

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2023 年湖南省园区建设专项债券项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2023）第 02002 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：湘2320YJY67L



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于

2023年湖南省园区建设专项债券项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2023)第02002号

我们接受委托,对2023年湖南省园区建设专项债券(以下简称“本期债券”)相关会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目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》。相关建设项目的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。

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前提下,本次评价的会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目,预期运营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。

一、总体评价结果如下:

(一) 应付本息情况

本期湖南省怀化市2023年怀化市会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目专项债券,计划融资金额20,000.00万元,2022年3月已发行10,000.00万元,发行利率3.37%,2022年6月已发行6,700.00万元,发行利率3.22%,本次发行3,300.00万元,假设融资利率3.71%,期限20年,每半年支付利息,第20年年末



偿还本金，应还本付息情况如下：

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
2022 年	-	16,700.00		16,700.00	276.37	276.37
2023 年	16,700.00	3,300.00		20,000.00	675.17	675.17
2024 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2025 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2026 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2027 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2028 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2029 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2030 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2031 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2032 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2033 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2034 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2035 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2036 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2037 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2038 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2039 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2040 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2041 年	20,000.00			20,000.00	675.17	675.17
2042 年	20,000.00		16,700.00	3,300.00	398.80	17,098.80
2043 年	3,300.00		3,300.00	-	-	3,300.00
合计		20,000.00	20,000.00		13,503.40	33,503.40

（二）项目融资期间产生的现金净流入

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目的收益则以各项目预测期内运



营的现金流入减去现金流出后的净额作为项目的收益。

单位：万元

项目	现金流入	现金流出	项目收益
会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目	72,117.35	17,401.90	54,715.45

（三）预测项目收益对融资本息的覆盖情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.63。具体预测计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2022 年	-	276.37	276.37	-	-	-
2023 年	-	675.17	675.17	0.00	0.00	0.00
2024 年	-	675.17	675.17	2,667.66	547.41	2,120.25
2025 年	-	675.17	675.17	2,858.20	572.44	2,285.76
2026 年	-	675.17	675.17	3,048.76	597.47	2,451.29
2027 年	-	675.17	675.17	3,239.30	622.50	2,616.80
2028 年	-	675.17	675.17	3,429.85	647.53	2,782.32
2029 年	-	675.17	675.17	4,008.17	720.49	3,287.68
2030 年	-	675.17	675.17	4,008.17	720.49	3,287.68
2031 年	-	675.17	675.17	4,008.17	733.46	3,274.71
2032 年	-	675.17	675.17	4,008.17	1,117.31	2,890.86
2033 年	-	675.17	675.17	4,008.17	1,117.31	2,890.86
2034 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2035 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2036 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2037 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2038 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2039 年	-	675.17	675.17	4,892.51	1,315.43	3,577.08



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2040 年	-	675.17	675.17	4,892.51	1,315.43	3,577.08
2041 年	-	675.17	675.17	4,892.51	1,315.43	3,577.08
2042 年	16,700.00	398.80	17,098.80			0.00
2043 年	3,300.00	-	3,300.00			
合计	20,000.00	13,503.40	33,503.40	72,117.35	17,401.90	54,715.45
本息覆盖倍数						1.63

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：项目收益及现金流预测说明



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2023 年 03 月 02 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

(一) 项目基本情况

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目位于会同工业集中区水坪溪片区,涵盖水坪溪电子信息产业园、配套道路工程2个子项目。总投资34792.95万元,项目总用地面积141509.10 m²(合约212.26亩),总建筑面积119983.52 m²,涵盖水坪溪电子信息产业园、配套道路2个子项目。其中水坪溪电子信息产业园建筑面积119983.52 m²(全部计容),包括研发转化区15177.92 m²、生产加工区73309.93 m²、生活配套区11362.44 m²、众创孵化区20133.23 m²,配套地面生态停车位212个;配套道路共2739.37m,城市次干道,设计时速30km/h。

(二) 融资计划

项目总投资34792.95万元,其中,项目自有资金14792.95万元,占项目总投资比重为42.52%。申请政府专项债20000.00万元,占项目总投资比重为57.48%。

(三) 项目收入预测

1、项目收入来源为出租收入和停车位收入。具体见下表:

单位:万元

收入类别	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
生产加工区出租收入	0.00	1,539.51	1,649.47	1,759.44	1,869.40	1,979.37	2,298.27	2,298.27	2,298.27	2,298.27
研发转化区出租收入	0.00	382.48	409.80	437.12	464.44	491.76	570.99	570.99	570.99	570.99
众创孵化区出租收入	0.00	473.53	507.36	541.18	575.01	608.83	706.92	706.92	706.92	706.92
生活配套区出租收入	0.00	190.89	204.52	218.16	231.79	245.43	284.97	284.97	284.97	284.97
停车位停车收入	0.00	81.25	87.05	92.86	98.66	104.46	147.02	147.02	147.02	147.02
合计	0.00	2,667.66	2,858.20	3,048.76	3,239.30	3,429.85	4,008.17	4,008.17	4,008.17	4,008.17

(接上表)

收入类别	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
生产加工区出租收入	2,298.27	2,528.09	2,528.09	2,528.09	2,528.09	2,528.09	2,780.90	2,780.90	2,780.90	41,271.69
研发转化区出租收入	570.99	628.09	628.09	628.09	628.09	628.09	690.90	690.90	690.90	10,253.70
众创孵化区出租收入	706.92	777.61	777.61	777.61	777.61	777.61	855.37	855.37	855.37	12,694.67
生活配套区出租收入	284.97	313.47	313.47	313.47	313.47	313.47	344.81	344.81	344.81	5,117.42
停车位停车收入	147.02	183.78	183.78	183.78	183.78	183.78	220.53	220.53	220.53	2,779.87



收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
合计	4,008.17	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,892.51	4,892.51	4,892.51	72,117.35

依上表预测，债券存续期间，会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目取得运营收入 72,117.35 万元。

2、项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括出租收入和停车位收入。

(1) 生产加工区出租收入

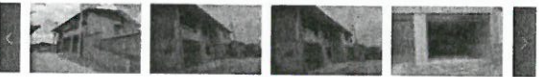
生产加工区为生产类建筑，本项目该项按厂房定价。根据对会同县类似项目市场调研，从下表可知，标准厂房租赁价格平稳，租赁价格在 22~31 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目生产加工区租赁价格为 25 元/m²·月。生产加工区面积为 73309.93 m²，全部用来出租，单价预计每 5 年上浮 10%，计算期第 3-8 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 95%考虑。债券存续期内生产加工区出租收入为 41,271.69 万元。

周边地区出租价格参考价格如下：

编号	项目名称	位置	租金（元/m ² ·月）
1	厂房	鹤城区怀北路	22.5
2	厂房	中方县花桥镇	27
3	厂房	芷江公坪镇	30

(出租) (速转店) 出租 鹤城区怀北路厂房 靠公路边 交通便利

更新于2022-01-17 20人已浏览



4166 元/月 0.75元/m²/天

186m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

186m²

起租面积

区 域：鹤城区 - 城北

地 址：怀北路-道路-怀化市鹤城区

加图



马杨杨

电话联系TA

15173451616



(出租) 离高速路1.5公里方便马路宽阔

更新于2021-12-11 39人已浏览



27 万/月 0.9元/m²/天

10000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 中方区

地址: 怀化市中方县花桥镇卫生院旁



罗女士

个人

已在58注册1年

已实名认证

电话联系TA

(出租) 1700平方钢结构厂房出租

更新于2022-01-10 52人已浏览



5.1 万/月 1元/m²/天

1700m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 正江区 - 正江城区

地址: 公坪镇



谢先生

个人

已在58注册8年

已实名认证

电话联系TA

(2) 研发转化区、众创孵化区出租收入

研发转化区、众创孵化区为办公类建筑, 根据对会同县类似项目市场调研, 从下表可知, 办公类建筑租赁价格平稳, 租赁价格在 28~42 元/m²·月, 由于目前会同县无同类型公示案例, 本项目通过查询周边同类型项目价格, 再结合本项目实际情况考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 预计本项目研发转化区 30 元/m²·月, 众创孵化区租赁价格为 28 元/m²·月。

研发转化区面积为 15177.92 m², 全部用来出租, 由于目前会同县无同类型公示案例, 本项目通过查询周边同类型项目价格, 再结合本项目实际情况考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 预计本项目出租单价 30 元/m²·月, 预计每 5 年上浮 10%, 计算期第 3-8 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%、95%, 考虑到闲置率, 计算期第 8 年及以后均按 95% 考虑。则债券存续期内研发转化区出租收入



