | 4,323.33 | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 214.97 |
| 2   | 人员工资及福利 | 927.71   | 60.64  | 63.67  | 63.67  | 63.67  | 66.85  | 66.85  | 66.85  | 52.65  |
| 3   | 维护维修费用  | 436.81   | 28.96  | 28.96  | 28.96  | 28.96  | 28.96  | 28.96  | 28.96  | 21.72  |
| 4   | 管理费用    | 227.50   | 15.05  | 15.17  | 15.17  | 15.17  | 15.30  | 15.30  | 15.30  | 11.57  |
| 5   | 税金及附加   | 0.00     | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   |



### 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：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

| 年度     | 经营现金流入    | 经营现金流出   | 净现金流      |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 2026 年 | 298.23    | 128.46   | 169.77    |
| 2027 年 | 963.56    | 385.41   | 578.15    |
| 2028 年 | 1032.52   | 385.41   | 647.11    |
| 2029 年 | 1153.35   | 388.27   | 765.08    |
| 2030 年 | 1223.84   | 388.27   | 835.57    |
| 2031 年 | 1223.84   | 388.27   | 835.57    |
| 2032 年 | 1283.75   | 391.28   | 892.47    |
| 2033 年 | 1283.75   | 391.28   | 892.47    |
| 2034 年 | 1283.75   | 391.28   | 892.47    |
| 2035 年 | 1346.66   | 394.43   | 952.23    |
| 2036 年 | 1346.66   | 394.43   | 952.23    |
| 2037 年 | 1346.66   | 394.43   | 952.23    |
| 2038 年 | 1412.72   | 397.74   | 1014.98   |
| 2039 年 | 1412.72   | 397.74   | 1014.98   |
| 2040 年 | 1412.72   | 397.74   | 1014.98   |
| 2041 年 | 1,111.58  | 300.91   | 810.67    |
| 合计     | 19,136.31 | 5,915.35 | 13,220.96 |

#### （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为 13,220.96 万元，明细如下表：

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  | 永州市<br>双牌县 | 双牌县茶产业融合示范基地建设项目 | 19,136.31 | 5,915.35 | 13,220.96 |

### 六、项目收益与融资自求平衡性评价

#### （一）项目平衡性预测

双牌县茶产业融合示范基地建设项目运营期内经营性净现金流13,220.96万元，融资还款本息合计为10,736.00万元，本息保障倍数为1.23倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元



| 序号 | 地区         | 项目名称             | 净现金流量     | 融资本息和     | 本息覆盖率 |
|----|------------|------------------|-----------|-----------|-------|
| 1  | 永州市<br>双牌县 | 双牌县茶产业融合示范基地建设项目 | 13,220.96 | 10,736.00 | 1.23  |

## (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，到期一次还本。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，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

