

湖南省邵阳市 2024 年专项债券收益 与融资自求平衡审核报告

湘天会专字〔2024〕第 280 号

湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：湖南省长沙市韶山北路 86 号鑫天大厦九楼

邮编：410011

电话：0731-82244306

传真：82233210

目 录

项目收益自求平衡预测说明	4
一、项目收益及现金流入预测编制基础	4
二、项目收益及现金流入预测假设	4
三、项目收益及现金流量预测编制说明	4
（一）项目概况	4
（二）项目收益及现金流量预测说明	5
四、项目收益与融资自求平衡性评价	11
（一）项目平衡预测	11
（二）压力测试	12
（三）项目平衡性评价	12
五、总体评价	13



湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)

HUNAN TIANPINGZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

湖南省邵阳市 2024 年专项债券收益 与融资自求平衡审核报告

湘天会专字〔2024〕第 280 号

邵阳市财政局：

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

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

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

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

经审核，我们认为，在湖南省邵阳市建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的优质蔬菜基地基础设施及配套项目，预期项目低温保鲜库、农产品研发楼、蔬菜基地大棚的租赁收入、农残检测中心收入、停车位服务收入和充电桩服务收入对应的经营收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。其本息覆盖倍数具体如下表：

本息覆盖倍数表

单位：万元

地市	项目名称	计划融资金额	发债本息和	项目净收益	覆盖倍数
邵阳市	优质蔬菜基地基础设施及配套项目	5,000.00	8,472.60	10,438.49	1.23

需要说明的是，根据湖南省财政厅《关于申报政府专项债券资金通途调整的通知》和邵阳市北塔区财政局“关于申请专项债券资金用途调整的请示”，经邵阳市财政局和邵阳市人民政府审批，对 2023 年已发行专项债券项目额度进行调整，具体调整情况如下表：

项目资金调整情况

已发行债券名称	资金调出项目名称	发行时间	发行期限	发行实际利率	调减资金(万元)	资金调至项目名称	调增金额(万元)
2023 年湖南省政府专项债券（一百一十四期）	邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目	2023-10-16	30 年	3.14%	2000	优质蔬菜基地基础设施及配套项目	2000

本报告仅供邵阳市财政为“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”资金用途调整至“优质蔬菜基地基础设施及配套项目”融资时使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益自求平衡预测说明

(本页无正文)

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年十月三十一日

附件

项目收益自求平衡预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以低温保鲜库、农产品研发楼、蔬菜基地大棚的租赁收入、农残检测中心收入、停车位服务收入和充电桩服务收入为基础，参考湖南省邵阳市园区建设专项债券项目预期收益与融资平衡方案、项目的可行性研究报告、周边参考相似资产租赁情况、停车费及充电桩收费文件等项目资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制建设项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流量预测编制说明

（一）项目概况

本次申请发行的项目为优质蔬菜基地基础设施及配套项目（以下简称“本项目”），具体情况如下：

1.项目主要建设内容及规模

优质蔬菜基地基础设施及配套项目主要建设内容有：包括对北塔区茶元头街道、陈家桥镇产业园、田江街道的三个蔬菜基地提质改造 4,000 亩，新建优质蔬菜基地 1,000 亩，新建大棚共 60,000m²，新建农产品研发楼 1,965.03 m²，新建农产品低温保鲜库 2,400 m²，新建农产品交易、检测中心 1280 m²，新建农产品加工中心 2640 m²，新建门卫室 40 m²，以及配套道路、停车位、水渠喷灌设施、机耕道、储水池、电力网等基础配套设施。

2.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

经估算，优质蔬菜基地基础设施及配套项目总投资 12,134.42 万元，其中工程费用约 9,087.76 万元，占总投资 74.89%；建设工程其它费用约 1,636.63 万元，占总投资 13.49%；基本预备费约 1,075.03 万元，占总投资 8.86%；建设期利息 335.00 万元，占总投资 2.76%。

(2) 资金筹措方式

优质蔬菜基地基础设施及配套项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行专项债券。项目总投资 12,134.42 万元，其中用于项目支出的资本金 7,134.42 万元，该项目拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，本次调整延用“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”发行专项债券 2,000.00 万元，预计 2025 年发行政府专项债券资金 3,000.00 万元。

