

屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区  
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0085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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：湘25T78L169X



# 屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区 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0085号

我们接受委托，对屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施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，本次评价的屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目，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《屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区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，并编制屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区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：屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目
- 2、实施单位：岳阳市屈原管理区农业农村局
- 3、建设地点：岳阳市屈原管理区



#### 4、建设内容及规模：

特色农产品种植基地基础设施：绿色大米种植基地5000亩，智慧育秧中心4000平方米，机耕道9200米，生产便道4800米，蓄水池800立方米等；农副产品加工交易中心：用地面积39143.90平方米，总建筑面积57330平方米，包括农副产品加工车间42225平方米，农产品检测中心3800平方米、保鲜仓库及配送中心6580平方米，其他配套用房4725平方米，配套建设道路工程、给排水工程、供配电工程等其他附属设施工程。

5、建设期：2025年8月—2027年7月。

#### （二）项目总投资

项目投资概算总额为17,940.43万元，其中：其中工程费用13,716.95万元，工程建设其他费用2,339.01万元，预备费1,284.47万元，建设期利息600.00万元。

#### （三）资金筹资方案

屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设工程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17,940.43万元，其中：财政资金9,440.43万元，拟申请发行政府专项债券资金8,500.00万元。

本次拟申请发行专项债券8,500.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

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	岳阳市屈原管理区	屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	8,500.00	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8,500.00万元，发行期限为15年，根据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	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳市屈原管理区	屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	8,500.00	2,907.00	11,407.00

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计11,407.00万元，具体情况如下：

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		8,500.00		8,500.00		
2026 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2027 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2028 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2029 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2030 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2031 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2032 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2033 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2034 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2035 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2036 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2037 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2038 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2039 年	8,500.00			8,500.00	193.80	193.80
2040 年	8,500.00		8,500.00		193.80	8,693.80
合计		8,500.00	8,500.00		2,907.00	11,407.00



## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为11,407.00万元，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	岳阳市屈原管理区	屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设 项目	8,500.00	2,907.00	11,407.00

## 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

本项目收入主要为农副产品加工车间、农产品检测中心、保鲜仓库及配送中心，其他配套用房出租收入，绿色大米种植基地出租收入。

#### （1）农副产品加工车间、农产品检测中心、保鲜仓库及配送中心租赁收入

本项目拟建设农副产品加工车间42225平方米，农产品检测中心3800平方米、保鲜仓库及配送中心6580平方米，全部可用来出租。出租价格参考周边案例结合项目实际情况，岳阳地区厂房及仓库出租价格约在21-25元/m<sup>2</sup>·月区间。根据谨慎性原则，本项目租金按21元/m<sup>2</sup>·月计算，以后每3年增长3%。租赁率前三年分别为80%、85%以及90%，从第四年开始均为90%。

岳阳房产网 > 岳阳厂房出租 > 岳阳厂房出租 > 岳阳标准厂房出租

开福周边金龙工业园标准钢构厂房仓库房东优价出租

查看 收藏 更新于2025-02-26



联系电话：18684760520

22 万/月 0.81元/m<sup>2</sup>/天

9000m<sup>2</sup> 建筑面积

暂无数据 厂房地型

暂无数据 出租面积

区域： 岳阳/岳阳其他

地址： 金龙新区

李百顺 个人房东

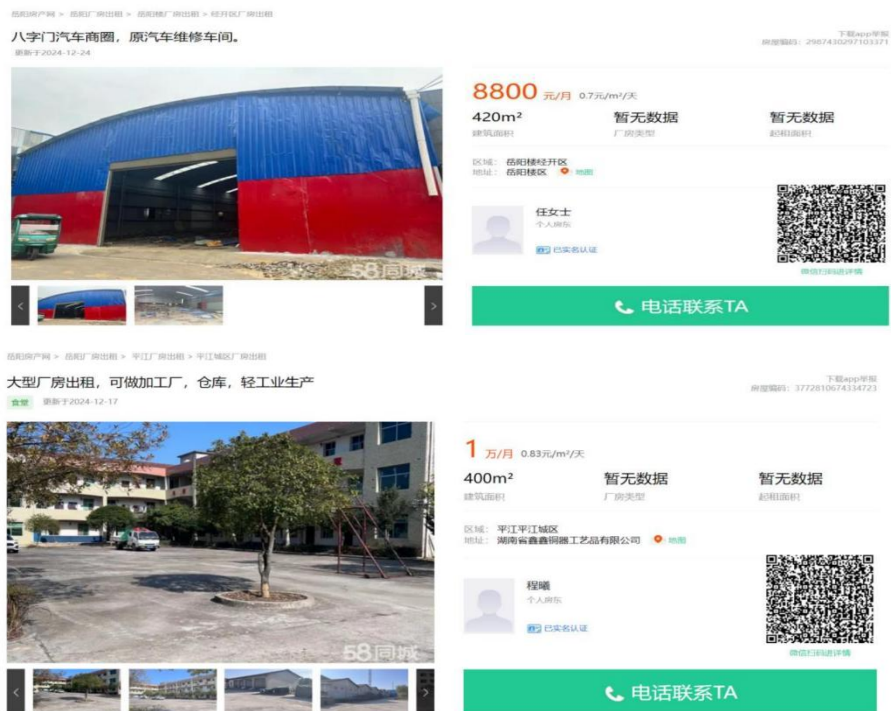
已实名认证



微信扫码关注

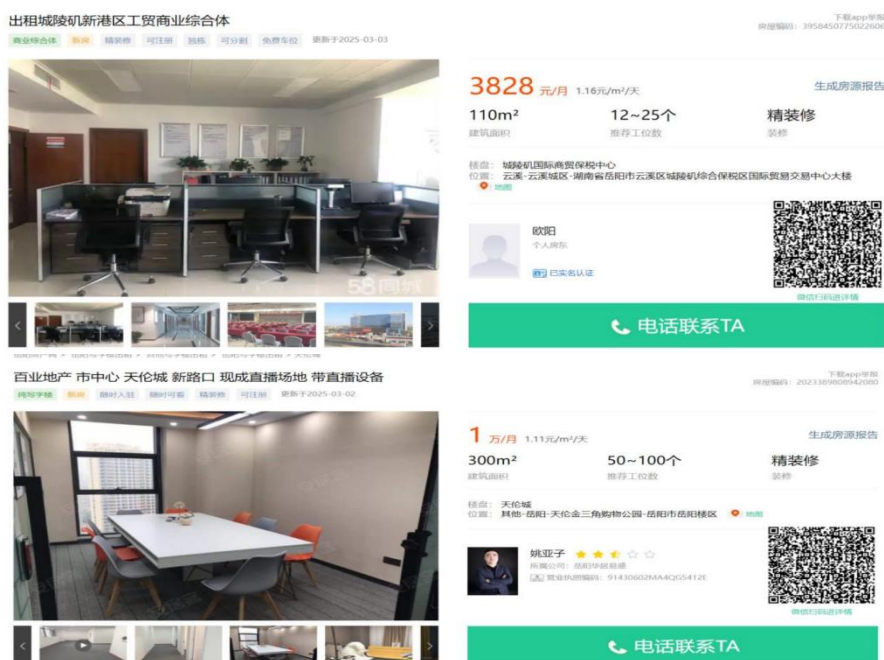
电话联系TA





## (2) 配套用房出租收入

本项目拟建设配套用房4725平方米可用来出租，出租价格参考周边案例结合项目实际情况，岳阳地区办公楼出租价格约在33-48元/m<sup>2</sup>·月区间。根据谨慎性原则，本项目租金按33元/m<sup>2</sup>·月计算，以后每3年增长3%。租赁率前三年分别为80%、85%以及90%，从第四年开始均为90%。

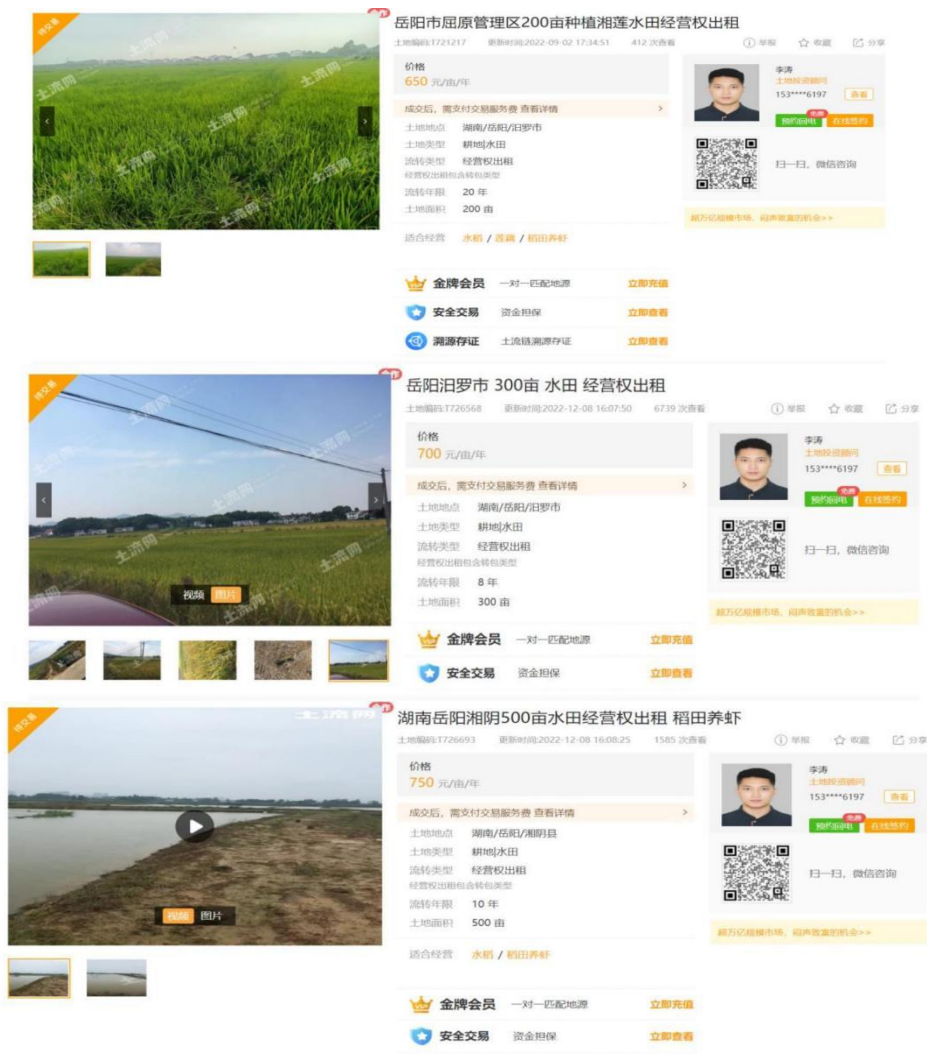






### (3) 绿色大米种植基地出租收入

本项目建设绿色大米种植基地5000亩，出租租金按650元/亩·年进行计算（参考案例一：屈原管理区水田出租650元/亩/年，参考案例二：汨罗市水田700元/亩/年，参考案例三：湘阴水田出租750元/亩/年），以后每3年增长3%。租赁率前三年分别为80%、85%以及90%，从第四年开始均为90%。



测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	农副产品加工车间、农产品检测中心、保鲜仓库及配送中心租赁收入	配套用房出租	绿色大米种植基地出租收入	合计
2027 年	441.88	62.37	108.33	<b>612.58</b>
2028 年	1,126.80	159.04	276.25	<b>1,562.09</b>
2029 年	1,193.08	168.40	292.50	<b>1,653.98</b>
2030 年	1,228.87	173.45	301.28	<b>1,703.60</b>
2031 年	1,228.87	173.45	301.28	<b>1,703.60</b>
2032 年	1,228.87	173.45	301.28	<b>1,703.60</b>
2033 年	1,265.74	178.65	310.31	<b>1,754.70</b>
2034 年	1,265.74	178.65	310.31	<b>1,754.70</b>
2035 年	1,265.74	178.65	310.31	<b>1,754.70</b>
2036 年	1,303.71	184.01	319.62	<b>1,807.34</b>
2037 年	1,303.71	184.01	319.62	<b>1,807.34</b>
2038 年	1,303.71	184.01	319.62	<b>1,807.34</b>
2039 年	1,342.82	189.53	329.21	<b>1,861.56</b>
2040 年	1,007.12	142.15	246.91	<b>1,396.18</b>
<b>合计</b>	<b>16,506.66</b>	<b>2,329.82</b>	<b>4,046.83</b>	<b>22,883.31</b>

## 2、现金流出

本项目的经营成本包括工资及福利、修理费用、管理费用、土地租赁费用等以及各项税费。

### （1）工资及福利

项目劳动定员共15人，工资测算参考屈原管理区公开《2024年1—12月岳阳市屈原管理区主要经济指标》，城镇居民人均可支配收入44898元。本项目人工工资及福利按5.00万元/人/年计算，运营后每5年按3%进行增长。



# 2024年1-12月岳阳市屈原管理区主要经济指标

来源：岳阳市统计局 日期：2025-02-11

浏览量：47 | A+ | A- | 打印

2024年1-12月岳阳市屈原管理区主要经济指标（一）												
县（市）区	GDP		第一产业			第二产业			第三产业			
	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	
屈原管理区	111.72	6.6	15.19	3.1	45.69		7.1	50.84		6.5		

2024年1—12月岳阳市屈原管理区主要经济指标（二）												
县（市）区	规模以上工业增加值		固定资产投资		社会消费品零售总额		一般公共预算收入		一般公共预算支出		一般公共预算收入	
	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)
屈原管理区	10.79	27.7	9.8	2.1	19.1	17.22	9.8	2.00	9.9	1.32	9.70	12.9

## （2）修理费用

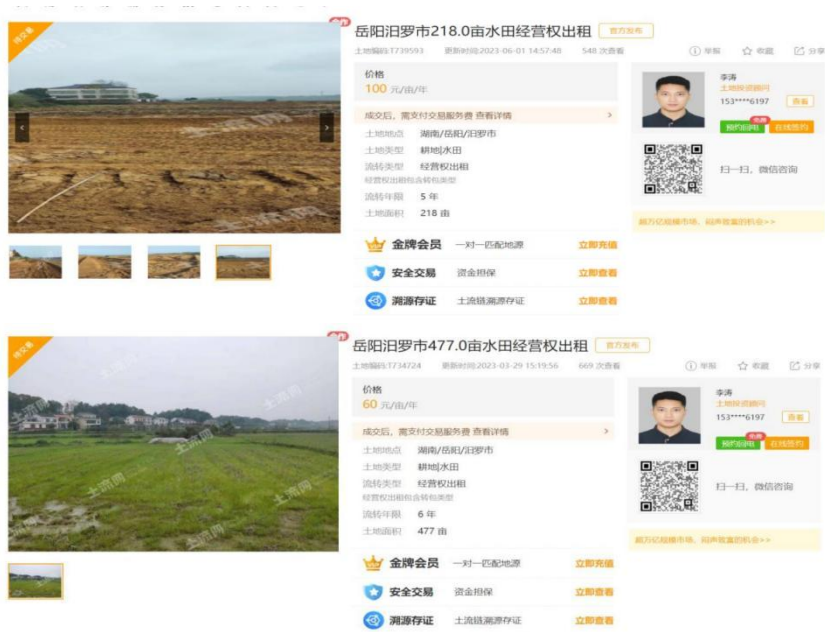
项目运营期间修理费按当年折旧费的1%估算，据可研报告初步估计年折旧额为255.91万元。

## （3）管理费用

管理费用拟按经营性收入的5%计算。

## （4）土地租赁费用

本项目建设绿色大米种植基地共5000亩，参考周边同类型项目及网络查询数据，土地租赁费用拟按100元/亩/年计算。考虑经济增长因素，土地租赁费用每5年按2%进行增长。





### (5) 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)、《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)，本项目按租金收入的9%计算增值税，按照增值税的7%计提城建税，按增值税的5%（基本教育费附加3%+地方教育费附加2%）计提教育费附加。项目建设期建筑工程费按9%税率计算增值税进项、工程其他费用按6%税率计算进项税额。房产税按12%计算。

运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	工资及福利费	修理费	运营管理费	土地租赁费	税金及附加	合计
2027 年	31.25	1.07	30.63	50.00	55.51	<b>168.46</b>
2028 年	75.00	2.56	78.10	50.00	141.56	<b>347.22</b>
2029 年	75.00	2.56	82.70	50.00	149.89	<b>360.15</b>
2030 年	75.00	2.56	85.18	50.00	154.38	<b>367.12</b>
2031 年	75.00	2.56	85.18	50.00	154.38	<b>367.12</b>
2032 年	77.25	2.56	85.18	50.00	154.38	<b>369.37</b>
2033 年	77.25	2.56	87.74	51.00	159.02	<b>377.57</b>
2034 年	77.25	2.56	87.74	51.00	159.02	<b>377.57</b>
2035 年	77.25	2.56	87.74	51.00	159.02	<b>377.57</b>
2036 年	77.25	2.56	90.37	51.00	226.16	<b>447.34</b>
2037 年	79.57	2.56	90.37	52.53	330.77	<b>555.80</b>
2038 年	79.57	2.56	90.37	53.58	330.77	<b>556.85</b>
2039 年	79.57	2.56	93.08	53.58	340.70	<b>569.49</b>
2040 年	59.68	1.92	69.81	53.58	165.14	<b>350.13</b>



