

湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施专项债券项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二三年三月十四日



湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施专项债券项目 预期收益与融资平衡专项评价报告

利安达专字【2023】京 A3008 号

衡阳市财政局：

我们接受委托，对湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施专项债券项目的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》。相关专项债券项目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，我们没有注意到我们认为是的这些假设没有为预测提供合理基础。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。

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施专项债券项目预期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平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施专项债券项目总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	市本级	衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	24,343.00
2	衡山县	衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	34,902.60
合计			59,245.60

二、项目融资情况

本次拟发行的湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施专项债券项目融资情况详见下表：

单位：万元

序号	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	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	10,843.00	13,500.00	-	13,500.00	15 年
2	衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	19,402.60	15,500.00	-	9,000.00	15 年
合计		30,245.60	29,000.00	-	22,500.00	-

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20% 确定，据此，本次拟发行的 15 年期专项债券的测算利率为 3.66%。

本次拟发行的湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施专项债券项目的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	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	融资本息覆盖倍数
----	------	---------------	----------	----------	----------

1	衡阳市蒸水河南岸 城市停车场配套项目	26,566.33	13,500.00	20,911.50	1.27
2	衡山西综合停车场 及配套基础设施建设项目	33,818.85	15,500.00	23,606.75	1.43
合计		60,385.18	29,000.00	44,518.25	1.36

四、专项债券发行计划

本次评价的湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施专项债券项目本次共计拟发行地方政府专项债券融资 22,500.00 万元，其中：15 年期债券发行 22,500.00 万元，预测利率为 3.66%，还款方式为半年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明

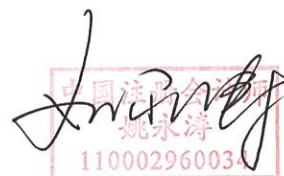
(此页无正文)

利安达会计师事务所
(特殊普通合伙)

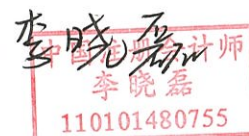
中国北京



中国注册会计师


中国注册会计师
姚永涛
11000296003

中国注册会计师


中国注册会计师
李晓嘉
110101480755

二零二三年三月十四日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的湖南省衡阳市 2023 年交通基础设施专项债券项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关产品（服务）的销售数量、收费标准等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

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、价格在正常范围内变动；
- 5、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编制说明

（一）衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目收益及现金流量编制说明

1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	总投资
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	24,343.00

2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

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
	资本金	拟发行政府专项债券金额	
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	10,843.00	13,500.00	13,500.00

3. 项目经营性收入预测说明

本项目收入主要来源于停车位收入。

本项目共建设 1,842.00 个停车位。根据湘发改价调[2011]237 号、湘发改价[2017]612 号、发改价调[2019]217 号、湘发改价(2020)801 号、发改价服(2017): “1、南岳机场航站楼配套停车场:30 分钟内免费, 小型客、货车(蓝色牌照):超过 30 分钟 1 小时内收费 5 元/辆, 每增加 1 小时加收 2 元/辆(不足 1 小时按 1 小时计算), 每天 24 小时最高收费标准为 30 元/辆。其它详见文件。2、国家机关、社会团体及其他公益公用事业单位白天每小时不超过 5 元.夜间每小时不超过 1 元。按次收费:白天每次不超过 10 元, 夜间每次不超过 5 元。公立医院白天每小时不超过 5 元夜间每小时不超过 1 元。车站、码头公交枢纽站及轨道交通换乘站每小时不超过 5 元。旅游景点配套停车场停车服务费每小时不超过 3 元。停车不足半小时免费。每天收费最高限额 60 元。以上为全省最高限价, 各停车场具体收费标准见相关批文。”

本项目停车服务日收入=停车位数量×平均每个车位每天收费额; 其中: 平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费= 车位日间周转次数×车辆平均停车收费+夜间停车收费。本项目测算车位日间(早上 7:00 至晚上 22:00), 日间 15 个小时, 每次平均停车时间 2 小时, 出于谨慎考虑, 每天按照低于 50%的负荷率计算日间周转次数, 周转次数按日间 3.5 次计算, 每个车位日间每天停车时间 7 小时, 按 5 元/小时计算, 夜间停车收费按 10 元/车/次(晚上 22:00 至次日 7:00), 则本项目平均每个车位每天收费额为 $10+5 \times 2 \times 3.5=45$ 元。运营期第一年使用率 60%, 逐年增长 5%, 直至达到 95%。

