



永州天元会计师事务所有限责任公司

YONGZHOU TIANYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS.LTD.



湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程收益 与融资自求平衡专项评价报告

永天会专审字[2022]第 004 号

我们接受委托，对湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湘潭昭山示范区智能化停车场建

设工程（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程专项债券总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	区域	项目名称	项目总投资（万元）
1	湘潭市	湘潭昭山示范区智能化停车场 建设工程	153,184.00
合计		-	153,184.00

二、项目融资情况

本次拟发行的湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程融资情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资		
湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程	33,184.00	120,000.00	0.00	10,000.00	15

三、项目应付本息情况

湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程总投资金额为153,184.00万元，拟申请政府专项债券120,000.00万元。截至目前，本项目已于2020年1月发行10年期政府专项债券资金18,300.00万元，实际发行利率3.36%，每年需偿付利息614.88

万元，债券存续期内本息合计 24,448.80 万元；于 2021 年 10 月发行 10 年期政府专项债券资金 30,000.00 万元，实际发行利率 3.25%，每年需偿付利息 975.00 万元，债券存续期内本息合计 39,750.00 万元；于 2021 年 11 月 22 日发行 10 年期政府专项债券资金 30,000.00 万元，实际发行利率 3.18%，每年需偿付利息 954.00 万元，债券存续期内本息合计 39,540.00 万元；于 2021 年 11 月 30 日发行 15 年期政府专项债券资金 20,000.00 万元，实际发行利率 3.37%，每年需偿付利息 674.00 万元，债券存续期内本息合计 30,110.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，发行期限 15 年。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，15 年期债券的预测利率为 3.83%，每年需偿付利息 383.00 万元，债券存续期内本息合计 15,745.00 万元；未来拟发行专项债 11,700.00 万元，发行期限 15 年，发行利率暂按 3.83%，每年需偿付利息 448.11 万元，债券存续期内本息合计 18,421.65 万元。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券存续期内本项目本息共计 168,015.45 万元。

湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程还本付息情况如下表所示：

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2020年1月	0.00	18,300.00		18,300.00	0.00	0.00
2020年7月	18,300.00			18,300.00	307.44	307.44
2021年1月	18,300.00			18,300.00	307.44	307.44
2021年7月	18,300.00			18,300.00	307.44	307.44
2021年10月	18,300.00	30,000.00		48,300.00	0.00	0.00
2021年11月	48,300.00	50,000.00		98,300.00	0.00	0.00
2022年1月	98,300.00	10,000.00		108,300.00	307.44	307.44
2022年2月	108,300.00	11,700.00		120,000.00	0.00	0.00
2022年4月	120,000.00			120,000.00	487.50	487.50
2022年5月	120,000.00			120,000.00	814.00	814.00
2022年7月	120,000.00			120,000.00	498.94	498.94
2022年8月	120,000.00			120,000.00	224.06	224.06
2022年10月	120,000.00			120,000.00	487.50	487.50
2022年11月	120,000.00			120,000.00	814.00	814.00
2023年	120,000.00			120,000.00	4,048.99	4,048.99
2024年	120,000.00			120,000.00	4,048.99	4,048.99
2025年	120,000.00			120,000.00	4,048.99	4,048.99
2026年	120,000.00			120,000.00	4,048.99	4,048.99
2027年	120,000.00			120,000.00	4,048.99	4,048.99
2028年	120,000.00			120,000.00	4,048.99	4,048.99
2029年	120,000.00			120,000.00	4,048.99	4,048.99
2030年1月	120,000.00		18,300.00	101,700.00	498.94	18,798.94
2030年2月	101,700.00			101,700.00	224.06	224.06
2030年4月	101,700.00			101,700.00	487.50	487.50
2030年5月	101,700.00			101,700.00	814.00	814.00
2030年7月	101,700.00			101,700.00	191.50	191.50
2030年8月	101,700.00			101,700.00	224.06	224.06
2030年10月	101,700.00			101,700.00	487.50	487.50