年度	工资及福利费	修理费	运营管理费	土地租赁费	税金及附加	合计
合计	1,015.89	33.71	1,144.19	717.27	2,680.70	5,591.76

### 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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2027 年	612.58	112.95	55.51	168.46	444.12
2028 年	1,562.09	205.66	141.56	347.22	1,214.87
2029 年	1,653.98	210.26	149.89	360.15	1,293.83
2030 年	1,703.60	212.74	154.38	367.12	1,336.48
2031 年	1,703.60	212.74	154.38	367.12	1,336.48
2032 年	1,703.60	214.99	154.38	369.37	1,334.23
2033 年	1,754.70	218.55	159.02	377.57	1,377.13
2034 年	1,754.70	218.55	159.02	377.57	1,377.13
2035 年	1,754.70	218.55	159.02	377.57	1,377.13
2036 年	1,807.34	221.18	226.16	447.34	1,360.00
2037 年	1,807.34	225.03	330.77	555.80	1,251.54
2038 年	1,807.34	226.08	330.77	556.85	1,250.49
2039 年	1,861.56	228.79	340.70	569.49	1,292.07
2040 年	1,396.18	184.99	165.14	350.13	1,046.05
合计	22,883.31	2,911.06	2,680.70	5,591.76	17,291.55

### （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17,291.55万元，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	岳阳市屈原管理区	屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	22,883.31	5,591.76	17,291.55
---	----------	----------------------------	-----------	----------	-----------

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目运营期内经营性净现金流17,291.55万元，融资还款本息合计为11,407.00万元，本息保障倍数为1.52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	岳阳市屈原管理区	屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	17,291.55	11,407.00	1.52

### （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，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期			
			2025 年 8—12 月	2026 年	2027 年 1—7 月	2027 年 8—12 月	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	<b>40,823.74</b>	9,000.00	7,000.00	1,940.43	612.58	1,562.09	1,653.98	1,703.60
1	资本金流入	<b>9,440.43</b>	500.00	7,000.00	1,940.43				
2	融资资金流入	<b>8,500.00</b>	8,500.00						
3	运营期现金流入	<b>22,883.31</b>				612.58	1,562.09	1,653.98	1,703.60
二	现金流出	<b>34,648.49</b>	9,000.00	7,000.00	1,940.43	265.36	541.02	553.95	560.92
1	建设期资金流出	<b>17,649.73</b>	9,000.00	6,806.20	1,843.53				
2	运营期资金流出	<b>5,591.76</b>				168.46	347.22	360.15	367.12
3	融资还本付息	<b>11,407.00</b>		193.80	96.90	96.90	193.80	193.80	193.80
三	现金净流量	<b>6,175.25</b>				347.22	1,021.07	1,100.03	1,142.68
四	期末累计现金结存					347.22	1,368.29	2,468.32	3,611.00



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入	1,703.60	1,703.60	1,754.70	1,754.70	1,754.70	1,807.34	1,807.34	1,807.34	1,861.56	1,396.18
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	1,703.60	1,703.60	1,754.70	1,754.70	1,754.70	1,807.34	1,807.34	1,807.34	1,861.56	1,396.18
二	现金流出	560.92	563.17	571.37	571.37	571.37	641.14	749.60	750.65	763.29	9,043.93
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	367.12	369.37	377.57	377.57	377.57	447.34	555.80	556.85	569.49	350.13
3	融资还本付息	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	8,693.80
三	现金净流量	1,142.68	1,140.43	1,183.33	1,183.33	1,183.33	1,166.20	1,057.74	1,056.69	1,098.27	-7,647.75
四	期末累计现金结存	4,753.68	5,894.11	7,077.44	8,260.77	9,444.10	10,610.30	11,668.04	12,724.73	13,823.00	6,175.25





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

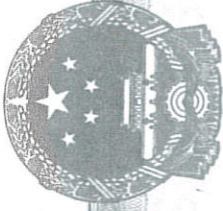
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.32	1.52	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.52	1.47

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1.32，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1.47，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



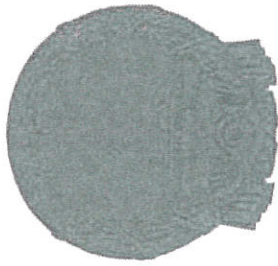
审批专用章

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 陆燕  
Full name 女  
性别 女  
Sex  
出生日期 1991-10-14  
Date of birth  
工作单位 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所  
Working unit  
身份证号码 43098119911014774X  
Identity card No.



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



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



陆燕 110101410483

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.

### 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

大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所  
CPA  
转出所印章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2021年10月25日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南中远盛会计师事务所  
CPA  
转入所印章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2021年10月25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

湖南中远盛会计师事务所  
CPA  
转出所印章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2022年4月22日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南中远盛会计师事务所  
CPA  
转入所印章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2022年4月22日

# 湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第 0086 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25QB7XK37L



# 湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第 0086 号

我们接受委托，对湘阴县食用菌产业融合示范区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。

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《湘阴县食用菌产业融合示范区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，并编制湘阴县食用菌产业融合示范区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：湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目
- 2、项目实施机构：湘阴县农业农村局
- 3、建设地点：湘阴县杨林寨乡



#### 4、建设内容及规模：

项目总用地面积 73333.70 m<sup>2</sup>（约 110 亩），总建筑面积 62860 m<sup>2</sup>。其中，1.流转土地 68 亩，建设设施化出菇车间 33800 m<sup>2</sup>；2.项目建设用地 42 亩，主要建设内容包括：2 栋菌种培育基地 9640 m<sup>2</sup>，1 栋 4 层深加工车间 12960 m<sup>2</sup>，1 栋 2 层冷藏库房 4700 m<sup>2</sup>，1 栋 4 层配套用房 1760 m<sup>2</sup>，建设地面停车位 100 个，配套建设室外供配电、给排水、消防等基础设施。

#### 5、建设期：2025 年 7 月-2027 年 6 月。

#### （二）项目总投资

本项目概算总投资为 9,395.30 万元，其中：工程费用 8,020.99 万元，工程建设其他费用 807.98 万元，预备费 505.50 万元，建设期利息 60.83 万元。

#### （三）资金筹资方案

湘阴县食用菌产业融合示范区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。项目总投资 9,395.30 万元，其中：财政资金 2,695.30 万元，前期已发行 800.00 万元，发行利率 2.28%，发行年限 30 年；本次拟申请发行政府专项债券资金 2,900.00 万元，发行利率 2.44%，发行年限 30 年；未来拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 万元。

本次拟申发行专项债券 2,900.00 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	湘阴县	湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	2,900.00	30	2.44

#### 四、应付本息情况

#### （一）债券应付本息情况

1、本项目拟发债金额为 6,700.00 万元，其中，2025 年湖南省政府专项债券（二十四至二十六期）已发行政府专项债券资金 800.00 万元；本次申请发行专项债券资金 2,900.00 万元，根据 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%；未来拟申请发行政府专项债券 3,000.00 万元，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：



金额单位：万元

序号	地区	项目名称	已发行金额	本次拟申请发行金额	未来拟申请发行金额	应付利息金额	还本付息金额
1	湘阴县	湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	800.00	2,900.00	3,000.00	4,866.00	11,566.00

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 11,566.00 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		6,700.00		6,700.00		
2026 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2027 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2028 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2029 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2030 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2031 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2032 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2033 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2034 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2035 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2036 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2037 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2038 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2039 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2040 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2041 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2042 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2043 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2044 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2045 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2046 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2047 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20



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
2048 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2049 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2050 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2051 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2052 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2053 年	6,700.00			6,700.00	162.20	162.20
2054 年	6,700.00			3,700.00	162.20	162.20
2055 年	3,700.00		6,700.00		162.20	6,862.20
合计		<b>6,700.00</b>	<b>6,700.00</b>		4,866.00	<b>11,566.00</b>

## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为 11,566.00 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	湘阴县	湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	6,700.00	4,866.00	11,566.00

## 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







本项目现金流入主要为菌种培育基地及车间出租收入、冷藏库房出租收入、停车服务费收入。

#### （1）菌种培育基地及车间出租收入

本项目拟新建菌种培育基地 9640 m<sup>2</sup>、设施化出菇车间 33800 m<sup>2</sup>、深加工车间 12960 m<sup>2</sup>、配套用房 1760 m<sup>2</sup>全部出租。租金价格水平参照周边地区同类型物业 18-20 元/m<sup>2</sup>/月，基于谨慎性考虑，菌种培育基地租金单价按 12 元/m<sup>2</sup>/月计取



租金。运营期第一年起，出租率按照 60%，后续每年递增 5%，至运营第三年稳定为 70%。

<b>58同城·房产</b> <input type="text" value="请输入房源相关信息"/> <b>搜房源</b>			
	<b>出租临湘市聂市镇分拆仓库</b> 临湘-临湘城区 聂家市	1500㎡ 建筑面积	0.78元/㎡/天 3.51万/月
	<b>出租：临港，单层钢构，生产仓储，层高10米</b> 云溪-云溪城区 湖南省岳阳市云溪区长湖路	9000㎡ 建筑面积	0.65元/㎡/天 17.55万/月
	<b>交通便利，配套完善，有桁架</b> 岳阳楼-经开区 岳阳市岳阳楼区大王庙路岳阳现代装备制造产业园西北侧约210米	1500㎡ 可分租 建筑面积	0.67元/㎡/天 3.02万/月
	<b>洛王知青巷239号 厂房仓库办公室出租</b> 岳阳楼-冷水铺 湖南省岳阳市岳阳楼区和青巷	200㎡ 建筑面积	0.67元/㎡/天 4000元/月
	<b>洛王知青巷厂房仓库办公室出租</b> 岳阳楼-冷水铺 湖南省岳阳市岳阳楼区和青巷	200㎡ 建筑面积	0.67元/㎡/天 4000元/月
	<b>湖南省岳阳市经济技术开发区科创产业园9栋1楼厂房出租</b> 岳阳楼-经开区 湖南省岳阳市岳阳楼区经济技术开发区新园路111号	1100㎡ 建筑面积	0.6元/㎡/天 1.98万/月

(2) 冷藏库房出租收入

本项目拟新建冷藏库房 4700 m<sup>2</sup>，据调查了解目前湖南省冷链仓库出租价格在 45-69 元/m<sup>2</sup>·月之间，项目冷藏库房租金单价保守估计按 35 元/m<sup>2</sup>/月计取。基于谨慎性考虑，运营期第一年起，出租率按照 60%，后续每年递增 5%，至运营第四年稳定为 70%。

序号	位置	出租价格 (元/㎡·月)	数据来源
1	湘阴县合湖村	45	



序号	位置	出租价格 (元/㎡·月)	数据来源
2	岳阳县海纳物流园冷库	69	
3	湘西南冷链	60	

### (3) 停车服务费收入

项目建成后可提供 100 个停车位，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》《湘阴县机动车停放服务收费管理实施细则》结合项目实际情况，停车场收费参照岳阳市公共停车场收费标准，按 10 元/天/个车位收取停车费，基于谨慎性原则考虑运营期出租率按照第 1 年 70%、第 2 年 80%、第 3 年及以后保持 85%不变。

#### 2、实行政府指导价的公共停车场最高收费标准

区域等级	收费标准 (元/小时)			24小时限价 (元)
	白天	夜间	计次 (12小时一次)	
一类区域	2	1		20
二类区域	1	1		15
备 注	1、停车时间不超过一小时的免收停车费，超过一小时未滿一小时按一小时计算。 2、夜间是指20:00至第二天早上8:00。			

测算项目运营期收入明细如下表：

金额单位：万元

年度	菌种培育基地及车间出租收入	冷藏库房出租收入	停车服务费收入	合计
2027 年	251.25	59.22	12.78	323.25



年度	菌种培育基地及车间出租收入	冷藏库房出租收入	停车服务费收入	合计
2028 年	544.38	128.31	29.20	701.89
2029 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2030 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2031 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2032 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2033 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2034 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2035 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2036 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2037 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2038 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2039 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2040 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2041 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2042 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2043 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2044 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2045 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2046 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2047 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2048 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2049 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2050 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2051 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2052 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2053 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2054 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2055 年	488.54	115.15	25.85	629.54





年度	菌种培育基地及车间出租收入	冷藏库房出租收入	停车服务费收入	合计
合计	16,526.67	3,895.36	874.61	21,296.64

## 2、现金流出

项目建成后，现金流出事项主要为土地流转成本费用、工资及福利费、维修费用、管理费用、税金及附加等。

(1) 土地流转成本费用：本项目流转土地 68 亩，根据周边地区行情，土地流转成本为 450-600 元/亩/年，本项目按 600 元/亩/年计算。

序号	地点	出租价格 (元/亩/年)	网址
1	华容县	600	<a href="https://sanfengsizhen.tdlz.com/tudi/103886.html?format=">https://sanfengsizhen.tdlz.com/tudi/103886.html?format=</a>
<p>湖南省土地流转网 &gt; 湖南省土地 &gt; 岳阳市土地 &gt; 华容县土地 &gt; 三封寺镇土地 &gt; 三封寺镇耕地 &gt; 三封寺镇水田</p> <div>  <div> <p><b>土地出租转包</b> 待交易</p> <p>土地价格 <b>600元/亩/年</b></p> <p>土地面积 80亩</p> <p>流转年限 20年</p> <p>土地地点 湖南省岳阳市华容县三封寺镇</p> <p>土地用途 耕地 / 水田</p> <p>流转类型 出租</p> <p>最后更新 2019-04-15 08:49:49</p> <p>浏览次数 495</p> </div> </div>			
2	隆回	500	<a href="https://hengbanqiaozhen.tdlz.com/tudi/102856.html">https://hengbanqiaozhen.tdlz.com/tudi/102856.html</a>
<p>湖南省土地流转网 &gt; 湖南省土地 &gt; 邵阳市土地 &gt; 隆回县土地 &gt; 横板桥镇土地 &gt; 横板桥镇耕地 &gt; 横板桥镇水田</p> <div>  <div> <p><b>湖南省隆回县横板桥镇立志村农田出租</b> 电话核实 现场核实</p> <p>待交易</p> <p>土地价格 <b>500元/亩/年</b></p> <p>土地面积 2亩</p> <p>流转年限 10年</p> <p>土地地点 湖南省邵阳市隆回县横板桥镇</p> <p>土地用途 耕地 / 水田</p> <p>流转类型 出租</p> <p>最后更新 2018-08-13 00:21:48</p> <p>浏览次数 377</p> </div> </div>			
3	益阳	450	<a href="https://hn.tdlz.com/tudi/107582.html">https://hn.tdlz.com/tudi/107582.html</a>





土地流转网 > 土地 > 湖南省土地 > 湖南省耕地 > 湖南省水田



**益阳市赫山区1000亩水田出租** 待交易

土地价格 **450元/亩/年**

土地面积 1000亩

流转年限 15年

土地地点 湖南省

土地用途 耕地 / 水田

流转类型 出租

最后更新 2022-03-20 23:00:44

浏览次数 335



土地图片  
点击上传  
[www.tdlz.com](http://www.tdlz.com)

(2) 工资及福利费：本项目建成后，拟新增职工人员 10 人。根据湖南省统计局公布的湖南省 2023 年城镇非私营单位农林牧渔业从业人员平均工资为 6.0441 万元，本项目运营期第一年人均工资按 7 万元/年估计，福利费按每年基本工资 14% 计算，考虑到物价上涨等因素，每五年递增 3%。



3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人员	在岗劳务	其他从业 人员
合计	72677	76349	55758	74555	48129
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140
（十三）科学研究和技术服务业	72272	73063	60059	72723	50515
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56514	57211	46106	56786	49085

（3）维修费用：本项目主要建设内容为土建工程，维修成本较低。本项目维修费用按年折旧费的5%计取。

（4）管理费用：根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，参考其他地区同类型项目经营情况，本项目按收入的2%计算。

（5）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》的规定，增值税率：本项目物业租赁收入、停车位服务费收入按9%核算，城市维护建设税按5%核算，教育费附加按3%核算，地方教育费附加按2%核算，房产税按12%核算。

测算项目运营期支出明细如下表：

金额单位：万元

年度	土地流转成本	工资及福利费	修理费	管理费用	税金及附加	合计
2027年	2.04	39.90	7.44	6.47	34.18	90.03
2028年	4.08	79.80	14.88	14.04	74.06	186.86