为 10253.70 万元。

众创孵化区面积为 20133.23 m²，全部用来出租，由于目前会同县无同类型公示案例，本项目通过查询周边同类型项目价格，再结合本项目实际情况考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目出租单价 28 元/m²·月，每 5 年上浮 10%，计算期第 3-8 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 95%考虑。则债券存续期内众创孵化区出租收入为 12694.67 万元。

周边地区出租价格参考价格如下：

编号	项目名称	位置	租金（元/m ² ·月）
1	办公楼	金磊富域城（鹤城 城南）	27.3
2	写字楼	凯邦万象城（鹤城 城中）	29.51
3	商务写字楼	太平桥城市中央大厦	36.9

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化写字楼出租 > 鹤城写字楼出租 > 城南写字楼出租

(出租) 金磊富域城电梯口有安玻璃安全门103平米写字楼近万达高铁南站

纯写字楼 随时可租 精装修 可注册 可分割 更新于2022-01-05 26人已浏览

0.91元/m²/天 2800元/月

103m² 建筑面积

12~25个 推荐工位数

精装修 装修程度

楼盘: 金磊富域城

地址: 鹤城区·城南 鹤天大道与南环路交叉口

唐华

怀化市百士达房地产经纪有限公司

营业执照编号: 91431202MA4PR0MY2K

电话联系TA

8

(出租) (速转店) 出租 凯邦万象城1325号写字楼 带家具 租金便宜

生成房源报告

纯写字楼 精装修 可分割 办公家具 更新于2022-01-14 31人已浏览



0.98 元/m²/天 4300元/月

145.71m²
建筑面积

21~43个
推荐工位数

精装修
装修程度

区 域: 鹤城区 - 城中

地 址: 大润发(怀化店)-怀化市鹤城区 [地图](#)



马杨杨 [头像](#) [五星](#) [五星](#) [五星](#)

[电话联系TA](#)

(出租) 太平桥城市中央精装写字楼 (办公设备齐全) 出租

生成房源报告

商业综合楼 新商 精装修 可注册 办公家具 更新于2022-01-20 43人已浏览



1.23 元/m²/天 6200元/月

168m²
建筑面积

28~56个
推荐工位数

豪华装修
装修程度

楼 盘: 怀化市城市中央大厦

地 址: 鹤城区 湖南省怀化市鹤城区迎丰中路100号 [地图](#)



杨女士
个人
已在58注册4年
[实名认证](#)

[电话联系TA](#)

(3) 生活配套区出租收入

生活配套区为住宅类, 根据对会同县类似项目市场调研, 从下表可知, 住宅类用房租赁价格平稳, 租赁价格在 28~38 元/m²·月, 由于目前会同县无同类型公示案例, 本项目通过查询周边同类型项目价格, 再结合本项目实际情况考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 预计本项目生活配套区租赁价格为 20 元/m²·月。生活配套区面积为 11362.44 m², 全部用来出租, 预计每 5 年上浮 10%, 计算期第 3-8 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%、95%, 考虑到闲置率, 计算期第 8 年及以后均按 95%考虑。则债券存续期内生活配套区出租收入为 5117.42 万元。

周边地区出租价格参考价格如下:

编号	项目名称	位置	租金 (元/m ² ·月)
----	------	----	--------------------------



编号	项目名称	位置	租金 (元/m²·月)
1	住宅	宝园财富广场 (鹤城 城中)	28.89
2	住宅	润兰大厦(鹤城 城中)	31.58
3	住宅	尚品国际 (鹤城 城中)	30

迎丰公园公寓出租 押一付一 拎包入住 可短租 无中介 免费看

1300元/月 | 1室1厅 | 45平方米 | 整租 | 朝南



房屋信息

房屋编码: 2342985335308302, 发布时间: 2022年01月19日

1300元/月 面议

户型: 1室1厅1卫

面积: 45平方米

朝向: 朝南

楼层: 高层(共30层)