2030 年 11 月	101,700.00			101,700.00	814.00	814.00
2031 年 1 月	101,700.00			101,700.00	191.50	191.50
2031 年 2 月	101,700.00			101,700.00	224.06	224.06
2031 年 4 月	101,700.00			101,700.00	487.50	487.50
2031 年 5 月	101,700.00			101,700.00	814.00	814.00
2031 年 7 月	101,700.00			101,700.00	191.50	191.50
2031 年 8 月	101,700.00			101,700.00	224.06	224.06
2031 年 10 月	101,700.00		30,000.00	71,700.00	487.50	30,487.50
2031 年 11 月	71,700.00		30,000.00	41,700.00	814.00	30,814.00
2032 年	41,700.00			41,700.00	1,505.11	1,505.11
2033 年	41,700.00			41,700.00	1,505.11	1,505.11
2034 年	41,700.00			41,700.00	1,505.11	1,505.11
2035 年	41,700.00			41,700.00	1,505.11	1,505.11
2036 年 1 月	41,700.00			41,700.00	191.50	191.50
2036 年 2 月	41,700.00			41,700.00	224.06	224.06
2036 年 5 月	41,700.00			41,700.00	337.00	337.00
2036 年 7 月	41,700.00			41,700.00	191.50	191.50
2036 年 8 月	41,700.00			41,700.00	224.06	224.06
2036 年 11 月	41,700.00		20,000.00	21,700.00	337.00	20,337.00
2037 年 1 月	21,700.00		10,000.00	11,700.00	191.50	10,191.50
2037 年 2 月	11,700.00		11,700.00	0.00	224.06	11,924.06
合计		120,000.00	120,000.00		48,015.45	168,015.45

四、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 309,454.44 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

五、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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

项目本息覆盖情况表

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		307.44	307.44	
2021 年		614.88	614.88	
2022 年		3,633.44	3,633.44	13,571.79
2023 年		4,048.99	4,048.99	17,592.13
2024 年		4,048.99	4,048.99	20,192.79
2025 年		4,048.99	4,048.99	20,192.79
2026 年		4,048.99	4,048.99	20,192.79
2027 年		4,048.99	4,048.99	20,808.71
2028 年		4,048.99	4,048.99	20,808.71
2029 年		4,048.99	4,048.99	20,808.71
2030 年	18,300.00	3,741.55	22,041.55	21,443.11
2031 年	60,000.00	3,434.11	63,434.11	21,443.11
2032 年		1,505.11	1,505.11	21,443.11
2033 年		1,505.11	1,505.11	22,096.54
2034 年		1,505.11	1,505.11	22,096.54
2035 年		1,505.11	1,505.11	22,096.54
2036 年	20,000.00	1,505.11	21,505.11	22,769.58

2037 年	21,700.00	415.56	22,115.56	1,897.46
合计	120,000.00	48,015.45	168,015.45	309,454.44
本息覆盖倍数				1.84

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文，仅为签章页)

永州天元会计师事务所有限责任公司



中国 永州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年一月十七日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

1. 项目基本情况

湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程总投资额为 153,184.00 万元，项目地点位于昭山示范区内，项目总用地面积 342,748 m²（约 514.11 亩），总建筑面积 384,349 m²，其中：停车场建筑面积 336,351 m²，商业配套建筑面积 47,998 m²。项目拟建停车位 14,839 个，其中：地上停车位 3,257 个，地下停车位 11,582 个，配建充电桩 2,969 个。本项目包括景区停车场、安置区停车场和社会公共停车场 3 种类型。建设期自 2020 年 1 月至 2023 年 12 月。项目主要收入来源为停车位出租收入、配套商业出租收入、广告位出租收入、充电桩充电服务费收入。