南岳区政府定价的经营服务性收费目录清单

发布时间：2021-03-01 14:27:04

作者：

来源：区发改局

南岳区政府定价的经营服务性收费目录清单						
一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企
一、车辆通行费	（一）经营性公路（含桥梁和隧道）通行费	基准收费标准：造价在6000万元/公里以下的四车道高速公路按车型收费为0.4元/车·公里，计重收费为0.08元/吨·公里；造价在6000万元/公里以上的四车道高速公路按车型收费的0.5元/车·公里，计重收费为0.09元/吨·公里；六车道高速公路按车型收费的0.5元/车·公里，计重收费为0.10元/吨·公里。货车改按车型收费：非差异化收费路段每车公里，1类0.40-0.5元，2类0.70-0.9元，3类1.14-1.46元，4类1.44-1.94元，5类1.59-2.01元，6类1.73-2.16元；差异化收费路段每车公里：1类0.32-0.45元，2类0.71-0.81元，3类1.23-1.44元，4类1.58-1.94元，5类1.82-2.09元，6类2.08-2.34元。具体收费标准见相关文件。	湘政办函〔2019〕77号、湘政办函〔2020〕30号	省交通运输厅、省发展改革委	交通运输部门	是
	（二）渡口通行费	暂无	湘发改价调〔2017〕1237号	授权市、县人民政府制定	交通运输部门	是
二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	1、南岳机场航站楼配套停车场：30分钟内免费，小型客、货车（蓝色牌照）：超过30分钟1小时内收费5元/辆，每增加1小时加收2元/辆（不足1小时按1小时计算），每天24小时最高收费标准为30元/辆。其它详见文件。 2、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位白天每小时不超过5元，夜间每小时不超过1元。按次收费：白天每次不超过10元，夜间每次不超过5元。公立医院白天每小时不超过5元，夜间每小时不超过1元。车站、码头、公文枢纽站及轨道交通换乘站每小时不超过5元。旅游景区配套停车场停车服务费每小时不超过3元。停车不足半小时免费。每天收费最高限额60元。以上为全省最高限价。各停车场具体收费标准见相关批文。	湘发改价调〔2017〕1237号湘发改价调〔2017〕612号、湘发改价调〔2019〕217号、湘发改价费规〔2020〕801号、街发改价服〔2017〕4号	省发展改革委，部分授权市、县人民政府制定	公安交警部门、民用航空部门	是
一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企

债券存续期内项目各年经营性收入见下表：

单位：万元

收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
停车位收入	34,566.17	1,815.29	1,966.57	2,117.84	2,269.11
合计	34,566.17	1,815.29	1,966.57	2,117.84	2,269.11

收入类型	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
停车位收入	2,420.39	2,571.66	2,722.94	2,874.21	2,874.21
合计	2,420.39	2,571.66	2,722.94	2,874.21	2,874.21

收入类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
停车位收入	2,874.21	2,874.21	2,874.21	2,874.21	1,437.11
合计	2,874.21	2,874.21	2,874.21	2,874.21	1,437.11

4. 项目成本及费用预测说明

衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目的主要成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、修理费、营业费用、管理费用等。债券存续期内总支出预计 7,999.84 万元。具体成本预测依据及明细见下：

工资及福利费：本项目建成后初步定正式员工 12 人，根据衡阳市统计局发布的数据，衡阳市 2021 年的平均工资为 71,097.00 元，考虑本项目的实际情况，本项目人员年均工资按 8 万元/人计算。

修理费：修理费按工程费用 16,975.09 万元的 1%计算，每年为 169.75 万元；

营业费用：按年营业收入的 4%计算；

管理费用：包括项目运营期间办公发生的费用，按年工资总额的 50%计算。

相关税费

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》《中华人民共和国城市维护建设税法》等政策文件，按照 9%征收增值税；城市维护建设税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育附加税率 2%。