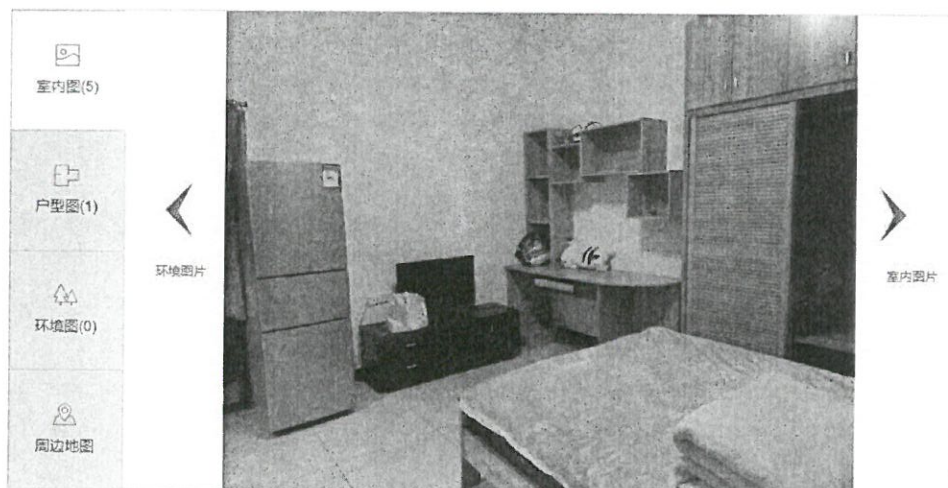
装修: 精装修

类型: 公寓

小区: 宝园财富广场 (鹤城 城中)

城市花园电梯公寓押一付一可月付可短租, 靠近大润发新天地火车站

1200元/月 | 1室1厅 | 38平方米 | 整租 | 南北



房屋信息

房屋编码: 2327585429495809, 发布时间: 2022年01月13日

1200元/月 付1押1

户型: 1室1厅1卫

面积: 38平方米

朝向: 南北

楼层: 中层(共24层)

装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 润兰大厦 (鹤城 城中)

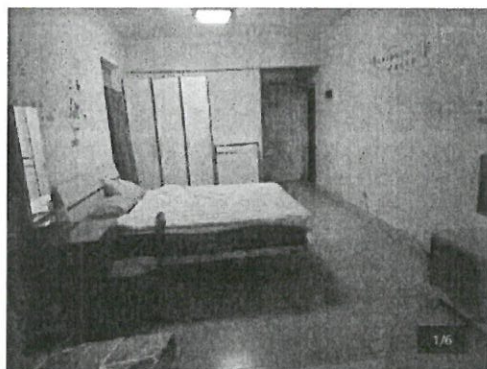


58同城·房产

怀化房产网 > 怀化租房 > 鹤城租房 > 城中租房

押一付一可月付尚品国际精装公寓，靠近湖天一色靠近实验小学。

13小时前



1200 元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 40 平 精装修

朝向楼层: 南北 高层 / 31层

所在小区: 尚品国际(在租 60 套)

所属区域: 鹤城 城中

详细地址: 塘冲路39号 附近高薪工作 查看地图



电话联系TA



微聊

(4) 停车位收入

根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》：怀化市道路临时停车泊位、公共停车场和公立医院停车泊位相对紧缺，收费不设上限，每日 8 时至 21 时每小时 5 元，15 分钟内免费，15 分钟后按小时计费，夜间 21 时至次日 8 时不收费。本项目停车位收费采用分段计时收费的方式，适度审慎考虑，本项目停车位综合单价按 15 元/个·天计算。本项目 212 个停车位均按天收费。结合会同县实际情况，预计本项目停车位按 15 元/个·天计费，每 5 年增加 5 元，计算期第 3-8 年停车率为 70%、75%、80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 95%考虑。则计算期内停车场收入合计 2779.87 万元。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

(四) 项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目	29,579.90	2,032.43	1,580.62	1,600.00	34,792.95

其中，拟融资期间项目投资计划如下：



序号	项目名称	2022 年	2023 年	合计
1	会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目	21,000.00	13,792.95	34,792.95

2、项目期间营业成本

(1) 项目运营期间营业成本主要为工资及福利、外购燃料及动力费、维修检修费、管理费用，预测如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资及福利	-	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50
外购燃料及动力费	-	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70
维修检修费	-	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83
管理费用	-	40.01	42.87	45.73	48.59	51.45	60.12	60.12	60.12	60.12
合计	-	237.04	239.90	242.76	245.62	248.48	257.15	257.15	257.15	257.15

(接上表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
工资及福利	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50	136.50	2,457.00
外购燃料及动力费	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	120.60
维修检修费	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	968.94
管理费用	60.12	66.47	66.47	66.47	66.47	66.47	73.39	73.39	73.39	1,081.77
合计	257.15	263.50	263.50	263.50	263.50	263.50	270.42	270.42	270.42	4,628.31

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次债券存续期内，项目营业成本预测金额为 4,628.31 万元。