(二) 项目收益及现金流量预测说明

1.项目应付本息情况

优质蔬菜基地基础设施及配套项目拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，本次调整延用“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”发行专项债券 2,000.00 万元（2023 年湖南省政府专项债券（一百一十四期），发行利率 3.14%，发行期限 30 年，项目发行时融资平衡方案及湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）出具融资平衡报告中披露“融资本息的覆盖倍数 1.26”），预计 2025 年发行政府专项债券资金 3,000.00 万元，均为半年付息一次，假设优质蔬菜基地基础设施及配套项目本次调整专项债券资金 2,000.00 万元于 2024 年 10 月到位，其原本项目发行时间为 2023 年 10 月，计入本项目首次利息时间为 2024 年 10 月，后续按半年一次付息，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，2025 年度预计发行政府专项债券预测利率以 2024 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，2025 年度发行政府专项债券按 20 年期债券的预测利率为 2.70%，本次调整延用“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”发行专项债券 2,000.00 万元，按照原发行期限计算利息及偿还本金，调整前利息由原项目承担，调整入本项目后发现期利息由本项目承担，债券存续期内本息共计 8,472.60 万元，还本付

息情况如下表:

表-优质蔬菜基地基础设施及配套项目还本付息表

单位: 万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2024 年 10 月		2,000.00		2,000.00	31.40	31.40
2025 年 4 月	2,000.00	3,000.00		5,000.00		
2025 年 5 月	5,000.00			5,000.00	31.40	31.40
2025 年 10 月	5,000.00			5,000.00	40.50	40.50
2025 年 11 月	5,000.00			5,000.00	31.40	31.40
2026 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2027 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2028 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2029 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2030 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2031 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2032 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2033 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2034 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2035 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2036 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2037 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2038 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2039 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2040 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2041 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2042 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2043 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2044 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2045 年	5,000.00		3,000.00	2,000.00	103.30	3,103.30
2046 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2047 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2048 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2049 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2050 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2051 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2052 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2053 年	2,000.00		2,000.00		62.80	2,062.80
合计		5,000.00	5,000.00		3,472.60	8,472.60

2.项目收入预测

优质蔬菜基地基础设施及配套项目经营收入主要为低温保鲜库、农产品研发楼、蔬菜基地大棚的租赁收入、农残检测中心收入、停车位服务收入和充电桩服务收入。

(1) 租赁收入

①低温保鲜库租赁收入：本项目建农产品低温保鲜库 2400m²，燃料及动力费由租赁方承担。参考邵阳市周边区县冷库出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 70 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。参考邵阳市周边区县冷库出租案例如下图：

名称	单价（元/ m ² /月）	来源
邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米冷库出租	85	信息来源：邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米楼库出租-邵阳仓小二
邵阳市新邵县酿溪镇 3500 平方米冷库出租	80	信息来源：湖南邵阳新邵酿溪镇冷库出租-邵阳仓小二

②农产品研发楼、农产品交易中心和检测中心、农产品加工中心租赁收入：本项目建农产品研发楼 1,965.03 m²，农产品交易、检测中心 1,280m²，农产品加工中心 2,640 m²，参考邵阳市周边区县厂房租赁单价，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 28 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。参考邵阳市周边区县厂房租赁案例如下图：

名称	单价（元/ m ² /月）	来源
邵阳县黄塘乡檀正村 厂房出租	30	信息来源：邵阳市大祥区 4700 平方米厂房出租-邵阳百姓网 (baixing.com)
邵阳县九公桥镇厂房 出租	30	信息来源：邵阳市北塔区湘商产业园厂房出租 - 邵阳百姓网 (baixing.com)
邵阳县巨龙工业园	30	信息来源：巨龙工业园厂房出租 - 邵阳县百姓网 (baixing.com)