2. 实施主体

湖南湘潭岳塘经济开发区管理委员会

3. 项目类型

交通基础设施建设

4. 融资计划

湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 153,184.00 万元，其中，财政资金 33,184.00 万元；拟申请发行政府专项债券资金 120,000.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已于 2020 年 1 月申请发行政府专项债券资金 18,300.00 元，于 2021 年 10 月申

请发行政府专项债券资金 30,000.00 元，于 2021 年 11 月 22 日申请发行政府专项债券资金 30,000.00 元；于 2021 年 11 月 30 日申请发行政府专项债券资金 20,000.00 元；本次申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，未来计划发行政府专项债券资金 11,700.00 万元。

二、项目现金流入预测

湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程主要收益来源于停车位出租收入、配套商业出租收入、广告位出租收入、充电桩充电服务费收入。

（一）收入预测依据

1. 停车费收入

本项目将建成 13 处公共智能化停车场，共 14,839 个停车泊位，根据《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》（潭价服〔2014〕56 号）文件，车位收费价格根据区位的不同每天收费标准为 15 元-30 元不等。本项目景区停车场停车位 5,142.00 个，收费标准 20 元/个/天，停车周转率 80%；安置区停车场停车位 6,014.00 个，收费标准 15 元/个/天，停车周转率 90%；社会公共停车场停车位 3,683.00 个，收费标准 30 元/个/天，停车周转率 95%。项目建设 4 年，分批建设，计算期第 3、4 年部分投入使用，分别按正常年份收入 70%、90% 计算。计算期第 5 年按正常年份计算，经查询，湘潭市 2018-2020 年的 GDP 增速分别为 8.3%、7.8%、3.8%。根据谨慎性原则，本项目以 3% 作为预测基准，收费价格以后年度每三年增长 3%。

2. 配套商业出租收入

该项目拟建配套商业及附属用房建筑面积 47,998.00 m²，配套商业出租面积为 45,000.00 m²，收益可用于弥补停车设施建设投入。以湘潭市和昭山示范区同类商业设施出租价格为参考（详见下表），该项目运营期内配套商业出租均价按 2 元/m²·天计算。项目建设 4 年，分批建设，计算期第 3、4 年部分投入使用，分别按正常年份收入 70%、90% 计算。计算期第 5 年按正常年份计算，经查询，湘潭市 2018-2020 年的 GDP 增速分别为 8.3%、7.8%、3.8%。根据谨慎性原则，本项目以 3% 作为预测基准，收费价格以后年度每三年增长 3%。

序号	区域位置	出租单价（元/ m ² ·月）	价格来源
1	湘潭市岳塘区芙蓉中路临街门面 1 层	56.4	58 同城
2	九华经济开发区-奔驰路商业街店铺 1 层	66.6	58 同城
3	湘潭市湘潭县大鹏路 129 号临街门面 1 层	83.7	58 同城

3. 广告位出租收入

为充分利用停车场空间，提高项目经济效益，项目每个停车场均在外墙或地面建设广告屏、广告牌等广告投放载体，同时依托于停车智能系统扩展开发 APP 广告模式。本项目 13 个智能停车场共设置广告牌 523 个，停车场广告出租价格参考类似停车场广告出租价格水平，保守估计按 1500 元/座/月测算。项目建设 4 年，分批建设，计算期第 3、4 年部分投入使用，分别按正常年份收入 70%、90% 计算。计算期第 5 年按正常年份计算，经查询，湘

潭市 2018-2020 年的 GDP 增速分别为 8.3%、7.8%、3.8%。根据谨慎性原则，本项目以 3%作为预测基准，收费价格以后年度每三年增长 3%。

停车场广告参考案例

序号	数据来源	类别	收费
1	易播网	吉首市社区停车场道闸广告	3000 元/座/月
2	易播网	株洲市社区停车场道闸广告	4000 元/座/月
3	易播网	宜章市社区停车场道闸广告	3000 元/块/月