(2) 项目运营期间营业成本预测评价

参考同类项目成本，会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目的主要成本如下：

①工资及福利：项目共需要相关工作人员 21 人，参考会同县平均薪酬数据，人均工资福利按 6.5 万元/年计算。

②外购燃料及动力费：参照会同县域内各类工业园区、创业中心以及发展服务中心等投入的燃料动力费投入情况，预计本项目公共区域年耗电 2.13 万 kw，



年耗水 2.27 万吨；电费按 0.588 元/kwh 计价，水费按 2.4 元/吨计价。

③维修检修费：参照会同县域内各类工业园区、创业中心以及发展服务中心等投入的维修检修费投入情况，近年来的维修费用为各园区项目固定资产折旧摊销额的 3%-5.5%之间，本着保守估计的原则，拟按折旧摊销的 5%计算。

④管理费用：项目的管理费用主要为相应的合同管理以及相应员工的办公费用，参照会同县域内各类工业园区、创业中心以及发展服务中心等的管理情况，近年来的管理费用为各园区项目收入的 1.8%-3%之间，本着保守估计的原则，本项目的管理费用按项目所有收入的 1.5%计取。

3、项目运营期间需支付的相关税费

(1) 项目税费情况如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	-	2,667.66	2,858.20	3,048.76	3,239.30	3,429.85	4,008.17	4,008.17	4,008.17	4,008.17
其中：										
生产加工区出租收入	-	1,539.51	1,649.47	1,759.44	1,869.40	1,979.37	2,298.27	2,298.27	2,298.27	2,298.27
研发转化区出租收入	-	382.48	409.80	437.12	464.44	491.76	570.99	570.99	570.99	570.99
众创孵化区出租收入	-	473.53	507.36	541.18	575.01	608.83	706.92	706.92	706.92	706.92
生活配套区出租收入	-	190.89	204.52	218.16	231.79	245.43	284.97	284.97	284.97	284.97
停车位停车收入	-	81.25	87.05	92.86	98.66	104.46	147.02	147.02	147.02	147.02
销项税额	-	240.09	257.24	274.39	291.54	308.69	360.74	360.74	360.74	360.74
进项税额	-	240.09	257.24	274.39	291.54	308.69	360.74	360.74	348.95	-
应纳增值税		-	-	-	-	-	-	-	11.79	360.74
退税额										
城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	0.59	18.04
教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	0.59	18.04
房产税	-	310.37	332.54	354.71	376.88	399.05	463.34	463.34	463.34	463.34
合计	-	310.37	332.54	354.71	376.88	399.05	463.34	463.34	476.31	860.16

(接上表)



项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	4,008.17	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,892.51	4,892.51	4,892.51	72,117.35
其中:										-
生产加工区出租收入	2,298.27	2,528.09	2,528.09	2,528.09	2,528.09	2,528.09	2,780.90	2,780.90	2,780.90	41,271.69
研发转化区出租收入	570.99	628.09	628.09	628.09	628.09	628.09	690.90	690.90	690.90	10,253.70
众创孵化区出租收入	706.92	777.61	777.61	777.61	777.61	777.61	855.37	855.37	855.37	12,694.67
生活配套区出租收入	284.97	313.47	313.47	313.47	313.47	313.47	344.81	344.81	344.81	5,117.42
停车位停车收入	147.02	183.78	183.78	183.78	183.78	183.78	220.53	220.53	220.53	2,779.87
销项税额	360.74	398.79	398.79	398.79	398.79	398.79	440.33	440.33	440.33	6,490.59
进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,442.38
应纳增值税	360.74	398.79	398.79	398.79	398.79	398.79	440.33	440.33	440.33	4,048.21
退税额										-
城建税	18.04	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	22.02	22.02	22.02	202.43
教育费附加	18.04	19.94	19.94	19.94	19.94	19.94	22.02	22.02	22.02	202.43
房产税	463.34	509.67	509.67	509.67	509.67	509.67	560.64	560.64	560.64	8,320.52
合计	860.16	948.34	948.34	948.34	948.34	948.34	1,045.01	1,045.01	1,045.01	12,773.59

根据项目运营期间税费预测表计算,本次债券存续期内,项目税费预测金额为 12,773.59 万元。

(2) 相关税费预测评价

① 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》,文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中:进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务,根据规定其增值税税率为 9%,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额