年度	土地流转成本	工资及福利费	修理费	管理费用	税金及附加	合计
2029 年	4.08	79.80	14.88	15.11	79.75	193.62
2030 年	4.08	79.80	14.88	15.11	79.75	193.62
2031 年	4.08	79.80	14.88	15.11	79.75	193.62
2032 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2033 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2034 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2035 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2036 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2037 年	4.08	84.66	14.88	15.11	79.75	198.48
2038 年	4.08	84.66	14.88	15.11	79.75	198.48
2039 年	4.08	84.66	14.88	15.11	137.29	256.02
2040 年	4.08	84.66	14.88	15.11	147.45	266.18
2041 年	4.08	84.66	14.88	15.11	147.45	266.18
2042 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2043 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2044 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2045 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2046 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2047 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34
2048 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34
2049 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34
2050 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34
2051 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34
2052 年	4.08	92.51	14.88	15.11	147.45	274.03
2053 年	4.08	92.51	14.88	15.11	147.45	274.03
2054 年	4.08	92.51	14.88	15.11	147.45	274.03
2055 年	3.40	77.09	12.40	12.59	56.41	161.89
合计	115.60	2,433.07	421.60	425.96	3,311.19	6,707.42



### 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	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2027 年	323.25	55.85	34.18	90.03	233.22
2028 年	701.89	112.80	74.06	186.86	515.03
2029 年	755.46	113.87	79.75	193.62	561.84
2030 年	755.46	113.87	79.75	193.62	561.84
2031 年	755.46	113.87	79.75	193.62	561.84
2032 年	755.46	116.26	79.75	196.01	559.45
2033 年	755.46	116.26	79.75	196.01	559.45
2034 年	755.46	116.26	79.75	196.01	559.45
2035 年	755.46	116.26	79.75	196.01	559.45
2036 年	755.46	116.26	79.75	196.01	559.45
2037 年	755.46	118.73	79.75	198.48	556.98
2038 年	755.46	118.73	79.75	198.48	556.98
2039 年	755.46	118.73	137.29	256.02	499.44
2040 年	755.46	118.73	147.45	266.18	489.28
2041 年	755.46	118.73	147.45	266.18	489.28
2042 年	755.46	121.27	147.45	268.72	486.74
2043 年	755.46	121.27	147.45	268.72	486.74
2044 年	755.46	121.27	147.45	268.72	486.74
2045 年	755.46	121.27	147.45	268.72	486.74
2046 年	755.46	121.27	147.45	268.72	486.74
2047 年	755.46	123.89	147.45	271.34	484.12
2048 年	755.46	123.89	147.45	271.34	484.12
2049 年	755.46	123.89	147.45	271.34	484.12
2050 年	755.46	123.89	147.45	271.34	484.12



年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2051 年	755.46	123.89	147.45	271.34	484.12
2052 年	755.46	126.58	147.45	274.03	481.43
2053 年	755.46	126.58	147.45	274.03	481.43
2054 年	755.46	126.58	147.45	274.03	481.43
2055 年	629.54	105.48	56.41	161.89	467.65
合计	<b>21,296.64</b>	<b>3,396.23</b>	<b>3,311.19</b>	<b>6,707.42</b>	<b>14,589.22</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为 14,589.22 万元，明细如下表：

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	湘阴县	湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	21,296.64	6,707.42	14,589.22

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目运营期内经营性净现金流 14,589.22 万元，融资还款本息合计为 11,566.00 万元，本息保障倍数为 1.26 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	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘阴县	湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	14,589.22	11,566.00	1.26

### （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，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2025 年 7-12 月	2026 年	2027 年 1-6 月	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	<b>30,691.94</b>	7,300.00	1,100.00	995.30	323.25	701.89	755.46	755.46	755.46
1	资本金流入	<b>2,695.30</b>	600.00	1,100.00	995.30					
2	融资资金流入	<b>6,700.00</b>	6,700.00	0.00	0.00					
3	运营期现金流入	<b>21,296.64</b>				323.25	701.89	755.46	755.46	755.46
二	现金流出	<b>27,425.42</b>	7,300.00	1,100.00	995.30	171.13	349.06	355.82	355.82	355.82
1	建设期资金流出	<b>9,152.00</b>	7,300.00	937.80	914.20					
2	运营期资金流出	<b>6,707.42</b>				90.03	186.86	193.62	193.62	193.62
3	融资还本付息	<b>11,566.00</b>	0.00	162.20	81.10	81.10	162.20	162.20	162.20	162.20
三	现金净流量	<b>3,266.52</b>	0.00	0.00	0.00	152.12	352.83	399.64	399.64	399.64
四	期末累计现金结 存		0.00	0.00	0.00	152.12	504.95	904.59	1,304.23	1,703.87



续上表：

序号	项目	运营期							
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46
二	现金流出	358.21	358.21	358.21	358.21	358.21	360.68	360.68	418.22
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	196.01	196.01	196.01	196.01	196.01	198.48	198.48	256.02
3	融资还本付息	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20
三	现金净流量	397.25	397.25	397.25	397.25	397.25	394.78	394.78	337.24
四	期末累计现金结存	2,101.12	2,498.37	2,895.62	3,292.87	3,690.12	4,084.90	4,479.68	4,816.92



续上表：

序号	项目	运营期							
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46
二	现金流出	428.38	428.38	430.92	430.92	430.92	430.92	430.92	433.54
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	266.18	266.18	268.72	268.72	268.72	268.72	268.72	271.34
3	融资还本付息	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20
三	现金净流量	327.08	327.08	324.54	324.54	324.54	324.54	324.54	321.92
四	期末累计现金结存	5,144.00	5,471.08	5,795.62	6,120.16	6,444.70	6,769.24	7,093.78	7,415.70





续上表：

序号	项目	运营期							
		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	629.54
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	629.54
二	现金流出	433.54	433.54	433.54	433.54	436.23	436.23	436.23	7,024.09
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	271.34	271.34	271.34	271.34	274.03	274.03	274.03	161.89
3	融资还本付息	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	6,862.20
三	现金净流量	321.92	321.92	321.92	321.92	319.23	319.23	319.23	-6,394.55
四	期末累计现金结存	7,737.62	8,059.54	8,381.46	8,703.38	9,022.61	9,341.84	9,661.07	3,266.52

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

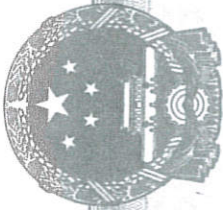
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.08	1.26	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	1.26	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 1.08，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



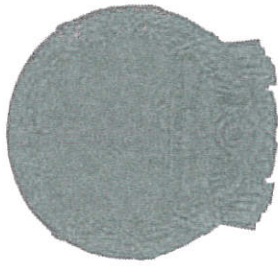
审批专用章

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 陆蓉  
Full name 女  
性别 女  
Sex  
出生日期 1991-10-14  
Date of birth  
工作单位 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所  
Working unit  
身份证号码 43098119911014774X  
Identity card No.

证书编号 110101410483  
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 2018 年 05 月 08 日  
Date of Issuance



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



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



陆蓉 110101410483

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.

### 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

大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所  
CPA  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2021 年 10 月 25 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南中远盛会计师事务所  
CPA  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2021 年 10 月 25 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

湖南中远盛会计师事务所  
CPA  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2022 年 4 月 22 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南和瑞会计师事务所  
CPA  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2022 年 4 月 22 日

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园  
及配套基础设施工程预期收益与融资平衡  
专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0088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25WL3HD234



# 长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套 基础设施工程预期收益与融资平衡 专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0088号

我们接受委托，对长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程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，本次评价的长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程，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《长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程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，并编制长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程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：长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程
- 2、项目实施机构：湘阴县住房和城乡建设局
- 3、建设地点：湘阴县城北部三塘镇长沙临港产业开发区虞公港产业园内，项目



地块为A-08-1，东临三汊港路，北临沿湖西路，南临虞公大道。

4、项目建设期：2025年10月-2028年9月

5、建设内容及规模：项目位于长沙临港产业开发区虞公港产业园内，共设有3个出入口，北向为主出入口，南向和东向为次出入口，总用地面积约88201.04平方米，包括1#-4#单层厂房、6#-7#多层厂房、8#新产业孵化厂房、10#倒班楼、5#设备房、门卫以及产业园配套主干道等基础设施，其中：1#-4#单层生产厂房建筑面积41054.8平方米，6#、7#多层生产厂房建筑面积14880平方米，5#设备站房269.9平方米，8#新产业孵化厂房7200平方米，10#倒班楼建筑面积6840平方米，门卫建筑面积37.3平方米。

**（二）项目总投资**

经估算，项目总投资为44,598.49万元，其中工程费用34,835.22万元，工程建设其他费用6,530.50万元，预备费用2,090.11万元，建设期利息1,121.64万元，铺底流动资金21.02万元。

**（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资本金。项目总投资44,598.49万元，其中：项目支出的资本金20,598.49万元，拟申请发行政府专项债券资金24,000.00万元，本次拟申请发行5,700.00万元，未来拟申请发行18,300.00万元。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	湘阴县	长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	5,700.00	30	2.44

**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24,000.00万元，本次拟申请发行5,700.00万元，未来拟于2026年3月申请发行15,300.00万元，2027年3月申请发行3,000.00万元，发行期限为30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，30年期债券年利率2.44%，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	湘阴县	长沙临港产业开 发区工程机械配 套产业园及配套 基础设施工程	5,700.00	18,300.00	17,568.00	41,568.00

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计41,568.00万元，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		5,700.00		5,700.00		
2026年	5,700.00	15,300.00		21,000.00	325.74	325.74
2027年	21,000.00	3,000.00		24,000.00	549.00	549.00
2028年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2029年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2030年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2031年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2032年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2033年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2034年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2035年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2036年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2037年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2038年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2039年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2040年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2041年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2042年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2043年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60



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
2044年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2045年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2046年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2047年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2048年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2049年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2050年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2051年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2052年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2053年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2054年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2055年	24,000.00		5,700.00	18,300.00	585.60	6,285.60
2056年	18,300.00		15,300.00	3,000.00	259.86	15,559.86
2057年	3,000.00		3,000.00		36.60	3,036.60
合计		24,000.00	24,000.00		17,568.00	41,568.00

## （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41,568.00万元，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	湘阴县	长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	24,000.00	17,568.00	41,568.00

## 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

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程建成后，其经营收入主要来自于厂房出租收入、停车收入、充电桩收入及广告位收入。

### （1）厂房及配套用房出租收入

根据对岳阳市类似工业厂房的出租单价进行调查，相关的租赁费用如下：

	<b>恒辉商业 经开区康王工业园 高标配套1千至5千平仓库...</b> 岳阳楼-经开区   湖南科伦制药有限公司(岳阳分公司)-岳阳市...   可办环评 钢结构 九成新 王斌 恒牌房产 雨棚 月台 食堂 宿舍 随时入驻 随时可看	2000㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 3万/月	10-14
	<b>恒辉商业 经开区康王工业园 高标配套1千至5千平仓库...</b> 岳阳楼-经开区   南翔万商国际商贸城-岳阳市岳阳楼区   可办环评 砖混结构 全新 王斌 恒牌房产 雨棚 月台 食堂 宿舍 随时入驻 随时可看	3000㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 4.5万/月	09-25
	<b>恒辉商业 临港新区城陵矶云溪工业园区 高标厂房八百...</b> 云溪-云溪城区   岳阳城陵矶综合保税区-岳阳市云溪区   可办环评 钢结构 全新 王斌 恒牌房产 高速路口 雨棚 食堂 宿舍 随时可看 随时入驻	1500㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 2.25万/月	10-14

对湘阴县工业厂房的出租单价进行调查，相关的租赁费用如下：

	<b>位于湘阴高新区，靠近长沙，英波达实业园</b> 湘阴-湘阴其他 湖南省岳阳市湘阴县新华路与洋沙湖大道交叉口东北160米	8000㎡ 可分租 建筑面积	0.5元/㎡/天 12万/月	09-19
	<b>临近许广高速多层砖结构与钢结构出租</b> 湘阴其他-其它 湖南省岳阳市湘阴县工业大道	5000㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 7.5万/月	11-06

初步拟定本项目运营初年厂房的出租单价为15元/平方米·月。本项目可租赁的工业厂房及相关配套用房的建筑面积（41052.32+14880+7200+6840=69972.32平方米），初始租金按15元/月·平方米，租赁的单价按每三年增长5%计算。每年出租月份12个月。出租率按第1年70%，每年增长5%，达到80%以后不再增长。

### （2）停车位租赁收入

项目可出租停车位200个（共计270个地面停车位，21个地面装卸车位，49个自



用），根据《湘阴县机动车停放服务-收费管理-实施细则》，其中对于公共停车场收费标准规定如下：

2、实行政府指导价的公共停车场最高收费标准

区域等级	收费标准（元/小时）			24小时限价（元）
	白天	夜间	计次（12小时一次）	
一类区域	2	1		20
二类区域	1	1		15
备 注	1、停车时间不超过一小时的免收停车费，超过一小时未滿一小时按一小时计算。 2、夜间是指20：00至第二天早上8：00。			

[https://www.xiangyin.gov.cn/31185/31200/62795/62796/content\\_2069776.html](https://www.xiangyin.gov.cn/31185/31200/62795/62796/content_2069776.html)

对湘阴县停车场收费情况进行统计整理，相关的数据如下表：

序号	停车场	车位数	平均收入（元/个*日）
1	湘阴县精密新世纪花园停车场	136	15.65
2	湘阴县众力金都停车场	112	14.82
3	东达时代公馆地下停车场	228	13.80





序号	停车场	车位数	平均收入（元/个*日）
----	-----	-----	-------------



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）文件规定，按谨慎性原则考虑，本项目小车停车位单价按5元/个·小时，日均营业时长小车停车位按4小时计，基于谨慎性原则，考虑项目园区位置，本项目运营初年按照12元/天/个计算，年均计算天数为360天。

根据《2020年智慧停车行业市场规模与发展前景》：“国内各城市车位平均使用率约为80%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长停车率预测：经营期第1年到第3年为60%，第4年及以后为65%。

### （3）物业收入

物业费用管理收入：本项目可租赁的工业厂房及相关配套用房的建筑面积（41052.32+14880+7200+6840=69972.32），本次参照岳阳同类产业园区物业服务市场价格的平均水平，秉承谨慎保守的原则，拟定物业服务收费按1.3元/m²/月测算，每3年增长3%。出租率按第1年70%，每年增长5%，达到80%以后不再增长。

### 物业服务合同案例

序号	名称	费用（元/平方米*月）
1	金龙科创港园区	1.3





## 金龙科创港园区物业服务合同

甲方：湖南圣弘物业管理有限公司	乙方：
法定代表人：瞿兵	法定代表人：
统一信用代码：91430624MAC2NTUE03	统一信用代码：
注册地址：湖南省岳阳市湘阴县金龙镇 高新区金龙科创港 6-1 号栋	注册地址：湖南省岳阳市湘阴县金龙 镇高新技术产业开发区金龙科创港
联系人：王方平	联系人：
联系电话：0730-3335666	联系电话：

为加强 金龙科创港产业园 的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生产环境，根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上订立本合同。

### 第一条 物业项目基本情况

- 一、物业项目名称：金龙科创港产业园。
- 二、类型：工业厂房。
- 三、坐落位置：湘阴县金龙科创港产业园（15-1 号栋 101 室）。
- 四、厂房面积：1703.89 平方米。

### 第二条 甲方的权利义务

#### （一）甲方的权利：

1. 甲方对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托有相应资质的第三方承担。
2. 甲方有权根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理制度和服



9. 在乙方不欠水费、电费的情况下非特殊情况保障乙方的正常用水、用电，非因法定事由不得随意切断或变相限制乙方正常的能源供应。

### 第三条 乙方的权利义务

#### （一）乙方的权利：

1. 知晓甲方编制的年度物业工作计划、物业管理制度、服务方案、人员编制、费用预算，明确物业服务质量目标，监督甲方物业服务工作。
2. 对甲方的服务实施监督。如因甲方服务不善，造成重大经济损失或服务失误，有权要求甲方赔偿损失。
3. 法律法规规定的和合同约定的其他权利。

#### （二）乙方的义务：

1. 按照合同约定向甲方支付物业服务费用。
2. 不干涉甲方依法或依本合同规定内容所进行的服务和经营活动。
3. 乙方应协助甲方做好物业服务的宣传教育工作，有义务教育职工爱护公共设施，保持环境卫生清洁，积极配合甲方进行物业服务，做好物业区域内的物业服务工作。
4. 按照相关规定交存和续交专项维修资金。
5. 乙方严禁私自使用消防水（灭火除外）用于冲洗地面或设备设施，违规使用将按照处罚 1000 元/次。

### 第四条 物业服务相关费用

一、物业服务费用按综合面积计算，物业服务费多层厂房标准为人民币 1.3 元/平方米/月，计每月 2215 元（大写）贰仟贰佰壹拾伍元整。



月 31 日止。

二、本合同经双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。

三、本合同一式 二 份，甲乙双方各执 一 份，具有相同的法律效力。

#### 第十条 争议解决

因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。经协商仍无法达成一致的，提交湘阴县人民法院进行处理。

免租期 贰 个月，自 2024 年 11 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

甲方（公章）：

法定代表人/授权代表（签字）：陈玲

开户行：中国工商银行湖南省岳阳市湘阴支行

账号：1907061309200148297

时间：2024 年 10 月 29 日

乙方（公章）：

法定代表人/授权代表（签字）：[Signature]

