

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）

二零二三年三月二日

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 A3006 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

本次拟发行的衡阳市 1 个湖南省衡阳市 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	衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	56,270.00
2	衡南县	衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目	156,000.00
合计			212,270.00

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	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	11,470.00	44,800.00	-	34,800.00	20 年
2	衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目	55,200.00	100,800.00	-	20,000.00	15 年
合计		66,670.00	145,600.00	-	54,800.00	-

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 1 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 20 年期专项债券的测算利率为 3.71%，本次拟发行的 15 年期专项债券的测算利率为 3.62%。

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	衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	106,636.09	44,800.00	77,701.60	1.37
2	衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目	186,795.51	100,800.00	153,716.40	1.22
合计		293,431.60	145,600.00	231,418.00	1.27

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拟发行地方政府专项债券融资 54,800.00 万元，其中：20 年期债券发行 34,800.00 万元，预测利率为 3.71%，15 年期债券发行 20,000.00 万元，预测利率为 3.62%，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



二零二三年三月二日

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 年市政和产业园区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）衡阳高新技术开发区总部基地配套设施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
衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	56,270.00

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	
衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	11,470.00	44,800.00	34,800.00

3. 项目经营性收入预测说明

本项目收入主要为停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、邻里中心及食堂出租收入、幼儿园出租收入。

(1) 停车位收入

项目建设完成后新增停车位 3917 个，项目新增停车位出租负荷率第一年按 60%计算，每年增加 20%，95%为上限，

根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》并结合实际，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；2-4 小时收费 7 元；4-12 小时收费 15 元；12-24 小时收费 20 元；

各时段停车数量占总停车数的比重根据实际情况估算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如下：

小型车停车收费标准

停车时	小型车收费标准	停车位数量	日周转次数	加权平均收入
30 分钟以内	0	10%	5	20.25/天/位
0.5-2 小时	5	40%	4	
2-5 小时	10	30%	3	
5-12 小时	15	15%	1	
12-24 小时	20	5%	1	

停车收费按 20.25/天/位计算，考虑到物价上涨等因素，项目收入单价按每三年上涨 5%计算。

(2) 充电桩收入

项目预计配备充电桩 557 个，功率约为 60KW，日充电按 4 小时计，充电效率按 80%考虑，每台充电桩日充电量约为 192kWh。运营期第一年使用负荷按 60%，第二年使用负荷按 70%，第三年使用负荷按 80%，第四年使用负荷按 90%，第五年使用负荷按 95%，上限 95%。

《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。”根据区域内实际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算，考虑到物价上涨等因素，项目收入单价按每三年上涨 5%计算。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

(3) 广告牌收入

本项目城市地下停车场及可设置平面海报广告，室外可设置广告牌等。拟设置广告牌 80 块，参考当地实际调查，收费标准为 500 元/块/月。运营期第一年出租率按 60%，每年增长 20%，上限 95%。

序号	位置	出租价格	来源
1	衡阳步步高停车场广告位	500 元/块/月	实地调查
2	万达广场内广告位	550 元/块/月	实地调查

长沙公交候车亭广告报价 (仅供参考)




媒体数量: 2000+;

媒体尺寸: 3.5米×1.5米×2面. (亮灯);

媒体报价: 0.96万元/块/月 (套装);

(4) 邻里中心及食堂出租收入

邻里中心主要定位为五位一体的总部基地配套设施中心, 包括文化、体育、卫生、教育, 出租价格参照周边临街店铺出租价格, 出于谨慎考虑按 50 元/m²/月计算, 考虑到物价上涨等因素, 项目收入每平方米单价按每三年上涨 5 元计算, 出租总面积约 16,100.00 平方米。运营期第一年出租率按 60%, 每年增长 20%, 上限 95%。

序号	位置	出租价格	来源
1	石鼓区船山大道西湖饭店	76.2 元/m ² /月	实地调查
2	蒸湘区添易购超市	55.76 元/m ² /月	实地调查



(5) 幼儿园出租收入

参考项目周边幼儿园出租价格, 出于谨慎考虑本项目的预测价格为 50 元/m²/月计算, 考虑到物价上涨等因素, 项目收入每平方米单价按每三年上涨 5 元计算, 总面积约 7,700.00 平方米。