债券存续期内项目各年经营成本及费用见下表：

单位：万元

成本类型	合计	2025	2026 年	2027 年	2028 年
工资及福利费	1,264.00	96.00	96.00	96.00	96.00
营业费用	1,382.65	72.61	78.66	84.71	90.76
管理费用	632.00	48.00	48.00	48.00	48.00
修理费	2,235.04	169.75	169.75	169.75	169.75
税费	2,486.15	118.09	131.31	144.51	157.72
合计	7,999.84	504.45	523.72	542.97	562.23

成本类型	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资及福利费	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
营业费用	96.82	102.87	108.92	114.97	114.97
管理费用	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
修理费	169.75	169.75	169.75	169.75	169.75
税费	170.93	184.14	197.34	210.56	210.56
合计	581.50	600.76	620.01	639.28	639.28

成本类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
工资及福利费	96.00	96.00	96.00	96.00	16.00
营业费用	114.97	114.97	114.97	114.97	57.48
管理费用	48.00	48.00	48.00	48.00	8.00
修理费	169.75	169.75	169.75	169.75	28.29
税费	210.56	210.56	210.56	210.56	118.75
合计	639.28	639.28	639.28	639.28	228.52

5. 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2025	1,815.29	504.45	1,310.84
2026	1,966.57	523.72	1,442.85
2027	2,117.84	542.97	1,574.87
2028	2,269.11	562.23	1,706.88
2029	2,420.39	581.50	1,838.89
2030	2,571.66	600.76	1,970.90
2031	2,722.94	620.01	2,102.93
2032	2,874.21	639.28	2,234.93
2033	2,874.21	639.28	2,234.93
2034	2,874.21	639.28	2,234.93
2035	2,874.21	639.28	2,234.93
2036	2,874.21	639.28	2,234.93
2037	2,874.21	639.28	2,234.93
2038	1,437.11	228.52	1,208.59
合计	34,566.17	7,999.84	26,566.33

6. 还本付息的测算

(1) 拟发行地方政府专项债券情况

本项目拟发行专项债券融资 13,500.00 万元，本次发行 13,500.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
2023 年 4 月	13,500.00	15 年	3.66%

(2) 地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

项目	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
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	2023	-	13,500.00	-	13,500.00	247.05	247.05
	2024	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2025	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2026	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2027	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2028	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2029	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2030	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2031	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2032	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2033	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2034	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2035	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2036	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2037	13,500.00	-	-	13,500.00	494.10	494.10
	2038	13,500.00	-	13,500.00	-	247.05	13,747.05
合计		-	13,500.00	13,500.00	-	7,411.50	20,911.50

7. 本息覆盖倍数

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	融资本息覆盖倍数
衡阳市蒸水河南岸城市停车场配套项目	26,566.33	13,500.00	20,911.50	1.27

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，本项目敏感性分析详见下表：

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	1.11	1.27	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.27	1.23

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，本项目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。

(二) 衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目收益及现金流量编制说明

1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	总投资
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	34,902.60

2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

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
	资本金	拟发行政府专项债券金额	
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	19,402.60	15,500.00	9,000.00

3. 项目经营性收入预测说明

衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目收益主要来源于停车费收入、充电服务费收入、客运大楼出租收入、物业管理费收入。

(1) 停车费收入

本方案拟出租停车位 2000 个。根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，停车收费实行计时或计次收费方式。

关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

来源：湘西州发改委 发布时间：2020-11-23 09:17:05 字体大小：A A A

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

各市州发展和改革委员会：

为贯彻落实《优化营商环境条例》（国务院令第722号）的有关规定，深化“放管服”改革，按照《湖南省定价目录》授权市、县发展改革部门的定价权限，便于各地根据实际情况发挥价格杠杆作用、合理调控停车需求，我委对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现印发如下，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会

2020年10月25日

第十三条机动车停放服务收费的计费方式，根据停车条件和需要，可以采取计次、计时、包月、包年的计费方式。

公共停车场、道路临时停车泊位原则上应实行计时收费为主的计费方式，实行计时收费应具备电子计时设置或建立人工计时的操作程序。按小时计收费的，从车辆进入停车场开始计时，不足1小时的按1小时计费。按次收费的，每次按12小时计算。