4. 充电桩充电服务费收入

本项目新增充电桩共 2,969.00 个，快充（功率 40kw）和慢充（功率 7kw）按 7：3 配置。根据业内收费标准，充电桩收费为两部分组成，即：电价+充电服务费。电费方面，为简化计算，避免在收入和成本中同时核算电费，本项目在测算收入和成本时将均不考虑电费。因此，本项目在测算充电桩收入时仅计算充电服务费收入。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020 年)》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电

价政策执行、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(2015)340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取”。

本次测算按照充电服务费（不含电费）按 0.8 元/kWh 计算，本项目充电桩为直流充电桩功率 40kW，交流充电桩功率 7kW，目前新能源轿车主流电池能量由前几年的 30-50kWh 提升至

70~80kWh，从零到充满电时间为 1~2 小时；交流充电桩功率 7kW 主要客户为小容量电动车，充电桩预计每天平均使用时间按 8 小时计算，则直流充电桩日均充电服务费收入= $0.8 \times 40 \times 8 = 256$ 元/（个·天），交流充电桩日均充电服务费收入= $0.8 \times 7 \times 8 = 44.80$ 元/（个·天）。项目建设 4 年，分批建设，计算期第 3、4 年部分投入使用，分别按正常年份收入 70%、90% 计算。计算期第 5 年按正常年份计算，经查询，湘潭市 2018-2020 年的 GDP 增速分别为 8.3%、7.8%、3.8%。根据谨慎性原则，本项目以 3% 作为预测基准，收费价格以后年度每三年增长 3%。

（二）项目收入预测

本项目拟于 2022 年 1 月逐步投入使用，测算运营期为 2022 年 1 月至 2037 年 1 月，按照前述收入测算依据，计算出湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程债券存续期内总收入约 413,240.23 万元，项目收入具体情况如下：

湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程目收入预测表

单位：万元

项目	单位	合计	2020-2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. 停车收费收入	万元	152,519.50		6,764.35	8,697.02	9,953.25	9,953.25	9,953.25	10,251.85	10,251.85
1.1 景区停车场	万元	46,746.82		2,073.25	2,665.61	3,050.65	3,050.65	3,050.65	3,142.17	3,142.17
数量	个			3,599.40	4,627.80	5,142.00	5,142.00	5,142.00	5,142.00	5,142.00
收费标准	元/个/天			20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22
周转率	%			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2 安置区停车场	万元	46,131.46		2,045.96	2,630.52	3,010.49	3,010.49	3,010.49	3,100.80	3,100.80
数量	个			4,209.80	5,412.60	6,014.00	6,014.00	6,014.00	6,014.00	6,014.00
收费标准	元/个/天			15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91
周转率	%			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3 社会公共停车场	万元	59,641.22		2,645.43	3,400.88	3,892.12	3,892.12	3,892.12	4,008.88	4,008.88
数量	个			2,578.10	3,314.70	3,683.00	3,683.00	3,683.00	3,683.00	3,683.00
收费标准	元/个/天			30.90	30.90	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83
周转率	%			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2. 配套商业出租收入	万元	51,137.85		2,268.00	2,916.00	3,337.20	3,337.20	3,337.20	3,437.32	3,437.32
面积	m²			31,500.00	40,500.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00

出租单价	元/m³/月			60.00	60.00	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	63.65	63.65
3. 广告位出租收入	万元	11,886.71		527.18	677.81	775.71	775.71	775.71	775.71	775.71	798.99	798.99
数量	个			366.10	470.70	523.00	523.00	523.00	523.00	523.00	523.00	523.00
租金	元/个/年			18000.00	18000.00	18540.00	18540.00	18540.00	18540.00	18540.00	19096.20	19096.20
利用率	%			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4. 充电桩充电服务费收入	万元	197,696.17		8767.97	11273.10	12901.43	12901.43	12901.43	12901.43	12901.43	13288.48	13288.48
快充数量	个			1,454.81	1,870.47	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30
单价	元/个.d			256.00	256.00	263.68	263.68	263.68	263.68	263.68	271.59	271.59
慢充数量	个			623.49	801.63	890.70	890.70	890.70	890.70	890.70	890.70	890.70
单价	元/个.d			44.80	44.80	46.14	46.14	46.14	46.14	46.14	47.53	47.53
利用率	%			60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
5. 合计	万元	413,240.23		18,327.50	23,563.92	26,967.60	26,967.60	26,967.60	26,967.60	26,967.60	27,776.63	27,776.63