序号	名称	总面积	转让价	折合单价	来源
1	石惠家园幼儿园	3372.64 m²	254812.08 元/年	75.6 元/m²/月	https://ggzy.hengyang.gov.cn/jyxx/gycqjy/czrgg/20221026/i2824332.html
2	奇峰苑二期幼儿园	2366.80m²	374160.00 元/年	158 元/m²/月	https://ggzy.hengyang.gov.cn/jyxx/gycqjy/czrgg/20221026/i2824332.html

四、标的的基本情况		
标的信息	地址	衡阳市雁峰区竞峰苑二期保障性住房小区内
	面积	2366.8m ²
	用途	幼儿园
	期限	9年6个月
	免租期限	6个月
	配套设施	室外活动场地约1000m ²
资产评估情况	评估核准（备案）机构	衡阳市城市建设投资有限公司
	评估机构	湖南湘江房地产评估有限公司
	评估报告编号	湘亚房评报字（2021）第D1242号
	评估基准日	2021年12月15日
	资产评估结果	374160元/年

四、标的的基本情况		
标的信息	地址	衡阳市石鼓区石塘家园小区内
	面积	3372.64
	用途	幼儿园
	期限	9年6个月
	免租期限	6个月
	配套设施	无
资产评估情况	评估核准（备案）机构	衡阳市城市建设投资有限公司
	评估机构	湖南锦鑫房地产评估有限公司
	评估报告编号	湘锦鑫房评报字[2022]第22-A-224号
	评估基准日	2022年02月24日
	资产评估结果	254842.08元/年

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	停车位收入	1,737.09	2,316.12	2,750.39	2,887.91	2,887.91	2,887.91	3,032.31
	充电桩收入	1,873.66	2,185.94	2,498.21	2,951.01	3,114.96	3,114.96	3,270.71
	广告牌收入	28.80	38.40	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60
	邻里中心及食堂出租收入	579.60	772.80	917.70	1,009.47	1,009.47	1,009.47	1,101.24
	幼儿园出租收入	462.00	462.00	462.00	508.20	508.20	508.20	554.40
	小计	4,681.15	5,775.26	6,673.90	7,402.19	7,566.14	7,566.14	8,004.26

项目名称	收入类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	停车位收入	3,032.31	3,032.31	3,183.93	3,183.93	3,183.93	3,343.12	3,343.12
	充电桩收入	3,270.71	3,270.71	3,434.24	3,434.24	3,434.24	3,605.95	3,605.95
	广告牌收入	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60
	邻里中心及食堂出租收入	1,101.24	1,101.24	1,193.01	1,193.01	1,193.01	1,284.78	1,284.78
	幼儿园出租收入	554.40	554.40	600.60	600.60	600.60	646.80	646.80
	小计	8,004.26	8,004.26	8,457.38	8,457.38	8,457.38	8,926.25	8,926.25

项目名称	收入类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	停车位收入	3,343.12	3,510.28	3,510.28	3,510.28	3,685.79	1,842.90	60,204.94
	充电桩收入	3,605.95	3,786.25	3,786.25	3,786.25	3,975.56	1,987.78	63,993.53
	广告牌收入	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	22.8	865.2
	邻里中心及食堂出租收入	1,284.78	1,376.55	1,376.55	1,376.55	1,468.32	734.16	22,367.73
	幼儿园出租收入	646.80	693.00	693.00	693.00	739.20	369.60	11,503.80
	小计	8,926.25	9,411.68	9,411.68	9,411.68	9,914.47	4,957.24	158,935.20

4. 项目成本及费用预测说明

本项目的成本包括燃料动力费、工资及福利费、维修费用、相关税费等。

具体明细如下：

1. 人员工资

本项目正常年预计聘用管理、物业、保洁工作人员共 30 人，人员工资与福利费参考湖南省统计局发布的 2020 年城镇私营单位从业人员年平均工资约 57727 元，本项目根据实际情况按人均工资 5.1 万元/年计算，每 3 年上涨 5%。

2020年城镇私营单位就业人员年平均工资57727元

来源：国家统计局

发布时间：2021-05-19 09:30

关闭窗口 打印本页



2020年全国城镇私营单位就业人员年平均工资为57727元，比上年增加4123元，名义增长^[1]7.7%，增速比2019年回落0.4个百分点。扣除价格因素，2020年全国城镇私营单位就业人员年平均工资实际增长5.3%。