时的计算公式为:增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)× 增值税税率

(2) 本项目房产出租收入增值税率按 9% 计算, 停车位收入增值税率按 9% 计算, 城市维护建设税和教育费附加的预测, 此次项目均位于会同县内, 城市维护建设税按 5% 进行预测, 教育费附加按 3% 预测, 地方教育附加按 2% 预测。

(3) 房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定, 本项目房产的出租均缴纳房产税, 按 12% 税率计算出租房产应缴纳的房产税金。

经过测算, 上述项目相关的税费预测合理。

(五) 项目融资期间支付的财务费用

1、项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位: 万元

年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2022 年	-	276.37	276.37
2023 年	-	675.17	675.17
2024 年	-	675.17	675.17
2025 年	-	675.17	675.17
2026 年	-	675.17	675.17
2027 年	-	675.17	675.17
2028 年	-	675.17	675.17
2029 年	-	675.17	675.17
2030 年	-	675.17	675.17
2031 年	-	675.17	675.17
2032 年	-	675.17	675.17
2033 年	-	675.17	675.17
2034 年	-	675.17	675.17
2035 年	-	675.17	675.17
2036 年	-	675.17	675.17
2037 年	-	675.17	675.17



年度	融资偿付本息		
	本金	利息	本息合计
2038 年	-	675.17	675.17
2039 年	-	675.17	675.17
2040 年	-	675.17	675.17
2041 年	-	675.17	675.17
2042 年	16,700.00	398.80	17,098.80
2043 年	3,300.00	-	3,300.00
合计	20,000.00	13,503.40	33,503.40

2、支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

（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等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

（六）还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.63，表明还本付息的保障程度较高，资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2022 年	-	276.37	276.37	-	-	-
2023 年	-	675.17	675.17	0.00	0.00	0.00



年度	融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目经营 现金流入	项目经营 现金流出	收益小计
2024 年	-	675.17	675.17	2,667.66	547.41	2,120.25
2025 年	-	675.17	675.17	2,858.20	572.44	2,285.76
2026 年	-	675.17	675.17	3,048.76	597.47	2,451.29
2027 年	-	675.17	675.17	3,239.30	622.50	2,616.80
2028 年	-	675.17	675.17	3,429.85	647.53	2,782.32
2029 年	-	675.17	675.17	4,008.17	720.49	3,287.68
2030 年	-	675.17	675.17	4,008.17	720.49	3,287.68
2031 年	-	675.17	675.17	4,008.17	733.46	3,274.71
2032 年	-	675.17	675.17	4,008.17	1,117.31	2,890.86
2033 年	-	675.17	675.17	4,008.17	1,117.31	2,890.86
2034 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2035 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2036 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2037 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2038 年	-	675.17	675.17	4,431.04	1,211.84	3,219.20
2039 年	-	675.17	675.17	4,892.51	1,315.43	3,577.08
2040 年	-	675.17	675.17	4,892.51	1,315.43	3,577.08
2041 年	-	675.17	675.17	4,892.51	1,315.43	3,577.08
2042 年	16,700.00	398.80	17,098.80			0.00
2043 年	3,300.00	-	3,300.00			
合计	20,000.00	13,503.40	33,503.40	72,117.35	17,401.90	54,715.45
本息覆盖倍数						1.63

(七) 现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，项目各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流量预测表

单位: 万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年		
现金流入	106,910.30	21,000.00	13,792.95	2,667.66	2,858.20	3,048.76	3,239.30	3,429.85	4,008.17	4,008.17	4,008.17		
资本金	14,792.95	4,300.00	10,492.95	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券资金流入	20,000.00	16,700.00	3,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-		
运营收入	72,117.35	-	-	2,667.66	2,858.20	3,048.76	3,239.30	3,429.85	4,008.17	4,008.17	4,008.17		
现金流出	85,698.25	21,276.37	14,468.12	1,222.58	1,247.61	1,272.64	1,297.67	1,322.70	1,395.66	1,395.66	1,408.63		
建设投资	34,792.95	21,000.00	13,792.95	-	-	-	-	-	-	-	-		
运营成本	4,628.31	-	-	237.04	239.90	242.76	245.62	248.48	257.15	257.15	257.15		
税金及附加	12,773.59	-	-	310.37	332.54	354.71	376.88	399.05	463.34	463.34	476.31		
利息	13,503.40	276.37	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17		
本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
净现金流量	21,212.05	-276.37	-675.17	1,445.08	1,610.59	1,776.12	1,941.63	2,107.15	2,612.51	2,612.51	2,599.54		
累计净现金流量	21,212.05	-276.37	-951.54	493.54	2,104.13	3,880.25	5,821.88	7,929.03	10,541.54	13,154.05	15,753.59		