③大棚蔬菜基地租赁收入：项目规划建设蔬菜基地 5000 亩，包含大棚

60,000m²（约 90 亩），含大棚 66 个。由于市场上无邵阳相关蔬菜基地出租信息，参考湖南省内市县蔬菜大棚经营权出租价格，本项目大棚蔬菜基地租赁单价按 1980 元/亩/年测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 75%、第 3 年 80%、第 4 年及以后 85%测算。参考湖南省内市县蔬菜大棚经营权出租案例如下图（其中邵阳市案例公示为 5000m²，出租单价为 2000 元/月，换算单价= $((2000*12)/5000)*666.67=3200$ 元/亩/年)：

名称	单价（元/亩/年）	来源
常德市汉寿县 11 个蔬菜大棚经营权出租	2300	信息来源：常德 11 个蔬菜大棚经营权出租-土流网（tuliu.com）
郴州市桂东县 8.68 亩耕地经营权出租	5180	信息来源：郴州桂东县 8.68 亩耕地出租-土流网（tuliu.com）
邵阳市武冈育秧育苗土地出租	3200	信息来源：邵阳市武冈育秧育苗土地出租-邵阳 58 同城

（2）停车位出租收入：本项目新增停车位为 94 个。参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）。

图 1.《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

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

根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表，各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 32.1 元，结合本项目实际情况，谨慎考虑，本项目停车位按 15 元/个/天计算，一年按 365 天为基数测算，预计运营期出租率按第 1 年 60%、第 2 年 70%、第 3 年 80%，第 4 年及以后 90%进行测算。

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	5	64%	5	12.8
2	1-1.5h	10	12%	2	2.4
3	1.5-2h	10	8%	2	1.6
4	2-2.5h	15	9%	1	1.35
5	2.5-3h	15	5%	1	0.75
6	3h 以上	20	2%	1	0.4
小计			100%		19.3
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	2	10%	2	0.4
2	1-1.5h	4	8%	3	0.96
3	1.5-2h	4	8%	2	0.64
4	2-2.5h	6	12%	2	1.44
5	2.5-3h	6	13%	2	1.56
6	3-3.5h	8	13%	3	3.12
7	3.5-4h	8	18%	2	2.88
8	4h 以上	10	18%	1	1.8
小计			100%		12.8
合计					32.1

(3) 充电桩收入：本项目配备充电桩 28 个；根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》的通知中规定，对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.8 元，本项目按 0.8 元/kw 测算；根据市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 40kw·h 测算；根据《2022 年中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，2021 年我国 24 座城市公建类充电桩平均时间利用率为 13.0%，相较 2020 年增长 5.6%，近年来我国新能源汽车市场高速发展，新能源汽车保有量快速增长，假设近两年以时间利用率增速 4% 增长，则预计本项目平均时间利用率为 21%，达到 5.04 小时/天，本项目充电桩使用时长按 4.8 小时计算，使用率按第 1 年 40%、第 2 年 45%、第 3 年 50%、第 4 年及以后 55% 测算。

序号	充电桩	详细位置	收费标准	链接网址
1	湘潭人社局充电站	湖南省湘潭市岳塘区芙蓉中路 137 号	充电费 0.8777 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9671.html
2	湘潭国土资源局快充充电站	湖南省湘潭市湘潭县北二环路	充电费 0.9 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9678.html

序号	充电桩	详细位置	收费标准	链接网址
3	长沙新兴科技产业园充电站	湖南省长沙市长沙县伊莱克斯大道	充电费 1.2 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9817.html

(详细情况见附件 1: 优质蔬菜基地基础设施及配套项目预期收入测算表)

3.项目成本预测

优质蔬菜基地基础设施及配套项目预计所发生的总成本费用主要包括工资及福利、燃料及动力费、日常维护维修费、运营管理费用、税金及附加等。

(1) 工资福利费: 本项目运营人数 10 人。《湖南统计年鉴-2022》中邵阳市平均工资 5.28 万元, 考虑员工福利、税收及保险, 出于谨慎原则, 项目运营期管理人员第一年年均工资福利按 6.4 万元/人计算, 考虑经济增长及物价上涨情况, 工资福利从运营期起每 3 年增长 5% 测算。

图 1.湖南省统计局公布行业人员 2022 年平均工资

表2 2022年城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资

单位: 元、%

行业	2022年	2021年	增长速度
合 计	91413	85438	7.0
农、林、牧、渔业	59293	58199	1.9
采矿业	71628	68983	3.8
制造业	86572	82484	5.0
电力、热力、燃气及水生产和供应业	113391	106637	6.3
建筑业	62797	62179	1.0
批发和零售业	74566	70829	5.3
交通运输、仓储和邮政业	99491	96132	3.5
住宿和餐饮业	44542	43349	2.8
信息传输、软件和信息技术服务业	132496	117793	12.5
金融业	121204	108042	12.2
房地产业	77246	77348	-0.1
租赁和商务服务业	71993	72305	-0.4
科学研究和技术服务业	115976	108870	6.5

(2) 燃料动力费: 根据同类项目经验, 项目外购燃料及动力费用按收入的 0.5%-1% 计提, 本项目按收入的 1% 计提。

(3) 流转成本：根据邵阳市北塔区陈家桥乡经营管理站与邵阳市老农民生态合作社的土地承包经营权租赁合同，约定租赁成本以每年 350 元/亩，每十年增长 10%，本项目以每年 350 元/亩，每 3 年增长 5%进行测算。

(4) 日常维护维修费：主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，本项目暂按工程费用 0.5%。

(5) 运营管理费用：参考同类型项目和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等标准依据，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括培训费、工会经费、教育经费、业务招待等相关费用，按照营业收入的 1%计算。

(6) 税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，租赁收入、停车费收入按 9%计征增值税；充电桩收入按 13%计征增值税；按照增值税的 7%计提城建税，按 5%计提教育附加费；工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 6%计算，燃料动力费按增值税率 13%考虑，其他成本费用按适用税率进行计算进项；按出租收入的 12%计提房产税测算。

（详细情况见附件 2：优质蔬菜基地基础设施及配套项目运营成本及税费测算表）

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡预测

优质蔬菜基地基础设施及配套项目预计 2026 年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计 16,190.54 万元，扣除营业成本和税费 5,752.05 万元后，可用于偿还债务的资金共计 10,438.49 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23，能够完全覆盖债券本息。

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
优质蔬菜基地基础设施及配套项目	10,438.49	5,000.00	8,472.60	1.23

（二）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.23	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.23	1.16

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 1.04，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 1.16，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（三）项目平衡性评价

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

1、充足性

根据项目数据的合理预测，在债券存续期内优质蔬菜基地基础设施及配套项目可产生经营现金流入 16,190.54 万元，扣除营业成本和税金 5,752.05 万元后，可用于偿还债务的资金共计 10,438.49 万元，能够完全覆盖本息 8,472.60 万元（含建设期利息），覆盖倍数为 1.23，充足性得到保障。

2、稳定性

按照项目产生的所有经营活动、筹资活动对资金流入流出进行编制。优质蔬菜基地基础设施及配套项目现金流预测表中累计现金净流量为 2,172.49 万元，大于 0，表明不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本息需要，具有一定抗风险能力。（详细情况见附件 3：优质蔬菜基地基础设施及配套项目现金流预测表）

五、总体评价

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

附件：

附件 1：优质蔬菜基地基础设施及配套项目预期收入测算表

附件 2：优质蔬菜基地基础设施及配套项目运营成本及税费测算表

附件 3：优质蔬菜基地基础设施及配套项目现金流预测表

附件1:

优质蔬菜基地基础设施及配套设施项目收益预期收入测算表

类别	单位: 万元																												合计			
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年		2053年	2054年	
1、租赁收入		146.01	352.81	373.66	393.27	393.27	393.27	412.95	412.95	412.95	433.55	433.55	433.55	455.25	455.25	455.25	478.06	478.06	478.06	501.93	501.93	501.93	527.04	527.04	527.04	553.38	553.38	553.38	583.28	583.28	484.21	12,622.98
1.1低温保鲜库租赁收入		70.56	171.36	181.44	190.51	190.51	190.51	200.05	200.05	200.05	210.03	210.03	210.03	220.55	220.55	220.55	231.57	231.57	231.57	243.16	243.16	243.16	255.31	255.31	255.31	268.06	268.06	268.06	288.06	288.06	234.55	6,115.63
出租面积 (㎡)		2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
单价 (元/㎡/月)		70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	81.03	81.03	81.03	85.09	85.09	85.09	89.34	89.34	89.34	93.81	93.81	93.81	98.50	98.50	98.50	103.42	103.42	103.42	108.59	108.59		
出租率%		70%	89%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
增长率%		100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%	122%	128%	128%	128%	134%	134%	134%	141%	141%	141%	148%	148%	148%	155%	155%		
1.2农产品研发楼、农产品展销中心和检测中心、农产品加工中心租赁收入		66.21	168.08	177.96	186.86	186.86	186.86	196.20	196.20	196.20	205.99	205.99	205.99	216.29	216.29	216.29	227.16	227.16	227.16	238.47	238.47	238.47	250.42	250.42	250.42	262.94	262.94	262.94	282.94	282.94	230.08	5,986.32
出租面积 (㎡)		5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	
单价 (元/㎡/月)		28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03	34.03	34.03	35.74	35.74	35.74	37.52	37.52	37.52	39.40	39.40	39.40	41.37	41.37	41.37	43.44	43.44		
出租率%		70%	89%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
增长率%		100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%	122%	128%	128%	128%	134%	134%	134%	141%	141%	141%	148%	148%	148%	155%	155%		
1.3蔬菜基地大棚租赁收入		6.24	13.37	14.26	15.90	15.90	15.90	16.70	16.70	16.70	17.53	17.53	17.53	18.41	18.41	18.41	19.33	19.33	19.33	20.30	20.30	20.30	21.31	21.31	21.31	22.38	22.38	22.38	23.88	23.88	19.58	509.03
出租面积 (亩)		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
单价 (元/亩/年)		1,980.00	1,980.00	1,980.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,182.95	2,182.95	2,182.95	2,292.10	2,292.10	2,292.10	2,406.70	2,406.70	2,406.70	2,527.04	2,527.04	2,527.04	2,653.39	2,653.39	2,653.39	2,786.06	2,786.06	2,786.06	2,925.36	2,925.36	2,925.36	3,071.63	3,071.63		
出租率%		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
增长率%		100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%	122%	128%	128%	128%	134%	134%	134%	141%	141%	141%	148%	148%	148%	155%	155%		
2、停车位收入		15.44	38.03	41.17	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	38.60	1,242.92	
数量 (个)		94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	
单价 (元/个/天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
使用率%		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3、充电桩收入		31.4	70.64	78.49	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	71.95	2,224.64	
充电桩数 (个)		28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
充电桩小时 (小时/天)		4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	
充电桩度数 (kw度)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
充电桩收费标准 (元/度)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
利用率%		40%	45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	
合计		192.85	469.48	493.32	525.93	525.93	525.93	545.61	545.61	545.61	566.21	566.21	566.21	587.91	587.91	587.91	610.72	610.72	610.72	634.59	634.59	634.59	659.70	659.70	659.70	686.04	686.04	686.04	719.54	719.54	594.76	16,190.54

优质蔬菜基地基础设施及配套项目运营成本及税费测算表

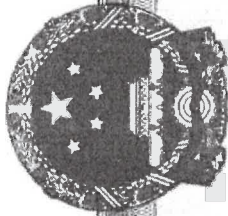
单位: 万元

类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	合计
合计		75.75	158.82	162.96	169.27	169.27	169.27	175.37	175.37	175.37	181.69	181.69	181.69	181.69	188.37	188.37	188.37	195.41	195.41	195.41	202.79	202.79	210.53	210.53	210.53	218.64	218.64	407.09	538.06	5,752.05
成本小计		59.68	120.98	121.82	125.97	125.97	125.97	129.91	129.91	129.91	133.96	133.96	133.96	133.96	138.25	138.25	138.25	142.78	142.78	142.78	147.53	147.53	152.51	152.51	152.51	157.72	157.72	157.72	135.98	3,821.35
工资额		32.00	64.00	64.00	67.20	67.20	67.20	70.60	70.60	70.60	74.10	74.10	74.10	74.10	77.80	77.80	77.80	81.70	81.70	81.70	85.80	85.80	90.10	90.10	90.10	94.60	94.60	94.60	82.75	2,168.45
燃料及动力费（1%）		1.93	4.59	4.93	5.26	5.26	5.26	5.46	5.46	5.46	5.66	5.66	5.66	5.66	5.88	5.88	5.88	6.11	6.11	6.11	6.35	6.35	6.60	6.60	6.60	6.86	6.86	6.86	5.95	161.94
流转成本		1.10	2.36	2.52	2.81	2.81	2.81	2.95	2.95	2.95	3.10	3.10	3.10	3.10	3.25	3.25	3.25	3.42	3.42	3.42	3.59	3.59	3.77	3.77	3.77	3.96	3.96	3.96	3.46	89.99
日常维护维修费用（0.5%）		22.72	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	37.87	1,242.03
管理费用（1%）		1.93	4.59	4.93	5.26	5.26	5.26	5.46	5.46	5.46	5.66	5.66	5.66	5.66	5.88	5.88	5.88	6.11	6.11	6.11	6.35	6.35	6.60	6.60	6.60	6.86	6.86	6.86	5.95	161.94
税金小计		16.07	38.84	41.14	43.30	43.30	43.30	43.30	45.46	45.46	47.73	47.73	47.73	47.73	50.12	50.12	50.12	52.63	52.63	52.63	55.26	55.26	58.02	58.02	58.02	60.92	60.92	249.37	402.88	1,927.70
应交增值税(9%)																												168.26	312.11	480.37
城建税(7%)																												11.78	21.95	33.63
教育费(5%)																												8.41	15.61	24.02
房产税(12%)		16.07	38.84	41.14	43.30	43.30	43.30	43.30	45.46	45.46	47.73	47.73	47.73	47.73	50.12	50.12	50.12	52.63	52.63	52.63	55.26	55.26	58.02	58.02	58.02	60.92	60.92	60.92	53.31	1,389.68

伏质蔬菜基地基础设施及配套项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期																																	
			2024年	2025年	2026年6月	2026年7月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年			
1	现金流入	28,324.96	6,800.00	4,000.00	1,334.42	192.85	459.48	483.32	525.93	525.93	525.93	545.61	545.61	545.61	566.21	566.21	566.21	587.91	587.91	587.91	587.91	610.72	610.72	610.72	634.59	634.59	634.59	634.59	659.70	659.70	659.70	686.04	686.04	686.04	686.04	594.76
1.1	资本金	7134.42	4,800.00	1,000.00	1,334.42																															
1.2	债务资金流入	5000.00	2000.00	3000.00	-																															
1.3	运营收入	16190.54				192.85	459.48	483.32	525.93	525.93	525.93	545.61	545.61	545.61	566.21	566.21	566.21	587.91	587.91	587.91	587.91	610.72	610.72	610.72	634.59	634.59	634.59	634.59	659.70	659.70	659.70	686.04	686.04	686.04	686.04	594.76
1.4	回收固定 资产价值																																			
1.5	流动资金 回收																																			
2	现金流出	26,152.47	6,800.00	4,000.00	1,334.42	147.65	303.62	306.76	313.07	313.07	313.07	319.17	319.17	319.17	325.49	325.49	325.49	332.17	332.17	332.17	332.17	339.21	339.21	339.21	365.59	3,386.09	346.59	346.59	373.33	373.33	373.33	373.33	281.44	281.44	468.89	2,601.66
2.1	建设投资	11,927.82	6,768.60	3,896.70	1,262.52																															
2.2	运营成本	3,624.35				59.68	120.96	121.82	125.97	125.97	125.97	129.91	129.91	129.91	133.96	133.96	133.96	138.25	138.25	138.25	138.25	142.78	142.78	142.78	147.53	147.53	147.53	147.53	152.51	152.51	152.51	157.72	157.72	157.72	157.72	135.96
2.3	税金及附加	1,927.70				16.07	38.84	41.14	43.30	43.30	43.30	45.46	45.46	45.46	47.73	47.73	47.73	50.12	50.12	50.12	50.12	52.63	52.63	52.63	55.26	55.26	55.26	55.26	58.02	58.02	58.02	60.92	60.92	248.37	402.88	
2.4	建设及运营 期间利息	3,472.60	31.40	103.30	71.90	71.90	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	62.80	62.80	62.80	62.80
2.5	债务本金	5000.00																								3,000.00									2,000.00	
3	净现金流量	2172.49				45.20	155.86	186.56	212.86	212.86	212.86	226.44	226.44	226.44	240.72	240.72	240.72	255.74	255.74	255.74	255.74	271.51	271.51	271.51	288.00	-2,671.50	369.00	386.37	386.37	386.37	404.60	404.60	404.60	216.15	-2,066.90	
4	累计净现金流量	2172.49				45.20	201.06	387.62	600.48	813.34	1,026.20	1,252.64	1,479.08	1,705.52	1,946.24	2,186.96	2,427.68	2,683.42	2,939.16	3,194.90	3,466.41	3,737.92	4,009.43	4,281.43	1,625.93	1,994.93	2,381.30	2,767.67	3,154.04	3,558.64	3,963.24	4,378.39	4,793.49	2,172.49		