2. 维修维护费用

根据国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费可以根据项目特点，间断性的调整，开始取低值，以后取高值。债券存续期内，暂按总投资的 3%计提。

3. 燃料动力费

主要为公共区域用电、水的支出，公共区域用电 76.31 万 kwh，用水 3.22 万 m³。衡阳市商业办公水费价格按 3.15 元/m³，衡阳市商业电费价格按 0.70 元/Kwh 测算，单价每 3 年上涨 5%。

用水量估算表

项目名称	最高日用水定额		使用数量	用水小时数 (h)	小时变化系数	日用水量 (m ³)	最大时用水量 (m ³)	使用天数 (d)	年用水量 (万 m ³ /a)
绿化浇注	60	L/m ² ·月	31464.00	8	1.5	62.93	353.97	365	2.3
道路养护用水	2	L/m ² ·天	38382.01	8	1.5	76.76	14.39	120	0.92

用电量估算表

建筑类别	建筑面积 (m ²)	功率密度(W/m ²)	需要系数	有功功率 (KW)	日照明时间 (h)	年工作天数 (d)	平均负荷系数	年耗电量 (万 KWh)
地下室照明	125390.61	2	0.7	175.55	12	365	0.7	53.82
室外道路广场照明	69846.01	1.5	0.7	73.34	12	365	0.7	22.49

4. 税金

本项目相关税费主要包括增值税、城市建设维护税、教育附加费、地方教育附加费、房产税。

增值税按现行税率进行计算，出租收入税率为 9%，按增值税的 7%、3%和 2% 分别计算城市维护建设税、教育附加费和地方教育附加费，房产税按照租金收入的 12%计提。

债券存续期内项目各年经营成本及费用见下表：

单位：万元

项目名称	类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	人工工资及福利费	153.00	153.00	153.00	160.65	160.65	160.65	168.68
	燃料动力费	63.56	63.56	63.56	66.74	66.74	66.74	70.07
	维修费用	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.10
	税费	340.38	464.75	565.24	649.14	664.31	664.31	721.37
	小计	2,245.04	2,369.41	2,469.90	2,564.63	2,579.80	2,579.80	2,648.22

项目名称	类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	人工工资及福利费	168.68	168.68	177.12	177.12	177.12	185.97	185.97
	燃料动力费	70.07	70.07	73.58	74.17	74.17	77.26	77.87
	维修费用	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.10
	税费	721.37	721.37	779.83	779.83	779.83	839.75	839.75
	小计	2,648.22	2,648.22	2,718.63	2,719.22	2,719.22	2,791.08	2,791.69

项目名称	类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目	人工工资及福利费	185.97	195.27	195.27	195.27	205.03	102.52	3,429.62
	燃料动力费	77.87	81.12	81.77	81.77	85.18	44.72	1,430.59
	维修费用	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.10	1,688.1	844.05	32,917.95
	税费	839.75	901.20	901.20	901.20	964.25	482.12	14,520.95
	小计	2,791.69	2,865.69	2,866.34	2,866.34	2,942.56	1,473.41	52,299.11

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	4,681.15	2,245.04	2,436.11
2025 年	5,775.26	2,369.41	3,405.85
2026 年	6,673.90	2,469.90	4,204.00
2027 年	7,402.19	2,564.63	4,837.56
2028 年	7,566.14	2,579.80	4,986.34
2029 年	7,566.14	2,579.80	4,986.34
2030 年	8,004.26	2,648.22	5,356.04
2031 年	8,004.26	2,648.22	5,356.04
2032 年	8,004.26	2,648.22	5,356.04
2033 年	8,457.38	2,718.63	5,738.75
2034 年	8,457.38	2,719.22	5,738.16
2035 年	8,457.38	2,719.22	5,738.16
2036 年	8,926.25	2,791.08	6,135.17
2037 年	8,926.25	2,791.69	6,134.56
2038 年	8,926.25	2,791.69	6,134.56
2039 年	9,411.68	2,865.69	6,545.99
2040 年	9,411.68	2,866.34	6,545.34
2041 年	9,411.68	2,866.34	6,545.34
2042 年	9,914.47	2,942.56	6,971.91
2043 年	4,957.24	1,473.41	3,483.83
合计	158,935.20	52,299.11	106,636.09

