

湖南省衡阳市 2023 年园区建设专项债券项目

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 年园区建设专项债券项目 预期收益与融资平衡专项评价报告

利安达专字【2023】京 A3011 号

衡阳市财政局：

我们接受委托，对湖南省衡阳市 2023 年园区建设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 年园区建设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 年园区建设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	衡阳市	衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	40,000.62
合计			40,000.62

二、项目融资情况

本次拟发行的湖南省衡阳市 2023 年园区建设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	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资		
1	衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	8,000.62	32,000.00	-	12,000.00	15 年
合计		8,000.62	32,000.00	-	12,000.00	15 年

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 年园区建设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	衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	77,228.33	32,000.00	49,118.00	1.57
合计		77,228.33	32,000.00	49,118.00	1.57

四、专项债券发行计划

本次评价的湖南省衡阳市 2023 年园区建设专项债券项目本次共计拟发行地方政府专项债券融资 12,000.00 万元，其中：15 年期债券发行 12,000.00 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
110002960034

中国注册会计师

李晓磊
中国注册会计师
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 年园区建设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）衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)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
衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	40,000.62

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	
衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	8,000.62	32,000.00	12,000.00

3. 项目经营性收入预测说明

衡山科学城配套基础设施（5G 产业园）项目收入包括标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、物业管理收入、停车位收入。本项目债券存续期内，2024 年收入按 4 个月计算，2025 年-2038 年按 12 个月计算。

(1) 标准厂房出租收入

根据可研报告，标准厂房可出租面积为 110,000.00 m²，第一年出租率 70%，每年上涨 10%，出租率最高达 90%。参考衡阳市类似厂房出租案例，第一年月租金为 23 元/平方米/月，每三年增长率 10%。

类似厂房可比出租价格如下（数据来源：中国厂房网）：

中国厂房网 衡阳厂房网 衡阳厂房出租



衡阳珠晖 衡阳市珠晖区东外环2000㎡ 厂房出租

编号: 77051195 2023-10-15 17:09

结构类型: 厂房 厂房层数: 单层
厂房面积: 2000 平米 厂房高度: 约 12 米
大车行道: 无 配电容量: 约 30 兆
厂房租金: 0.09 元/㎡/天 3.04 万元/月 32.21 万元/年
厂房位置: 珠晖 衡阳市珠晖区东外环

包材料 包机械 包电力 包消防 包办证

查看联系方式 预约看房

中国厂房网 衡阳厂房网 / 衡阳厂房出租



衡阳衡南 三塘10000㎡ 厂房出租

编号: 5530302A 2022-10-09 15:02

结构类型: 厂房 厂房层数: 单层
厂房面积: 10000 平米 厂房高度: 约 10 米
大车行道: 无 配电容量: 约 30 兆
厂房租金: 36 元/㎡/月 36 万元/月 432 万元/年 厂房价格: 4000 万元
厂房位置: 衡南

包材料 包机械 包电力 包消防 包办证

查看联系方式 预约看房



(2) 标准厂房出售收入

根据可研报告, 可出售面积为 110,000.00 m²。2034 年-2038 年每年出售 20%。参考衡阳市类似厂房案例, 预计出售价格为 3500 元/平方米, 每三年上涨 10%。类似厂房可比出售价格如下:



(3) 物业管理收入

根据可研报告, 本项目物业管理面积 110,000.00 m²。根据《湖南省物业服务收费管理办法》(湘发改价费规〔2022〕271 号): “物业服务收费根据不同物业的性质和特点, 分别实行政府指导价和市场调节价。业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务费收取标准(包括已购车位的物业服务费、装修服务费和装修

垃圾清运费) 实行政府指导价。别墅(专指带室外庭院独立成栋的商品住宅和联排商品住宅)、其他非住宅, 以及业主大会成立之后的普通商品住宅物业服务费收取标准(包括已购车位物业服务费、装修服务费和装修垃圾清运费) 实行市场调节价。”

结合实际案例物业费收取情况, 该项目物业管理按 1.5 元/平方米/月计算。

13:31 楼盘详情

基本信息 销售信息 小区规划 价格

小区规划

占地面积: 175824 m²
建筑面积: 800000 m²
容积率: 3.71
绿化率: 35%
停车位: 4881个, 6期8期为产权车位, 7期为人防车位
楼栋总数: 23
总户数: 4887
物业公司: 衡阳银泰物业管理有限公司
物业费: 1.8元/m²·月 ①
物业费详情: 银泰红城6-9期住宅物业管理为1.8元/m²·月 ①
楼层状况: 共23栋, 当期推7栋。

价格信息 降价提醒

收藏 在线咨询 电话咨询

13:32 楼盘详情

基本信息 销售信息 小区规划 价格

销售信息

发证时间: 2021-07-22
楼栋信息: A6栋

展开

小区规划

占地面积: 200000 m²
建筑面积: 1000000 m²
容积率: 4.20
绿化率: 35%
停车位: 6509个停车位
楼栋总数: 17
总户数: 5877
物业公司: 衡阳融冠物业服务有限公司
物业费: 1.8元/m²·月 ①
物业费详情: 高层住宅: 1.80元/m² 公寓: 2.50元/m² ①
楼层状况: 住宅17栋, 公寓1栋

收藏 在线咨询 电话咨询

(4) 停车位收入

根据可研报告, 本项目停车位 300 个。根据项目周边地区停车场收费水平, 参照衡阳市蒸湘区高新未来城车库车位停车费收费标准, 本项目停车位租赁单价按 10 元/个·天计算, 每年按 360 天计算, 2024 年运营负荷率为 50%, 2025 年运营负荷率为 70%, 2026 年及以后年度运营负荷率为 90%。

金钟大雁城小区公寓进出口车位 2023-12-31

立新开发区·立新开发区中心
湖南省衡阳市蒸湘区松山大道41号

20m² 0.53元/m²/天
建筑面积 320元/月

立新大道22号蒸湘教苑车库出租 2022-12-29

衡阳市·立新开发区
蒸湘教苑

25m² 0.43元/m²/天
建筑面积 320元/月

项目在债券存续期内预期收入详情见下表所示：

单位：万元

收入类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
标准厂房出租收入	708.40	2,428.80	2,732.40	3,005.64	3,005.64
标准厂房出售收入	-	-	-	-	-
物业管理收入	66.00	198.00	198.00	198.00	198.00
停车位收入	18.00	75.60	97.20	97.20	97.20
合计	792.40	2,702.40	3,027.60	3,300.84	3,300.84

收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
标准厂房出租收入	3,005.64	3,306.20	3,306.20	3,306.20	3,636.47
标准厂房出售收入	-	-	-	-	-
物业管理收入	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00
停车位收入	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20
合计	3,300.84	3,601.40	3,601.40	3,601.40	3,931.67

收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
标准厂房出租收入	2,909.17	2,181.88	1,600.00	800.00	-	35,932.64
标准厂房出售收入	10,248.70	10,248.70	11,273.57	11,273.57	11,273.57	54,318.11
物业管理收入	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	2,838.00
停车位收入	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20	1,357.20
合计	13,453.07	12,725.78	13,168.77	12,368.77	11,568.77	94,445.95

4. 项目成本及费用预测说明

本项目的运营成本主要包括工资及福利费、修理费、管理费用等。各类成本及税费测算方式如下所述：

(1) 工资及福利费

根据可研报告，参考类似项目的项目定员，项目配备人员 15 人，本项目定员职工工资福利平均按 4.80 万元/年计取，根据国家统计局公布的 2016-2020 年平均 CPI 指数为 2.22%，参考近五年平均 CPI 指数情况，后续工资及福利费每年增长 2.22%。

可比案例如下：

序号	项目名称	人均工资标准
1	衡山科学城数字装备制造产业园项目	4.8 万元/年
2	国家级衡阳高新区数字产业孵化园项目	4.8 万元/年

(2) 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》第三版，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。按行业惯例，修理费用按年折旧费的 5%计取。按残值率 5%，折旧期限 20 年进行折旧。

序号	项目名称	维修费标准
1	衡阳国家高新区白沙绿岛核应用产业园厂房及基础设施（一期）项目	固定资产折旧的 5%
2	国家级衡阳高新区数字产业孵化园项目	固定资产折旧的 5%

(3) 管理费用

参考类似项目经验，管理费用按营业收入的 2.5%计取。可比案例如下：

序号	项目名称	标准
1	衡东县经济开发区机电智造产业园	营业收入的 2%
2	国家级衡阳高新区数字产业孵化园项目	租金收入的 3%，营业收入的 2.8%

(4) 相关税费

增值税税率按现行税率计算，其中：运营期内修理费、管理费用按 13%计算进项税。本项目物业管理收入的增值税税率为 6.00%；标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、停车位收入的增值税税率为 9.00%。。城市维护建设税按增值税额的 7%计取，教育费附加按增值税额的 3%计取，地方教育附加按增值税额的 2%计取。房产税按标准厂房出租收入、停车位收入的 12%计取。

债券存续期内项目各年经营成本及费用详情见下表所示：

单位：万元

成本类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
工资及福利费	24.00	73.65	75.30	76.95	78.60
修理费	31.67	95.00	95.00	95.00	95.00
管理费用	19.81	67.56	75.69	82.52	82.52

税金及附加	144.70	498.92	563.74	618.23	618.23
合计	220.18	735.13	809.73	872.70	874.35

成本类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资及福利费	80.40	82.20	84.00	85.80	87.75
修理费	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
管理费用	82.52	90.04	90.04	90.04	98.29
税金及附加	618.23	678.14	678.14	678.14	743.98
合计	876.15	945.38	947.18	948.98	1,025.02

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
工资及福利费	89.70	91.65	93.75	95.85	97.95	1,217.55
修理费	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	1,361.67
管理费用	336.33	318.14	329.22	309.22	289.22	2,361.16
税金及附加	1,513.74	1,368.76	1,344.25	1,184.75	1,025.29	12,277.24
合计	2,034.77	1,873.55	1,862.22	1,684.82	1,507.46	17,217.62

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
2024 年	792.40	220.18	572.22
2025 年	2,702.40	735.13	1,967.27
2026 年	3,027.60	809.73	2,217.87
2027 年	3,300.84	872.70	2,428.14
2028 年	3,300.84	874.35	2,426.49
2029 年	3,300.84	876.15	2,424.69
2030 年	3,601.40	945.38	2,656.02
2031 年	3,601.40	947.18	2,654.22
2032 年	3,601.40	948.98	2,652.42
2033 年	3,931.67	1,025.02	2,906.65
2034 年	13,453.07	2,034.77	11,418.30

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2035 年	12,725.78	1,873.55	10,852.23
2036 年	13,168.77	1,862.22	11,306.55
2037 年	12,368.77	1,684.82	10,683.95
2038 年	11,568.77	1,507.46	10,061.31
合计	94,445.95	17,217.62	77,228.33

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 32,000.00 万元，本次发行 12,000.00 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
2021 年 10 月	20,000.00	15 年	3.51%
2023 年 3 月	12,000.00	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

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2021 年		20,000.00		20,000.00	351.00	351.00
2022 年	20,000.00	-	-	20,000.00	702.00	702.00
2023 年	20,000.00	12,000.00	-	32,000.00	921.60	921.60
2024 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2025 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2026 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2027 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2028 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2029 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2030 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2031 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2032 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2033 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2034 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2035 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
2036 年	32,000.00	-	20,000.00	12,000.00	790.20	20,790.20
2037 年	12,000.00	-	-	12,000.00	439.20	439.20
2038 年	12,000.00	-	12,000.00	-	219.60	12,219.60
合计	-	32,000.00	32,000.00		17,118.00	49,118.00

7. 本息覆盖倍数

单位：万元

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
衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	77,228.33	32,000.00	49,118.00	1.57

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：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析（成本保持不变）			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.57	1.76
成本变动敏感性分析（收入保持不变）			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.61	1.57	1.54

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

负责人 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、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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；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

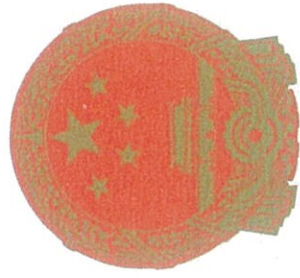
成立日期 2013年10月22日

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]0061号

批准执业日期：2013年10月11日



说明

证书序号：0000109

- 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：

二〇一八年三月十日

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



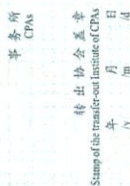
同意调入
Agree the holder to be transferred to



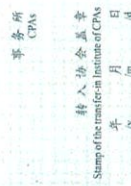
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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：杨永清
证书编号：110002960034

年 月 日



姓名
Full name 施文海
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1972-10-29
工作单位
Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码
Identity card No. 32124721029193



证书编号：110002960034
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 二〇〇七年十一月二十八日



Full name 李瑞霞
Sex 女
Date of birth 1982-01-24
Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Identity card No. 1082198201240520



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: 李瑞霞
证书编号: 110101480755



年 月 日
/y /m /d

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