续上表：

项目	单位	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1. 停车收费收入	万元	10,251.85	10,559.41	10,559.41	10,559.41	10,876.19	10,876.19	10,876.19	11,202.48	933.54
1.1 景区停车场	万元	3,142.17	3,236.43	3,236.43	3,236.43	3,333.52	3,333.52	3,333.52	3,433.53	286.13
数量	个	5,142.00	5,142.00	5,142.00	5,142.00	5,142.00	5,142.00	5,142.00	5,142.00	5,142.00
收费标准	元/个/天	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51	22.51	23.19	23.19

周转率	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2 安置区停车场	万元	3,100.80	3,193.83	3,193.83	3,289.64	3,289.64	3,289.64	3,289.64	3,388.33	282.36
数量	个	6,014.00	6,014.00	6,014.00	6,014.00	6,014.00	6,014.00	6,014.00	6,014.00	6,014.00
收费标准	元/个/天	15.91	16.39	16.39	16.88	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39
周转率	%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3 社会公共停车场	万元	4,008.88	4,129.15	4,129.15	4,253.03	4,253.03	4,253.03	4,253.03	4,380.62	365.05
数量	个	3,683.00	3,683.00	3,683.00	3,683.00	3,683.00	3,683.00	3,683.00	3,683.00	3,683.00
收费标准	元/个/天	31.83	32.78	32.78	32.78	33.77	33.77	33.77	34.78	34.78
周转率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2. 配套商业出租收入	万元	3,437.32	3,540.44	3,540.44	3,646.65	3,646.65	3,646.65	3,646.65	3,756.05	313.00
面积	m²	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
出租单价	元/m²/月	63.65	65.56	65.56	67.53	67.53	67.53	67.53	69.56	69.56
3. 广告位出租收入	万元	798.99	822.95	822.95	847.64	847.64	847.64	847.64	873.07	72.76
数量	个	523.00	523.00	523.00	523.00	523.00	523.00	523.00	523.00	523.00
租金	元/个/年	19096.20	19669.09	19669.09	20259.16	20259.16	20259.16	20259.16	20866.93	20866.93
利用率	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4. 充电桩充电服务费收入	万元	13288.48	13687.13	13687.13	14097.75	14097.75	14097.75	14097.75	14520.68	1210.06
快充数量	个	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30	2,078.30

单价	元/个,d	271.59	279.74	279.74	279.74	288.13	288.13	288.13	288.13	296.77	296.77
慢充数量	个	890.70	890.70	890.70	890.70	890.70	890.70	890.70	890.70	890.70	890.70
单价	元/个,d	47.53	48.95	48.95	48.95	50.42	50.42	50.42	50.42	51.94	51.94
利用率	%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
5. 合计	万元	27,776.63	28,609.93	28,609.93	28,609.93	29,468.23	29,468.23	29,468.23	30,352.27	2,529.36	



三、项目现金流出预测

根据《湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程可行性研究报告》，本项目的主要成本包括运营成本及增值税及其附加。

1. 运营成本

本项目运营成本包括工资福利费、燃料及动力费、修理费、管理其他费用。

(1) 工资及福利费：本项目按配置 52 人估算，根据湘潭市 2019 年在岗职工平均工资 6.93 万元/年计算，人均工资及福利暂按 6.90 万元/年计算。由于本项目建设期为 4 年，分批建设，计算期 2022 年、2023 年部分投入使用，人员数量分别按正常年份人数 70%、90% 计算，计算期 2024 年按配置 52 人计算。人员工资及福利以 6.90 万元/年作为预测基准，工资以后年度每三年增长 3%。