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 44,800.00 万元，2021 年发行专项债券融资 10,000.00 万元，本次拟发行专项债券融资 34,800.00 万元，债券期限为 20 年。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	10,000.00	20	3.54%
2023 年	34,800.00	20	3.71%

（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
衡阳高新技术开 发区总部基 地配套设 施项目	2021	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
	2022	10,000.00	-	-	10,000.00	354.00	354.00
	2023	10,000.00	34,800.00	-	44,800.00	999.54	999.54
	2024	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2025	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2026	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2027	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2028	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2029	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2030	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2031	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2032	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2033	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2034	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2035	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2036	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2037	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2038	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2039	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2040	44,800.00	-	-	44,800.00	1,645.08	1,645.08
	2041	44,800.00	-	10,000.00	34,800.00	1,645.08	11,645.08
	2042	34,800.00	-	-	34,800.00	1,291.08	1,291.08
	2043	34,800.00	-	34,800.00	-	645.54	35,445.54
	合计	-	44,800.00	44,800.00	-	32,901.60	77,701.60

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
衡阳高新技术开发区总 部基地配套设施项目	106,636.09	44,800.00	77,701.60	1.37

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	1.17	1.37	1.58
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.37	1.31

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。

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

本次测算的衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）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

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
衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目	156,000.00

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	
衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目	55,200.00	100,800.00	20,000.00

3. 项目经营性收入预测说明

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目收入主要来源于物业出租、出售收入、物业管理服务收入、污水处理收入、停车场收入。收入的预测依据和单价情况如下：

（1）物业出租、出售

本项目建成后，为入驻企业产品生产、研发、展示场地，研发设计中心、眼镜展示中心全部进行出租，标准厂房采用 3：7 的比例进行出售与出租。

可用来出租、出售的标准厂房总面积为 500,000.00 平方米、研发设计中心 12,000.00 平方米，眼镜展示中心 5,000.00 平方米。

根据松木经开区与白沙工业园现行租赁价格，按照谨慎性原则，厂房租金初步定均价 22 元/平方米·月。



白沙洲业主自建单层小面积厂房出租

原籍：白沙洲 青江西(白沙洲) 衡阳市蒸湘区 可办环评

结构：砖混结构 九成新

800㎡
建筑面积

13元/㎡/天
21.2万/月



蒸湘区自建独门独院1300平米砖混结构厂房出租，有天...

原籍：蒸湘区 蒸湘区 可办环评

结构：砖混结构 八成新

1300㎡
建筑面积

12元/㎡/天
46.8万/月



三塘工业园业主自建一楼厂房优惠出租

原籍：三塘 三塘工业园 衡阳市衡南县 可办环评

结构：钢结构 九成新

950㎡
建筑面积

10元/㎡/天
28.5万/月

标准厂房销售按均价 3,500.00 元/平方米。

	<p>衡阳衡南 三塘附近14500m² 钢结构厂房出售层高8米</p> <p>面积:14500m² 层高:8</p> <p>厂房类型:钢结构厂房</p> <p>[详图]</p>	<p>售价:5500 元</p> <p>2022-10-09 17:17</p>
	<p>衡阳衡南 三塘10000m² 厂房出租</p> <p>面积:10000m²</p> <p>厂房类型:厂房</p> <p>[详图]</p>	<p>售价:4000 元</p> <p>2022-10-09 15:02</p>

研发设计中心租金初步定价 30 元/平方米·月，眼镜展示中心展位租金初步定价为 40 元/平方米·月。

	<p>中建写字楼甲级写字楼带办公家具底价急租</p> <p>石鼓·蒸湘北路 中建写字楼 可容纳39-78工位</p> <p>纯写字楼 高层(共26层)</p> <p>张磊 优质优住</p> <p>免租1个月 纯写字楼 办公家具</p>	<p>294m² 建筑面积</p> <p>0.79元/m²/天 7000元/月</p>
	<p>龙腾时代280平 写字楼 急转 无转让费</p> <p>茶阳·五星牌 龙腾时代广场 可容纳45-91工位</p> <p>商业综合体 中区(共12层)</p> <p>徐春李 茶阳飞米地产</p> <p>商业综合体 可注册 免费车位</p>	<p>280m² 建筑面积</p> <p>0.9元/m²/天 7600元/月</p>
	<p>华新步步高精装写字楼急租 全套办公家具 拎包入住</p> <p>华新开发区 步步高 汇景 可容纳26-53工位</p> <p>商业综合体 低区(共25层)</p> <p>王德霞 徐富地产</p> <p>商业综合体 可注册 办公家具</p>	<p>199m² 建筑面积</p> <p>0.5元/m²/天 4000元/月</p>

项目采取销售与出租结合模式进行运营，随市场行情而定，项目建设期第 3 年开始有部分厂房与服务用房进行出租、销售，比例如下表：

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后
出租比例	50%	60%	80%	80%	80%	90%
出售比例	30%	40%	30%	-	-	-

（2）物业管理服务收入

根据《关于发布湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》，物业管理费收费标准为 0.50-4.00 元/平方米/月，本项目物业管理按照

2 元/平方米·月进行收取，基数为 517,000 平方米。网上查询案列截图如下：

蒸湘区--部分在售楼盘物业费一览表		
楼盘名称	物业	物业费 (元/m ² /月)
碧桂园衡中心	广东碧桂园物业管理有限公司	2
铂金时代	维生活智慧城市服务股份有限公司	2
奥莱祥生府	浙江祥生物业服务有限公司衡阳分公司	2

(3) 污水处理收入

本项目依据可研设定规模，为园区企业提供污水处理服务，日处理规模为 2 万吨，年处理 730 万吨，按照按照发改委、财政部、住建部三部联合下发《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》以及国家财政部印发《污水处理费征收使用管理办法》（财税[2014]151 号）、《衡阳市城市污水处理费征收使用管理办法》的有关规定，根据衡阳市关于污水收费的相关文件标准，并结合衡阳市的实际情况确定规定，本项目污水处理收费标准按 0.80 元每吨计算。本项目按第一年使用率 50%计算。

(4) 停车位收入

新建停车位 500 个，根据衡阳市根据《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》即停即走且时间在 1 小时以内的免费；超过 1 小时至 12 小时内收费 5 元/辆；超过 12 小时，按每 12 小时加收 5 元(不足 12 小时按 12 小时计)。本项目按每天 20 元收入估算，每辆每次收费 20 元。每 3 年增长 10%。

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目的收入主要包括物业出租、出售收入、物业管理服务收入、污水处理收入、停车场收入，债券存续期内项目总收入为 224,219.60 万元。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年	2026 年	2027 年
衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目	标准厂房出租收入	4620.00	5544.00	7392.00	7392.00	8316.00	8316.00
	研发设计中心出租收入	216.00	259.20	345.60	345.60	388.80	388.80
	眼镜展示中心出租收入	120.00	144.00	192.00	192.00	216.00	216.00
	标准厂房出售收入	15,750.00	21,000.00	15,750.00	-	-	-
	物业管理服务收入	988.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80
	污水处理收入	292.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
	停车位收入	255.50	292.00	328.50	361.35	361.35	361.35
	小计	22,242.30	29,064.00	25,832.90	10,115.75	11,106.95	11,106.95

项目名称	收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目	标准厂房出租收入	8316.00	8316.00	8316.00	8316.00	8316.00	8316.00
	研发设计中心出租收入	388.80	388.80	388.80	388.80	388.80	388.80
	眼镜展示中心出租收入	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	标准厂房出售收入	-	-	-	-	-	-
	物业管理服务收入	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80
	污水处理收入	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
	停车位收入	397.49	397.49	397.49	437.23	437.23	437.23
	小计	11,143.09	11,143.09	11,143.09	11,182.83	11,182.83	11,182.83

项目名称	收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
衡阳市高	标准厂房出租	8316.00	8316.00	8316.00	8316.00	2079.00	126,819.00

新区弘湘 双创智造 基地（眼镜 小镇）项目	收入						
	研发设计中心 出租收入	388.80	388.80	388.80	388.80	97.20	5,929.20
	眼镜展示中心 出租收入	216.00	216.00	216.00	216.00	54.00	3,294.00
	标准厂房出售 收入	-	-	-	-	-	52,500.00
	物业管理服务 收入	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	310.20	19,911.00
	污水处理收入	584.00	584.00	584.00	584.00	146.00	9,198.00
	停车位收入	480.96	480.96	480.96	529.05	132.26	6,568.40
	小计	11,226.56	11,226.56	11,226.56	11,274.65	2,818.66	224,219.60