| 序号  | 项目       | 合计        | 2025 年   | 2026 年    | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年   |
|-----|----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|
| 一   | 现金流入     | 37,021.31 | 7,081.44 | 11,101.79 | 963.56   | 1,032.52 | 1,153.35 | 1,223.84 | 1,223.84  | 1,283.75  | 1,283.75 |
| 1   | 资本金流入    | 9,885.00  | 4,081.44 | 5,803.56  |          |          |          |          |           |           |          |
| 2   | 融资资金流入   | 8,000.00  | 3,000.00 | 5,000.00  |          |          |          |          |           |           |          |
| 3   | 运营期现金流入  | 19,136.31 |          | 298.23    | 963.56   | 1,032.52 | 1,153.35 | 1,223.84 | 1,223.84  | 1,283.75  | 1,283.75 |
| 二   | 现金流出     | 34,410.95 | 7,081.44 | 10,932.02 | 567.81   | 567.81   | 570.67   | 570.67   | 570.67    | 573.68    | 573.68   |
| 1   | 建设期资金流出  | 17,759.60 | 7,081.44 | 10,678.16 |          |          |          |          |           |           |          |
| 2   | 运营期资金流出  | 5,915.35  |          | 128.46    | 385.41   | 385.41   | 388.27   | 388.27   | 388.27    | 391.28    | 391.28   |
| 3   | 融资还本付息   | 10,736.00 |          | 125.40    | 182.40   | 182.40   | 182.40   | 182.40   | 182.40    | 182.40    | 182.40   |
| 三   | 现金净流量    | 2,610.36  |          | 169.77    | 395.75   | 464.71   | 582.68   | 653.17   | 653.17    | 710.07    | 710.07   |
| 四   | 期末累计现金结存 |           |          | 169.77    | 565.52   | 1,030.23 | 1,612.91 | 2,266.08 | 2,919.25  | 3,629.32  | 4,339.39 |
| 续上表 |          |           |          |           |          |          |          |          |           |           |          |
| 序号  | 项目       | 合计        | 2034 年   | 2035 年    | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年    | 2041 年    |          |
| 一   | 现金流入     | 37,021.31 | 1,283.75 | 1,346.66  | 1,346.66 | 1,346.66 | 1,412.72 | 1,412.72 | 1,412.72  | 1,111.58  |          |
| 1   | 资本金流入    | 9,885.00  |          |           |          |          |          |          |           |           |          |
| 2   | 融资资金流入   | 8,000.00  |          |           |          |          |          |          |           |           |          |
| 3   | 运营期现金流入  | 19,136.31 | 1,283.75 | 1,346.66  | 1,346.66 | 1,346.66 | 1,412.72 | 1,412.72 | 1,412.72  | 1,111.58  |          |
| 二   | 现金流出     | 34,410.95 | 573.68   | 576.83    | 576.83   | 576.83   | 580.14   | 580.14   | 3,580.14  | 5,357.91  |          |
| 1   | 建设期资金流出  | 17,759.60 |          |           |          |          |          |          |           |           |          |
| 2   | 运营期资金流出  | 5,915.35  | 391.28   | 394.43    | 394.43   | 394.43   | 397.74   | 397.74   | 397.74    | 300.91    |          |
| 3   | 融资还本付息   | 10,736.00 | 182.40   | 182.40    | 182.40   | 182.40   | 182.40   | 182.40   | 3,182.40  | 5,057.00  |          |
| 三   | 现金净流量    | 2,610.36  | 710.07   | 769.83    | 769.83   | 769.83   | 832.58   | 832.58   | -2,167.42 | -4,246.33 |          |
| 四   | 期末累计现金结存 |           | 5,049.46 | 5,819.29  | 6,589.12 | 7,358.95 | 8,191.53 | 9,024.11 | 6,856.69  | 2,610.36  |          |

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。

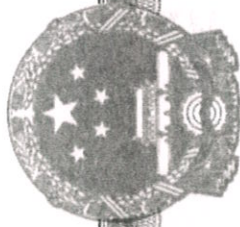
### （三）压力测试

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 | 1.05 | 1.23 | 1.41 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.29 | 1.23 | 1.18 |

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.05，能通过压力测试；当整个项目的成本上升10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.18，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。



# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MA4R770PON



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 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

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；融资咨询服务；财政咨询（不含资产评估服务）；工程管理服务；科技中介服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；破产清算服务；价格鉴证评估；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训）；招投标代理服务；政府采购代理服务；税务服务；财务咨询；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

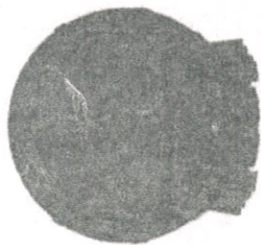
成立日期 2020年04月01日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

登记机关



2025 年 2 月 28 日



# 会计师事务所 执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27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

2020年9月27日



中华人民共和国财政部制

# 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



李本军 110001540564

同意调出

Agree the holder to be transferred from



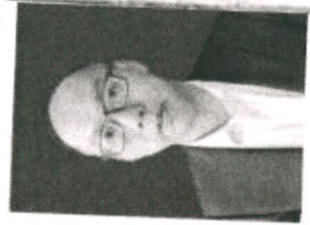
事务所  
CPAs

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

同意调入

Agree the holder to be transferred to

姓名 李本军  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1981-07-27  
 Date of birth  
 工作单位 利安达会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 431024198107270050  
 Identity card No.



湖南立信会计师事务所  
湖南立信会计师事务所  
CPAs

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

2012年10月17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

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

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  
年 月 日  
/y /m /d

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 何明                 |
| Full name         | 何明                 |
| 性别                | 女                  |
| Sex               | 女                  |
| 出生日期              | 1992-11-25         |
| Date of birth     | 1992-11-25         |
| 工作单位              | 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)   |
| Working unit      | 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)   |
| 身份证号码             | 430981199211251423 |
| Identity card No. | 430981199211251423 |