开户行：

账号：

时间：2024 年 10 月 29 日

序号	名称	费用（元/平方米*月）
2	湖南城陵矶临港高新产业园	2



## 湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次

【信息来源：业主和代理公司】 【信息时间：2024-06-28 10:45】 【阅读次数：2079次】

### 一、招标条件

本招标项目湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次由岳阳市发展和改革委员会以岳港发改【2018】27号文批准建设，建设资金为企业自筹。招标人为湖南临港开发投资集团有限公司，项目已具备招标条件，现对该项目的物业服务进行公开招标。

### 二、项目概况

- 项目名称：湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次。
- 项目地点：位于湖南城陵矶新港区，地处沿江工业园的起点，毗邻永济大道与兴港路。
- 服务周期：1年。
- 工程概况：项目净用地面积254609.91平方米，总建筑面积495399.01平方米；其中一期高层厂房2栋，建筑总面积128297.18平方米；二期员工宿舍2栋，建筑面积70910.4平方米；三期五层标准化厂房8栋，建筑面积172761.97平方米；四期重型桁吊厂房6栋（在建，建筑面积17382平方米）、五层标准化厂房2栋、三层标准化厂房6栋，建筑面积90622.48平方米，地下室面积为32806.98平方米。
- 招标范围：对湖南城陵矶临港高新产业园一、二、三、四期物业提供物业服务，具体服务内容详见《湖南城陵矶临港高新产业园物业服务标准》。
- 物业管理费：物业管理费用 3918619.23元/年。物业管理费由招标人根据现阶段园区入驻企业数量和物业服务标准，按现需物管服务人员的种类和数量评审而定；物业管理费含人员薪酬、税费、基础物料费、合理利润及其他专项维护维保服务等所有费用，详见评审清单；物业管理费采用薪酬制计取，如因入驻企业数量增加，物业服务标准提高，需增加物管人员，经招标人审核同意后，费用根据增加人员的种类及数量，结合投标报价清单按实计取。

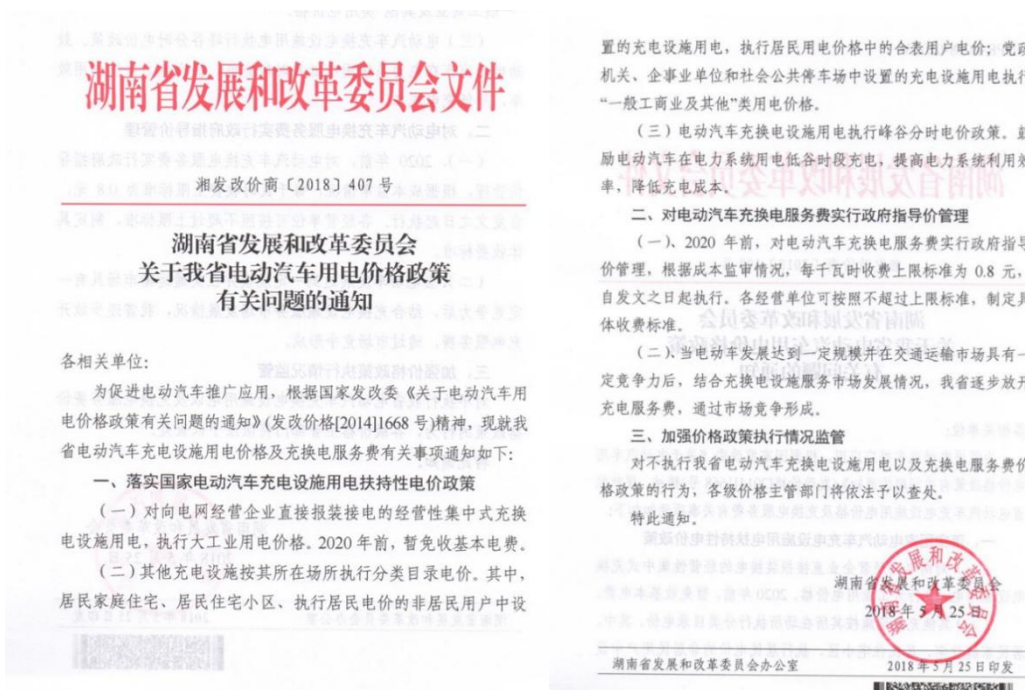
### 一、招商内容

- 项目名称：高新产业园3号栋宿舍第一、二层商铺。因高新产业园是全开放式园区，商铺既能吸引园区消费，也能对外服务。
- 招商数量：15家（布局详见附件）。
- 经营面积：40—600平方米不等。
- 经营年限：健身房、娱乐综合体租期5年，其余商铺租期3年。租赁到期后，运营良好的承租商户拥有优先续租权，续租价格根据当时市场行情确定，但一次性租金涨幅不超过50%。
- 商铺装修和设备采购：由承租方自行承担。
- 运营费用：租金季付，租价、招商保证金、履约保证金详见附件，物业费统一为2元/平方米/月，水电等能源费用按实收取。

### （4）充电桩收入

本项目配建智慧汽车充电桩88个，充电服务费按《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）执行，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取。本项目充电桩使用费按照0.6元/kW计算，每个充电桩功率为60kW/h，平均每天使用时间按照4小时估算，年均计算天数为360天。





根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022年和2023年直流公用桩平均桩数利用率分别为65.1%和66.5%，平均周转率为4.3次和4.1次。本项目运营期第一年充电桩使用率按照55%，后续每年上涨5%，直至65%后保持不变。

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

#### （5）广告位收入

本项目参考岳阳市广告位的租赁费用情况，结合项目所在地类情况，本次考虑在项目范围内设置一定数量的广告位用于出租，岳阳市广告位租赁费用情况和广告位设置情况分别见下表：

广告位案例表

序号	广告类型	单价（元 / 个*年）
1	白沙工业区跨线桥三面翻广告（1）	300000
2	白沙工业区跨线桥三面翻广告（2）	300000
3	岳阳东门户京珠/随岳连接线/工业园路口2面立柱	300000





广告案例（来源：易播网<http://www.51ebo.com/>）

**易播网** 广告信息查询平台  
51ebo.com

请输入媒体名称、地点

搜资源

搜数据

十目监测

广告招标

媒体介绍

资料文档

媒体地图

经营单位

### 白沙工业区跨线桥三面翻广告（1）



刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>衡阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 50m(L)\*4m(H)

资源标签: 城市干道

媒体概述: 地处交通要塞, 得天独厚的地理位置赋予了此处广告浓郁的商业价值

186\*\*\*\*2999 查看

<http://www.51ebo.com/goods/24515.html>

**易播网** 广告信息查询平台  
51ebo.com

请输入媒体名称、地点

搜资源

搜数据

十目监测

广告招标

媒体介绍

资料文档

媒体地图

经营单位

### 白沙工业区跨线桥三面翻广告（2）



刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>衡阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 43m(L)\*4m(H)

资源标签: 城市干道

媒体概述: 地处交通要塞, 得天独厚的地理位置赋予了此处广告浓郁的商业价值

186\*\*\*\*2999 查看

<http://www.51ebo.com/goods/24516.html>

**易播网** 广告信息查询平台  
51ebo.com

请输入媒体名称、地点

搜资源

搜数据

十目监测

广告招标

我要

媒体介绍

资料文档

媒体地图

经营单位

### 岳阳东门户京珠/随岳连接线/工业园路口2面立柱



刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>岳阳

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 21m (L) \* 7m (H) \* 2面

资源标签: 高炮 T牌

媒体概述: 媒体优势: 此广告位座落于随岳连接线工业园红绿灯旁, 有效利用受众等待红绿灯时间性, 该处车流集中物流发达, 媒体在这里广告传播广, 能迅速传达广告信息, 广告效果相当明显

134\*\*\*\*6666 查看

<http://www.51ebo.com/goods/7300.html>



综合相关案例，考虑到本项目建设地点，基于谨慎性原则，本项目建设的灯箱广告牌和框架广告位的设立数量和租赁费用预测如下：

本项目广告位设置情况汇总表

广告类型	单位	数量	单价（元 / 个*月）
广告位	个	12	25000

广告位出租进度参考项目投资建设进度，出租率按第 1 年 70%，每年增长 5%，达到 80%以后不再增长，租金每三年增长 3%。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	厂房及配套用房出租收入	停车位租赁收入	物业收入	充电桩收入	广告位收入	合计
2028年	220.41	12.96	19.10	62.73	63.00	378.20
2029年	944.63	51.84	81.87	273.72	270.00	1,622.06
2030年	1,007.60	51.84	87.33	296.52	288.00	1,731.29
2031年	1,057.98	56.16	89.95	296.52	296.64	1,797.25
2032年	1,057.98	56.16	89.95	296.52	296.64	1,797.25
2033年	1,057.98	56.16	89.95	296.52	296.64	1,797.25
2034年	1,110.88	56.16	92.64	296.52	305.54	1,861.74
2035年	1,110.88	56.16	92.64	296.52	305.54	1,861.74
2036年	1,110.88	56.16	92.64	296.52	305.54	1,861.74
2037年	1,166.42	56.16	95.42	296.52	314.71	1,929.23
2038年	1,166.42	56.16	95.42	296.52	314.71	1,929.23
2039年	1,166.42	56.16	95.42	296.52	314.71	1,929.23
2040年	1,224.75	56.16	98.29	296.52	324.15	1,999.87
2041年	1,224.75	56.16	98.29	296.52	324.15	1,999.87
2042年	1,224.75	56.16	98.29	296.52	324.15	1,999.87
2043年	1,285.98	56.16	101.23	296.52	333.87	2,073.76
2044年	1,285.98	56.16	101.23	296.52	333.87	2,073.76



年度	厂房及配套用房出租收入	停车位租赁收入	物业收入	充电桩收入	广告位收入	合计
2045年	1,285.98	56.16	101.23	296.52	333.87	2,073.76
2046年	1,350.28	56.16	104.27	296.52	343.89	2,151.12
2047年	1,350.28	56.16	104.27	296.52	343.89	2,151.12
2048年	1,350.28	56.16	104.27	296.52	343.89	2,151.12
2049年	1,417.80	56.16	107.40	296.52	354.20	2,232.08
2050年	1,417.80	56.16	107.40	296.52	354.20	2,232.08
2051年	1,417.80	56.16	107.40	296.52	354.20	2,232.08
2052年	1,488.69	56.16	110.62	296.52	364.83	2,316.82
2053年	1,488.69	56.16	110.62	296.52	364.83	2,316.82
2054年	1,488.69	56.16	110.62	296.52	364.83	2,316.82
2055年	1,563.12	56.16	113.94	296.52	375.77	2,405.51
2056年	1,563.12	56.16	113.94	296.52	375.77	2,405.51
2057年	390.78	14.04	28.48	74.13	93.94	601.37
合计	<b>35,998.00</b>	<b>1,590.84</b>	<b>2,844.12</b>	<b>8,416.62</b>	<b>9,379.97</b>	<b>58,229.55</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估算。

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程的主要成本包括停车场水电费用、人员工资及福利费、修理费等费用。

### （1）水电费

价格：项目运营期用电主要为停车场用电、广告牌用电，用水主要为地面清洁用水等。电费执行湖南省现行一般工商业电价 0.6803 元/度；水费执行非居民用水中的经营服务水价 3.08 元/吨。





## 湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量 (元/千瓦月)	变压器容量 (元/千伏安月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				



当前位置：首页>政府信息公开>法定主动公开内容>其它法定公开内容>公共企事业单位信息

### 湘阴县自来水收费标准

来源：湘阴县自来水公司 2023-08-31 11:15

浏览量：1875 | A+ | Aa | A- | 打印

湘阴县自来水收费标准							
用水性质	收费范围		收费价格 (元/立方米)	水资源费 (元/立方米)	生活垃圾处理费 (元/立方米)	污水处理费 收费价格 (元/立方米)	总计 (元/立方米)
居民用水	一阶梯	15立方米/月	2.05	0.15	0.4	0.85	3.45
	二阶梯	16~25立方米/月	3.05	0.15	0.4	0.85	4.45
	三阶梯	26立方米/月以上	4.1	0.15	0.4	0.85	5.5
非居民用水	工业、经营服务用水、行政事业单位、市政用水、生态用水、消防用水		3.05	0.15	0.4	1.2	4.85
特种用水	洗车、洗浴、纯净水生产		8.2	0.15	0.4	1.2	9.95

水电消耗量：项目耗电量、耗水量计算按照《工业与民用供配电设计手册(第四版)》、《湖南省用水定额》（DB43/T388-2020）中用电及用水指标及项目实际建设内容和规模计算，见下表：

项目运营期耗电量计算表

序号	项目名称	面积（m <sup>2</sup> ）	功率密度 (W/m <sup>2</sup> )	需要系数	日运行小时（h / d）	年运行天数	耗电量 (万kW·h)
1	停车场	18000	4.00	0.40	24.00	365.00	25.23
2	不可预见	3%计					0.76
	合计						25.99

项目运营期耗水量计算表

序号	用水项目名称	使用单位或人数	单位	用水量标准（L）	小时变化系数（K）	使用时间（日 / 月）	年用水量 (万m <sup>3</sup> )
1	停车场	18000	L / m <sup>2</sup>	60.00	1.00	12.00	1.3



			月				
2	不可预见水量	10%计					0.13
	合计						1.43

### (2) 工资及福利费

预计新增管理人员 15 人，根据湖南省统计局公布的各行业“2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资”相关数据，平均工资 56514 元/年，本项目 6.00 万元/人/年计算，人均工资每 3 年增长 5%，职工福利费按工资的 14%计算。

3-3 统计表

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人员	在岗劳务	其他从业 人员
合计	55603	55799	50336	55703	49065
(一) 农、林、牧、渔业	52611	52770	43373	52680	44269
(二) 采矿业	54696	54672	55703	54676	61417
(三) 制造业	55779	55906	50473	55853	48186
(四) 电力、热力、燃气及水生产和供应业	52836	53081	54620	53083	18237
(五) 建筑业	56206	56636	62531	56859	44543
(六) 批发和零售业	54882	54999	32133	54872	55899
(七) 交通运输、仓储和邮政业	56748	56818	54876	56808	54248
(八) 住宿和餐饮业	44913	44934	51878	45014	34958
(九) 信息传输、软件和信息技术服务业	59630	59562	55685	59555	88501
(十) 金融业	73941	73998	37822	73941	0
(十一) 房地产业	52611	52730	58871	52907	41354
(十二) 租赁和商务服务业	53300	53978	42291	53274	60155
(十三) 科学研究和技术服务业	60722	60725	36537	60633	76997
(十四) 水利、环境和公共设施管理业	54729	53520	42014	53482	84744
(十五) 居民服务、修理和其他服务业	58022	58295	39408	58041	41367
(十六) 教育	58804	58906	51055	58830	50134
(十七) 卫生和社会工作	66071	66177	51450	65903	95791
(十八) 文化、体育和娱乐业	55878	55824	63037	55880	55111
(十九) 公共管理、社会保障和社会组织	0	0	0	0	0

### (3) 日常维护修理费

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，可直接按固定资产折旧的一定比例估算。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，修理费按折旧费的5%估算。年折旧费847.37万元。

本项目取值	参考依据
修理费为折旧费的5%	根据经验： 1.参考行业修理费为固定资产原值的1.5%~4%。 2.按折旧费的4%~15%计提。

### (4) 增值税及附加测算

本项目涉及增值税种类有 3 种，税率 9%、6%、13%：建筑施工增值税按可行性



研究报告中测算的项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

按国家规定，项目的建筑工程费和安装工程费的进项税按国家规定税率为 9%，工程其他费用进项税税率为 6%。

该项目的工业厂房租赁、停车位收入和广告位出租收入增值税税率为 9%，物业服务收入增值税税率为 6%，充电桩收入增值税税率为 13%，城市维护建设税按增值税额的 5%缴纳，教育费附加按增值税额的 5%计取。房产税按工业厂房租赁收入（不含增值税）的 12%计取。

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	水电费	工资及福利费	日常维护修理费	增值税、税金及附加	合计
2028年	5.52	25.65	10.59	24.27	66.03
2029年	22.09	105.68	42.37	104.00	274.14
2030年	22.09	105.68	42.37	110.93	281.07
2031年	22.09	105.68	42.37	116.47	286.61
2032年	22.09	108.85	42.37	116.47	289.78
2033年	22.09	108.85	42.37	116.47	289.78
2034年	22.09	108.85	42.37	122.30	295.61
2035年	22.09	112.11	42.37	122.30	298.87
2036年	22.09	112.11	42.37	122.30	298.87
2037年	22.09	112.11	42.37	128.41	304.98
2038年	22.09	115.48	42.37	128.41	308.35
2039年	22.09	115.48	42.37	128.41	308.35
2040年	22.09	115.48	42.37	134.83	314.77
2041年	22.09	118.94	42.37	134.83	318.23
2042年	22.09	118.94	42.37	134.83	318.23
2043年	22.09	118.94	42.37	141.58	324.98
2044年	22.09	122.51	42.37	141.58	328.55
2045年	22.09	122.51	42.37	141.58	328.55
2046年	22.09	122.51	42.37	148.65	335.62