4. 项目成本及费用预测说明

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）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、原购原材料、外购动力费、污泥处置费及相关税费。债券存续期内总支出预计 37,424.10 万元。具体成本预测依据及明细见下：

（1）工资及福利费：根据项目要求，本项目定员 20 人，根据衡阳市物流行业人员平均工资与福利费，本项目按人均每 6.00 万元计算。2022 年暂按 10 人计算。

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）原购原材料：本项目原购原材料主要为在处理中主要投加 PAC、PAM 和次氯酸钠药剂，参考同类型案例，依据保守型原则，本项目按照药剂费 0.22 元/吨，每年需要药剂 730 吨。

编号	污水厂	年处理量	合计(元/m ³)	药剂费	动力费(电)	污泥处置费
		万 m ³		元/m ³	元/m ³	元/m ³
1	郴州市第一污水处理厂	5411	0.24	0.08	0.15	0.01
2	郴州市第三污水处理厂	1642.5	0.168	0.04	0.124	0.004
3	郴州市第四污水处理厂	2190	0.156	0.05	0.094	0.012

(3) 外购动力费：年耗水量为 15,800.00 吨，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，本项目水费单价定为 4.20 元/吨；年耗电量为 650,000.00 度，电费单价 0.7 元/度。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电价(元/千瓦时)					基本电价	
	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	变压器容量
						(元/千瓦·月)	(元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.588	0.573	0.563				
二、一般工商业及其他用电	0.7511	0.7311	0.7111	0.6911			
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：贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.21分钱、农网还贷资金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资金0.62分钱和地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。

(4) 污泥处置费：按照污泥处置工艺，参照同类型案例，污泥处置费按照 0.02 元/吨测算。

编号	污水厂	年处理量	合计(元/m ³)	药剂费	动力费(电)	污泥处置费
		万 m ³		元/m ³	元/m ³	元/m ³
1	郴州市第一污水处理厂	5411	0.24	0.08	0.15	0.01
2	郴州市第三污水处理厂	1642.5	0.168	0.04	0.124	0.004
3	郴州市第四污水处理厂	2190	0.156	0.05	0.094	0.012

(5) 修理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》第三版，本项目修理费按固定资产折旧额的 10% 计算，固定资产折旧额为 3,120.00 万元。

（6）相关税费：本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育费附加、房产税等。其中：

本项目增值税税率按照 6%税率简易估算。

土地增值税预征按 2%计算。

本项目房产税税率为 12%。

债券存续期内各项成本费用见下表：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年	2026 年	2027 年
1	工资及福利费	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	原购原材料	80.30	160.60	160.60	160.60	160.60	160.60
3	燃料动力费	26.07	52.14	52.14	52.14	52.14	52.14
4	污泥处置费	7.30	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
5	修理费	156.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
6	相关税费	1,309.99	1,636.36	1,864.99	1,514.28	1,686.25	1,686.25
小计		1,639.66	2,295.70	2,524.33	2,173.62	2,345.59	2,345.59

序号	成本类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	工资及福利费	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	原购原材料	160.60	160.60	160.60	160.60	160.60	160.60
3	燃料动力费	52.14	52.14	52.14	52.14	52.14	52.14
4	污泥处置费	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
5	修理费	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
6	相关税费	1,688.53	1,688.53	1,688.53	1,691.06	1,691.06	1,691.06
小计		2,347.87	2,347.87	2,347.87	2,350.40	2,350.40	2,350.40

序号	成本类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
1	工资及福利费	120.00	120.00	120.00	120.00	30.00	1,890.00
2	原购原材料	160.60	160.60	160.60	160.60	40.15	2,529.45
3	燃料动力费	52.14	52.14	52.14	52.14	13.04	821.21

序号	成本类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
4	污泥处置费	14.60	14.60	14.60	14.60	3.65	229.95
5	修理费	312.00	312.00	312.00	312.00	78.00	4,914.00
6	相关税费	1,693.83	1,693.83	1,693.83	1,696.88	424.23	27,039.49
小计		2,353.17	2,353.17	2,353.17	2,356.22	589.07	37,424.10