(2) 燃料动力费：本项目运营期内燃料动力费主要包括电费和水费。非居民生活用水价格根据湘潭市发改委《关于重新发布我市城区供水价格及有关事项的通知》（潭发改价调〔2020〕332 号）中规定的 2.67 元/m³ 计价；电价根据湖南省发改委《关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的 0.70 元/kwh 计取。

项目能源消耗表

序号	能耗品种	计量单位	年消耗量	参考折标系数	折标煤量 (tce)
1	电力	万 kWh	415.48	1.229	510.62
				3.08	1,279.68
2	水	万 t	30.28	0.857	25.95

项目年综合能源消费总量 (tce)	当量值	536.57
	等价值	1,305.63

(3) 修理费：参照《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，本项目维修费按营业收入的 2%计取。

(4) 其他管理费用：主要为管理费用，参考类似项目管理费用计取比例，本项目保守估计按营业收入的 10%计取。

项目	管理费用
湘潭市湘潭高新区城市智能化停车场及配套基础设施项目	按营业收入的 3%计取
湘潭城区 5G 智慧停车配套设施建设项目	按营业收入的 10%计取

2. 增值税及其附加

《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）中，原适用 10%税率的，税率调整为 9%。不动产租赁收入原适用 10%税率，税率调整为 9%；税金及附加税率为 10%。

本项目停车位经营销项增值税税率 9%，商业配套出租收入销项增值税税率 13%，其余收入销项增值税税率 9%；燃料动力进项增值税税率 9%，修理及维护费增值税税率 13%。

综上，本项目债券存续期内总支出约 103,785.79 万元。各年度支出详见下表：

湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程预期成本测算表

单位：万元

项目	单位	合计	2020-2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
燃料动力费	万元	5,606.23		371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68
工资及福利费	万元	5,550.70		287.04	322.92	358.80	358.80	358.80	369.56	369.56
修理及维护费	万元	8,264.80		366.55	471.28	539.35	539.35	539.35	555.53	555.53
其他管理费	万元	41,324.02		1,832.75	2,356.39	2,696.76	2,696.76	2,696.76	2,777.66	2,777.66
经营成本合计	万元	60,745.76		2,858.02	3,522.27	3,966.60	3,966.60	3,966.60	4,074.44	4,074.44
增值税及附加	万元	43,040.04		1,897.68	2,449.52	2,808.22	2,808.22	2,808.22	2,893.48	2,893.48
合计	万元	103,785.79		4,755.70	5,971.79	6,774.81	6,774.81	6,774.81	6,967.92	6,967.92

续上表：

项目	单位	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
燃料动力费	万元	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	30.97
工资及福利费	万元	369.56	380.65	380.65	380.65	392.07	392.07	392.07	403.83	33.65
修理及维护费	万元	555.53	572.20	572.20	572.20	589.36	589.36	589.36	607.05	50.59
其他管理费	万元	2,777.66	2,860.99	2,860.99	2,860.99	2,946.82	2,946.82	2,946.82	3,035.23	252.94
经营成本合计	万元	4,074.44	4,185.53	4,185.53	4,185.53	4,299.94	4,299.94	4,299.94	4,417.79	368.15
增值税及附加	万元	2,893.48	2,981.29	2,981.29	2,981.29	3,071.74	3,071.74	3,071.74	3,164.91	263.74
合计	万元	6,967.92	7,166.82	7,166.82	7,166.82	7,371.69	7,371.69	7,371.69	7,582.70	631.89

四、项目净现金流入预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目净现金流入共计 309,454.44 万元。