年度	水电费	工资及福利费	日常维护修理费	增值税、税金及附加	合计
2047年	22.09	126.19	42.37	148.65	339.30
2048年	22.09	126.19	42.37	183.76	374.41
2049年	22.09	126.19	42.37	360.92	551.57
2050年	22.09	129.97	42.37	360.92	555.35
2051年	22.09	129.97	42.37	360.92	555.35
2052年	22.09	129.97	42.37	376.32	570.75
2053年	22.09	133.87	42.37	376.32	574.65
2054年	22.09	133.87	42.37	376.32	574.65
2055年	22.09	133.87	42.37	392.48	590.81
2056年	22.09	137.89	42.37	392.48	594.83
2057年	5.52	34.47	10.59	98.14	148.72
合计	<b>629.56</b>	<b>3,418.81</b>	<b>1,207.54</b>	<b>5,745.85</b>	<b>11,001.76</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
2028年	378.20	66.03	312.17
2029年	1,622.06	274.14	1,347.92
2030年	1,731.29	281.07	1,450.22
2031年	1,797.25	286.61	1,510.64
2032年	1,797.25	289.78	1,507.47
2033年	1,797.25	289.78	1,507.47
2034年	1,861.74	295.61	1,566.13
2035年	1,861.74	298.87	1,562.87
2036年	1,861.74	298.87	1,562.87
2037年	1,929.23	304.98	1,624.25
2038年	1,929.23	308.35	1,620.88
2039年	1,929.23	308.35	1,620.88
2040年	1,999.87	314.77	1,685.10



年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2041年	1,999.87	318.23	1,681.64
2042年	1,999.87	318.23	1,681.64
2043年	2,073.76	324.98	1,748.78
2044年	2,073.76	328.55	1,745.21
2045年	2,073.76	328.55	1,745.21
2046年	2,151.12	335.62	1,815.50
2047年	2,151.12	339.30	1,811.82
2048年	2,151.12	374.41	1,776.71
2049年	2,232.08	551.57	1,680.51
2050年	2,232.08	555.35	1,676.73
2051年	2,232.08	555.35	1,676.73
2052年	2,316.82	570.75	1,746.07
2053年	2,316.82	574.65	1,742.17
2054年	2,316.82	574.65	1,742.17
2055年	2,405.51	590.81	1,814.70
2056年	2,405.51	594.83	1,810.68
2057年	601.37	148.72	452.65
合计	58,229.55	11,001.76	47,227.79

### （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47,227.79万元，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	湘阴县	长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	58,229.55	11,001.76	47,227.79

## 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47,227.79万元，融资还款本息合计41,568.00万



元，本息保障倍数为1.14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	湘阴县	长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	47,227.79	41,568.00	1.14

（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	2028年	2029年	2030年	2031年
一	现金流入	102,828.04	6,000.00	20,000.00	14,000.00	4,976.69	1,622.06	1,731.29	1,797.25
1	资本金流入	20,598.49	300.00	4,700.00	11,000.00	4,598.49			
2	融资资金流入	24,000.00	5,700.00	15,300.00	3,000.00				
3	运营期现金流入	58,229.55				378.20	1,622.06	1,731.29	1,797.25
二	现金流出	96,000.71	6,000.00	20,000.00	14,000.00	4,957.32	859.74	866.67	872.21
1	建设期资金流出	43,430.95	6,000.00	19,674.26	13,451.00	4,305.69			
2	运营期资金流出	11,001.76				66.03	274.14	281.07	286.61
3	融资还本付息	41,568.00		325.74	549.00	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	6,827.33				19.37	762.32	864.62	925.04
四	期末累计现金结存					19.37	781.69	1,646.31	2,571.35



续上表：

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	现金流入	1,797.25	1,797.25	1,861.74	1,861.74	1,861.74	1,929.23	1,929.23	1,929.23	1,999.87
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,797.25	1,797.25	1,861.74	1,861.74	1,861.74	1,929.23	1,929.23	1,929.23	1,999.87
二	现金流出	875.38	875.38	881.21	884.47	884.47	890.58	893.95	893.95	900.37
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	289.78	289.78	295.61	298.87	298.87	304.98	308.35	308.35	314.77
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	921.87	921.87	980.53	977.27	977.27	1,038.65	1,035.28	1,035.28	1,099.50
四	期末累计现金结存	3,493.22	4,415.09	5,395.62	6,372.89	7,350.16	8,388.81	9,424.09	10,459.37	11,558.87





续上表：

序号	项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一	现金流入	1,999.87	1,999.87	2,073.76	2,073.76	2,073.76	2,151.12	2,151.12	2,151.12	2,232.08
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,999.87	1,999.87	2,073.76	2,073.76	2,073.76	2,151.12	2,151.12	2,151.12	2,232.08
二	现金流出	903.83	903.83	910.58	914.15	914.15	921.22	924.90	960.01	1,137.17
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	318.23	318.23	324.98	328.55	328.55	335.62	339.30	374.41	551.57
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	1,096.04	1,096.04	1,163.18	1,159.61	1,159.61	1,229.90	1,226.22	1,191.11	1,094.91
四	期末累计现金结存	12,654.91	13,750.95	14,914.13	16,073.74	17,233.35	18,463.25	19,689.47	20,880.58	21,975.49



续上表：

序号	项目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	现金流入	2,232.08	2,232.08	2,316.82	2,316.82	2,316.82	2,405.51	2,405.51	601.37
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	2,232.08	2,232.08	2,316.82	2,316.82	2,316.82	2,405.51	2,405.51	601.37
二	现金流出	1,140.95	1,140.95	1,156.35	1,160.25	1,160.25	6,876.41	16,154.69	3,185.32
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	555.35	555.35	570.75	574.65	574.65	590.81	594.83	148.72
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	6,285.60	15,559.86	3,036.60
三	现金净流量	1,091.13	1,091.13	1,160.47	1,156.57	1,156.57	-4,470.90	-13,749.18	-2,583.95
四	期末累计现金结存	23,066.62	24,157.75	25,318.22	26,474.79	27,631.36	23,160.46	9,411.28	6,827.33

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

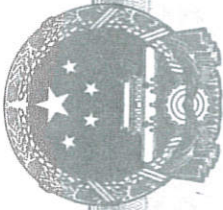
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.14	1.28
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.14	1.11

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1.11，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



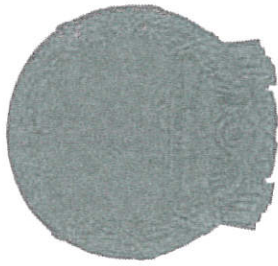
审批专用章

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：湖南和瑞会计师事务所（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 2012 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 尹祥云  
Sex 女  
出生日期 1984-04-28  
Date of birth 1984-04-28  
工作单位 湖南大地仁会计师事务所  
Working unit 湖南大地仁会计师事务所  
身份证号 430521198404288748  
Identity card No. 430521198404288748



### 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: 430101600004  
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: 2024 年 03 月 01 日  
Date of Issuance

年 月 日  
ly im id

### 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.

### 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

湖南大地仁会计师事务所  
(普通合伙)  
CPAs  
2024 年 4 月 11 日  
ly im id

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南大地仁会计师事务所  
(普通合伙)  
CPAs  
2024 年 4 月 11 日  
ly im id

年 月 日  
ly im id



长沙临港产业开发区食品精加工产业园  
及配套基础设施工程  
预期收益与融资平衡专项评价报告  
湘和瑞核字[2025]第 0087 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25D8VUAPL6



# 长沙临港产业开发区食品精加工产业园 及配套基础设施工程 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第 0087 号

我们接受委托，对长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程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，本次评价的长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程，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《长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程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，并编制长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程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：长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程
- 2、项目实施机构：湘阴县住房和城乡建设局
- 3、建设地点：湘阴县城北部三塘镇长沙临港产业开发区虞公港产业园



#### 4、建设内容及规模：

项目位于长沙临港产业开发区虞公港产业园内，共设有 3 个出入口，南向为主出入口，北向和西向为次出入口，总用地面积约 68071.37 平方米，包括 1#至 9#丙 2 类厂房、10#配套楼、11#厂房、12#能源站房、预留 13#中心水泵房、门卫以及产业园配套主干道等基础设施，其中：1#、2#、4#、5#、8#、9#四层厂房建筑面积 43119.42 平方米，3#厂房建筑面积 6748.97 平方米，6#厂房建筑面积 6804 平方米，7#厂房建筑面积 3600 平方米，10#配套楼建筑面积 5596.34 平方米，11#厂房建筑面积 3463.91 平方米，12#能源站房建筑面积 812.66 平方米，门卫建筑面积 35.7 平方米，停车位 100 个（充电位 19 个、装卸车位 38 个，普通停车位 42 个，无障碍车位 1 个）。

#### 5、建设期：2025 年 10 月-2028 年 9 月。

##### （二）项目总投资

本项目总投资 44,701.06 万元，其中：工程费用 33,998.47 万元，工程建设其他费用 7,128.95 万元，预备费及其他费用 3,573.64 万元。

##### （三）资金筹资方案

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程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 44,701.06 万元，其中：财政资金 20,701.06 万元，拟申请发行政府专项债券资金 24,000.00 万元，本次拟申请发行 7,400.00 万元，未来拟申请发行 16,600.00 万元。

本次拟申请发行专项债券 7,400.00 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	湘阴县	长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	7,400.00	30	2.44

#### 四、应付本息情况

##### （一）债券应付本息情况



1、本项目拟发债金额为 24,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 7,400.00 万元，发行期限 30 年；未来拟申请发行政府专项债券 16,600.00 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，30 年期债券年利率 2.44%。债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本次拟发行 金额	未来拟发行金 额	应付利息金额	还本付息金额
1	湘阴县	长沙临港产业 开发区食品精 加工产业园及 配套基础设施 工程	7,400.00	16,600.00	17,568.00	41,568.00

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 41,568.00 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		7,400.00		7,400.00		
2026 年	7,400.00	8,600.00		16,000.00	285.48	285.48
2027 年	16,000.00	8,000.00		24,000.00	390.40	390.40
2028 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2029 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2030 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2031 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2032 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2033 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2034 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2035 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2036 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2037 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2038 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2039 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2040 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2041 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60



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
2042 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2043 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2044 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2045 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2046 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2047 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2048 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2049 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2050 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2051 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2052 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2053 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2054 年	24,000.00			24,000.00	585.60	585.60
2055 年	24,000.00		7,400.00	16,600.00	585.60	7,985.60
2056 年	16,600.00		8,600.00	8,000.00	300.12	8,900.12
2057 年	8,000.00		8,000.00		195.20	8,195.20
合计		24,000.00	24,000.00		17,568.00	41,568.00

## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为 41,568.00 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	湘阴县	长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	24,000.00	17,568.00	41,568.00

## 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

本项目现金流入主要为来源于长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程收益来源为厂房出租收入、办公楼出租收入、停车收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入。

### (1) 厂房出租收入

标准化厂房租赁面积为 63,736.30 m<sup>2</sup>，参考项目周边标准化厂房出租价格，本项目出租单价按 15.00 元/m<sup>2</sup>/月测算。

序号	名称	地址	出租价格（元/平方米·天）
1	厂房	湖南省岳阳市湘阴县新华路与洋沙湖大道交叉口东北 160 米	0.5 元/平方米·天
2	厂房	湖南省岳阳市湘阴县工业大道	0.5 元/平方米·天
3	厂房	湖南省岳阳市湘阴县工业大道	8 元/平方米·天
<div><div></div><div><p><b>位于湘阴高新区，靠近长沙，英波达实业园</b></p><p>湘阴-湘阴其他</p><p>湖南省岳阳市湘阴县新华路与洋沙湖大道交叉口东北160米</p><p>8000m<sup>2</sup>   可分租 建筑面积</p><p><b>0.5元/m<sup>2</sup>/天</b> 12万/月</p><p>09-19</p></div></div>			
<div><div></div><div><p><b>临近许广高速多层砖结构与钢结构出租</b></p><p>湘阴其他-其它</p><p>湖南省岳阳市湘阴县工业大道</p><p>5000m<sup>2</sup> 建筑面积</p><p><b>0.5元/m<sup>2</sup>/天</b> 7.5万/月</p><p>11-06</p></div></div>			
<div><div></div><div><p><b>招租，厂房工业园区临工业大道</b></p><p>湘阴其他 - 其它   湖南省岳阳市湘阴县工业大道   1</p><p>吴 李先生 个人房东</p><p>2900m<sup>2</sup> 建筑面积</p><p><b>8元/m<sup>2</sup>/天</b> 69.6万/月</p><p>58同城</p></div></div>			

本项目租金单价每三年上浮 5%，出租率按第 1 年 75%，第二年 80%，第 3 年增长到 85%以后不再增长。

### (2) 停车位收入

本目标标准厂房配套建设园区内可用于出租机动车位共 62 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）文件规定，按谨慎性原则考虑，本项目小车停车位单价按 5 元/小时，日均营业时长按 4 小时计，基于谨慎性原则，本项目按照 12 元/天/个计算，根据《2020 年智慧停车行业市场规模与发展前景》：“国内各城市



车位平均使用率约为 80%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长停车率预测：经营期第 1 年为 75%，第 2 年为 80%，第 3 年为 85%，以后年度不再增长。租金每三年增长 5%

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。			

对湘阴县停车场收费情况进行统计整理，相关的数据如下表：

序号	停车场	车位数	平均收入（元/个*日）
1	湘阴县精密新世纪花园停车场	136	15.65
2	湘阴县众力金都停车场	112	14.82
3	东达时代公馆地下停车场	228	13.80



(3) 充电桩服务费收入

本项目配建汽车充电桩 19 个，充电服务费按《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）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。

本项目充电桩使用费按照 0.7 元/kW 计算，综合考虑电动车的电池容量及使用习惯，每个充电桩平均每天使用时间按照 4 小时估算。则每天每个充电服务费为：60kW\*4h\*0.7 元/kW）=168 元/天。

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

(执行时间: 2024 年 11 月 1 日—2024 年 11 月 30 日)

用电类别	电压等级	电价类别 (元/千瓦时)	其中					分时电价电价 (元/千瓦时)				备注	
			上网电价	1. 上网电价 附加费	2. 上网电价 附加费	3. 上网电价 附加费	4. 上网电价 附加费	尖峰时段	高峰时段	平峰时段	低谷时段	最大需量 (元/千瓦·月)	基本电费 (元/千瓦·月)
工商业用电	非工业	220 千伏及以上	0.61725					0.95985	0.61725	0.27165		30.6	19.1
		110 千伏	0.64245					1.00015	0.64245	0.28475		30.6	19.1
		35 千伏	0.67145					1.04055	0.67145	0.29635		31.8	21.1
		10 千伏	0.70045					1.08095	0.70045	0.30795		33.0	22.1
		110 千伏及以上	0.72285					1.13695	0.72285	0.33895			
		35 千伏	0.74705					1.18695	0.74705	0.35895			
	普通工业	10 千伏	0.74205					1.20095	0.74205	0.33895			
		10 千伏	0.74205					1.20095	0.74205	0.33895			
		10 千伏	0.74205					1.20095	0.74205	0.33895			
		10 千伏	0.74205					1.20095	0.74205	0.33895			
		10 千伏	0.74205					1.20095	0.74205	0.33895			
		10 千伏	0.74205					1.20095	0.74205	0.33895			

注：1. 上网电价按国家发展和改革委员会核定，其中：上网电价每千瓦时 0.105 分，上网电价附加费每千瓦时 0.62 分，上网电价附加费每千瓦时 1.9 分。  
2. 分时电价按国家发展和改革委员会核定，其中：尖峰时段电价每千瓦时 0.105 分，高峰时段电价每千瓦时 0.025 分，平峰时段电价每千瓦时 0.025 分，低谷时段电价每千瓦时 0.025 分。  
3. 尖峰时段：11:00-14:00；18:00-21:00；22:00-24:00；高峰时段：11:00-14:00；18:00-21:00；平峰时段：14:00-18:00；低谷时段：22:00-24:00。  
4. 对于工商业用户，尖峰时段电价每千瓦时 0.105 分，高峰时段电价每千瓦时 0.025 分，平峰时段电价每千瓦时 0.025 分，低谷时段电价每千瓦时 0.025 分。  
5. 对于工商业用户，尖峰时段电价每千瓦时 0.105 分，高峰时段电价每千瓦时 0.025 分，平峰时段电价每千瓦时 0.025 分，低谷时段电价每千瓦时 0.025 分。

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价商〔2018〕407 号

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

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设

置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

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

二、对电动汽车充电服务费用实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会  
2018 年 5 月 25 日

湖南省发展和改革委员会办公室  
2018 年 5 月 25 日印发

根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司



联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。使用率第 1 年为 55%，第 2 年为 60%，第 3 年及以后年度按 65%测算。