结合衡山县高新区主城区当前实际停车收费标准，本项目停车收费采用分段计时收费的方式，具体如下：

收费标准：30分钟以内不收费；0.5-2小时收费5元；2-3小时收费7元；3-4小时收费10元；4小时以上收费15元。

每个车位按每天周转4台次，合计收费20元计算，以当地CPI增长率为依据，价格每年调整一次，上调幅度2.4%（2022年度全省经济社会发展情况新闻发布会-湖南省人民政府门户网站(hunan.gov.cn)）。根据项目设计方案，项目停车位数量是为满足区域内停车需求设定，基于谨慎性考虑，项目运营期首年出租率75%、运营期第2年出租率为85%、运营期第3年及以后年度出租率为95%。本项目运营期从2023年8月开始，故第一年按5个月计算。

（2）充电服务费收入

按照关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂

行办法》的通知（湘政办发〔2016〕59号）要求，社会公共停车场按照不低于车位数量20%的比例配建充电设施。考虑实际情况计划配套建设300个带充电桩的停车位。

本项目配建充电桩300个，标称电池容量按照常规55kWh的电动汽车考虑，湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》的通知，按照0.8元/kwh计算，则一台车充满电的费用=55度×0.8元=44元；慢充用时8-10小时，快充用时1-2.5小时。

根据《关于“十三五”新能源汽车充电基础设施奖励政策及加强新能源汽车推广应用的通知》（财建〔2016〕7号）。文件要求湖南省2016-2020年五年期间新能源汽车(标准车)推广数量分别不低于1.8万辆、2.2万辆、2.8万辆、3.8万辆、5.0万辆，且推广的新能源汽车数量占本地区新增及更新的汽车总量比例不低于1.5%、2%、3%、4%、5%，新能源汽车未来推广力度将继续增加。因此保守估计运营期内每个充电桩每天使用一次以上，预测本项目充电桩收入为50元/个，以当地CPI增长率为依据，价格每年调整一次，上调幅度2.4%。充电桩出租率进度同停车位出租率。

（3）客运大楼出租收入

本方案地上拟出租客运大楼面积为14522.73 m²。由于本地及周边无同类出租单价可比案例，客运大楼出租租金参照写字楼出租价格的90%估算即30元·平/月，以当地CPI增长率为依据，价格每年调整一次，上调幅度2.4%。根据项目设计方案，客运大楼建筑规模是为满足区域内客运出租需求设定，基于谨慎性考虑，项目前三年出租率分别为75%、85%、95%，第四年及以后保持95%的出租率。

序号	建筑面积 (m ²)	所属写字楼	位置	出租价格
1	133	星月都会	华新开发区中心	1.1 元/ m ² /天
2	310	融冠亲城写字楼	蒸湘区船山大道	1.27 元/ m ² /天
3	277	弘扬广场	中心汽车站	1.08 元/ m ² /天

4	270	弘扬广场	中心汽车站	1.11 元/ m ² /天
---	-----	------	-------	---------------------------

注：数据来源于 58 同城。



7图

华新开发区，星月都会，纯写字楼，带办公桌，有隔间...

华新开发区·华新开发区中心 星月都会 可容纳18-35工位

纯写字楼 高层(共3层)

吴 肖锡阳 新环境

纯写字楼 可注册 可分割 办公家具

133m² 建筑面积

1.1元/m²/天

4398元/月



13图

蒸湘区船山大道 大面积写字楼 停车方便 配套齐全 交通...

华新开发区·华新开发区中心 融冠东城写字楼 可容纳44-88工位

纯写字楼 独栋(低区(共29层))

吴 刘滔 新环境

纯写字楼 整栋 可注册 可分割

310m² 建筑面积

1.27元/m²/天

118万/月



9图

弘阳广场 带办公家具 有4个隔间 人流量大好招人

蒸湘·中心汽车站 弘阳广场 可容纳45-91工位

纯写字楼 独栋(共25层)

吴 孙志龙 佳景地产

纯写字楼 整栋 可注册 办公家具

277m² 建筑面积

1.08元/m²/天

9000元/月



14图

金钟大雁城弘阳广场 带适合办公 直播间可注册公司周...

蒸湘·中心汽车站 弘阳广场 可容纳36-72工位

纯写字楼 中区(共26层)

吴 潘梦君 新环境

纯写字楼 可注册

270m² 建筑面积

1.11元/m²/天

8980元/月

(4) 物业管理收入

物业服务营业收入对象为综合大楼，计费面积为每年出租建筑面积，根据 2019 年湖南省发展和改革委员会发布的《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2019 年版）》，住房物业管理费按房屋面积每平方米每月 0.5~4 元收取。参考已发行项目《衡阳汽车城产业园基础设施建设项目》及《耒阳市大市循环产业园基础设施建设项目》，本项目物业服务单价 1.5 元/ m².月，以当地 CPI 增长率为依据，价格每年调整一次，上调幅度 2.4%。基于谨慎性考虑，项目前三年出租率分别为 75%、85%、95%，第四年及以后保持 95%的出租率。

债券存续期内项目各年经营性收入见下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类别	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	停车位收入	23,619.33	456.25	1,253.38	1,434.45	1,468.88	1,504.13	1,540.23	1,577.20	1,615.05
	车位数 (个)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	车位收费单价 (元/天)		20.00	20.48	20.97	21.47	21.99	22.52	23.06	23.61
	车位使用率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	充电桩服务收入	8,977.87	171.09	476.54	545.39	558.48	571.88	585.61	599.66	614.06
	充电桩数 (个)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价 (元/个.天)		50.00	51.20	52.43	53.69	54.98	56.29	57.65	59.03
	充电桩使用率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	客运大楼出租收入	8,573.15	163.38	455.06	520.80	533.30	546.10	559.21	572.63	586.37
	数量 (平方米)		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73
	单价 (元/平方米.月)		30.00	30.72	31.46	32.21	32.99	33.78	34.59	35.42
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业管理费	428.66	8.17	22.75	26.04	26.67	27.31	27.96	28.63	29.32

	面积 (平方米)		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73
	单价 (元/平方米. 月)		1.50	1.54	1.57	1.61	1.65	1.69	1.73	1.77	
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	合计	41,599.01	798.89	2,207.73	2,526.68	2,587.33	2,649.42	2,713.01	2,778.12	2,844.80	

续上表

序号	收入类别	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	停车位收入	23,619.33	1,653.81	1,693.50	1,734.15	1,775.77	1,818.38	1,862.03	1,906.71	325.41
	车位数 (个)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	车位收费单价 (元/天)		24.18	24.76	25.35	25.96	26.58	27.22	27.88	28.54
	车位使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	充电桩服务收入	8,977.87	628.79	643.88	659.34	675.16	691.36	707.96	724.95	123.72
	充电桩数 (个)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价 (元/个.天)		60.45	61.90	63.38	64.90	66.46	68.06	69.69	71.36
	充电桩使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	客运大楼出租收入	8,573.15	600.45	614.86	629.61	644.72	660.20	676.04	692.27	118.15
	数量 (平方米)		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73
	单价 (元/平方米.月)		36.27	37.14	38.03	38.94	39.88	40.83	41.81	42.82
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业管理费	428.66	30.02	30.74	31.48	32.24	33.01	33.80	34.61	5.91
	面积 (平方米)		14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73	14,522.73
	单价 (元/平方米.月)		1.81	1.86	1.90	1.95	1.99	2.04	2.09	2.14

	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	合计	41,599.01	2,913.07	2,982.98	3,054.58	3,127.89	3,202.95	3,279.83	3,358.54	573.19

4. 项目成本及费用预测说明

本项目经营成本包括燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、税金及附加。其中：

(1) 燃料动力费

本项目年均外购燃料和动力费主要指水、电费用。根据项目可行性研究报告能耗核算，本项目测算成本时考虑检修、清洁用房、道路广场、绿化的动力消耗量，年耗水量 3.45 万 m³，年耗电量 147.94 万 kWh。

电费根据《湖南省发展和改革委员会关于省电网 2020~2022 年输配电价有关问题的通知》（湘发改价调规〔2020〕833 号），一般工业用电 1~10KV 电费为 0.6803 元/kWh。水费按照衡阳市城区非居民用水水价 3.82 元/m³。本项目耗电设施前三年出租率分别为 75%、85%、95%，第四年及以后保持 95%的出租率。

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				

注：1、上表所列价格，除已摘帽贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金 0.105 分钱、农网改造还贷资金 2 分钱。

2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电 0.1 分钱，其他用电 1.9 分钱。

3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱。

水价标准

衡阳市城区供水价格公示

修改时间：2022-05-23 10:18:09 浏览次数：781/6次

根据衡阳市发展和改革委员会《关于城区供水价格调整的批复》（衡发改价商〔2021〕17号）文件，现将我市城区自来水价格公示如下：

居民生活用水水价为2.57元/m³、非居民用水水价为3.82元/m³，特种用水水价为10.04元/m³（以上均含0.08元/m³水资源费），对纳入居民生活用水的非居民用户水价按2.87元/m³执行。

(2) 工资及福利费

项目运营期内工作人员预计 10 人，根据湖南省统计局公布的 2021 年度湖南省城镇非私营单位在岗职工年平均工资统计数据，湖南省 2021 年城镇非私营单位在岗职工年平均工资为 85,438 元，其中分行业数据中：水利、环境和公共设施管理业年人均工资为 60,867.00 元。参考以上数据及衡山县现有工资福利费，及已发行同类型项目人员工资福利费，按 6 万元/年计算。考虑通货膨胀和物价上涨因素，价格每年调整一次，上调幅度 2.4%。

(3) 修理费

按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（（第三版，国家发改委、建设部，中国计划出版社）修理费的计提方法，经营期每年修理费用按固定资产原值（工程费用 27,493.57 万元）的 0.1% 计算，价格每年调整一次，上调幅度 2.4%。

(4) 其他费用

本项目运营期其他费用主要为其他管理费用，其他管理费用按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社）规定以营业收入的 1% 估算。

(5) 税费

在收取租金的过程中。按相关政策征城市维护建设税为 5%；教育费附加费费率为 5%；本项目涉及增值税种类有两种，提供建筑服务、物业销售及租赁服务的增值税税率 9%，提供物业管理服务的增值税税率 6%；房产税 12%。

债券存续期内项目各年经营成本及费用见下表：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	运营成本	3,499.46	80.03	208.43	225.15	227.95	230.83	233.78	236.80	239.89
1	燃料动力费	1,556.19	35.58	96.76	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14
1.1	电费	1,375.87	31.45	85.55	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61
	用电量 (万 kwh/年)		61.64	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94
	单价 (元/度)		0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
1.2	水费	180.32	4.13	11.21	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53
	用水量(万吨/年)		1.44	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45
	单价 (元/吨)		3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
2	工资及福利费	1,047.39	25.00	61.44	62.91	64.42	65.97	67.55	69.18	70.84
	职工人数 (人)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	职工薪资 (万元/人.年)		6.00	6.14	6.29	6.44	6.60	6.76	6.92	7.08
3	修理费用	479.88	11.46	28.15	28.83	29.52	30.23	30.96	31.70	32.46
4	其他管理费	416.00	7.99	22.08	25.27	25.87	26.49	27.13	27.78	28.45
二	相关税费	4,280.70	81.11	225.07	258.33	264.86	271.54	278.39	285.40	292.57
	总成本	7,780.16	161.14	433.50	483.48	492.81	502.37	512.17	522.20	532.46

续上表

序号	成本类型	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	运营成本	3,499.46	243.05	246.29	249.61	253.00	256.48	260.05	263.70	44.42
1	燃料动力费	1,556.19	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14	108.14	18.03
1.1	电费	1,375.87	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	95.61	15.94
	用电量 (万 kwh/年)		147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	24.66
	单价 (元/度)		0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
1.2	水费	180.32	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	2.09
	用水量(万吨/年)		3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	0.58
	单价 (元/吨)		3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
2	工资及福利费	1,047.39	72.54	74.28	76.06	77.88	79.75	81.67	83.63	14.27
	职工人数 (人)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	职工薪资 (万元/人.年)		7.25	7.43	7.61	7.79	7.98	8.17	8.36	8.56
3	修理费用	479.88	33.24	34.04	34.86	35.70	36.56	37.44	38.34	6.39
4	其他管理费	416.00	29.13	29.83	30.55	31.28	32.03	32.80	33.59	5.73
二	相关税费	4,280.70	299.92	307.44	315.16	323.06	331.13	339.40	347.88	59.44
	总成本	7,780.16	542.97	553.73	564.77	576.06	587.61	599.45	611.58	103.86

5. 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2023 年	798.89	161.14	637.75
2024 年	2,207.73	433.50	1,774.23
2025 年	2,526.68	483.48	2,043.20
2026 年	2,587.33	492.81	2,094.52
2027 年	2,649.42	502.37	2,147.05
2028 年	2,713.01	512.17	2,200.84
2029 年	2,778.12	522.20	2,255.92
2030 年	2,844.80	532.46	2,312.34
2031 年	2,913.07	542.97	2,370.10
2032 年	2,982.98	553.73	2,429.25
2033 年	3,054.58	564.77	2,489.81
2034 年	3,127.89	576.06	2,551.83
2035 年	3,202.95	587.61	2,615.34
2036 年	3,279.83	599.45	2,680.38
2037 年	3,358.54	611.58	2,746.96
2038 年	573.19	103.86	469.33
合计	41,599.01	7,780.16	33,818.85

6. 还本付息的测算

(1) 拟发行地方政府专项债券情况

本项目拟发行专项债券融资 15,500.00 万元，本次拟申请政府专项债 9,000.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
2022 年 3 月	3,000.00	15 年	3.29%

2022 年 6 月	3,500.00	15 年	3.21%
2023 年 3 月	9,000.00	15 年	3.66%

(2) 地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

项目	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
衡山西 综合停 车场及 配套基 础设施 建设项 目	2022	-	6,500.00	-	6,500.00	105.53	105.53
	2023	6,500.00	9,000.00	-	15,500.00	375.75	375.75
	2024	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2025	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2026	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2027	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2028	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2029	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2030	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2031	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2032	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2033	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2034	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2035	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2036	15,500.00	-	-	15,500.00	540.45	540.45
	2037	15,500.00	-	6,500.00	9,000.00	434.93	6,934.93
	2038	15,500.00	-	9,000.00	-	164.70	9,164.70
合计		-	15,500.00	15,500.00		8,106.75	23,606.75

7. 本息覆盖倍数

项目名称	预计用于资金 平衡的相关收 益	项目预计融资 本金	项目预计融资 本息	项目相关收益 对融资本息覆 盖倍数
衡山西综合停车场及配套基础设施建设项目	33,818.85	15,500.00	23,606.75	1.43

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，本项目敏感性分析详见下表：

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	1.26	1.43	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.43	1.40

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，本项目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。



营业执照

(副本)₍₄₋₁₎

统一社会信用代码

911101050805090096



名称 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

投资人 黄锦辉

经营范围

审查企业会计报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；企业管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

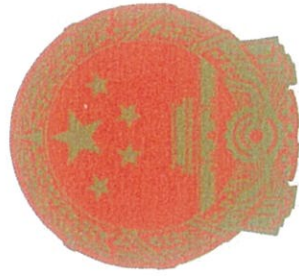
出资额 1951万元

成立日期 2013年10月22日

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]10061号

批准执业日期：2013年10月11日



证书序号：0000109

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：

二〇一八年一月十日

中华人民共和国财政部制

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

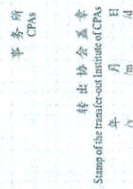


同意调入
Agree the holder to be transferred to

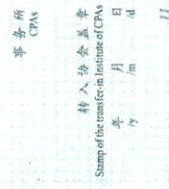


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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: 姚永涛
证书编号: 110002960034

年 月 日



姚永涛

年 月 日



姓名: 姚永涛
性别: 男
出生日期: 1972-10-20
工作单位: 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 32124721029193



证书编号: 110002960034
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年11月28日
Date of Issuing



年 月 日

证书编号: 110002960034

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 2007年11月28日

Date of Issuing



姓名: 李晓磊
性别: 女
出生日期: 1982-01-24
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 110101198201240520
Identity card: N G1082198201240520



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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 12 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 12 月 30 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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 11 月 1 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 11 月 1 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.



姓名: 李晓磊
证书编号: 110101480755



姓名: 李晓磊

证书编号:
No. of Certificate 110101480755

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

发证日期:
Date of Issuance 2020 07 15

年 月 日
/ /