五、还本付息的测算

湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程总投资金额为 153,184.00 万元，拟申请政府专项债券 120,000.00 万元。截至目前，本项目已于 2020 年 1 月发行 10 年期政府专项债券资金 18,300.00 万元，实际发行利率 3.36%，每年需偿付利息 614.88 万元，债券存续期内本息合计 24,448.80 万元；于 2021 年 10 月发行 10 年期政府专项债券资金 30,000.00 万元，实际发行利率 3.25%，每年需偿付利息 975.00 万元，债券存续期内本息合计 39,750.00 万元；于 2021 年 11 月 22 日发行 10 年期政府专项债券资金 30,000.00 万元，实际发行利率 3.18%，每年需偿付利息 954.00 万元，债券存续期内本息合计 39,540.00 万元；于 2021 年 11 月 30 日发行 15 年期政府专项债券资金 20,000.00 万元，实际发行利率 3.37%，每年需偿付利息 674.00 万元，债券存续期内本息合计 30,110.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，发行期限 15 年。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，15 年期债券的预测利率为 3.83%，每年需偿付利息 383.00 万元，债券存续期内本息合计 15,745.00 万元；未来拟发行专项债 11,700.00 万元，发行期限 15 年，发行利率暂按 3.83%，每年需偿付利息 448.11 万元，债券存续期内本息合计 18,421.65 万元。建设期债券利息由财政资金统筹安

排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券存续期内本项目本息共计168,015.45万元。偿还资金来源为项目净收益，预计用于融资平衡的相关收益为309,454.44万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.84倍。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.60	1.84	2.09
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.90	1.84	1.78

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1.60，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1.78，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湘潭昭山示范区智能化停车场建设工程在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和

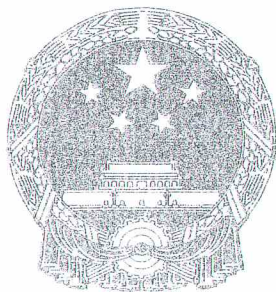
利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



营业执照

(副本) 副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 91431100760740810P

名称 永州天元会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 永州市冷水滩区翠竹路3号
法定代表人 徐成武
注册资本 贰佰万元整
成立日期 1999年05月30日
营业期限 长期
经营范围 企业会计报表审计、企业设立验资、企业合并、分立、清算、资产评估、税务咨询和税务代理、工商企业登记代办、基建预决算等。(以上项目涉及需前置许可的凭有效许可证经营, 法律法规禁止的不得经营)

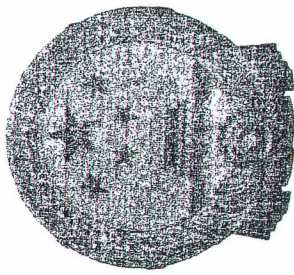


登记机关

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。

2019 年 1 月 31 日



证书序号: 0008539

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》。

会计师事务所 执业证书

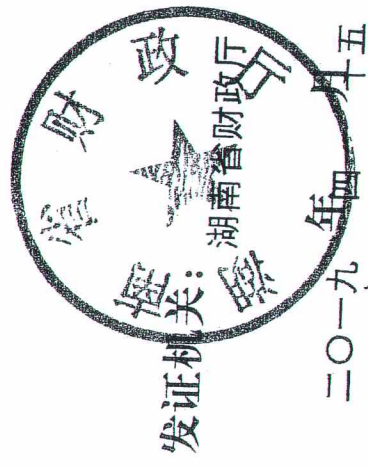
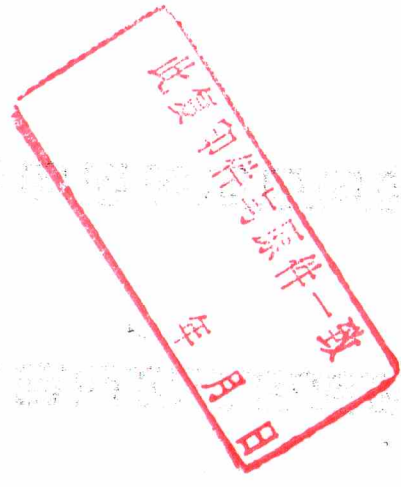