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
2022 年	22,242.30	1,639.66	20,602.64
2023 年	29,064.00	2,295.70	26,768.30
2024 年	25,832.90	2,524.33	23,308.57
2025 年	10,115.75	2,173.62	7,942.13
2026 年	11,106.95	2,345.59	8,761.36
2027 年	11,106.95	2,345.59	8,761.36
2028 年	11,143.09	2,347.87	8,795.22
2029 年	11,143.09	2,347.87	8,795.22
2030 年	11,143.09	2,347.87	8,795.22
2031 年	11,182.83	2,350.40	8,832.43
2032 年	11,182.83	2,350.40	8,832.43
2033 年	11,182.83	2,350.40	8,832.43
2034 年	11,226.56	2,353.17	8,873.39
2035 年	11,226.56	2,353.17	8,873.39
2036 年	11,226.56	2,353.17	8,873.39
2037 年	11,274.65	2,356.22	8,918.43
2038 年	2,818.66	589.07	2,229.60
合计	224,219.60	37,424.10	186,795.51

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 100,800.00 万元，2020 年发行专项债券 40,000.00 万元，2021 年 8 月发行专项债券 20,800.00 万元，2021 年 10 月发行专项债券 20,000.00 万元，本次拟申请发行 20,000.00 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
2020 年	40,000.00	15 年	3.45%
2021 年 8 月	20,800.00	15 年	3.47%
2021 年 10 月	20,000.00	15 年	3.51%
2023 年	20,000.00	15 年	3.62%

(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
2020 年	-	40,000.00	-	40,000.00	690.00	690.00
2021 年	40,000.00	40,800.00	-	80,800.00	1,380.00	1,380.00
2022 年	80,800.00	-	-	80,800.00	2,803.76	2,803.76
2023 年	80,800.00	20,000.00	-	100,800.00	3,165.76	3,165.76
2024 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2025 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2026 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2027 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2028 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2029 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2030 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2031 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2032 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76

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
2020 年	-	40,000.00	-	40,000.00	690.00	690.00
2033 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2034 年	100,800.00	-	-	100,800.00	3,527.76	3,527.76
2035 年	100,800.00	-	40,000.00	60,800.00	2,837.76	42,837.76
2036 年	20,000.00	-	40,800.00	20,000.00	2,147.76	42,947.76
2037 年	20,000.00		-	20,000.00	724.00	724.00
2038 年	20,000.00		20,000.00	-	362.00	20,362.00
合计	-	100,800.00	100,800.00	-	52,916.40	153,716.40

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
衡阳市高新区弘湘 双创智造基地（眼 镜小镇）项目	186,795.51	100,800.00	153,716.40	1.22

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	1.07	1.22	1.36
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	1.24	1.22	1.19

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

统一社会信用代码

911101050805090096



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副本)₍₄₋₁₎



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

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；基本建设年度财务决算审计；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。(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

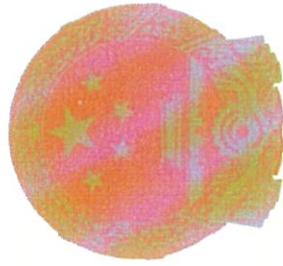
主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室



登记机关

2023

年01月13日



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

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：

二〇一八年十月

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 魏志平
Full name: _____
性别: 男
Sex: _____
出生日期: 1972-10-20
Date of birth: _____
工作单位: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: _____
身份证号码: 32134721020193
Identity card No.: _____

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
1101050524976






证书编号: 1100256034
No. of Certificate: _____
批准注册协会: 中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: _____
发证日期: 2013年10月24日
Date of Issuance: _____

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

事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

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: 魏志平
Name: _____
证书编号: 1100256034
No. of Certificate: _____



姓名: 李曉露
 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: 13082198201240520



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

李曉露

事务所
CPAs

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

李曉露

事务所
CPAs

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

李曉露

事务所
CPAs

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

李曉露

事务所
CPAs

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



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

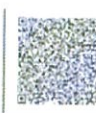
发证日期:
Date of Issuance 2020 07 15

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: 李曉露
证书编号: 110101480755



李曉露

年 月 日