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430102MA4RTYT63E

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。

再复印无效

(特殊普通合伙)

名称 湖南天平正大会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 卓和平

经营范围

会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 会计咨询; 司法会计鉴定; 税务顾问; 税务咨询; 企业资本验证; 企业资产的重组并购及债权债务重组咨询服务; 税收策划; 涉税鉴证; 涉税服务; 涉税司法鉴证; 代理记账服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务)

出资额 玖佰陆拾叁万伍仟元整

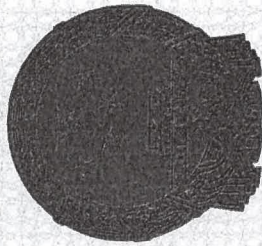
成立日期 2020 年 11 月 06 日

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



登记机关

2023 年 12 月 18 日



会计师事务所 执业证书

名称 湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：卓和平

主任会计师：

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

组织形式：

执业证书编号 43010004

批准执业文号 湘财会[2020]29 号

批准执业日期：2020 年 12 月 15 日

再复印无效

证书序号：0008693

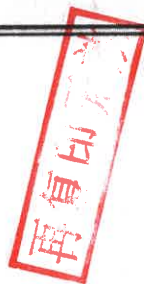
说明

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





姓名 曹继亮
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-10-24
Date of birth
工作单位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身份证号码 432302197310247918
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100040006
No. of Certificate

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

发证日期: 1998 年 12 月 04 日
Date of Issuance

2020 年 12 月 14 日





姓名: 曾志华
 Full name: _____
 性别: 男
 Sex: _____
 出生日期: 1969-07-21
 Date of birth: _____
 工作单位: 湖南天平正大有限责任会计师事务所
 Working unit: _____
 身份证号码: 430104186907212637
 Identity card No.: _____

再复印无效

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.



430100040602

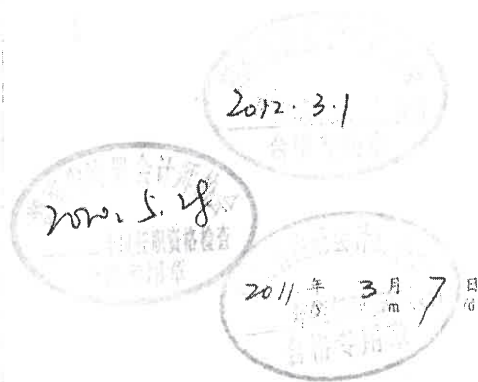
证书编号:
 No. of Certificate

湖南省注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

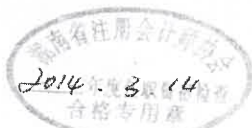
发证日期:
 Date of Issuance

1998 年 05 月 04 日
 2011 年 3 月 7 日



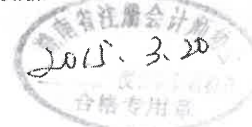
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

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

湖南天正会计师事务所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年3月18日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南天正大会计师事务所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年3月18日
/y /m /d

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

湖南天正大会计师事务所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年3月18日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南天正大会计师事务所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年12月26日
/y /m /d