名称: 永州天元会计师事务所有限责任公司
首席合伙人: 徐成武
主任会计师:
经营场所:

永州市冷水滩区翠竹路3号

组织形式: 有限责任
执业证书编号: 43080001
批准执业文号:
批准执业日期:

湘财注协字[1999]17号
1999年04月29日

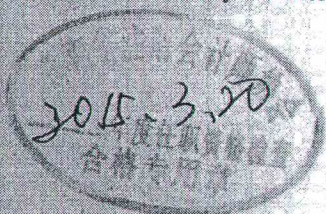


中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

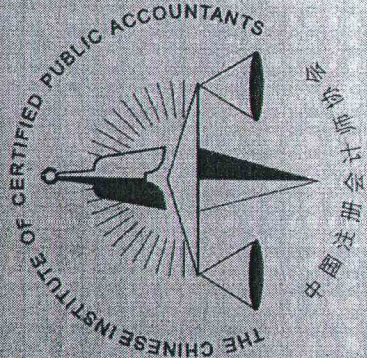
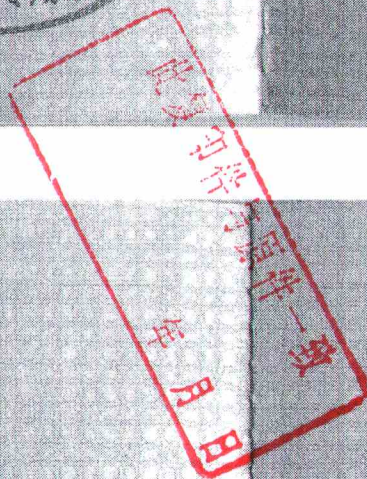
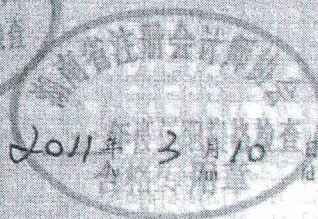
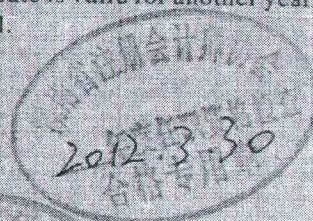
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.



唐益众

姓名 Full name 唐益众
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1979-08-22
工作单位 Working unit 永州天元会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 432902197908220317



年度检验登记

Annual Renewal Registration

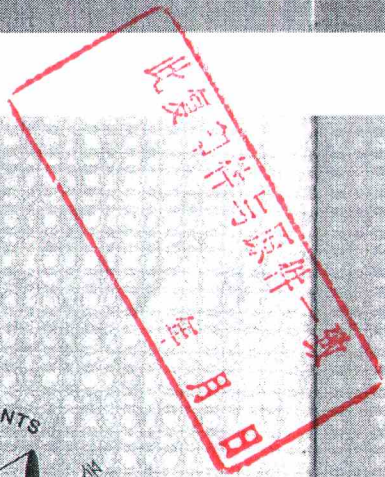
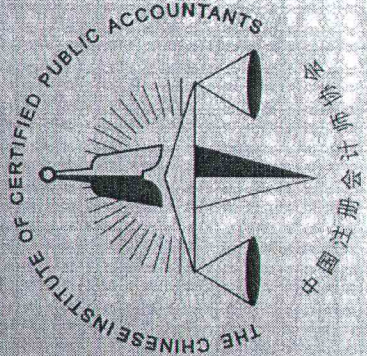
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.



姓 名 唐丽华
Full name 唐 女
Sex 女
出生日期 1969-12-08
Date of birth 1969-12-08
工作单位 永州天元会计师事务所有限公司
Working unit 永州天元会计师事务所有限公司
身份证号码 43292219691206002X
Identity card No. 43292219691206002X