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

(4) 广告位出租收入

本次参考湖南省工业园区广告位情况，结合项目所在地类情况，考虑在项目范围内设置一定数量的广告位用于出租，案例情况如下表：

广告位案例表

序号	广告类型	单价（元 / 个*年）
1	白沙工业区跨线桥三面翻广告（1）	300000
2	白沙工业区跨线桥三面翻广告（2）	300000
3	岳阳东门户京珠/随岳连接线/工业园路口 2 面立柱	300000

广告案例（来源：易播网<http://www.51ebo.com/>）

易播网

广告信息查询平台

51ebo.com

请输入媒体名称、地点

搜资源

搜数据

十目监测

广告招标

媒体介绍

资料文档

媒体地图

经营单位

白沙工业区跨线桥三面翻广告（1）



刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>衡阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 50m(L)\*4m(H)

资源标签: 城市干道

媒体概述: 地处交通要塞，得天独厚的地理位置赋予了此处广告浓郁的商业价值

186\*\*\*\*2999

查看

<http://www.51ebo.com/goods/24515.html>





广告信息查询平台

51ebo.com

搜索源

搜数据

十目监测

广告招标

媒体介绍

资料文档

媒体地图

经营单位

白沙工业区跨线桥三面翻广告 (2)

刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>衡阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 43m(L)\*4m(H)

资源标签: 城市干道

媒体概述: 地处交通要塞, 得天独厚的地理位置赋予了此处广告浓郁的商业价值

186\*\*\*\*2999

查看

<http://www.51ebo.com/goods/24516.html>

广告信息查询平台

51ebo.com

搜索源

搜数据

十目监测

广告招标

我

媒体介绍

资料文档

媒体地图

经营单位

岳阳东门户京珠/随岳连接线/工业园路口2面立柱

刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>岳阳

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 21m (L) \*7m (H) \*2面

资源标签: 高炮 T牌

媒体概述: 媒体优势: 此广告位座落于随岳连接线工业园红绿灯旁, 有效利用受众等待红绿灯时i性, 该处车流集中物流发达, 媒体在这里广告传播广, 能迅速传达广告信息, 广告效果相当明显

134\*\*\*\*6666

查看

<http://www.51ebo.com/goods/7300.html>

综合相关案例, 考虑到本项目建设地点, 基于谨慎性原则, 本项目建设的广告位数量和租赁费用预测如下:

本项目广告位设置情况汇总表

广告类型	单位	数量	单价 (元 / 个*年)
广告位	个	12	300000

参考岳阳市类似社会停车场内设置广告的情况, 广告位出租收入来源为广告位出租收入, 出于谨慎性原则考虑, 广告位按 300000 元/个/年计价出租收入。

广告位出租进度参考项目投资建设进度, 从运营期前三年分别为 75%、80%、85%, 之后出租率稳定在 85%, 租金每三年增长 5%。

### (5) 办公楼出租收入

办公楼出租面积为 5596.34 m<sup>2</sup>, 参考项目周边写字楼出租价格, 本项目出租

11

单价按 15.00 元/m²/月测算。

序号	名称	地址	出租价格（元/平方米·天）
1	写字楼	湘阴县城	0.85 元/平方米·天
2	写字楼	湘阴县城	0.78 元/平方米·天
3	写字楼	湘阴县城	0.5 元/平方米·天
<div><div></div><div><div><b>维也纳豪笙洲际酒店十三楼</b></div><div>03-13</div><div>湘阴城区-市中心   豪笙洲际酒店(芙蓉北路店)   可容纳23-47工位</div><div>商业综合体 高层(共19层)</div><div>205㎡   可分割 建筑面积</div><div>0.85元/㎡/天 5200元/月</div><div>商业综合体 新房 可注册 办公家具</div></div></div>			
<div><div></div><div><div><b>鼎吉大酒店三楼整层出租</b></div><div>02-07</div><div>湘阴城区-市中心   湖南省岳阳市湘阴县旭东路   可容纳49-98工位</div><div>商务酒店 中区(共8层)</div><div>300㎡   可分割 建筑面积</div><div>0.78元/㎡/天 7000元/月</div><div>免租1个月 商务酒店 可注册 办公家具 免费车位</div></div></div>			
<div><div></div><div><div><b>原是舞蹈教室现状，水电齐全，全框架精装现房，水...</b></div><div></div><div>湘阴城区-市中心-江东中路104号</div><div>甲级纯写字楼 中区/共6层</div><div>285㎡   可分割 建筑面积</div><div>0.5元/㎡/天 4250元/月</div><div>免租1个月 纯写字楼 新房 精装修 可注册</div></div></div>			

本项目租金单价每三年上浮 5%，出租率按第 1 年 75%，第二年 80%，第三年按 85%以后不再增长。

（6）物业费用管理收入

本项目可租赁的工业厂房及相关配套用房的建筑面积 69,332.64 平方米，本次参照长沙同类产业园区物业服务市场价格的平均水平，同时参考湘阴产业园物业合同案例，秉承谨慎保守的原则，拟定物业服务收费按 1.3 元/m²/月测算，考虑到物价、通货膨胀等因素的影响，秉承谨慎保守原则，物业费每三年上浮 5%，出租率按第 1 年 75%，第 2 年 80%，每 3 年达到 85%以后不再增长。

物业服务合同案例

序号	名称	费用（元/平方米*月）
1	金龙科创港园区	1.3



金龙科创港园区物业服务合同

甲方：湖南圣弘物业管理有限公司 乙方：  
法定代表人：瞿兵 法定代表人：  
统一信用代码：91430624MAC2NTUE03 统一信用代码：  
注册地址：湖南省岳阳市湘阴县金龙镇 注册地址：湖南省岳阳市湘阴县金龙  
高新区金龙科创港 6-1 号楼 镇高新技术产业开发区金龙科创港  
联系人：王方平 联系人：  
联系电话：0730-3335666 联系电话：

为加强 金龙科创港产业园 的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生产环境，根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上订立本合同。

第一条 物业项目基本情况

- 一、物业项目名称：金龙科创港产业园。
- 二、类型：工业厂房。
- 三、坐落位置：湘阴县金龙科创港产业园（15-1 号楼 101 室）。
- 四、厂房面积：1703.89 平方米。

第二条 甲方的权利义务

（一）甲方的权利：

1. 甲方对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托有相应资质的第三方承担。
2. 甲方有权根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理制度和服

1

9. 在乙方不欠水费、电费的情况下非特殊情况保障乙方的正常用水、用电，非因法定事由不得随意切断或变相限制乙方正常的能源供应。

第三条 乙方的权利义务

（一）乙方的权利：

1. 知晓甲方编制的年度物业工作计划、物业管理制度、服务方案、人员编制、费用预算，明确物业服务质量目标，监督甲方物业服务工作。
2. 对甲方的服务实施监督。如因甲方服务不善，造成重大经济损失或服务失误，有权要求甲方赔偿损失。
3. 法律法规规定的和合同约定的其他权利。

（二）乙方的义务：

1. 按照合同约定向甲方支付物业服务费用。
2. 不干涉甲方依法或依本合同规定内容所进行的服务和经营活动。
3. 乙方应协助甲方做好物业服务的宣传教育工作，有义务教育职工爱护公用设施，保持环境卫生清洁，积极配合甲方进行物业服务，做好物业区域内的物业服务工作。
4. 按照相关规定交存和续交专项维修资金。
5. 乙方严禁私自使用消防水（灭火除外）用于冲洗地面或设备设施，违规使用将按照处罚 1000 元/次。

第四条 物业服务相关费用

- 一、物业服务费用按综合面积计算，物业服务费多层厂房标准为人民币 1.3 元/平方米/月，计每月 2215 元（大写）贰仟贰佰壹拾伍元整。

3







月 31 日止。

二、本合同经双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。

三、本合同一式 二 份，甲乙双方各执 一 份，具有相同的法律效力。

#### 第十条 争议解决

因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。经协商仍无法达成一致的，提交湘阴县人民法院进行处理。

免租期 贰 个月，自 2024 年 11 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人/授权代表（签字）：[Signature]

法定代表人/授权代表（签字）：[Signature]

开户行：中国工商银行湖南省岳阳市湘阴支行

开户行：

账号：1907061309200148297

账号：

时间：2024 年 10 月 29 日

时间：2024 年 10 月 29 日

序号	名称	费用（元/平方米*月）
2	湖南城陵矶临港高新产业园	2

### 岳阳市公共资源交易网

Yueyang Public resource trading network

网站首页 中心动态 政务公开 政策法规 交易公告 办事服务 政民互动 政务服务 专题专栏 曝光台

当前位置：首页 > 交易公告 > 工程建设 > 招标公告

#### 湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次

【信息来源：业主和代理公司】【信息时间：2024-06-28 10:45】【阅读次数：2079次】

**一、招标条件**  
本招标项目湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次由岳阳市发展和改革委员会以岳港发改【2018】27号文批准建设，建设资金为企业自筹，招标人为湖南临港开发投资集团有限公司，项目已具备招标条件，现对该项目的物业服务进行公开招标。

**二、项目概况**

1. 项目名称：湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次。
2. 项目地点：位于湖南城陵矶临港高新产业园区，地处沿江工业园的起点，毗邻永济大道与兴港路。
3. 服务期限：1年。
4. 工程概况：项目净用地面积254699.91平方米，总建筑面积495399.01平方米；其中一期高层厂房2栋，建筑总面积126297.18平方米；二期员工宿舍2栋，建筑面积79910.4平方米；三期五层标准化厂房8栋，建筑面积172761.97平方米；四期重型钢吊厂房6栋（在建，建筑面积17302平方米）、五层标准化厂房2栋、三层标准化厂房6栋，建筑面积90622.45平方米，地下室面积为32906.96平方米。
5. 招标范围：对湖南城陵矶临港高新产业园一、二、三、四期物业服务提供物业服务，具体内容详见《湖南城陵矶临港高新产业园物业服务标准》。
6. 物业管理费：物业管理费 3918619.22元/年，物业管理费由招标人根据现阶段园区入驻企业数量和物业服务标准，按现需物管服务人员的种类和数量详审而定；物业管理费含人员薪酬、税费、基础物料费、合理利润及其他专项维护维保服务等所有费用，详见详审清单；物业管理费采用酬金制计取，如因入驻企业数量增加，物业服务标准提高，需增加物管人员，经招标人审核后同意，费用根据增加人员的种类及数量，结合投标报价清单按实计取。

**一、招商内容**

1. 项目名称：高新产业园3号栋宿舍第一、二层商铺。因高新产业园是全开放式园区，商铺既能吸引园区消费，也能对外服务。
2. 招商数量：15家（布局详见附件）。
3. 经营面积：40—600平方米不等。
4. 经营年限：健身房、娱乐综合体租期5年，其余商铺租期3年。租赁到期后，运营良好的承租商户拥有优先续租权，续租价格根据当时市场行情确定，但一次性租金涨幅不超过50%。
5. 商铺装修和设备采购：由承租方自行承担。
6. 运营费用：租金季付，租价、招商保证金、履约保证金详见附件，物业费统一为2元/平方米/月，水电等能源费用按实收取。



根据上述收入预测依据长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程收入在运营期内逐步实现，具体收入预测情况如下表：

测算项目运营期收入明细如下表：

金额单位：万元

年度	厂房出租收入	停车收入	充电桩服务费收入	广告位出租收入	办公楼出租收入	物业收入	合计
2028 年	215.11	5.09	15.80	67.50	18.89	20.28	342.67
2029 年	917.80	21.72	68.95	288.00	80.59	86.53	1,463.59
2030 年	975.17	23.08	74.69	306.00	85.62	91.94	1,556.50
2031 年	1,023.92	24.24	74.69	321.30	89.91	96.53	1,630.59
2032 年	1,023.92	24.24	74.69	321.30	89.91	96.53	1,630.59
2033 年	1,023.92	24.24	74.69	321.30	89.91	96.53	1,630.59
2034 年	1,075.12	25.45	74.69	337.37	94.40	101.36	1,708.39
2035 年	1,075.12	25.45	74.69	337.37	94.40	101.36	1,708.39
2036 年	1,075.12	25.45	74.69	337.37	94.40	101.36	1,708.39
2037 年	1,128.88	26.72	74.69	354.23	99.12	106.43	1,790.07
2038 年	1,128.88	26.72	74.69	354.23	99.12	106.43	1,790.07
2039 年	1,128.88	26.72	74.69	354.23	99.12	106.43	1,790.07
2040 年	1,185.32	28.06	74.69	371.94	104.08	111.75	1,875.84
2041 年	1,185.32	28.06	74.69	371.94	104.08	111.75	1,875.84
2042 年	1,185.32	28.06	74.69	371.94	104.08	111.75	1,875.84
2043 年	1,244.59	29.46	74.69	390.54	109.28	117.34	1,965.90
2044 年	1,244.59	29.46	74.69	390.54	109.28	117.34	1,965.90
2045 年	1,244.59	29.46	74.69	390.54	109.28	117.34	1,965.90
2046 年	1,306.81	30.93	74.69	410.07	114.74	123.20	2,060.44
2047 年	1,306.81	30.93	74.69	410.07	114.74	123.20	2,060.44
2048 年	1,306.81	30.93	74.69	410.07	114.74	123.20	2,060.44
2049 年	1,372.16	32.48	74.69	430.57	120.48	129.36	2,159.74



年度	厂房出租收入	停车收入	充电桩服务费收入	广告位出租收入	办公楼出租收入	物业收入	合计
2050 年	1,372.16	32.48	74.69	430.57	120.48	129.36	2,159.74
2051 年	1,372.16	32.48	74.69	430.57	120.48	129.36	2,159.74
2052 年	1,440.76	34.10	74.69	452.10	126.51	135.83	2,263.99
2053 年	1,440.76	34.10	74.69	452.10	126.51	135.83	2,263.99
2054 年	1,440.76	34.10	74.69	452.10	126.51	135.83	2,263.99
2055 年	1,512.80	35.81	74.69	474.71	132.83	142.62	2,373.46
2056 年	1,512.80	35.81	74.69	474.71	132.83	142.62	2,373.46
2057 年	1,512.80	35.81	74.69	474.71	132.83	142.62	2,373.46
合计	35,979.16	851.64	2,176.07	11,289.99	3,159.15	3,392.01	56,848.02

## 2、现金流出

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程建成后运营期内的主要支出为经营成本及相关税费，经营成本包括燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费等。

（1）人员工资及福利：预计新增人员 15 人，人均工资 50000 元/年，每 3 年增长 1%。相关类似工资如下：

**物业保安【岳阳-岳阳楼区】 4-5k**

经验不限 学历不限

碧桂园服务 物业/商业管理 10000人以上

聊一聊

**保安【岳阳-岳阳楼区】 3-4k**

1-3年 学历不限

湖南上派新材料有限公司 新材料 融资未公开 100-499人

范女士 综合部高级行政



# 岳阳急招保洁工 面议

发布时间: 2024-09-23 10:54

更多职位招聘

## 职位详情

保洁

招保洁员多名, 工资2180—2500元/月, 每天工作8小时, 月休四天, 纸皮清运工一名, 工资3700元/月, 月休四天, 每天工作12小时。以上岗位都是包住, 试用期过后每月提供360元工作餐。  
联系电话: 刘主管

保洁阿姨 3-4K

岳阳岳阳楼区步行街 | 经验不限 | 学历不限

要求年龄50岁以下。身体健康, 无不良嗜好, 主要负责场内场外打扫厕所卫生, 台面卫生, 工作时间, 早上8点到晚上8点,



伊美人电竞

游戏 | 0-20人

保洁阿姨 2-3K

岳阳岳阳楼区八字门 | 经验不限 | 学历不限

岗位职责: 吃苦耐劳工作内容 - 负责房间的日常打扫和清洁工作 - 提供基础的客户服务, 确保环境卫生和整洁任职要求 - 具备良好的责任心和工作态度 - 拥有



岳阳楼区水上养生...

休闲娱乐 | 20-99人

保洁阿姨 2-3K

岳阳岳阳楼区八字门 | 1-3年 | 学历不限

工作职责: 1、负责学校区域的卫生清洁工作; 2、保证按质按量的完成所分配的任务; 3、听从分配和安排。任职资格: 1、身体健康, 年龄40-55岁; 2、...



查查艺术教育

培训/辅导机构 | 未融资 | 100-499人

(2) 外购燃料及动力费: 本项目水电费主要为自用室外亮化及附属用房用电, 经估算年耗电量为 36.14 万 kwh, 用水量为 0.85 万吨。电费按岳阳市当地电价, 电价按大工业用电 0.61725 元/kwh, 水费参照当地生产用水 4.83 元/t。

序号	项目	面积m²	指标 (W/m²)	需要系数	有功负荷系数	年运行时长 h	用电量万 kWh
1	建筑面积	70726	5	0.7	0.5	2920	36.14
合计							36.14

序号	用水项目	使用数量	单位	用水定额	定额单位	使用时间 d	年用水量万 m³
1	建筑面价	70726	m²	3	L/m²/d	365	7744.497
2	不可预计用水	按以上用量的 10%计算					774.4497
合计							0.85



收费标准:

一、居民生活用水

第一阶段 3.45元/吨 (含水费2.05元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

第二阶段 4.48元/吨 (含水费3.08元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

第三阶段 5.50元/吨 (含水费4.10元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

二、生产用水: 4.83元/吨 (含水费3.08元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

三、特种用水: 9.95元/吨 (含水费8.20元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

依据: 湘阴县发展和改革局《关于我县城区居民用水实行阶梯水价的通知》及《关于调整我县水资源费的通知》等的文件要求, 从2020年10月起执行新的水价。

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

(执行时间: 2024 年 11 月 1 日 - 2024 年 11 月 30 日)

用电分类		电压等级	电度电价 (元/千瓦 时)	其中				分时电度电价 (元/千瓦时)				容(需)量电价标准		
				上网电价	上网环节线 损费用折价	电度输配 电价	系统运行费 用折价	政府性基金 及附加	尖峰时段	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量 (元/千 瓦·月)	变压器容量 (元/千 伏安·月)
工商业用 电	两部制	220 千伏及以上	0.61725	0.45954	0.02712	0.08520	-0.00086	0.04625	—	0.95985	0.61725	0.27465	30.6	19.1
		110 千伏	0.64245			0.11040				1.00017	0.64245	0.28473	30.6	19.1
		35 千伏	0.67145			0.13940				1.04657	0.67145	0.29633	33.8	21.1
		1~10 千伏	0.70145			0.16940				1.09457	0.70145	0.30833	33.8	21.1
	单一制	110 千伏及以上	0.72785			0.19380				1.13681	0.72785	0.31889		
		35 千伏	0.74785			0.21380				1.16881	0.74785	0.32689		
		1~10 千伏	0.76785			0.23380				1.20081	0.76785	0.33489		
		不满 1 千伏	0.78785			0.25380				1.23281	0.78785	0.34289		

注 1. 上表所列价格包含政府性基金及附加, 其中, 农网还贷资金 2 分, 重大水利工程建设基金 0.105 分钱、中型水库移民后期扶持资金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱。  
2. 分时电度电价根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》(湘发改价调规〔2021〕848 号) 文件规定形成。时段划分: 尖峰时段 18: 00-22: 00 (1、7、8、9、12 月); 高峰时段 11: 00-14: 00, 18: 00-23: 00 (1、7、8、9、12 月为 11: 00-14: 00, 22: 00-23: 00); 平时段 7: 00-11: 00, 14: 00-18: 00; 低谷时段 23: 00-次日 7: 00。浮动比例: 高峰电价为平段电价上浮 60%, 低谷电价为平段电价下浮 60%。尖峰电价在高峰电价基础上上浮 20%。  
3. 对于已直接参与市场交易 (不含已在电力交易平台注册但未参与电力市场交易) 在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户, 拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户, 暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户, 代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行, 其他标准及规则同常规用户。

(3) 修理及维护费:

按固定资产折旧额的5%计算, 行业修理费为固定资产原值的3%

本项目取值	参考依据
-------	------



修理费为固定资产折旧额的 5%	1、参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%; 2、按折旧额的 5%-25%计提
-----------------	--

#### (4) 增值税、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，本项目销项增值税率：不动产租赁服务收入按照 9%，停车位停车费收入按 9%，停车位充电桩充电服务费收入按 13%，广告位出租收入按 9%。设备购置费、主要材料费按照 13%计算进项，建筑施工工程费用按照 9%计算进项，工程其他费用按照 6%计算进项；其他日常经营支出按照适用税率计算进项。城市维护建设税按 5%核算；教育费附加按 3%核算，地方教育费附加按 2%核算，房产税按 12%核算。

测算项目运营期支出明细如下表：

金额单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	增值税、税金及附加	合计
2028 年	6.60	18.75	7.96	25.76	59.07
2029 年	26.41	75.00	31.85	109.92	243.18
2030 年	26.41	75.00	31.85	116.78	250.04
2031 年	26.41	75.75	31.85	122.62	256.63
2032 年	26.41	75.75	31.85	122.62	256.63
2033 年	26.41	75.75	31.85	122.62	256.63
2034 年	26.41	76.51	31.85	128.76	263.53
2035 年	26.41	76.51	31.85	128.76	263.53
2036 年	26.41	76.51	31.85	128.76	263.53
2037 年	26.41	77.27	31.85	135.19	270.72
2038 年	26.41	77.27	31.85	135.19	270.72
2039 年	26.41	77.27	31.85	135.19	270.72
2040 年	26.41	78.05	31.85	141.95	278.26
2041 年	26.41	78.05	31.85	141.95	278.26



年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	增值税、税金及附加	合计
2042 年	26.41	78.05	31.85	141.95	278.26
2043 年	26.41	78.83	31.85	149.05	286.14
2044 年	26.41	78.83	31.85	149.05	286.14
2045 年	26.41	78.83	31.85	149.05	286.14
2046 年	26.41	79.61	31.85	156.50	294.37
2047 年	26.41	79.61	31.85	156.50	294.37
2048 年	26.41	79.61	31.85	156.50	294.37
2049 年	26.41	80.41	31.85	164.33	303.00
2050 年	26.41	80.41	31.85	207.10	345.77
2051 年	26.41	80.41	31.85	354.14	492.81
2052 年	26.41	81.21	31.85	371.64	511.11
2053 年	26.41	81.21	31.85	371.64	511.11
2054 年	26.41	81.21	31.85	371.64	511.11
2055 年	26.41	82.03	31.85	390.01	530.30
2056 年	26.41	82.03	31.85	390.01	530.30
2057 年	26.41	82.03	31.85	390.01	530.30
合计	772.49	2,297.76	931.61	5,765.19	9,767.05

### 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	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2028 年	342.67	33.31	25.76	59.07	283.60
2029 年	1,463.59	133.26	109.92	243.18	1,220.41
2030 年	1,556.50	133.26	116.78	250.04	1,306.46
2031 年	1,630.59	134.01	122.62	256.63	1,373.96
2032 年	1,630.59	134.01	122.62	256.63	1,373.96
2033 年	1,630.59	134.01	122.62	256.63	1,373.96





年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	税金及附加	合计	
2034 年	1,708.39	134.77	128.76	263.53	1,444.86
2035 年	1,708.39	134.77	128.76	263.53	1,444.86
2036 年	1,708.39	134.77	128.76	263.53	1,444.86
2037 年	1,790.07	135.53	135.19	270.72	1,519.35
2038 年	1,790.07	135.53	135.19	270.72	1,519.35
2039 年	1,790.07	135.53	135.19	270.72	1,519.35
2040 年	1,875.84	136.31	141.95	278.26	1,597.58
2041 年	1,875.84	136.31	141.95	278.26	1,597.58
2042 年	1,875.84	136.31	141.95	278.26	1,597.58
2043 年	1,965.90	137.09	149.05	286.14	1,679.76
2044 年	1,965.90	137.09	149.05	286.14	1,679.76
2045 年	1,965.90	137.09	149.05	286.14	1,679.76
2046 年	2,060.44	137.87	156.50	294.37	1,766.07
2047 年	2,060.44	137.87	156.50	294.37	1,766.07
2048 年	2,060.44	137.87	156.50	294.37	1,766.07
2049 年	2,159.74	138.67	164.33	303.00	1,856.74
2050 年	2,159.74	138.67	207.10	345.77	1,813.97
2051 年	2,159.74	138.67	354.14	492.81	1,666.93
2052 年	2,263.99	139.47	371.64	511.11	1,752.88
2053 年	2,263.99	139.47	371.64	511.11	1,752.88
2054 年	2,263.99	139.47	371.64	511.11	1,752.88
2055 年	2,373.46	140.29	390.01	530.30	1,843.16
2056 年	2,373.46	140.29	390.01	530.30	1,843.16
2057 年	2,373.46	140.29	390.01	530.30	1,843.16
合计	<b>56,848.02</b>	<b>4,001.86</b>	<b>5,765.19</b>	<b>9,767.05</b>	<b>47,080.97</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为 47,080.97 万元，明细如下表：



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	湘阴县	长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	56,848.02	9,767.05	47,080.97

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程运营期内经营性净现金流 47,080.97 万元，融资还款本息合计为 41,568.00 万元，本息保障倍数为 1.13 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	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湘阴县	长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	47,080.97	41,568.00	1.13

### （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
一	现金流入	101,549.08	8,000.00	20,000.00	12,000.00	5,043.73	1,463.59	1,556.50	1,630.59	1,630.59	1,630.59	1,708.39
1	资本金流入	20,701.06	600.00	11,400.00	4,000.00	4,701.06						
2	融资资金流入	24,000.00	7,400.00	8,600.00	8,000.00							
3	运营期现金流入	56,848.02				342.67	1,463.59	1,556.50	1,630.59	1,630.59	1,630.59	1,708.39
二	现金流出	94,774.63	8,000.00	20,000.00	12,000.00	4,760.13	828.78	835.64	842.23	842.23	842.23	849.13
1	建设期资金流出	43,439.58	8,000.00	19,714.52	11,609.60	4,115.46						
2	运营期资金流出	9,767.05				59.07	243.18	250.04	256.63	256.63	256.63	263.53
3	融资还本付息	41,568.00		285.48	390.40	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	6,774.45				283.60	634.81	720.86	788.36	788.36	788.36	859.26
四	期末累计现金结存					283.60	918.41	1,639.27	2,427.63	3,215.99	4,004.35	4,863.61



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	2046 年
一	现金流入	1,708.39	1,708.39	1,790.07	1,790.07	1,790.07	1,875.84	1,875.84	1,875.84	1,965.90	1,965.90	1,965.90	2,060.44
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	1,708.39	1,708.39	1,790.07	1,790.07	1,790.07	1,875.84	1,875.84	1,875.84	1,965.90	1,965.90	1,965.90	2,060.44
二	现金流出	849.13	849.13	856.32	856.32	856.32	863.86	863.86	863.86	871.74	871.74	871.74	879.97
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	263.53	263.53	270.72	270.72	270.72	278.26	278.26	278.26	286.14	286.14	286.14	294.37
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	859.26	859.26	933.75	933.75	933.75	1,011.98	1,011.98	1,011.98	1,094.16	1,094.16	1,094.16	1,180.47
四	期末累计现金结存	5,722.87	6,582.13	7,515.88	8,449.63	9,383.38	10,395.36	11,407.34	12,419.32	13,513.48	14,607.64	15,701.80	16,882.27



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	2057 年
一	现金流入	2,060.44	2,060.44	2,159.74	2,159.74	2,159.74	2,263.99	2,263.99	2,263.99	2,373.46	2,373.46	2,373.46
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	2,060.44	2,060.44	2,159.74	2,159.74	2,159.74	2,263.99	2,263.99	2,263.99	2,373.46	2,373.46	2,373.46
二	现金流出	879.97	879.97	888.60	931.37	1,078.41	1,096.71	1,096.71	1,096.71	8,515.90	9,430.42	8,725.50
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	294.37	294.37	303.00	345.77	492.81	511.11	511.11	511.11	530.30	530.30	530.30
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	7,985.60	8,900.12	8,195.20
三	现金净流量	1,180.47	1,180.47	1,271.14	1,228.37	1,081.33	1,167.28	1,167.28	1,167.28	-6,142.44	-7,056.96	-6,352.04
四	期末累计现金结存	18,062.74	19,243.21	20,514.35	21,742.72	22,824.05	23,991.33	25,158.61	26,325.89	20,183.45	13,126.49	6,774.45

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

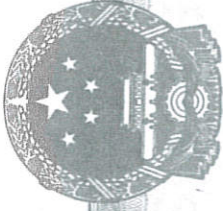
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.13	1.27
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.13	1.11

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 1.11，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



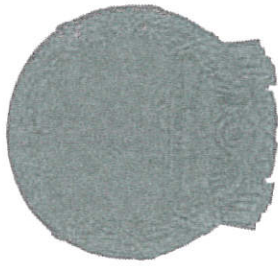
审批专用章

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 陆蓉  
Full name 女  
性别 女  
Sex  
出生日期 1991-10-14  
Date of birth  
工作单位 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所  
Working unit  
身份证号码 43098119911014774X  
Identity card No.



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



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



陆蓉 110101410483

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.

### 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

大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所  
CPA  
转出所印章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2021年10月25日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南中远盛会计师事务所  
CPA  
转入所印章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2021年10月25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

湖南中远盛会计师事务所  
CPA  
转出所印章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2022年4月22日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南中远盛会计师事务所  
CPA  
转入所印章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2022年4月22日

汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作  
保障性住房项目002-汨罗市碧桂园  
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0084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：073189767893

邮编：410011

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25R5JGE3J4



# 汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目002-汨罗市碧桂园

## 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0084号

我们接受委托，对汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目002-汨罗市碧桂园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，本次评价的汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目002-汨罗市碧桂园，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平衡专项评价说明





（本页无正文，为《汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目002-汨罗市碧桂园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的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目002-汨罗市碧桂园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：汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目002-汨罗市碧桂园

2、项目实施机构：汨罗市住房和城乡建设局



3、项目位置：本项目建设地点位于汨罗市汨罗江大道南侧。

4、收购内容及规模：本项目拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房16套，总建筑面积1739.08m<sup>2</sup>，房屋面积区间95.63m<sup>2</sup>-141.19m<sup>2</sup>。

5、建设期为2025年6月-2025年12月

## （二）项目总投资

本项目总投资607.05万元，其中：收购成本434.77万元、改造成本154.78万元、预备费7.74万元、建设期利息9.76万元。

## （三）资金筹资方案

汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目002-汨罗市碧桂园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607.05万元，其中：项目资本金207.05万元，拟申请发行政府专项债券资金400.00万元。

本次拟申请发行专项债券400.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

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	汨罗市	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	400.00	30	2.44

## 四、应付本息情况

### （一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请发行政府专项债券金额为400.00万元，本次拟发行400.00万元，发行期间为30年。根据目前市场行情谨慎考虑，本项目申请发行的政府专项债券年利率按照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%，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：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本次拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
----	----	------	---------	--------	--------





序号	地区	项目名称	本次拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	汨罗市	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	400.00	292.80	692.80

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计692.80万元，具体情况如下：

单位：万元

年份	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		400.00		400.00		
2026年	400.00			400.00	9.76	9.76
2027年	400.00			400.00	9.76	9.76
2028年	400.00			400.00	9.76	9.76
2029年	400.00			400.00	9.76	9.76
2030年	400.00			400.00	9.76	9.76
2031年	400.00			400.00	9.76	9.76
2032年	400.00			400.00	9.76	9.76
2033年	400.00			400.00	9.76	9.76
2034年	400.00			400.00	9.76	9.76
2035年	400.00			400.00	9.76	9.76
2036年	400.00			400.00	9.76	9.76
2037年	400.00			400.00	9.76	9.76
2038年	400.00			400.00	9.76	9.76
2039年	400.00			400.00	9.76	9.76
2040年	400.00			400.00	9.76	9.76
2041年	400.00			400.00	9.76	9.76
2042年	400.00			400.00	9.76	9.76
2043年	400.00			400.00	9.76	9.76
2044年	400.00			400.00	9.76	9.76
2045年	400.00			400.00	9.76	9.76



年份	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
2046年	400.00			400.00	9.76	9.76
2047年	400.00			400.00	9.76	9.76
2048年	400.00			400.00	9.76	9.76
2049年	400.00			400.00	9.76	9.76
2050年	400.00			400.00	9.76	9.76
2051年	400.00			400.00	9.76	9.76
2052年	400.00			400.00	9.76	9.76
2053年	400.00			400.00	9.76	9.76
2054年	400.00			400.00	9.76	9.76
2055年	400.00		400.00		9.76	409.76
合计		400.00	400.00		292.80	692.80

## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为692.80万元，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	汨罗市	汨罗市2025年专项债收购存量 商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	400.00	292.80	692.80

## 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

本项目收入来源类型主要为保障性住房出租收入。

汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目002-汨罗市碧桂



园拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房16套，总建筑面积1739.08m<sup>2</sup>，全部用于出租。

目前，汨罗市城区房屋出租价格在每月20元/m<sup>2</sup>-26.32元/m<sup>2</sup>之间。根据《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知》“保障性租赁住房由产权单位或专业化住房租赁企业具体实施运营。保障性租赁住房产权单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的80%以下”。出于谨慎保守的原则，本项目租金按15.00元/m<sup>2</sup>/月计算，考虑物价上涨等因素，本项目租金每3年上调5%。运营期第1年~第4年内，出租率分别按90%、92%、94%、96%，运营期第5年及以后出租率均按96%考虑

汨罗市内房屋出租价格依据

序号	地点	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	网址
1	汨罗市城区碧桂园	26.32	<a href="https://yy.58.com/zufang/82878863847259x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOXK0w7EIAwA0dtQ2xhvTOEDpM4BIgvQZqVVfoSC2yddNNWTPv6yInKkIMTeS5Q4AHAgIOEB3bK1WsasAUA-jNFLQPYkri62fo9mq_7T0fvrZyZ8ctkum7Z2pqLgLM9X34vuNxpmtXVxAAA&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e&amp;ClickID=35">https://yy.58.com/zufang/82878863847259x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOXK0w7EIAwA0dtQ2xhvTOEDpM4BIgvQZqVVfoSC2yddNNWTPv6yInKkIMTeS5Q4AHAgIOEB3bK1WsasAUA-jNFLQPYkri62fo9mq_7T0fvrZyZ8ctkum7Z2pqLgLM9X34vuNxpmtXVxAAA&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e&amp;ClickID=35</a>
<div><div><div>58同城·房产</div><div>岳阳房产网 &gt; 岳阳租房 &gt; 汨罗租房 &gt; 汨罗城区租房</div><div>汨罗碧桂园 2室1厅1卫</div><div>04-25</div></div><div><div><div>1500 元/月 半年付</div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室1厅1卫 57 平</div><div>朝向楼层: 南 共2层</div><div>所在小区: 汨罗碧桂园(在租 14 套)</div><div>所属区域: 汨罗 汨罗城区</div><div>详细地址: 汨罗江大道辅路 附近高新工作 查看地图</div></div></div></div>			
2	汨罗碧桂园	22.50	<a href="https://yy.58.com/zufang/84597786416477x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOXK0w6EMAwA0dukdmI7TuMDU08BVhaJANxCylye-jQVE-aumT1JECQKAYE5MjChBEBGMXNe6tlyEohpCgEXkISL-zqbNtONtt0Hc_eP78z-jeX7bbf3q6xKDjL_7sFRY8HA1Po2XEAAA=&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d3090a7-0033-aeae-979c-61e386f5f9b7&amp;ClickID=26">https://yy.58.com/zufang/84597786416477x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOXK0w6EMAwA0dukdmI7TuMDU08BVhaJANxCylye-jQVE-aumT1JECQKAYE5MjChBEBGMXNe6tlyEohpCgEXkISL-zqbNtONtt0Hc_eP78z-jeX7bbf3q6xKDjL_7sFRY8HA1Po2XEAAA=&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d3090a7-0033-aeae-979c-61e386f5f9b7&amp;ClickID=26</a>



<div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 &gt; 岳阳租房 &gt; 汨罗租房 &gt; 汨罗城区租房</div> <div>汨罗碧桂园 3室1厅1卫</div> <div>15分钟前</div> </div> <div>  <div> <div>2900 元/月 年付</div> <div>租赁方式：整租</div> <div>房屋类型：3室1厅1卫 128.89 平</div> <div>朝向楼层：南 低层 / 30层</div> <div>所在小区：汨罗碧桂园(在租 12 套)</div> <div>所属区域：汨罗 汨罗城区</div> <div>详细地址：汨罗江大道辅路 <a href="#">附近高薪工作</a> <a href="#">查看地图</a></div> </div> </div>			
3	汨罗市城区友阿悦玺	21.43	<a href="https://yy.58.com/zufang/52158718922660x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOWK0wrAIBAFb2Ptrv9iD5A6BwiLSgyE_IyFt49deDDwKtbIkBvUYIDRB98MBoGAeSwKGereUqEzmhOWilvrAGOhY-1rvxQXu8e_97nBWMicQvz2d7YiYpOC1vvzJdHzAJ71JxAAAA&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-07a5-150f-6162-278eb0009ff8&amp;ClickID=13">https://yy.58.com/zufang/52158718922660x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOWK0wrAIBAFb2Ptrv9iD5A6BwiLSgyE_IyFt49deDDwKtbIkBvUYIDRB98MBoGAeSwKGereUqEzmhOWilvrAGOhY-1rvxQXu8e_97nBWMicQvz2d7YiYpOC1vvzJdHzAJ71JxAAAA&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-07a5-150f-6162-278eb0009ff8&amp;ClickID=13</a>
<div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 &gt; 岳阳租房 &gt; 汨罗租房 &gt; 汨罗城区租房</div> <div>友阿悦玺 2室1厅1卫</div> <div>1天前</div> </div> <div>  <div> <div>1500 元/月 押一付三</div> <div>租赁方式：整租</div> <div>房屋类型：2室1厅1卫 70 平 精装修</div> <div>朝向楼层：南 中层 / 22层</div> <div>所在小区：友阿悦玺(在租 14 套)</div> <div>所属区域：汨罗 汨罗城区</div> <div>详细地址：汨罗江大道 <a href="#">附近高薪工作</a> <a href="#">查看地图</a></div> </div> </div>			
4	汨罗城区	20	<a href="https://yy.58.com/zufang/83393474911067x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOXKMQ6DMAxA0dtktk1s4sEHY04BKquJC1IhtCEDt4et49f7bcmG1BgRkIkUR2ASVR1EhVOYa291yhZhjLdjKwKPIQ2-_b-dt9sXT69_vueE0nIfvij9t-rGATPz-Pci-0XD4clq28AAAA=&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-0033-abf5-ccbe-d3e1c7555bb0&amp;ClickID=39">https://yy.58.com/zufang/83393474911067x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOXKMQ6DMAxA0dtktk1s4sEHY04BKquJC1IhtCEDt4et49f7bcmG1BgRkIkUR2ASVR1EhVOYa291yhZhjLdjKwKPIQ2-_b-dt9sXT69_vueE0nIfvij9t-rGATPz-Pci-0XD4clq28AAAA=&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-0033-abf5-ccbe-d3e1c7555bb0&amp;ClickID=39</a>
<div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 &gt; 岳阳租房 &gt; 汨罗租房</div> <div>汨罗 2室1厅1卫</div> <div>05-24</div> </div> <div>  <div> <div>1000 元/月 半年付</div> <div>租赁方式：整租</div> <div>房屋类型：2室1厅1卫 50 平 精装修</div> <div>朝向楼层：南 共5层</div> <div>所在小区：汨罗</div> <div>所属区域：汨罗</div> <div>详细地址：汨罗 <a href="#">附近高薪工作</a> <a href="#">查看地图</a></div> </div> </div>			
5	汨罗新一村	20	<a href="https://yy.58.com/zufang/83350581353181x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOXKPKQ6AIAxA4dswtyDQDj2AswcwJRA1Mf4hA7fXzbzpS15Zk2D0CEAE1jJGCJ6Ig2XHXTTLUUvuk3QQGBzGwEjesjd10X2-qu6yTVdrv7_Z4ZdJ-uhw1HvKakbT-LQzy_kCNwMQH3EAAAA=&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-0033-a803-b84b-c34ab7e630e9&amp;ClickID=34">https://yy.58.com/zufang/83350581353181x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAOXKPKQ6AIAxA4dswtyDQDj2AswcwJRA1Mf4hA7fXzbzpS15Zk2D0CEAE1jJGCJ6Ig2XHXTTLUUvuk3QQGBzGwEjesjd10X2-qu6yTVdrv7_Z4ZdJ-uhw1HvKakbT-LQzy_kCNwMQH3EAAAA=&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-0033-a803-b84b-c34ab7e630e9&amp;ClickID=34</a>




58同城·房产

[岳阳房产网](#) > [岳阳租房](#) > [汨罗租房](#) > [汨罗城区租房](#)

汨罗新一村 2室1厅1卫

03-20



1000 元/月 半年付 费用明细

租赁方式：整租  
 房屋类型：2室1厅1卫 50 平 精装修  
 朝向楼层：南 共5层  
 所在小区：汨罗新一村(在租 2 套)  
 所属区域：汨罗 汨罗城区  
 详细地址：屈原大道 附近高薪工作 查看地图

6	汨罗市城区金江学府	20.27	<a href="https://yy.58.com/zufang/82881803167578x.shtml?compress ed_params=H4sIAAAAAAAAAOXXK0w6EMAwA0duktuMYnMIHoN4DrCwSARLiF1Lk9tChqZ40ZUmKyJGCEHsvUWIPwIGAhHt0815LHpIGgAhesMOAnQd2ZbZt0qttuo5na5_fmfdNJBvtt9drzAr00v9uR9bjAUevKr5xAAA A&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e &amp;ClickID=31">https://yy.58.com/zufang/82881803167578x.shtml?compress ed_params=H4sIAAAAAAAAAOXXK0w6EMAwA0duktuMYnMIHoN4DrCwSARLiF1Lk9tChqZ40ZUmKyJGCEHsvUWIPwIGAhHt0815LHpIGgAhesMOAnQd2ZbZt0qttuo5na5_fmfdNJBvtt9drzAr00v9uR9bjAUevKr5xAAA A&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e &amp;ClickID=31</a>
---	-----------	-------	---

58同城·房产

[岳阳房产网](#) > [岳阳租房](#) > [汨罗租房](#) > [汨罗城区租房](#)

金江学府 2室2厅1卫

04-24



1500 元/月 半年付

租赁方式：整租  
 房屋类型：2室2厅1卫 74 平 精装修  
 朝向楼层：南 高层 / 8层  
 所在小区：金江学府(在租 8 套)  
 所属区域：汨罗 汨罗城区  
 详细地址：人民东路 附近高薪工作 查看地图

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	配租收入	收入合计
2026年	28.17	28.17
2027年	28.80	28.80
2028年	29.43	29.43
2029年	31.55	31.55
2030年	31.55	31.55
2031年	31.55	31.55
2032年	33.13	33.13
2033年	33.13	33.13
2034年	33.13	33.13
2035年	34.79	34.79
2036年	34.79	34.79



年度	配租收入	收入合计
2037年	34.79	34.79
2038年	36.53	36.53
2039年	36.53	36.53
2040年	36.53	36.53
2041年	38.35	38.35
2042年	38.35	38.35
2043年	38.35	38.35
2044年	40.27	40.27
2045年	40.27	40.27
2046年	40.27	40.27
2047年	42.29	42.29
2048年	42.29	42.29
2049年	42.29	42.29
2050年	44.40	44.40
2051年	44.40	44.40
2052年	44.40	44.40
2053年	46.62	46.62
2054年	46.62	46.62
2055年	34.96	34.96
合计	1,118.53	1,118.53

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

## 2、现金流出

项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括人员工资及福利、修理费、管理费用等。

### 1) 人员工资及福利

本项目投入运营后，设技术管理人员1人，工资及福利费按5万元/人/年计算，工资及福利每3年上调5%。福利费按17%测算。



2) 修理费

修理费包括对各项设施的日常维护保养等，按照固定资产折旧费用的3%计算。

3) 其他管理费用

主要包括办公费、培训费等，结合本项目实际情况，暂定管理费用按人员工资及福利费的15%进行测算。

4) 税金及附加

根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号）及《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第70号），本项目免征房产税、增值税，免收印花税、各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	人员工资及福利	修理费	其他管理费用	合计
2026年	5.85	0.60	0.88	7.33
2027年	5.85	0.60	0.88	7.33
2028年	5.85	0.60	0.88	7.33
2029年	6.14	0.60	0.92	7.66
2030年	6.14	0.60	0.92	7.66
2031年	6.14	0.60	0.92	7.66
2032年	6.45	0.60	0.97	8.02
2033年	6.45	0.60	0.97	8.02
2034年	6.45	0.60	0.97	8.02
2035年	6.77	0.60	1.02	8.39
2036年	6.77	0.60	1.02	8.39
2037年	6.77	0.60	1.02	8.39
2038年	7.11	0.60	1.07	8.78





年度	人员工资及福利	修理费	其他管理费用	合计
2039年	7.11	0.60	1.07	8.78
2040年	7.11	0.60	1.07	8.78
2041年	7.47	0.60	1.12	9.19
2042年	7.47	0.60	1.12	9.19
2043年	7.47	0.60	1.12	9.19
2044年	7.84	0.60	1.18	9.62
2045年	7.84	0.60	1.18	9.62
2046年	7.84	0.60	1.18	9.62
2047年	8.23	0.60	1.23	10.06
2048年	8.23	0.60	1.23	10.06
2049年	8.23	0.60	1.23	10.06
2050年	8.64	0.60	1.30	10.54
2051年	8.64	0.60	1.30	10.54
2052年	8.64	0.60	1.30	10.54
2053年	9.08	0.60	1.36	11.04
2054年	9.08	0.60	1.36	11.04
2055年	6.81	0.45	1.02	8.28
合计	218.47	17.85	32.81	269.13

### 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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出	净现金流
2026年	28.17	7.33	20.84
2027年	28.80	7.33	21.47
2028年	29.43	7.33	22.10
2029年	31.55	7.66	23.89



年度	现金流入	现金流出	净现金流
2030年	31.55	7.66	23.89
2031年	31.55	7.66	23.89
2032年	33.13	8.02	25.11
2033年	33.13	8.02	25.11
2034年	33.13	8.02	25.11
2035年	34.79	8.39	26.40
2036年	34.79	8.39	26.40
2037年	34.79	8.39	26.40
2038年	36.53	8.78	27.75
2039年	36.53	8.78	27.75
2040年	36.53	8.78	27.75
2041年	38.35	9.19	29.16
2042年	38.35	9.19	29.16
2043年	38.35	9.19	29.16
2044年	40.27	9.62	30.65
2045年	40.27	9.62	30.65
2046年	40.27	9.62	30.65
2047年	42.29	10.06	32.23
2048年	42.29	10.06	32.23
2049年	42.29	10.06	32.23
2050年	44.40	10.54	33.86
2051年	44.40	10.54	33.86
2052年	44.40	10.54	33.86
2053年	46.62	11.04	35.58
2054年	46.62	11.04	35.58
2055年	34.96	8.28	26.68
合计	1,118.53	269.13	849.40



### （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849.40万元，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	汨罗市	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	1,118.53	269.13	849.40

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目002-汨罗市碧桂园运营期内经营性净现金流849.40万元，融资还款本息合计为692.80万元，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	汨罗市	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	849.40	692.80	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，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
一	现金流入	1,725.58	607.05	28.17	28.80	29.43	31.55	31.55	31.55	33.13	33.13	33.13
1	资本金流入	207.05	207.05									
2	融资资金流入	400.00	400.00									
3	运营期现金流入	1,118.53		28.17	28.80	29.43	31.55	31.55	31.55	33.13	33.13	33.13
二	现金流出	1,568.98	607.05	17.09	17.09	17.09	17.42	17.42	17.42	17.78	17.78	17.78
1	建设期资金流出	607.05	607.05									
2	运营期资金流出	269.13		7.33	7.33	7.33	7.66	7.66	7.66	8.02	8.02	8.02
3	融资还本付息	692.80	-	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76
三	现金净流量	156.60	-	11.08	11.71	12.34	14.13	14.13	14.13	15.35	15.35	15.35
四	期末累计现金结存		-	11.08	22.79	35.13	49.26	63.39	77.52	92.87	108.22	123.57



续上表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	现金流入	34.79	34.79	34.79	36.53	36.53	36.53	38.35	38.35	38.35	40.27
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	34.79	34.79	34.79	36.53	36.53	36.53	38.35	38.35	38.35	40.27
二	现金流出	18.15	18.15	18.15	18.54	18.54	18.54	18.95	18.95	18.95	19.38
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	8.39	8.39	8.39	8.78	8.78	8.78	9.19	9.19	9.19	9.62
3	融资还本付息	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76
三	现金净流量	16.64	16.64	16.64	17.99	17.99	17.99	19.40	19.40	19.40	20.89
四	期末累计现金结存	140.21	156.85	173.49	191.48	209.47	227.46	246.86	266.26	285.66	306.55



续上表：

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	现金流入	40.27	40.27	42.29	42.29	42.29	44.40	44.40	44.40	46.62	46.62	34.96
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	40.27	40.27	42.29	42.29	42.29	44.40	44.40	44.40	46.62	46.62	34.96
二	现金流出	19.38	19.38	19.82	19.82	19.82	20.30	20.30	20.30	20.80	20.80	418.04
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	9.62	9.62	10.06	10.06	10.06	10.54	10.54	10.54	11.04	11.04	8.28
3	融资还本付息	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	409.76
三	现金净流量	20.89	20.89	22.47	22.47	22.47	24.10	24.10	24.10	25.82	25.82	-383.08
四	期末累计现金结存	327.44	348.33	370.80	393.27	415.74	439.84	463.94	488.04	513.86	539.68	156.60



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：

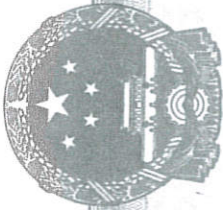
单因素敏感分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.23	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.23	1.19

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



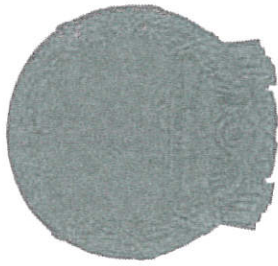
审批专用章

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 尹祥云  
Sex 女  
出生日期 1984-04-28  
Date of birth 1984-04-28  
工作单位 湖南大地仁会计师事务所  
Working unit 湖南大地仁会计师事务所  
身份证号 430521198404288748  
Identity card No. 430521198404288748



### 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: 430101600004  
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: 2024 年 03 月 01 日  
Date of Issuance

年 月 日  
ly im id

### 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.

### 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

湖南大地仁会计师事务所  
(普通合伙)  
CPAs  
2024 年 4 月 11 日  
ly im id

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南大地仁会计师事务所  
(普通合伙)  
CPAs  
2024 年 4 月 11 日  
ly im id

年 月 日  
ly im id