(接上表)

项目	运营期											
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
现金流入	4,008.17	4,008.17	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,892.51	4,892.51	4,892.51		





项目	运营期											
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
资本金												
债券资金流入												
运营收入	4,008.17	4,008.17	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,431.04	4,892.51	4,892.51	4,892.51		
现金流出	1,792.48	1,792.48	1,887.01	1,887.01	1,887.01	1,887.01	1,887.01	1,990.60	1,990.60	1,990.60	17,098.80	3,300.00
建设投资												
运营成本	257.15	257.15	263.50	263.50	263.50	263.50	263.50	270.42	270.42	270.42		
税金及附加	860.16	860.16	948.34	948.34	948.34	948.34	948.34	1,045.01	1,045.01	1,045.01		
利息	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	675.17	398.80	-
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,700.00	3,300.00
净现金流量	2,215.69	2,215.69	2,544.03	2,544.03	2,544.03	2,544.03	2,544.03	2,901.91	2,901.91	2,901.91	-17,098.80	-3,300.00
累计净现金流量	17,969.28	20,184.97	22,729.00	25,273.03	27,817.06	30,361.09	32,905.12	35,807.03	38,708.94	41,610.85	24,512.05	21,212.05

如上表，项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 21,212.05 万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

（八）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

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	1.42	1.63	1.85
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.63	1.58

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.42，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 1.58，仍然能通过压力测试。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

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。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关



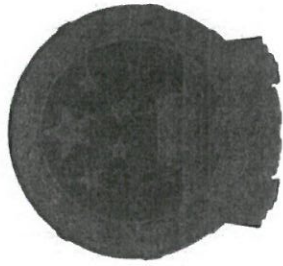
2022年1月14日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



证书序号:5003043

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇一二年十一月

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

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: 43010012042
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册协
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



再次复印无效



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.



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.



月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

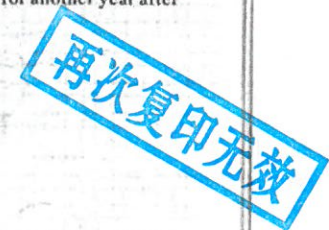
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日
/y /m /d

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.

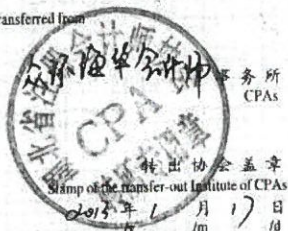


年 月 日
/y /m /d

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

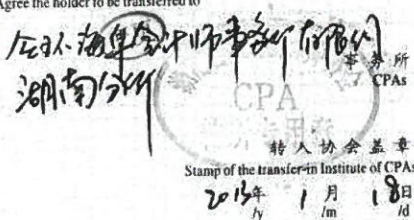
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to

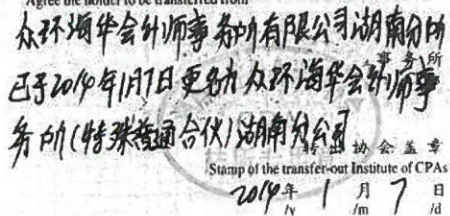


10

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

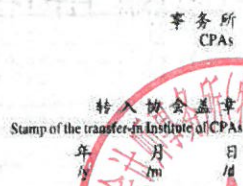
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

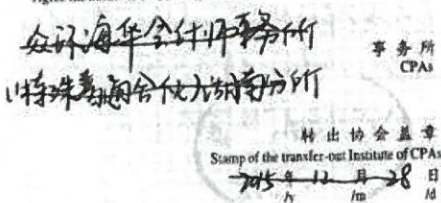
Agree the holder to be transferred to



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

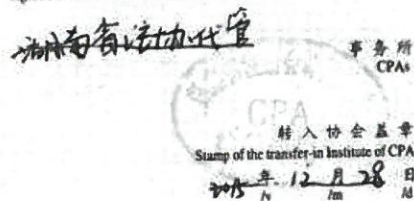
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



12

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司
已于2014年1月1日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会申报声明作废后,办理补发手续。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司 2015.12.29

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

再次复印无效



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

430721198602040015

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.



再次复印无效

证书编号: 110102050361
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /