



永州天元会计师事务所有限责任公司  
YONGZHOU TIANYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS, LTD.

## 永州天元会计师事务所

### 关于湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券

### 项目财务评估咨询报告

永天会审字[2023] 第 024 号

#### 一、项目基本情况

湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 45,000.00 万元。其中永州市本级 2 个，永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目，本次拟使用政府专项债券资金 5,000.00 万元，永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期），本次拟使用政府专项债券资金 40,000.00 万元。本次发行专项债券对应项目概况如下：

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本期计划发行专项债券 (万元)	实施单位	批复文件
----	------	------	---------------	--------------------	------	------



永州天元会计师事务所

关于湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券

项目财务评估咨询报告

永天会审字[2023] 第 024 号

一、项目基本情况

湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 45,000.00 万元。其中永州市本级 2 个，永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目，本次拟使用政府专项债券资金 5,000.00 万元，永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期），本次拟使用政府专项债券资金 40,000.00 万元。本次发行专项债券对应项目概况如下：

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本期计划发行专项债券 (万元)	实施单位	批复文件
----	------	------	---------------	--------------------	------	------





永州经开区	永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目	项目总投资额为31,200.00万元。本项目建设地点永州经济技术开发区长丰大道与零陵南路交叉西南角及东南角，建业路与丰泰路的西北角等，项目建设期间自2022年04月至2024年04月。	31,200.00	5,000.00	永州经济技术开发区住房和城乡建设局	<p>1、《关于永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（永经开经发投字〔2022〕3号）</p> <p>2、《永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目初步设计批复》</p> <p>3、《关于永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目概算的批复》（永经开经发概〔2022〕1号）</p> <p>4、《建筑工程施工许可证》（编号永经开4329022022023）</p> <p>5、《建设工程规划许可证》（建规（建）字第永经开建规【2022】001号）</p> <p>6、《建设用地规划许可证》（建规（地）字第永经开规地【2022】001号）</p>
-------	-----------------------	--	-----------	----------	-------------------	---



永州经开区	永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）	项目总投资额为 85,000.00 万元，本项目建设地点位于永州经济技术开发区兴盛路以西，长丰大道以南。建设期自 2022 年 11 月至 2024 年 11 月。	85,000.00	40,000.00	永州经济技术开发区经济发展局	1.《关于永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（永经开经发投字〔2021〕18 号）； 2.《永州经开区生物科技城及基础设施建设项目初步设计批复》； 3.《关于永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）概算的批复》（永经开经发概〔2021〕15 号）； 4.《建设用地规划许可证》（建规（地）字第永经开规地〔2021〕006 号）； 5.《建设工程规划许可证》（建规（建）字第永经开建规〔2021〕003 号）； 6.《建筑工程施工许可证》（永经开 4329022022068）。
	合计		116,200.00	45,000.00		

## 二、评估的依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，



需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

### 三、评估假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（五）项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；

（七）项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。根据我们对支持上述假设的证据的审核，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。我们认为，该项目收益及支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 四、项目的具体评估如下

#### （一）永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目

##### 1、项目资金筹措及债券发行情况



本项目预计投资 31,200.00 万元，其中工程费用 26,664.28 万元，工程建设其它费用 1,998.22 万元，预备费 2,537.50 万元。资金来源分为：永州市经济技术开发区足额筹集 16,200.00 万元，拟申请发行政府专项债券 15,000.00 万元，截至目前，已发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，实际发行利率 3.16%，本次拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元；根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，本期及后续发行的 15 年期专项债券利率均按 3.62% 进行测算，由此估算债券存续期间利息费用 7,455.00 万元，本息合计 22,455.00 万元。本项目债券应还本付息情况如下表：

应付债券本息表

单位：人民币万元

年份	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	还本付息 合计
2022 年 6 月	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2022 年 12 月	10,000.00	-	-	10,000.00	158.00	158.00
2023 年 3 月	10,000.00	5,000.00	-	15,000.00	-	-
2023 年 9 月	15,000.00	-	-	15,000.00	90.5	90.5
2023 年 12 月	15,000.00	-	-	15,000.00	316.00	316.00
2024 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2025 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2026 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2030 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2031 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2032 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2033 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2034 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2035 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2036 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2037 年 6 月	15,000.00	-	10,000.00	5,000.00	158.00	10,158.00
2037 年 9 月	5,000.00	-	-	5,000.00	181.00	181.00
2038 年 3 月	5,000.00	-	5,000.00	-	90.50	5,090.50
合计	-	15,000.00	15,000.00	-	7,455.00	22,455.00







m<sup>2</sup>/月。基于案例中厂房及仓库出租单价，将本项目标准厂房及创新创业孵化中心平均租金标准拟为 16 元/（m<sup>2</sup>/月），考虑到物价上涨等因素，租赁价格每 5 年调整一次，上调幅度 8%。出租率按照第一年 70%，第二年 80%，后续年度 90% 计算。

### ②停车场收入

参考《永州市中心城区停车场管理办法（试行）》（永政办发〔2021〕19 号）和《关于中心城区部分公共停车泊位实行超时停车差异化收费的通告》，收费标准如下：

永州市中心城区特定区域公共停车场及道路临时停车泊位超时停车差异化收费标准				
区域	停车场(泊位) 类型	收费时段	收费标准	收费限额
一类区域	车行道临时停车泊位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 45 分钟免费, 超过 45 分钟按 1 小时计费; 首小时收费标准为 4 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 2 元/30 分钟。	单次停放, 每昼夜 (0-24 时) 最高收费不超过 30 元, 第二天重新开始按标准计费。
	人行道临时停车泊位		首 45 分钟免费, 超过 45 分钟按 1 小时计费; 首小时收费标准为 4 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1.5 元/30 分钟。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 夜间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	白天时段内首 45 分钟免费, 超过 45 分钟按 1 小时计费; 首小时收费标准为 4 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1.5 元/30 分钟。夜间时段内 1 元/小时。	
二类区域	车行道临时停车泊位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 60 分钟免费, 超过 60 分钟不足 90 分钟 (含 90 分钟) 的按 1.5 小时计费; 首小时收费标准为 3 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1.5 元/30 分钟。	单次停放, 每昼夜 (0-24 时) 最高收费不超过 15 元, 第二天重新开始按标准计费。
	人行道临时停车泊位		首 60 分钟免费, 超过 60 分钟不足 90 分钟 (含 90 分钟) 的按 1.5 小时计费; 首小时收费标准为 3 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1 元/30 分钟。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 夜间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	白天时段内首 60 分钟免费, 超过 60 分钟不足 90 分钟 (含 90 分钟) 的按 1.5 小时计费; 首小时收费标准为 3 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1 元/30 分钟。夜间时段内 1 元/小时。	
三类区域	车行道临时停车泊位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 60 分钟免费, 超过 1 小时的每小时收费 2 元。	单次停放, 每昼夜 (0-24 时) 最高收费不超过 10 元, 第二天重新开始按标准计费。
	人行道临时停车泊位		首 60 分钟免费, 超过 1 小时的每小时收费 2 元。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 夜间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	首 60 分钟免费, 超过 1 小时的每小时收费 2 元。	

备注: 1. 为鼓励即停即走, 每次停车超过上述免费时段的, 不享受免费停车时段, 停车费按正常标准计费。  
2. 节假日法定节假日, 中心城区特定区域公共停车场及道路临时停车泊位一律免收收费。

考虑到园区停车位使用群体包括固定用户和临时用户, 为简化计算, 项目全部按短租车位计算, 暂估停车位的收费标准按一天 20 元/个/天计算, 不考虑增长。出租率按照第一年 70%, 第二年 80%, 后续年度 90% 计算。

### ③充电桩收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《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〔2018〕407 号) 对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。根据成本监审情况, 每千瓦时收费上限标准为 0.8 元, 自发文之日起执行。各经营单位



可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

本项目定价参考周边地区其他同类项目收费，调查其他项目收入如下：

### 周边地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨 奇瑞充电站	湖南省岳阳市 岳阳楼区冷水 铺路	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00 : 0.8000 元/小时	<a href="https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/">https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/</a>
2	岳阳祺峰新 能源充电站	湖南省岳阳市 岳阳楼区冷水 铺路 8 号	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00 : 0.8000 元/小时	<a href="https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/">https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/</a>
3	常德柳叶湖 集散中心充 电桩	湖南省常德市 武陵区柳叶大 道柳叶湖	充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00 : 0.8000 元/小时	<a href="https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/">https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/</a>

充电桩日均使用时长按照 5h 计算，使用率按照第一年 40% ，逐年递增 10% 直至 70%。

#### (2) 成本预测依据

1、根据项目运营情况，主要有人员工资及福利费、维修费、燃料及动力费、管理费用。

##### ①人员工资及福利费

根据一般物业服务人员二级配置参考标准进行配置，即保洁人员按照 1 人 / 1.2 万 m<sup>2</sup>~1.4 万 m<sup>2</sup>（建筑面积）；绿化人员按照 1 人 / 1.5 万 m<sup>2</sup>~2 万 m<sup>2</sup>（绿化面积）；维修人员按照 1 人 / 2.5 万 m<sup>2</sup>~3 万 m<sup>2</sup>（建筑面积），秩序维护人员按照 1 人 / 0.8 万 m<sup>2</sup>~1 万 m<sup>2</sup>（建筑面积）进行配置，结合本项目情况管理人员设置经理、财务主管、综合办公室主任各 1 人、保洁人员 10 人、安保人员 8 人、维修人员 8 人、秩序维护人员 11 人，共 40 人。根据《关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知》（永统〔2022〕12 号），2021 年永州市非私营单位在岗职工年平均工资 7.06 万元（不包含城镇私营单位），经综合考虑，本项目工资及福利每人每年平均 7.06 万元，每年增长 3%。





②维修费

项目的维护维修费用主要为厂房、停车场及相关基础配套设施等，参考住房和城乡建设部批准的《城镇市政设施养护维修工程投资估算指标》一般取值0.5%-2.0%及同类项目运营维护情况，秉承谨慎保守原则，拟按营业收入的2%计算。

③燃料及动力费

项目燃料及动力费主要涉及工作人员的办公所消耗水电能耗、运营所需要原材料费用等。秉承谨慎保守的原则，拟定本项目的燃料及动力费按营业收入的1%进行计取。

④管理费用

本项目运营期管理费用主要为人员办公物资购置及其他经营管理费用，秉承谨慎保守的原则，拟按经营收入的2%进行计取。

⑤增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：不动产租赁收入按9%计算销项；建筑施工工程费用按照6%计算进项，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。城市维护建设税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，房产税12%。

收入和成本具体测算情况如下：

收入成本明细表

单位：人民币万元

年度	总收入	总成本费用	净收入
2024年5月	1,432.34	381.57	1,050.77
2025年	2,470.80	623.02	1,847.78
2026年	2,793.10	673.94	2,119.16
2027年	2,828.95	684.72	2,144.23
2028年	2,828.95	693.97	2,134.98



2029 年	3,020.83	731.87	2,288.95
2030 年	3,020.83	797.10	2,223.72
2031 年	3,020.83	1,086.01	1,934.82
2032 年	3,020.83	1,096.43	1,924.40
2033 年	3,020.83	1,107.16	1,913.67
2034 年	3,228.06	1,171.81	2,056.25
2035 年	3,228.06	1,183.19	2,044.87
2036 年	3,228.06	1,194.92	2,033.14
2037 年	3,228.06	1,207.00	2,021.06
2038 年	538.01	203.24	334.77
合计	40,908.52	12,835.95	28,072.57

注：2022-2023 年处于建设期，无经营收入产生。

### 3、项目存续期间资金稳定性分析

根据上述投资计划、资金筹措计划安排及项目现金流收入预测，债券存续期内资金安排详见下表：



建设期资金平衡表

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额	-	-	-	-0.00	1,340.04	2,962.21	4,609.44	6,247.42	8,039.37
二、资金筹措金额									
1、资本金	10,000.00	3,960.00	2,240.00						
2、本次债券发行	10,000.00	5,000.00							
3、土地使用权出让收入									
4、专项收入		-	1,050.77	1,847.78	2,119.16	2,144.23	2,134.98	2,288.95	2,223.72
5、其他融资渠道取得收入									
合计	20,000.00	8,960.00	3,290.77	1,847.78	2,119.16	2,144.23	2,134.98	2,288.95	2,223.72
三、资金使用									
资金使用金额合计	20,000.00	8,960.00	3,290.77	507.73	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00
四、资金余额	-	-	-0.00	1,340.04	2,962.21	4,609.44	6,247.42	8,039.37	9,766.10

单位：人民币万元





建设期资金平衡表 (续表)

单位: 人民币万元

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、年初资金余额	9,766.10	11,203.92	12,631.32	14,047.99	15,607.24	17,155.10	18,691.24	10,373.30	
二、资金筹措金额									
1、资本金									16,200.00
2、本次债券发行									15,000.00
3、土地使用权出让收入									-
4、专项收入	1,934.82	1,924.40	1,913.67	2,056.25	2,044.87	2,033.14	2,021.06	334.77	28,072.57
5、其他融资渠道取得收入									-
合计	1,934.82	1,924.40	1,913.67	2,056.25	2,044.87	2,033.14	2,021.06	334.77	59,272.57
三、资金使用									-
资金使用金额合计	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	10,339.00	5,090.50	53,655.00
四、资金余额	11,203.92	12,631.32	14,047.99	15,607.24	17,155.10	18,691.24	10,373.30	5,617.57	



如上表,永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设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,在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 5,617.57 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。

#### 4、资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果,永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.25 倍,系专项收入与本期债券还本付息总额之比率,各年度现金流分析测算表见下表:



现金流分析测算表

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额	-	-	-	-0.00	1,340.04	2,962.21	4,609.44	6,247.42	8,039.37
二、本年现金流入									
1、资本金流入	10,000.00	3,960.00	2,240.00						
2、债券资金流入	10,000.00	5,000.00							
3、土地使用权出让金流入									
4、项目专项收入流入	-	-	1,050.77	1,847.78	2,119.16	2,144.23	2,134.98	2,288.95	2,223.72
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	20,000.00	8,960.00	3,290.77	1,847.78	2,119.16	2,144.23	2,134.98	2,288.95	2,223.72
三、专项投资现金流出									
1、工程费用	16,905.99	7,250.93	2,496.63	10.73					
2、工程建设其他费用	1,309.41	573.85	114.96						
3、预备费	1,626.60	728.72	182.18						
4、建设期利息									
合计	19,842.00	8,553.50	2,793.77	10.73	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	158.00	406.50	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00
2、本次债券本金归还									
合计	158.00	406.50	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00
五、年度项目现金收支净额	-	-	-0.00	1,340.05	1,622.16	1,647.23	1,637.98	1,791.95	1,726.72
六、本年资金结余	-	-	-0.00	1,340.04	2,962.21	4,609.44	6,247.42	8,039.37	9,766.10
七、资金保障倍数	1.25								

单位：人民币万元





现金流分析测算表 (续表)

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、年初资金余额	9,766.10	11,203.92	12,631.32	14,047.99	15,607.24	17,155.10	18,691.24	10,373.30	
二、本年现金流入									
1、资本金流入									16,200.00
2、债券资金流入									15,000.00
3、土地使用权出让金流入									
4、项目专项收入流入	1,934.82	1,924.40	1,913.67	2,056.25	2,044.87	2,033.14	2,021.06	334.77	28,072.57
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	1,934.82	1,924.40	1,913.67	2,056.25	2,044.87	2,033.14	2,021.06	334.77	59,272.57
三、专项投资现金流出									
1、工程费用									
2、工程建设其他费用									26,664.28
3、预备费									1,998.22
4、建设期利息									2,537.50
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	31,200.00
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	339.00	90.50	7,455.00
2、本次债券本金归还							10,000.00	5,000.00	15,000.00
合计	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	10,339.00	5,090.50	22,455.00
五、年度项目现金收支净额	1,437.82	1,427.40	1,416.67	1,559.25	1,547.87	1,536.14	-8,317.94	-4,755.73	5,617.57
六、本年资金结余	11,203.92	12,631.32	14,047.99	15,607.24	17,155.10	18,691.24	10,373.30	5,617.57	
七、资金保障倍数	1.25								

单位：人民币万元



## 5、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，我们将项目整体现金流入向下波动或债券利率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：

### (1) 债券利率波动压力测试表

单位：人民币万元

利率变动比例	项目现金流 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d=(b+c)	
10%	28,072.57	15,000.00	8,200.50	23,200.50	1.21
5%	28,072.57	15,000.00	7,827.75	22,827.75	1.23
0%	28,072.57	15,000.00	7,455.00	22,455.00	1.25

### (2) 项目现金流波动压力测试表

单位：人民币万元

现金流变动比例	项目现金流 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	28,072.57	15,000.00	7,455.00	22,455.00	1.25
-5%	26,668.94	15,000.00	7,455.00	22,455.00	1.19
-10%	25,265.31	15,000.00	7,455.00	22,455.00	1.13

如上表所示，当项目现金流入、债券利率等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为 1.13，项目还本付息资金具有一定抗风险能力。





（一）永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）

1、项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 85,000.00 万元，其中工程费用 68,797.49 万元，工程建设其它费用 3,735.25 万元，不可预见费用 4,107.15 万元，其他费用 8,360.11 万元。资金来源分为：永州市经济技术开发区筹集 45,000.00 万元，拟申请发行政府专项债券 40,000.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券 40,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定。据此，本期发行的 15 年期专项债券利率按 3.62%进行测算，由此估算债券存续期间利息费用 21,720.00 万元，本息合计 61,720.00 万元。本项目债券应还本付息情况如下表：

应付债券本息表

单位：人民币万元

年份	期初本金 余额	当期新增 本金	当期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	还本付息 合计
2023 年 3 月	-	40,000.00	-	40,000.00	-	-
2023 年 9 月	40,000.00			40,000.00	724.00	724.00
2024 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2025 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2026 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2027 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2028 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2029 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2030 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2031 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2032 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2033 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2034 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2035 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2036 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2037 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2038 年 3 月	40,000.00		40,000.00		724.00	40,724.00
合计	-	40,000.00	40,000.00	-	21,720.00	61,720.00

## 2、项目产生的现金流入与成本费用测算



### (1) 收入预测依据

本项目收入来源主要为标准厂房、创新创业孵化中心、检测中心及相关配套用房租赁收入、停车位收入及充电桩收入。

#### ①标准厂房、创新创业孵化中心、检测中心及配套用房出租收入

项目参考永州市房产市场行业相关信息，选取该建设项目周边地区案例情况（无交易案例或案例较少的扩大地域范围），同时综合分析经开区的房产情况，确定厂房及仓库的月租金为 25 元/m<sup>2</sup>/月，价格依据如下表。

厂房租赁收入依据

名称	区域位置	类型	单价	数据来源	截图
零陵区标准仓库	零陵区-春天广场	标准仓库	30 元 / 月 / m <sup>2</sup>	永州 58 同城	
冷水滩仓库	冷水滩-凤凰园交警大队	仓库	30 元 / 月 / m <sup>2</sup>	永州 58 同城	



零陵城区附近仓库	零陵城区 - 零陵城区周边	仓库	30元 / 月 / m <sup>2</sup>	永州 58 同城	
----------	---------------	----	--------------------------	----------	--

基于案例中厂房出租单价，本项目标准厂房、创新创业孵化中心、检测中心及配套用房租金标准拟为 25 元/（m<sup>2</sup>/月），运营期第 1 年出租率 70%，第 2 年出租率 80%，第 3 年及以后出租率 90%。项目运营期内，考虑到物价上涨等因素，租赁价格每 5 年调整一次，上调幅度 8%。

②停车位收入：项目总共配建停车位 740 个。参考《永州市中心城区停车场管理办法（试行）》（永政办发〔2021〕19 号）和《关于中心城区部分公共停车位实行超时停车差异化收费的通告》，收费标准如下：

区域	停车场(泊位)类型	收费时段	收费标准	收费上限
一类区域	车行道路临时停车位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 45 分钟免费，超过 45 分钟按 1 小时计费；首小时收费标准为 4 元，首小时之后每 30 分钟计费一次，1.5 元/30 分钟。	单次停放，每昼夜 (0-24 时) 最高收费不超过 20 元，第二天重新开始按标准计费。
	人行道路临时停车位		首 45 分钟免费，超过 45 分钟按 1 小时计费；首小时收费标准为 4 元，首小时之后每 30 分钟计费一次，1.5 元/30 分钟。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 晚间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	白天时段内首 45 分钟免费，超过 45 分钟按 1 小时计费；首小时收费标准为 4 元，首小时之后每 30 分钟计费一次，1.5 元/30 分钟。晚间时段内 1 元/小时。	
二类区域	车行道路临时停车位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 60 分钟免费，超过 60 分钟不足 90 分钟 (含 90 分钟) 的按 1.5 小时计费；首小时收费标准为 3 元，首小时之后每 30 分钟计费一次，1.5 元/30 分钟。	单次停放，每昼夜 (0-24 时) 最高收费不超过 15 元，第二天重新开始按标准计费。
	人行道路临时停车位		首 60 分钟免费，超过 60 分钟不足 90 分钟 (含 90 分钟) 的按 1.5 小时计费；首小时收费标准为 3 元，首小时之后每 30 分钟计费一次，1.5 元/30 分钟。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 晚间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	白天时段内首 60 分钟免费，超过 60 分钟不足 90 分钟 (含 90 分钟) 的按 1.5 小时计费；首小时收费标准为 3 元，首小时之后每 30 分钟计费一次，1.5 元/30 分钟。晚间时段内 1 元/小时。	
三类区域	车行道路临时停车位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 60 分钟免费，超过 1 小时的每小时收费 2 元。	单次停放，每昼夜 (0-24 时) 最高收费不超过 10 元，第二天重新开始按标准计费。
	人行道路临时停车位		首 60 分钟免费，超过 1 小时的每小时收费 2 元。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 晚间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	首 60 分钟免费，超过 1 小时的每小时收费 2 元。	

备注：1. 为鼓励即停即走，每次停车超过上述免费时段的，不享受免费停车时段，停车费按正常标准连续计费。  
2. 三类区域为三类、中心城特定区域公共停车场及道路临时停车位一律免予收费。

考虑到园区停车位使用群体包括固定用户和临时用户，为简化计算，项目全部按短租车位计算，车位日收益按 20.00 元/个/天计取，运营期第一年空置率 30%，第二年空置率 20%，第三年开始空置率 10%；考虑到物价上涨等因素，每三年调整一次，上调幅度 5%。






③充电桩收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《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[2018]407号)对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。

充电桩服务费：2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.80元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

本项目定价参考周边地区其他同类项目收费，调查其他项目收入如下：

周边地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源（高德地图）												
1	永州市政府广场充电站	冷水滩区逸云路1号人民政府停车场	平均1.22元/度	<div><div><p>价格参考</p><table><tr><td>00:00-07:00</td><td>参考价 ¥0.8600/度</td></tr><tr><td>07:00-11:00</td><td>参考价 ¥1.2700/度</td></tr><tr><td>11:00-14:00</td><td>参考价 ¥1.5300/度</td></tr><tr><td>14:00-18:00</td><td>参考价 ¥1.2700/度</td></tr><tr><td>18:00-23:00</td><td>参考价 ¥1.5300/度</td></tr><tr><td>23:00-24:00</td><td>参考价 ¥0.8600/度</td></tr></table></div><div><p>国家电网汽车充电站(永州市政府广场充电站)</p><p>公共充电站</p><p>运营时间: 24小时运营</p><p>冷水滩逸云路1号人民政府停车场</p><p>充电桩数量: 24个</p><p>充电桩信息: 24小时开放充电</p><p>优惠充电</p><p>¥0元/度</p><p>¥1.5300/度</p><p>扫码充电</p></div></div>	00:00-07:00	参考价 ¥0.8600/度	07:00-11:00	参考价 ¥1.2700/度	11:00-14:00	参考价 ¥1.5300/度	14:00-18:00	参考价 ¥1.2700/度	18:00-23:00	参考价 ¥1.5300/度	23:00-24:00	参考价 ¥0.8600/度
00:00-07:00	参考价 ¥0.8600/度															
07:00-11:00	参考价 ¥1.2700/度															
11:00-14:00	参考价 ¥1.5300/度															
14:00-18:00	参考价 ¥1.2700/度															
18:00-23:00	参考价 ¥1.5300/度															
23:00-24:00	参考价 ¥0.8600/度															



2	永州市委充电站	冷水滩区永州市委停车场	平均 1.41 元 /度	 <p><b>价格参考</b></p> <table> <tr> <td>00:00-07:00</td> <td>电价: 1.0000元</td> </tr> <tr> <td>07:00-11:00</td> <td>电价: 1.4000元</td> </tr> <tr> <td>11:00-14:00</td> <td>电价: 1.8200元</td> </tr> <tr> <td>14:00-18:00</td> <td>电价: 1.4000元</td> </tr> <tr> <td>18:00-23:00</td> <td>电价: 1.8200元</td> </tr> <tr> <td>23:00-24:00</td> <td>电价: 1.0000元</td> </tr> </table>	00:00-07:00	电价: 1.0000元	07:00-11:00	电价: 1.4000元	11:00-14:00	电价: 1.8200元	14:00-18:00	电价: 1.4000元	18:00-23:00	电价: 1.8200元	23:00-24:00	电价: 1.0000元
00:00-07:00	电价: 1.0000元															
07:00-11:00	电价: 1.4000元															
11:00-14:00	电价: 1.8200元															
14:00-18:00	电价: 1.4000元															
18:00-23:00	电价: 1.8200元															
23:00-24:00	电价: 1.0000元															
3	永州创发城小鹏超充电	冷水滩区梧桐街道珊瑚路235号创发城	平均 1.52 元 /度	 <p><b>价格参考</b></p> <table> <tr> <td>00:00-24:00</td> <td>电价: 1.5200元</td> </tr> </table>	00:00-24:00	电价: 1.5200元										
00:00-24:00	电价: 1.5200元															

本项目建设直流充电桩（功率 30kW）222 个，本次测算充电服务费以 0.8 元/kWh 计。充电桩每天平均使用时间以 5 小时计，运营期第 1 年使用率 40%，之后每年增加 10%的使用率，直至使用率稳定于 70%。

## (2) 成本及费用测算

本项目运营成本主要包括维修费、管理费、直接燃料及动力费及工资福利等。

①维修费：根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》等文件，修理费用按固定资产投资 0.5%计算；

②管理费：参考近年来各园区项目管理费用为项目收入的 1.5%-2%之间，本着保守估计的原则，本项目的管理费用暂按营业收入的 2%计算；

③直接燃料及动力费：本项目的燃料动力消耗主要为水、电，参照目前项目区的收费标准，预测到运营期电费 0.78/度，水费 2.0 元/吨。正常年份水电气





燃料及动力费按总收入的 1%测算；

④直接工资及福利费：本项目定员 25 人，根据《关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知》（永统〔2022〕12 号），2021 年永州市非私营单位在岗职工年平均工资 7.06 万元（不包含城镇私营单位）。经综合考虑，本项目工资及福利每人每年平均 7.06 万元；涨幅按照每三年上升 3%估算。

#### ⑤增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：一般停车位收入按 9%计算销项税、不动产租赁收入按 9%计算销项税，充电桩收入按照 13%计算销项税；城市维护建设税按应交增值税的 7%计算、教育费附加按应交增值税的 5%计算，房产税按租房收入的 12%计算。本项目建设期进项税留抵金额为 5,891.96 万元，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

### 收入成本明细表

单位：人民币万元

年度	收入	税费及成本	净收入
2024 年 3 月	4,310.66	1,071.57	3,239.10
2025 年	5,951.68	1,384.85	4,566.83
2026 年	6,731.60	1,483.85	5,247.76
2027 年	6,827.51	1,492.02	5,335.49
2028 年	6,827.51	1,492.02	5,335.49
2029 年	7,281.11	1,560.06	5,721.05
2030 年	7,281.11	1,565.51	5,715.59
2031 年	7,281.11	1,565.51	5,715.59
2032 年	7,281.11	1,565.51	5,715.59
2033 年	7,281.11	1,571.13	5,709.98
2034 年	7,771.00	2,110.91	5,660.09



2035 年	7,771.00	2,384.81	5,386.18
2036 年	7,771.00	2,390.60	5,380.39
2037 年	7,771.00	2,390.60	5,380.40
2038 年 3 月	1,294.06	397.93	896.13
合计	99,432.56	24,426.89	75,005.67

注：2022-2024 年 2 月仍处于建设期，无经营收入产生。

### 3、项目存续期间资金稳定性分析

根据上述投资计划、资金筹措计划安排及项目现金流收入预测，债券存续期内资金安排详见下表：



建设期资金平衡表

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额	-	1,444.00	3,608.00	3,275.00	4,185.93	7,985.69	11,873.18	15,760.67	20,033.72
二、资金筹措金额									
1、资本金	20,000.00	18,250.00	6,750.00						
2、本次债券发行	-	40,000.00							
3、土地使用权出让收入									
4、专项收入		-	3,239.10	4,566.83	5,247.76	5,335.49	5,335.49	5,721.05	5,715.59
5、其他融资渠道取得收入									
合计	20,000.00	58,250.00	9,989.10	4,566.83	5,247.76	5,335.49	5,335.49	5,721.05	5,715.59
三、资金使用									
资金使用金额合计	18,556.00	56,086.00	10,322.10	3,655.90	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00
四、资金余额	1,444.00	3,608.00	3,275.00	4,185.93	7,985.69	11,873.18	15,760.67	20,033.72	24,301.31

单位：人民币万元





建设期资金平衡表 (续表)

单位: 人民币万元

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、年初资金余额	24,301.31	28,568.90	32,836.50	37,098.47	41,310.56	45,248.75	49,181.14	53,113.54	
二、资金筹措金额									
1、资本金									45,000.00
2、本次债券发行									40,000.00
3、土地使用权出让收入									-
4、专项收入	5,715.59	5,715.59	5,709.98	5,660.09	5,386.18	5,380.39	5,380.40	896.13	75,005.67
5、其他融资渠道取得收入									-
合计	5,715.59	5,715.59	5,709.98	5,660.09	5,386.18	5,380.39	5,380.40	896.13	160,005.67
三、资金使用									-
资金使用金额合计	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	40,724.00	146,720.00
四、资金余额	28,568.90	32,836.50	37,098.47	41,310.56	45,248.75	49,181.14	53,113.54	13,285.67	



如上表，永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）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，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 13,285.67 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。

#### 4、资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，湖南省永州市经济技术开发区城区管网延伸供水工程项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.22 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：



现金流分析测算表

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额	-	1,444.00	3,608.00	3,275.00	4,185.93	7,985.69	11,873.18	15,760.67	20,033.72
二、本年现金流入									
1、资本金流入	20,000.00	18,250.00	6,750.00						
2、债券资金流入		40,000.00							
3、土地使用权出让金流入									
4、项目专项收入流入	-	-	3,239.10	4,566.83	5,247.76	5,335.49	5,335.49	5,721.05	5,715.59
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	20,000.00	58,250.00	9,989.10	4,566.83	5,247.76	5,335.49	5,335.49	5,721.05	5,715.59
三、专项投资现金流出									
1、工程费用	16,187.64	44,938.62	5,463.33	2,207.90					
2、工程建设其他费用	878.88	2,559.74	296.62						
3、不可预见费用	966.39	2,134.51	1,006.27						
4、其他费用	523.09	5,729.13	2,107.88						
合计	18,556.00	55,362.00	8,874.10	2,207.90	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息		724.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00
2、本次债券本金归还									
合计	-	724.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00
五、年度项目现金收支净额	1,444.00	2,164.00	-333.00	910.93	3,799.76	3,887.49	3,887.49	4,273.05	4,267.59
六、本年资金结余	1,444.00	3,608.00	3,275.00	4,185.93	7,985.69	11,873.18	15,760.67	20,033.72	24,301.31
七、资金保障倍数	1.22								

单位：人民币万元





现金流分析测算表(续表)

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	单位: 人民币万元	合计
一、年初资金余额	24,301.31	28,568.90	32,836.50	37,098.47	41,310.56	45,248.75	49,181.14	53,113.54		
二、本年现金流入										
1、资本金流入										
2、债券资金流入										45,000.00
3、土地使用权出让金流入										40,000.00
4、项目专项收入流入	5,715.59	5,715.59	5,709.98	5,660.09	5,386.18	5,380.39	5,380.40	896.13		75,005.67
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	5,715.59	5,715.59	5,709.98	5,660.09	5,386.18	5,380.39	5,380.40	896.13		160,005.67
三、专项投资现金流出										
1、工程费用										
2、工程建设其他费用										68,797.49
3、不可预见费用										3,735.24
4、建设期利息										4,107.17
合计	-	-	-	-	-	-	-	-		8,360.10
四、专项债券现金流出										85,000.00
1、本次债券利息	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	724.00		21,720.00
2、本次债券本金归还		-						40,000.00		40,000.00
合计	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	40,724.00		61,720.00
五、年度项目现金收支净额	4,267.59	4,267.59	4,261.98	4,212.09	3,938.18	3,932.39	3,932.40	-39,827.87		13,285.67
六、本年资金结余	28,568.90	32,836.50	37,098.47	41,310.56	45,248.75	49,181.14	53,113.54	13,285.67		
七、资金保障倍数	1.22									



## 5、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，我们将项目整体现金流入向下波动或债券利率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：

### (1) 债券利率波动压力测试表

单位：人民币万元

利率变动比例	项目现金流(a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金(b)	债券利息(c)	债券本息合计 d=(b+c)	
10%	75,005.67	40,000.00	23,892.00	63,892.00	1.17
5%	75,005.67	40,000.00	22,806.00	62,806.00	1.19
0%	75,005.67	40,000.00	21,720.00	61,720.00	1.22

### (2) 项目现金流波动压力测试表

单位：人民币万元

现金流变动比例	项目现金流(a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金(b)	债券利息(c)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	75,005.67	40,000.00	21,720.00	61,720.00	1.22
-5%	71,255.38	40,000.00	21,720.00	61,720.00	1.15
-10%	67,505.10	40,000.00	21,720.00	61,720.00	1.09

如上表所示，当项目现金流入、债券利率等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为 1.09，项目还本付息资金具有一定抗风险能力。





## 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，通过对上述项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足债券还本付息要求的情况。

综上所述，我们认为

1、永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目可以通过发行政府专项债方式进行融资以完成资金筹措，项目预期标准厂房、创新创业孵化中心出租收入，停车场收入，充电桩收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，以实现项目收益和融资自求平衡。

2、永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）可以通过发行政府专项债方式进行融资以完成资金筹措，项目预期的标准厂房、创新创业孵化中心、检测中心及相关配套用房租赁收入、停车位收入及充电桩收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，以实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、提请报告使用者注意的事项

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

本财务评价报告仅供发行本项目债券之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果，与注册会计师及其所在会计师事务所无关。

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：

2023年3月2日





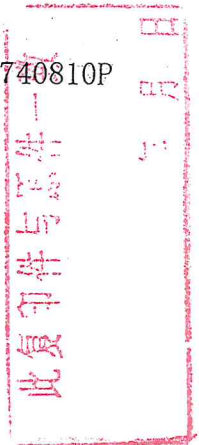


# 营业执照

(副本) 副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 91431100760740810P

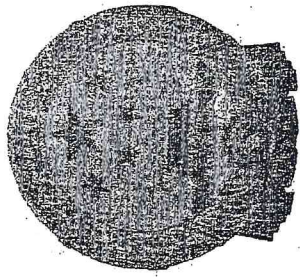
名称 永州天元会计师事务所有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 永州市冷水滩区翠竹路3号  
法定代表人 徐成武  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 1999年05月30日  
营业期限 长期  
经营范围 企业会计报表审计、企业设立验资、企业合并、分立、清算、资产评估、税务咨询和税务代理、工商企业登记代办、基建预决算等。(以上项目涉及需前置许可的凭有效许可证经营, 法律法规禁止的不得经营)



提示:

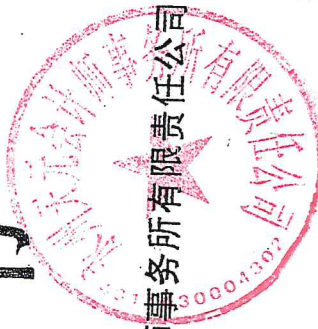
每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;  
《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

2019 年 1 月 31 日



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：

主任会计师：

经营场所：徐成武

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

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》。



发证机关：

湖南省财政厅

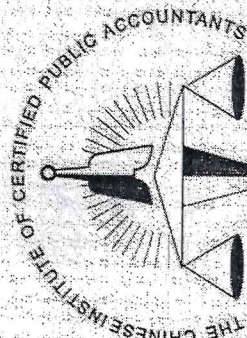
二〇一九年四月五日

中华人民共和国财政部制

此复印件无效

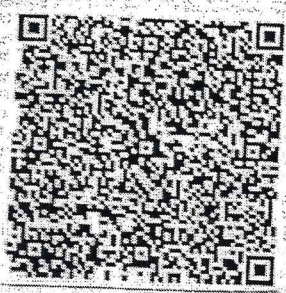
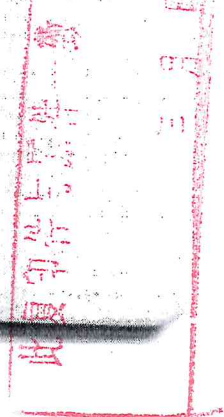
三月五日





中国注册会计师

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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

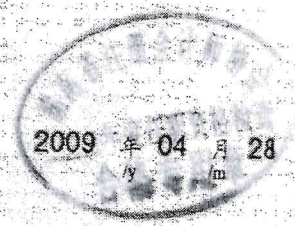
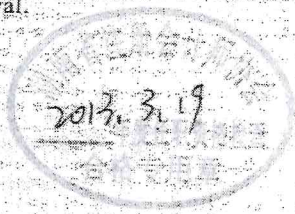
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430800020011  
No. of Certificate

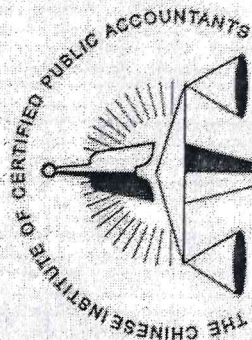
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 12 月 29 日  
Date of Issuance

2009年5月14日换发新证



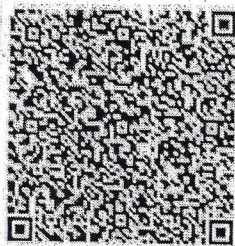




姓名: 徐成武  
 Full name: 徐成武  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1974-01-10  
 Date of birth: 1974-01-10  
 工作单位: 永州沃元会计师事务所有限公司  
 Working unit: 永州沃元会计师事务所有限公司  
 身份证号: 432929197401100031  
 Identity card: 432929197401100031



此  
一  
致  
印  
行  
此  
一  
致  
印  
行



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: 430800010012  
 No. of Certificate: 430800010012

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

发证日期: 2015 年 10 月 29 日  
 Date of Issuance: 2015 / 10 / 29



永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设  
项目预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘宏达专审字〔2023〕第 014 号

湖南宏达会计师事务所有限责任公司

Hunan Hongda Certified Public Accountants Co.,Ltd

中国·长沙

# 湖南宏达会计师事务所有限责任公司

Hunan Hongda Certified Public Accountants Co.,Ltd

湘宏达专审字（2023）第 014 号

## 永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡 专项评价报告

我司接受委托，对永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我司的审核依据是《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》。相关项目实施主体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。

根据我司对支持这些假设证据的审核，我司没有注意到任何事项使我司认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我认为，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本期债券之目的使用，不得作其他任何目的。

经专项审核，我认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目，预期净收益基本能够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。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月二日



附件：

## 项目预期收益与融资平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目收益和融资平衡评价说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响。

根据我司对支持上述假设的证据的审核，我司没有注意到

任何事项使我司认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我司认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

### **三、项目基本情况**

#### **（一）项目概况**

1、项目名称：永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套设施建设项目

2、项目实施机构：永州经济技术开发区冷水滩高科技工业园管理委员会

3、建设地点：位于永州市冷水滩区高科技工业园内。

4、项目建设期：建设期为 2021 年 6 月-2023 年 6 月

5、建设内容及规模：本项目总建筑面积 93161.46 m<sup>2</sup>，主要建设科研创新大楼、配套员工服务用房和生活服务用房，其中：科研创新大楼总建筑面积 24041.44 m<sup>2</sup>，标准厂房建筑面积 46,580.73 m<sup>2</sup>，配套员工服务用房建筑面积约 17,286.35 m<sup>2</sup>，地上生活服务用房建筑面积约 5252.94 m<sup>2</sup>，地下车库含机动车停车位 491 个，充电桩 246 个）

#### **（二）项目总投资**

项目估算总投资 43,184.17 万元，包括建安工程费用 33,800.15 万元；工程建设其它费用 5,147.75 万元；预备费 3,900.79 万元；建设期利息 335.48 万元。

#### **（三）资金筹资方案**



本项目建设所需资金来源为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资 43,184.17 万元，其中：用于项目支出的资本金 32,684.17 万元（资本金将根据项目进度逐步到位），拟申请发行政府专项债券 10,500.00 万元。截止目前，已发行政府专项债券 4,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 6,500.00 万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元					
序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限 (年)	利率 (%)
1	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	6,500.00	15	3.66

#### 四、应付本息情况

##### （一）本次债券应付本息情况

1、本项目于 2023 年 3 月申请发行 20 年期政府专项债券 6,500.00 万元，债券利息半年支付一次，建设期债券利息由财政资金支付，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，本项目债券利率按 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，即本次测算计息利率暂按 3.66% 进行测算。在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债 额度	应付利息 金额	还本付 息 金额
1	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	6,500.00	3,568.50	10,068.50

2、本项目申请发行的政府专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 15,976.50 万元，具体情况如下：

金额单位：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
永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	2022 年	4,000.00				63.60	63.60
	2023 年 3 月	10,500.00	6,500.00			246.15	246.15
	2024 年	10,500.00				365.10	365.10
	2025 年	10,500.00				365.10	365.10
	2026 年	10,500.00				365.10	365.10
	2027 年	10,500.00				365.10	365.10
	2028 年	10,500.00				365.10	365.10
	2029 年	10,500.00				365.10	365.10
	2030 年	10,500.00				365.10	365.10
	2031 年	10,500.00				365.10	365.10
	2032 年	10,500.00				365.10	365.10
	2033 年	10,500.00				365.10	365.10
	2034 年	10,500.00				365.10	365.10
	2035 年	10,500.00				365.10	365.10
	2036 年	10,500.00				365.10	365.10
	2037 年	10,500.00		4,000.00	6,500.00	301.50	4,301.50
	2038 年 3 月	10,500.00		6,500.00		118.95	6,618.95
合计						5,476.50	15,976.50

## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为 15,976.50 万元，具体情况如下：

金额单位：万元					
序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	10,500.00	5,476.50	15,976.50

## 五、项目产生的收益

### （一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

### （二）产生的运营净现金流

#### 1、现金流入

项目收入主要为房屋租赁收入、停车位租赁费收入、新能源充电桩收入。

#### （1）房屋租赁收入

##### （1）员工宿舍

园区配套建设的员工宿舍属于公益性建筑，参照永州市发展和改革委员会出具的《关于核定冷水滩区公共租赁住房租赁价格批复的通知》（永发改价格〔2016〕451号）：公共租赁住房



租赁单价根据所在楼层不同，租赁单价为 1.9 元/（ $\text{m}^2$ /月）~2.4 元/（ $\text{m}^2$ /月）不等。本项目配套建设的员工宿舍属于公共租赁住房范畴，出于谨慎性原则，本项目按政策最低价 1.9 元/（ $\text{m}^2$ /月）计算，项目建成以后，面积为 17,286.35  $\text{m}^2$ ，第一年出租率按 70%、第二年按 80%、第三年及以后各年出租率按 90%计算。

至四层租金价格为 2.1 元/平方米，一层及第五层以上租金价格为 1.9 元/平方米。

## 二、紫霞路、湖塘路公租房（原廉租房）租赁价格：

1、多层房二层至四层房租金价格为 2.1 元/平方米，一层及第五层以上租金价格为 1.9 元/平方米。

2、电梯房一层、二层、三层、四层租金价格为 2.1 元/平方米，第五层及以上租金价格为 2.4 元/平方米。

三、达福鑫、三杰电子、炬辉光电等九嶷大道路段（片）的公租房租赁价格：二至四层租金价格为 2.1 元/平方米，一层及第五层以上租金价格为 1.9 元/平方米。

以上价格为最高租金价格。杂房和门面的价格不在本次定价范围内。农科园及各乡镇建设的公共租赁住房租赁价格不超过本次同类别的价格，具体价格由公租房管理单位自行确定。

为维持公租房租赁价格的相对稳定，此价格暂定三年。在此期间如果国家和省对公租房的租赁价格有新的政策规定，从其规定。执行过程中如有反映，请及时反馈我委。






## （2）生活服务用房

生活服务用房主要为建设在员工宿舍底层配套服务用房。

根据调查，永州市冷水滩区普通商铺租金在 1.00~1.50 元/（m<sup>2</sup>/天）。本项目具有一定的公益属性，并出于谨慎原则，本项目生活服务用房按冷水滩区普通商铺租金 70% 计算，及平均租赁单价按 0.70 元/（m<sup>2</sup>/天）计算，从计算期第一年开始，以后每三年按 5% 进行增长。项目建成以后，面积为 5252.94 m<sup>2</sup>，第一年出租率按 70%、第二年按 80%、第三年及以后各年出租率按 90% 计算。

表 4.1 永州市冷水滩区普通商铺租金调查（本项目按 70% 计算）

案例三 1.00 元 /m <sup>2</sup> /天		<a href="https://yongzhou.58.com/shangpu/47466963950256x.shtml?prd">https://yongzhou.58.com/shangpu/47466963950256x.shtml?prd</a>
案例一 1.01 元 /m <sup>2</sup> /天		<a href="https://yongzhou.58.com/shangpu/48514718184107x.shtml?prd">https://yongzhou.58.com/shangpu/48514718184107x.shtml?prd</a>
案例二 1.50 元 /m <sup>2</sup> /天		<a href="https://yongzhou.58.com/shangpu/47420271225257x.shtml?prd">https://yongzhou.58.com/shangpu/47420271225257x.shtml?prd</a>

### （3 科研创新大楼

科研创新大楼租金参照冷水滩区普通办公楼租赁价格。根





据调查，永州市冷水滩区普通办公楼租金在 1.17~1.67 元/（m<sup>2</sup>/天）。

本项目具有一定公益属性，出于谨慎原则，本项目科研创新大楼平均租赁单价按 1.00 元/（m<sup>2</sup>/天），从计算期第一年开始，每三年上浮 10%。项目建成以后第一年出租率按 70%、第二年按 80%、第三年及以后各年出租率按 90%计算。

表 4.2 冷水滩区普通办公楼租金调查结果

案例一 冷水滩区舜德摩尔财富中心 1.17 元/m <sup>2</sup> /天	<div><div>(出租) 写字楼出租, 交通方便</div><div><div>纯写字楼</div><div>新房</div><div>精装修</div><div>可注册</div><div>可分割</div><div>办公家具</div><div>更新于2022-03-29</div><div>361人已浏览</div></div><div></div><div><div>1.17元/m<sup>2</sup>/天</div><div>3500元/月</div></div><div><div>100m<sup>2</sup></div><div>建筑面积</div></div><div><div>15~30个</div><div>推荐工位数</div></div><div><div>楼 盘: 舜德摩尔财富中心</div><div>地 址: 冷水滩区 - 区政府 零陵北路9号</div></div><div><div></div><div><div>周先生</div><div>个人</div><div>已在58注册8年</div><div>已实名认证</div></div></div></div>	<a href="https://yongzhou.58.com/zhaozu/49676039664396x.shtml?prd=N94Xvhg9bG0AaElK9WEq27TsZVgItS1yTFJAfrPrS%2BI%3D&amp;houseId=2436491393048586&amp;gpos=27&amp;lgtid_shangyetic=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;defaultlist_test=58FZZ_B&amp;PGTID=0d30000d-0019-e776-32c0-3b33acb6f62b&amp;ClickID=34">https://yongzhou.58.com/zhaozu/49676039664396x.shtml?prd=N94Xvhg9bG0AaElK9WEq27TsZVgItS1yTFJAfrPrS%2BI%3D&amp;houseId=2436491393048586&amp;gpos=27&amp;lgtid_shangyetic=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;defaultlist_test=58FZZ_B&amp;PGTID=0d30000d-0019-e776-32c0-3b33acb6f62b&amp;ClickID=34</a>
---	---	---

<p>案例二 冷水滩 区愿景 广场 1.36 元/ m<sup>2</sup>/天</p> <p>len gle1.36 元/m<sup>2</sup>/ 天</p>	<p>(出租) 冷水滩愿景国际广场A栋135平米</p> <p>纯写字楼 新房 精装修 可注册 更新于2022-03-25 279人已浏览</p> <p>生成房</p>  <p>1.36 元/m<sup>2</sup>/天 5500元/月</p> <p>135m<sup>2</sup> 20~40个 精装修 建筑面积 推荐工位数 装修程度</p> <p>楼 盘: 愿景国际广场 地 址: 冷水滩区 湖南省永州市冷水滩区梧桐路777号</p> <p>文女士 个人 已在58注册6年 已实名认证</p>	<p><a href="https://yongzhou.58.com/zhaozu/46356746150315x.shtml?prd=9Q%2Fw%2BxpJaKZ60u0MrxzgbmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2011621823177738&amp;gpos=74&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;defaultlist_test=58FZZ_B&amp;PGTID=0d30000d-0019-eccf-bdc1-2f8e1c4f7bf4&amp;ClickID=11">https://yongzhou.58.com/zhaozu/46356746150315x.shtml?prd=9Q%2Fw%2BxpJaKZ60u0MrxzgbmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2011621823177738&amp;gpos=74&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;defaultlist_test=58FZZ_B&amp;PGTID=0d30000d-0019-eccf-bdc1-2f8e1c4f7bf4&amp;ClickID=11</a></p>
<p>案例三 冷水滩 爱情海 1.67 元/ m<sup>2</sup>/天</p>	<p>(出租) 出租冷水滩育才路爱琴海240平方米纯写字楼</p> <p>纯写字楼 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2022-04-28 90人已浏览</p>  <p>1.67 元/m<sup>2</sup>/天 1.2万/月</p> <p>240m<sup>2</sup> 38~76个 建筑面积 推荐工位数</p> <p>楼 盘: 爱琴海假日酒店(育才路店) 地 址: 冷水滩区-潇湘公园 育才北路18</p> <p>唐先生 个人 已在58注册6年 已实名认证</p>	<p><a href="https://yongzhou.58.com/zhaozu/49367436334903x.shtml?prd=qzApIqTIUNK4jgqGSAJPakPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&amp;houseId=2396990167097350&amp;gpos=233&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;defaultlist_test=58FZZ_B&amp;PGTID=0d30000d-0019-eb42-664e-78aa0d4c6168&amp;ClickID=17">https://yongzhou.58.com/zhaozu/49367436334903x.shtml?prd=qzApIqTIUNK4jgqGSAJPakPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&amp;houseId=2396990167097350&amp;gpos=233&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;defaultlist_test=58FZZ_B&amp;PGTID=0d30000d-0019-eb42-664e-78aa0d4c6168&amp;ClickID=17</a></p>



## (2)标准厂房

基于三个案例厂房及仓库的出租价格在 1.0-2.6 元/m<sup>2</sup>/天，折合月租金为 30-78 元/m<sup>2</sup>/月。


将本项目标准厂房及保税仓库租金标准为 20 元/（m<sup>2</sup>·月），

除销售面积外预计运营期第一年出租率 70%、第二年出租率 80%、第三年及以后出租率 90%。项目运营期内，租赁价格每三年调整一次，上调幅度 5%。标准厂房出租面积 46,580.73 m<sup>2</sup>。

标准厂房及仓库出租参考案例

<p>案例一</p> <p>冷水滩区</p> <p>1元/m<sup>2</sup>/天</p>		<p><a href="https://yongzhou.58.com/fangchan/39757086379921x.shtml?prd=HCN1JACHlogOreuJxR8MVA%3D%3D&amp;houseId=1166865373880320&amp;gpos=19&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;position_type=houserecommendlist&amp;defaultlist_test=58FZZ_A&amp;PGTID=0d305770-0019-eed7-038a-f82eabb7fa8d&amp;ClickID=25">https://yongzhou.58.com/fangchan/39757086379921x.shtml?prd=HCN1JACHlogOreuJxR8MVA%3D%3D&amp;houseId=1166865373880320&amp;gpos=19&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;position_type=houserecommendlist&amp;defaultlist_test=58FZZ_A&amp;PGTID=0d305770-0019-eed7-038a-f82eabb7fa8d&amp;ClickID=25</a></p>
<p>案例二</p> <p>冷水滩区</p> <p>2.6元/m<sup>2</sup>/天</p>		<p><a href="https://yongzhou.baixing.com/changfang/a2347772693.html?from=regular">https://yongzhou.baixing.com/changfang/a2347772693.html?from=regular</a></p>



案例三  冷水滩区凤凰园交警大队  1元/m <sup>2</sup> /天		<a href="https://yongzhou.58.com/fangchan/40865633963682x.shtml?prd=HbM91kyAHdo2xhu%2FHTITUw%3D%3D&amp;houseId=1308759463320583&amp;gpos=14&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;position_type=houserecommendlist&amp;defaultlist_test=58FZZ_A&amp;PGTID=0d305770-0019-e92f-461b-a19528f1ef3f&amp;ClickID=23">https://yongzhou.58.com/fangchan/40865633963682x.shtml?prd=HbM91kyAHdo2xhu%2FHTITUw%3D%3D&amp;houseId=1308759463320583&amp;gpos=14&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;position_type=houserecommendlist&amp;defaultlist_test=58FZZ_A&amp;PGTID=0d305770-0019-e92f-461b-a19528f1ef3f&amp;ClickID=23</a>
--	--	---

(3) 停车收入

(1) 车位租赁收入

项目总共配建机动车车位 245 个。参考永州市发展和改革委员会《关于印发<永州市机动车停放服务收费管理办法>的通知》（2016.5.12），城区公共停车场白天按 4 元/小时、夜间按 2 元/小时的收费标准。本项目停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过 15 分钟免费；白天时段首小时内 2 元/半小时，首小时后 3 元/半小时，夜间时段（20：00-次日 7：00）1 元/小时。

考虑到园区停车位使用群体较为固定，基本上为园区内部工作、生活人群，因此园区内部车位长租位比例较高，较少数为临时车位。为简化计算，车位收益平均按 15.00 元/个/天计取。出于谨慎性原则，第一年使用率为 70%，第二年使用率为 80%，从第三年开始每年使用率为 90%。项目运营期内，租赁价格每三年调整一次，上调幅度 10%。

(2) 新能源充电桩收入

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〔2018〕407号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取"。

关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会  
关于我省电动汽车用电价格政策  
有关问题的通知

各相关单位:

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]1668号)精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充电服务费有关事项通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

(一) 对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前，暂免收基本电费。

(二) 其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

(三) 电动汽车充电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

(一)、2020年前，对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

(二)、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充电设施用电以及充电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

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 30kW，数量为 160 个，交流充电桩功率 7kW，数量为 88 个。目前新能源轿车主流电池能量由前几年 30-50kWh 提升至 70~80kWh，从零到充满电时间为 2~3 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 7 小时计算，则直流充电桩日均充电服务费收入= $0.8 \times 30 \times 7 = 168$  元/（个/天），交流充电桩日均充电服务费收入= $0.8 \times 7 \times 7 = 39.2$  元/（个/天）。考虑到冷水滩新能源汽车普及情况，运营期充电桩使用率第一年为 50%、第二年为 60%、第三年为 70%、第四年及以后年度为 80%。

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 34,013.91 万元，具体收入预测情况如下表所示：



## 收入测算表

金额单位：万元

序号	收入项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	预期收入合计	34,013.91	364.39	1,622.82	1,856.88	2,150.51	2,150.51	2,150.51	2,351.55	2,351.55
1	房屋租赁收入	16,131.54	181.16	828.16	931.68	1,015.54	1,015.54	1,015.54	1,107.47	1,107.47
1.1	员工租赁收入	478.87	6.53	29.87	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60
	单价（元/m <sup>2</sup> ·月）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	面积（m <sup>2</sup> ）		17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	生活服务用房	1,891.05	23.17	105.90	119.14	125.09	125.09	125.09	131.35	131.35
	单价（0.7 元/m <sup>2</sup> ·30 天）		21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15
	面积（m <sup>2</sup> ）		5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.3	科研创新大楼	13,761.62	151.46	692.39	778.94	856.84	856.84	856.84	942.52	942.52
	单价（1.00 元/m <sup>2</sup> ·30 天）		30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30
	面积（m <sup>2</sup> ）		24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	标准厂房	1,338.26	32.61	74.53	83.85	88.04	88.04	88.04	92.44	92.44
	面积（m <sup>2</sup> ）		46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73
	单价		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	停车收入	16,544.11	150.63	720.13	841.35	1,046.94	1,046.94	1,046.94	1,151.63	1,151.63
3.1	车位租赁收入	1,205.03	12.61	57.62	68.43	75.27	75.27	75.27	82.80	82.80
	出租率		0.70	0.80	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	收费标准（15 元/个/天）		245.00	245.00	245.00	269.50	269.50	269.50	296.45	296.45
	车位数		245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
	停车率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3.2	新能源充电桩收入	15,339.08	138.02	662.50	772.92	971.67	971.67	971.67	1,068.84	1,068.84

	每天平均使用时长 (h)		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	收费标准 (元/h)		0.80	0.80	0.80	0.88	0.88	0.88	0.97	0.97
	快充数量		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	功率		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用率		0.50	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	慢充数量		86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
	功率		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	使用率		0.50	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续上表

序号	收入项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	预期收入合计	34,013.91	2,351.55	2,572.15	2,572.15	2,572.15	2,814.26	2,814.26	2,814.26	504.41
1	房屋租赁收入	16,131.54	1,107.47	1,208.29	1,208.29	1,208.29	1,318.87	1,318.87	1,318.87	240.03
1.1	员工租赁收入	478.87	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	5.60
	单价 (元/m <sup>2</sup> • 月)		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	面积 (m <sup>2</sup> )		17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	生活服务用房	1,891.05	131.35	137.92	137.92	137.92	144.81	144.81	144.81	25.34
	单价 (0.7 元/m <sup>2</sup> • 30 天)		23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.80
	面积 (m <sup>2</sup> )		5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.3	科研创新大楼	13,761.62	942.52	1,036.77	1,036.77	1,036.77	1,140.45	1,140.45	1,140.45	209.08
	单价 (1.00 元/m <sup>2</sup> • 30 天)		36.30	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92	48.32
	面积 (m <sup>2</sup> )		24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	标准厂房	1,338.26	92.44	97.06	97.06	97.06	101.91	101.91	101.91	8.92
	面积 (m <sup>2</sup> )		46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73
	单价		22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	停车收入	16,544.11	1,151.63	1,266.80	1,266.80	1,266.80	1,393.48	1,393.48	1,393.48	255.47

3.1	车位租赁收入	1,205.03	82.80	91.08	91.08	91.08	100.19	100.19	100.19	18.37
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	收费标准（15 元/个/天）		296.45	326.10	326.10	326.10	358.70	358.70	358.70	394.57
	车位数		245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
	停车率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3.2	新能源充电桩收入	15,339.08	1,068.84	1,175.72	1,175.72	1,175.72	1,293.29	1,293.29	1,293.29	237.10
	每天平均使用时长（h）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	收费标准（元/h）		0.97	1.06	1.06	1.06	1.17	1.17	1.17	1.29
	快充数量		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	功率		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用率		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	慢充数量		86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
	功率		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	使用率		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80



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。

## **2、现金流出**

根据类似项目及本行业的内部调研资料，结合本项目的具体情况进行成本估算。

项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括人员工资及福利、维护维修费用、经纪服务费、经营成本。

### **1、运营成本**

#### **(1) 工资及福利费**

项目建成后，需配置相关物业工作人员，具体参考[https://www.sohu.com/a/133472607\\_686899](https://www.sohu.com/a/133472607_686899)《华润物业员工配置人数及标准》，本项目为产业园区，标准可适当降低，共配置相关物业工作人员 26 人，其中总经理 1 人、秩序维护组 6 人、工程组 8 人、环境组 12 人。

参照《湖南统计年鉴 2020》物业管理人員 2019 年年度平均工资为 46,445.00 元/年，参考冷水滩区物业服务工作人员工资水平现状情况，本项目人员年度工资按 50,000.00 元/人计算，福利费用按工资的 14%考虑，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

#### **(2) 维护维修费**

包括基础设施维修、电梯维护、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情

况，按固定资产投资原值的 0.3%暂估。

### **（3）经纪服务费**

本项目收入来源主要为标准厂房、科研办公楼、仓库、生活服务用房出租收入，以及停车位和充电桩出租收入。参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5%-2.5%计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%-2.5%的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目租赁经纪服务费暂按收入的 1.5%计取。

### **（4）经营成本**

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置及其他经营管理费用，按以上成本费用的 10%暂估。

## **2、税金及附加**

包括增值税及附加、房产税、所得税。

### **（1）增值税及附加**

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项增值税：员工宿舍、生活服务用房、科研创新大楼收

入按 9%计征增值税；停车位租赁收入等按 9%计征增值税，充电桩出租服务收入按 6%计征增值税，物业收入按 6%计征增值税，广告收入按 6%计征增值税；项目城建税、教育费及附加分别按增值税的 5%、5%计算。

进项增值税：本项目工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费、经济服务费按增值税率 6%计算，经营成本按增值税率 13%考虑。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

## **（2）房产税**

根据税法规定，按员工宿舍、科研办公楼、生活服务用房出租收入 12%计取房产税。

## **（3）所得税**



项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

本项目的主要成本为工资及福利、修理费、经纪服务费、其他费用、税费等。债券存续期内运营成本及附加为 7,296.66 万元，预测情况如下表所示。

## 经营成本及税费测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	预期成本	7,296.66	105.09	435.52	451.80	475.60	475.60	484.93	499.28	499.28
1	工资及福利费	2,628.49	40.40	161.60	161.60	169.67	169.67	178.16	178.16	178.16
	增幅（5%/3 年）		1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16
2	维护维修费	1,734.83	29.91	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64
3	经济服务费	510.21	5.47	24.34	27.85	32.26	32.26	32.26	35.27	35.27
4	经营成本	487.35	7.58	30.56	30.91	32.16	32.16	33.01	33.31	33.31
5	税金及附加	1,935.78	21.74	99.38	111.80	121.86	121.86	121.86	132.90	132.90

续上表

编号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	预期成本	7,296.66	509.08	524.82	524.82	535.11	552.37	552.37	563.17	107.84
1	工资及福利费	2,628.49	187.07	187.07	187.07	196.42	196.42	196.42	206.24	34.37
	增幅（5%/3 年）		1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34
2	维护维修费	1,734.83	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	29.91
3	经济服务费	510.21	35.27	38.58	38.58	38.58	42.21	42.21	42.21	7.57
4	经营成本	487.35	34.20	34.53	34.53	35.46	35.83	35.83	36.81	7.19
5	税金及附加	1,935.78	132.90	145.00	145.00	145.00	158.26	158.26	158.26	28.80

### 3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

金额单位：万元

年份	现金流入	现金流出	净现金流
2023年	364.39	105.09	259.30
2024年	1622.82	435.52	1187.30
2025年	1856.88	451.80	1405.07
2026年	2150.51	475.60	1674.91
2027年	2150.51	475.60	1674.91
2028年	2150.51	484.93	1665.58
2029年	2351.55	499.28	1852.27
2030年	2351.55	499.28	1852.27
2031年	2351.55	509.08	1842.47
2032年	2572.15	524.82	2047.34
2033年	2572.15	524.82	2047.34
2034年	2572.15	535.11	2037.05
2035年	2814.26	552.37	2261.89
2036年	2814.26	552.37	2261.89
2037年	2814.26	563.17	2251.09
2038年	504.41	107.84	396.57
合计	34013.91	7296.66	26717.25

### （三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为 26717.25 万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	34013.91	7296.66	26717.25



## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 26717.25 万元，融资还款本息 15,976.50 万元，本息保障倍数为 1.67 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	26717.25	15,976.50	1.67

### （二）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测如下表：

## 项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	77,198.07	8,959.82	22,787.87	11,800.86	1,622.82	1,856.88	2,150.51	2,150.51	2,150.51	2,351.55
1	资本金流入	32,684.16	8,959.82	18,787.87	4,936.47						
2	融资资金流入	10,500.00	0.00	4,000.00	6,500.00						
3	运营期现金流入	34,013.91			364.39	1,622.82	1,856.88	2,150.51	2,150.51	2,150.51	2,351.55
二	现金流出	66,121.85	8,959.82	22,787.87	11,515.84	800.62	816.90	840.70	840.70	850.03	864.38
1	建设期资金流出	42,848.69	8,959.82	22,724.27	11,164.60						
2	运营期资金流出	5,360.88	0.00		83.35	336.14	340.00	353.73	353.73	363.07	366.38
3	融资还本付息	15,976.50	0.00	63.60	246.15	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10
4	税金及附加	1,935.78	0.00		21.74	99.38	111.80	121.86	121.86	121.86	132.90
三	现金净流量	11,076.21	0.00		285.02	822.20	1,039.97	1,309.81	1,309.81	1,300.48	1,487.17
四	期末累计现金结存		0.00		285.02	1,107.22	2,147.19	3,457.01	4,766.82	6,067.31	7,554.47

续上表

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	77,198.07	2,351.55	2,351.55	2,572.15	2,572.15	2,572.15	2,814.26	2,814.26	2,814.26	504.41
1	资本金流入	32,684.16									
2	融资资金流入	10,500.00									
3	运营期现金流入	34,013.91	2,351.55	2,351.55	2,572.15	2,572.15	2,572.15	2,814.26	2,814.26	2,814.26	504.41
二	现金流出	66,121.85	864.38	874.18	889.92	889.92	900.21	917.47	917.47	4,864.67	6,726.79
1	建设期资金流出	42,848.69									
2	运营期资金流出	5,360.88	366.38	376.18	379.82	379.82	390.11	394.10	394.10	404.91	79.04
3	融资还本付息	15,976.50	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10	4,301.50	6,618.95
4	税金及附加	1,935.78	132.90	132.90	145.00	145.00	145.00	158.26	158.26	158.26	28.80
三	现金净流量	11,076.21	1,487.17	1,477.37	1,682.24	1,682.24	1,671.95	1,896.79	1,896.79	-2,050.41	-6,222.38
四	期末累计现金结存		9,041.64	10,519.01	12,201.24	13,883.48	15,555.43	17,452.21	19,349.00	17,298.59	11,076.21

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目运营年度净收益完全能够覆盖年度还本付息金额，项目具有较强的偿债能力，存在资金缺口的风险较小。

### （三）压力测试

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	1.46	1.67	1.89
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.72	1.67	1.63

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.46，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.63，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。





# 营业执照

统一社会信用代码

9143011156172376X8



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。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 湖南宏达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)

法定代表人 陶江浩

经营范围 企业会计报表审计;企业资本验证;企业合并、分立、清算事宜审计;会计咨询;会计服务。(涉及行政许可的凭行政许可证经营)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2010年09月06日

营业期限 2010年09月06日至 2060年09月05日

住所 湖南省长沙市天心区竹塘西路剑桥名门2栋1501房

本证照仅作为  
审计报告附件使用

登记机关



2022 年 3 月 16 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 执业证书

名称：湖南宏达会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：陶江浩

经营场所：湖南省长沙市天心区竹塘西路剑桥名门2栋  
1501房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43010074

批准执业文号：湘财会函【2010】15号

批准执业日期：2010年08月19日



本证照仅作为  
审计报告附件使用

证书序号：0008518

### 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 湖南省财政厅

二〇一八年十一月十一日

中华人民共和国财政部制





本证照仅作为  
审计报告附件使用



姓名 陶江浩

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-11-09

Date of birth

工作单位 湖南天业会计师事务所

Working unit

有限公司

身份证号码 430102197511090010

Identity card No.



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

湖南中衡会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年 6月18日  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南宏达会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 6月18日  
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021年度任职资格检查  
合格专用章

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.

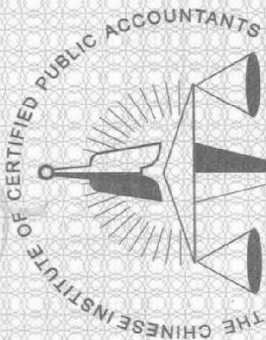
证书编号: 430300020044  
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 02 年 13 月  
Date of Issuance

2020年7月21日换证

本证照仅作为  
审计报告附件使用



曹艳红

姓名: 曹艳红

性别: 女

出生日期: 1970-03-09

工作单位: 湖南宏达会计师事务所有限

责任公司

Working unit:

身份证号码: 430104197003092522

Identity card No.:





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于  
湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券项目  
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 02024 号



## 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券项目 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 02024 号

我们接受委托，对湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券以下简称（“本期债券”）相关建设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，本次评价的湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券建设项目，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：

#### 1、应付本息情况

（1）湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目计划融资金额 9,500.00 万元，本次申请发行专项债券为 9,500.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2022 年 2 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 3.66%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，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
2023 年 3 月		9,500.00		9,500.00	0.00	0.00
2023 年 9 月	9,500.00			9,500.00	173.85	173.85
2024 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2025 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2026 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2027 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2028 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2029 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2030 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2031 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2032 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2033 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2034 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2035 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2036 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2037 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2038 年 3 月	9,500.00		9,500.00	0.00	173.85	9,673.85
合计	-	9,500.00	9,500.00	-	5,215.50	14,715.50

## 2、项目产生的净现金流入

### （1）基本假设条件及依据

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目收入主要来源为厂房出租收入、停车收入、充电服务费收入。

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目收入的面积、数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，单价则依照可行性研究报告确定。

### （2）项目融资期间产生的现金净流入

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设





项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目	19,218.63
合计		19,218.63

### 3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目整体本息覆盖倍数为 1.31。具体预测计算见下表。

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	运营收益	收益小计
2023 年 3 月	-	-	-	-	-
2023 年 9 月		173.85	173.85		
2024 年		347.70	347.70	256.60	256.60
2025 年		347.70	347.70	1,188.17	1,188.17
2026 年		347.70	347.70	1,274.20	1,274.20
2027 年		347.70	347.70	1,430.91	1,430.91
2028 年		347.70	347.70	1,432.86	1,432.86
2029 年		347.70	347.70	1,434.76	1,434.76
2030 年		347.70	347.70	1,510.86	1,510.86
2031 年		347.70	347.70	1,512.67	1,512.67
2032 年		347.70	347.70	1,510.28	1,510.28
2033 年		347.70	347.70	1,585.80	1,585.80
2034 年		347.70	347.70	1,459.47	1,459.47
2035 年		347.70	347.70	1,375.28	1,375.28
2036 年		347.70	347.70	1,444.79	1,444.79
2037 年		347.70	347.70	1,442.14	1,442.14





年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2038 年 3 月	9,500.00	173.85	9,673.85	359.86	359.86
合计	9,500.00	5,215.50	14,715.50	19,218.63	19,218.63
本息覆盖倍数					1.31

本次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。我们同意将本次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预测说明



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2023 年 3 月 2 日



附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目基本情况

本项目为湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造(一期)建设项目。

本项目规划总用地面积共 183.21 亩,总建筑面积 98996.40 平方米,其中计容面积 97296.76 平方米,不计容面积 1699.64 平方米。本项目新建四层框架结构厂房 2 栋总建筑面积 44483.52 平方米(其中计容面积 42845.44 平方米,不计容面积 1638.08 平方米);新建配套用房 1 栋建筑面积 4394.96 平方米(其中计容面积 4333.40 平方米,不计容面积 61.56 平方米);旧厂房提质改造建筑面积 49967.92 平方米,门卫房 150 平方米。拆除项目地块西北侧临红线三层框架结构厂房 1 栋和西南侧临红线单层钢结构厂房 2 栋,拆除厂房建筑面积共 7692.56 平方米。配套建设机动车停车位 313 个,充电桩 60 个,非机动车停车位 500 个,提质改造北边真卿路(纵一路至水亦香路)356 米,配套建设绿化、雨污分流工程、电力、室外消防、室外照明设施等。

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造(一期)建设项目所需建设总投资为 19859.50 万元,其中工程费用 16086.97 万元,工程建设其他费用 1858.40 万元,预备费 1435.63 万元,建设期利息 478.50 万元。收入主要来源为厂房出租收入、停车收入、充电服务费收入。

#### (二) 实施主体

1、湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造(一期)建设项目

机构名称:祁阳高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码:12431121MB1397310C

机构地址:永州市祁阳市灯塔东路 1 号

机构性质:事业单位

#### (三) 项目类型

项目类型为公益性项目。



#### (四) 融资计划

本项目本次申请融资 9,500.00 万元。融资期限为 15 年，每年度支付利息，到期一次偿还本金。

#### 二、项目收入预测

1、湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目收入预测

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房出租收入			378.68	1,514.71	1,609.38	1,789.25
出租单价			204.00	204.00	204.00	214.20
出租面积			92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00
出租率			80%	80%	85%	90%
停车场收入			7.51	91.40	97.11	102.82
停车场个数			313.00	313.00	313.00	313.00
停车单价元/天			10.00	10.00	10.00	10.00
使用率			80%	80%	85%	90%
充电桩收入			52.56	52.56	56.94	61.32
充电桩个数			60.00	60.00	60.00	60.00
充电服务费元/天			40.00	40.00	40.00	40.00
使用率			60%	60%	65%	70%
合计			438.75	1,658.66	1,763.43	1,953.39

(续上表)

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
厂房出租收入	1,789.25	1,789.25	1,878.71	1,878.71	1,878.71	1,972.65
出租单价	214.20	214.20	224.91	224.91	224.91	236.16
出租面积	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车场收入	102.82	102.82	102.82	102.82	102.82	102.82
停车场个数	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00
停车单价元/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	65.70	70.08	74.46	78.84	78.84	78.84
充电桩个数	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电服务费元/天	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
使用率	75%	80%	85%	90%	90%	90%
合计	1,957.77	1,962.15	2,055.99	2,060.37	2,060.37	2,154.31

(续上表)

收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
厂房出租收入	1,972.65	1,972.65	2,071.28	2,071.28	517.82	25,084.96





收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
出租单价	236.16	236.16	247.96	247.96	247.96	
出租面积	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	
停车场收入	102.82	102.82	102.82	102.82	25.71	1,352.75
停车场个数	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	
停车单价元/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
充电桩收入	78.84	78.84	78.84	78.84	19.71	1,005.21
充电桩个数	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
充电服务费元/天	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
合计	2,154.31	2,154.31	2,252.94	2,252.94	563.23	27,442.92

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目于 2024 年 11 月竣工，从 2024 年 12 月开始确认收入。依上表预测，拟融资期 2023 年至 2038 年期间，湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目取得运营收入 27,442.92 万元。

2、湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目收入预测评价

本项目的收入主要有：厂房出租收入、停车收入、充电服务费收入。

（1）厂房出租收入

根据祁阳市标准厂房租赁市场供需调查和周边同类标准化厂房出租价格确定，本项目标准化厂房租金为 17.00 元/m<sup>2</sup>·月计算。

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	衡阳县厂房出租	出租	17.4 元/m <sup>2</sup> ·月	58 同城 <a href="https://hy.58.com/fangchan/46701655823257x.shtml?prd=4jpU5RIKjzY5xVvqNkyYfkhXY0cmLOq4NnPNHfkg0yM%3D&amp;houseId=2055770261381128&amp;gpos=19&amp;ltid_shangyete=&amp;key=&amp;PGTID=0d30576d-0019-ed4e-86e6-9a4a6eb30557&amp;ClickID=22">https://hy.58.com/fangchan/46701655823257x.shtml?prd=4jpU5RIKjzY5xVvqNkyYfkhXY0cmLOq4NnPNHfkg0yM%3D&amp;houseId=2055770261381128&amp;gpos=19&amp;ltid_shangyete=&amp;key=&amp;PGTID=0d30576d-0019-ed4e-86e6-9a4a6eb30557&amp;ClickID=22</a>	





序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
2	南县厂房出租	出租	18.9 元/ m <sup>2</sup> ·月	58 同城 <a href="https://nanxian.58.com/fangchan/48284522624267x.shtml?prd=4jpU5RIKjzY5xVvqNkyYfkPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&amp;houseId=2258377212812297&amp;gpos=3&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;PGTID=0d30576d-0019-eb4b-ad7a-7a734c57f6e3&amp;ClickID=6">https://nanxian.58.com/fangchan/48284522624267x.shtml?prd=4jpU5RIKjzY5xVvqNkyYfkPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&amp;houseId=2258377212812297&amp;gpos=3&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=&amp;PGTID=0d30576d-0019-eb4b-ad7a-7a734c57f6e3&amp;ClickID=6</a>	

根据祁阳市租赁市场供需调查和当地同类项目出租价格确定, 厂房平均租金按照 17.00 元/m<sup>2</sup>·月计算, 租金每三年上涨 5%, 出租面积为 92,813.00 m<sup>2</sup>。出租率按第一年 80%、第二年 80%, 第三年 85%, 第四年 90%, 出租率达到 90%后不再增长。经测算, 本项目在债券存续期内厂房出租收入共计为 25,084.96 万元。

### (2) 停车收入

本项目建设完成后, 有停车位 313 个, 每个停车位按照 10 元/天, 停车位使用率按照运营期第一年 80%、第二年 80%, 第三年 85%, 第四年 90%, 出租率达到 90%后不再增长。经测算, 本项目在债券存续期内停车收入为 1,352.75 万元。

根据湖南省物价局关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知, 以及根据停车的调查观测数据。祁阳县公共停车位同时利用率为 80%, 平均车位周转次数为 3 次/天(平均 4 小时/次, 每超过 4 小时加收 5 元), 每次收费为 5 元。

### 3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位 (不含公立医院) 机动车停放服务最高收费标准

方式 时间	每小时	每次
白 天	5	10
夜 间	1	5
备注: 1、停车位足够来往车辆正常停放周转的, 不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放, 但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算, 每次按12小时计算。		

截图来源: 《湖南省机动车停放服务收费管理办法》



### (3) 充电服务费收入

本项目将建成新能源充电桩 60 个，根据市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 25kw·h 计算，则电动汽车每次充电量为 25kw·h；按照谨慎性原则考虑，充电桩每天服务次数按 2 次计算，则每天充电桩经营收入为 40 元/个；充电桩使用率运营期第一年按照 60%，后续每年上涨 5%，使用率达到 90% 后不再设增长。经测算，本项目在债券存续期内充电桩收入为 1,005.21 万元。

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》的通知中规定，2020 年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.8 元。

——省级层面。出台了《湖南省人民政府办公厅关于我省新能源汽车推广应用的实施意见》[⑥]（湘政办发[2014]50号）。补贴政策：2013-2015年，电动汽车省内补贴按照国家补助标准1:1给予补贴（公务车除外），其中省级承担补贴金额的30%，市州承担补贴金额的70%。价格政策：以国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》为依据，2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限标准为0.8元。规划政策：各市州政府作为新能源汽车推广应用的实施主体，将充换电站、充电桩等配套基础设施建设纳入本地区总体规划。用地政策：各市州人民政府根据本地实际情况保障新能源汽车配套设施建设所需土地，长沙市采取划拨或工业出让用地的形式予以解决。

截图来源：《关于印发<湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）>的通知》

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。

### 三、项目资金支出预测

#### 1、项目总体投资概算

单位：万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	投建期利息	合计
湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目	16086.97	1,858.40	1,435.63	478.50	19,859.50
合计	16086.97	1,858.40	1,435.63	478.50	19,859.50

其中，拟融资期限 2023 年至 2038 年期间项目投资计划如下：



项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	合计
湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造 (一期) 建设项目	200.00	14,679.75	4,979.75	19,859.50

## 2、项目期间营业成本

①湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造 (一期) 建设项目运营期间营业成本主要是项目相关的职工薪酬、维修费用、管理费用和职工薪酬。预测如下:

单位: 万元

成本类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
职工薪酬			106.50	106.50	108.63	110.80
维修费用			8.27	99.30	99.30	99.30
管理费用			21.94	82.93	88.17	97.67
合计			136.71	288.73	296.10	307.77

续上表

成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	113.02	115.28	117.58	119.94	122.34	124.78
维修费用	99.30	99.30	99.30	99.30	99.30	99.30
管理费用	97.89	98.11	102.80	103.02	103.02	107.72
合计	310.20	312.68	319.68	322.25	324.65	331.79

续上表

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
职工薪酬	127.28	129.82	132.42	135.07	34.44	1,704.40
维修费用	99.30	99.30	99.30	99.30	24.82	1,323.97
管理费用	107.72	107.72	112.65	112.65	28.16	1,372.15
合计	334.29	336.84	344.36	347.01	87.43	4,400.51

根据湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造 (一期) 建设项目运营期间营业成本预测表计算, 拟融资期 2023 年至 2038 年期间, 项目营业成本预测金额为 4,400.51 万元。

②湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造 (一期) 建设项目营业成本预测评价:

本项目营业成本预测存在合理依据。





本项目的成本包括职工薪酬、维修费用、管理费用，债券存续期内，项目预计总成本为 4,400.51 万元。具体如下：

(1) 职工薪酬

本项目工作人员 15 人，经查询永州市统计局官网，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 7.06 万元/年，以此为依据，本项目工作人员年工资定为 7.1 万元/年，每年上涨 2%。预计债券存续期内人员工资成本为 1,704.40 万元。

## 永州市统计局文件

永统〔2022〕12 号

### 关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70612 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



截图来源：《永州市信息统计网》

<http://www.yzcity.gov.cn/tjj/0201/202206/e2820e10fd3345faa2ddab8c98fb1059.shtml>

(2) 维修费用

本项目年维修费用项目按照资产原值的 0.5% 计算。预计债券存续期内维修费用为 1,323.97 万元。

(3) 管理费用

本项目管理费用按照收入的 5% 计算。预计债券存续期内管理费用为 1,372.15 万元。

3、项目运营期间需支付的相关税费

①湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目相关税费预测





单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	438.75	1,658.66	1,763.43	1,953.39
厂房出租收入	-		378.68	1,514.71	1,609.38	1,789.25
停车收入			7.51	91.40	97.11	102.82
充电服务费收入			52.56	52.56	56.94	61.32
销项税额			34.76	144.55	153.58	170.29
进项税额			34.76	144.55	153.58	170.29
应纳增值税	-			-	-	-
退税额	-			-	-	-
城建税	-			-	-	-
教育费附加	-			-	-	-
房产税			45.44	181.76	193.13	214.71
合计	-		45.44	181.76	193.13	214.71

续上表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	1,957.77	1,962.15	2,055.99	2,060.37	2,060.37	2,154.31
厂房出租收入	1,789.25	1,789.25	1,878.71	1,878.71	1,878.71	1,972.65
停车收入	102.82	102.82	102.82	102.82	102.82	102.82
充电服务费收入	65.70	70.08	74.46	78.84	78.84	78.84
销项税额	170.29	170.29	178.34	178.34	178.34	186.79
进项税额	170.29	170.29	178.34	178.34	178.34	186.79
应纳增值税	-	-	-	-	-	-
退税额	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
房产税	214.71	214.71	225.45	225.45	225.45	236.72
合计	214.71	214.71	225.45	225.45	225.45	236.72

续上表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
营业收入	2,154.31	2,154.31	2,252.94	2,252.94	563.23	27,442.92
厂房出租收入	1,972.65	1,972.65	2,071.28	2,071.28	517.82	25,084.96
停车收入	102.82	102.82	102.82	102.82	25.71	1,352.75
充电服务费收入	78.84	78.84	78.84	78.84	19.71	1,005.21



项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
销项税额	186.79	186.79	195.67	195.67	48.92	2,379.39
进项税额	74.22		-		-	1,639.78
应纳增值税	112.57	186.79	195.67	195.67	48.92	739.62
退税额	-	-	-	-	-	-
城建税	5.63	9.34	9.78	9.78	2.45	36.98
教育费附加	5.63	9.34	9.78	9.78	2.45	36.98
房产税	236.72	236.72	248.55	248.55	62.14	3,010.20
合计	360.55	442.19	463.79	463.79	115.95	3,823.78

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2023 年至 2038 年期间，项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 3,823.78 万元。

## ②相关税费预测评价

A、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：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，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\*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，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：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)\* 增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

D、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，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依



据，按 1.2% 税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12% 计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

#### 4、项目融资期间支付的财务费用

①湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设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	支付本金	支付利息	支付本息
2023 年 3 月	-	0.00	0.00
2023 年 9 月		173.85	173.85
2024 年		347.70	347.70
2025 年		347.70	347.70
2026 年		347.70	347.70
2027 年		347.70	347.70
2028 年		347.70	347.70
2029 年		347.70	347.70
2030 年		347.70	347.70
2031 年		347.70	347.70
2032 年		347.70	347.70
2033 年		347.70	347.70
2034 年		347.70	347.70
2035 年		347.70	347.70
2036 年		347.70	347.70
2037 年		347.70	347.70
2038 年 3 月	9,500.00	173.85	9,673.85
合计		5,215.50	14,715.50

#### 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：

- A、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；
- B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、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响。

四、还本付息保障程度分析

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目整体本息覆盖倍数为 1.31，自 2023 年至 2038 年期间共需偿还融资的本金 9,500.00 万元，利息 5,215.50 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，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	运营收益	收益小计
2023 年 2 月	-	0.00	0.00	-	-
2023 年 8 月		173.85	173.85		
2024 年		347.70	347.70	256.60	256.60
2025 年		347.70	347.70	1,188.17	1,188.17
2026 年		347.70	347.70	1,274.20	1,274.20
2027 年		347.70	347.70	1,430.91	1,430.91
2028 年		347.70	347.70	1,432.86	1,432.86
2029 年		347.70	347.70	1,434.76	1,434.76
2030 年		347.70	347.70	1,510.86	1,510.86
2031 年		347.70	347.70	1,512.67	1,512.67
2032 年		347.70	347.70	1,510.28	1,510.28
2033 年		347.70	347.70	1,585.80	1,585.80
2034 年		347.70	347.70	1,459.47	1,459.47





年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2035 年		347.70	347.70	1,375.28	1,375.28
2036 年		347.70	347.70	1,444.79	1,444.79
2037 年		347.70	347.70	1,442.14	1,442.14
2038 年 2 月	9,500.00	173.85	9,673.85	359.86	359.86
合计		5,215.50	14,715.50	19,218.63	19,218.63
本息覆盖倍数					1.31

## 五、压力测试

考虑到净收益、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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.31	1.44
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.31	1.19

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，现金流预测见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期		
		2022 年	2023 年	2024 年 11 月	2024 年 12 月	2025 年	2026 年
1	现金流入	200.00	14,679.75	4,979.75	438.75	1,658.66	1,763.43
1.1	资本金	200.00	5,179.75	4,979.75			



序号	项目	建设期			运营期		
		2022 年	2023 年	2024 年 11 月	2024 年 12 月	2025 年	2026 年
1.2	债券资金流入		9,500.00				
1.3	运营收入				438.75	1,658.66	1,763.43
1.4	回收固定资产余 值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	200.00	14,679.75	4,979.75	211.13	818.20	836.92
2.1	建设投资	200.00	14,505.90	4,661.03			
2.2	运营成本				136.71	288.73	296.10
2.3	税金及附加			-	45.44	181.76	193.13
2.4	运营期利息		173.85	318.73	28.98	347.70	347.70
2.5	债券本金						
3	净现金流量	-	-	-	227.62	840.47	926.50
4	累计净现金流量	-	-	-	227.62	1,068.09	1,994.59

续上表

序号	项目	运营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	现金流入	1,953.39	1,957.77	1,962.15	2,055.99	2,060.37	2,060.37
1.1	资本金						
1.2	债券资金 流入						
1.3	运营收入	1,953.39	1,957.77	1,962.15	2,055.99	2,060.37	2,060.37
1.4	回收固定 资产余值						
1.5	流动资金 回收						
2	现金流出	870.18	872.61	875.09	892.83	895.40	897.80
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	307.77	310.20	312.68	319.68	322.25	324.65
2.3	税金及附 加	214.71	214.71	214.71	225.45	225.45	225.45
2.4	运营期利	347.70	347.70	347.70	347.70	347.70	347.70



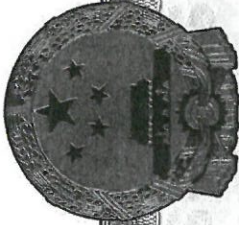
序号	项目	运营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	息						
2.5	债券本金						
3	净现金流量	1,083.21	1,085.16	1,087.06	1,163.16	1,164.97	1,162.58
4	累计净现金流量	3,077.80	4,162.96	5,250.01	6,413.18	7,578.15	8,740.73

续上表

序号	项目	运营期						合计
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
1	现金流入	2,154.31	2,154.31	2,154.31	2,252.94	2,252.94	563.23	47,302.42
1.1	资本金							10,359.50
1.2	债券资金流入							9,500.00
1.3	运营收入	2,154.31	2,154.31	2,154.31	2,252.94	2,252.94	563.23	27,442.92
1.4	回收固定资产余值							-
1.5	流动资金回收							-
2	现金流出	916.21	1,042.54	1,126.72	1,155.85	1,158.50	9,877.23	42,306.71
2.1	建设投资							19,366.93
2.2	运营成本	331.79	334.29	336.84	344.36	347.01	87.43	4,400.51
2.3	税金及附加	236.72	360.55	442.19	463.79	463.79	115.95	3,823.78
2.4	运营期利息	347.70	347.70	347.70	347.70	347.70	173.85	5,215.50
2.5	债券本金						9,500.00	9,500.00
3	净现金流量	1,238.10	1,111.77	1,027.58	1,097.09	1,094.44	-9,313.99	4,995.71
4	累计净现金流量	9,978.82	11,090.59	12,118.18	13,215.26	14,309.70	4,995.71	4,995.71







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 特殊普通合伙分支机构

负责人 邹文华

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)。

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



登记机关

再次复登无效

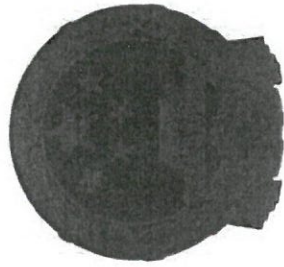
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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：

再次复印无效



二〇一二年十一月

中华人民共和国财政部制



姓名 邹文华  
Full name 邹 男  
Sex 男  
出生日期 1970-01-14  
Date of birth 1970-01-14  
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司  
Working unit 众环海华会计师事务所有限公司  
身份证号码 432524197001144033  
Identity card No. 432524197001144033



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.

证书编号: 430100120442  
No. of Certificate

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

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



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 /m 日 /d

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 /y 月 /m 日 /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.

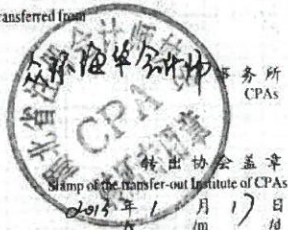
年 /y 月 /m 日 /d



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

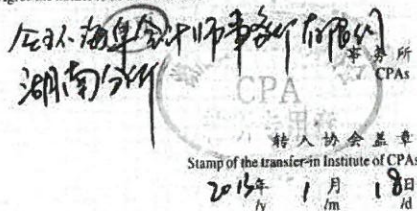
同意调出

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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所  
已于2019年1月1日更名为众环海华会计师事  
务所(特殊普通合伙)湖南分所

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

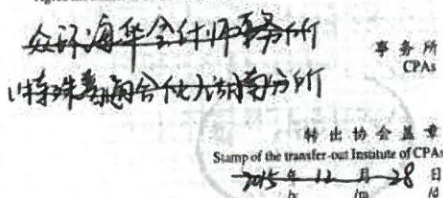
2019年1月1日

11

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

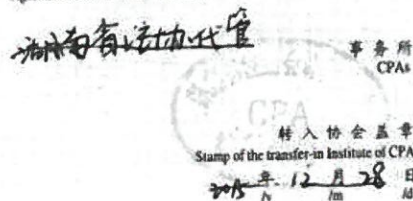
同意调出

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)湖南分所, 必要时须向委托方出  
示本证书。

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  
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)湖南分所 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.





姓名: 罗娟  
 Full name: Luo Juan  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1988-06-26  
 Date of birth: 1988-06-26  
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
 Working unit: Zhongxing Caihua Hua Sheng Accounting Firm (Special General Partnership) Hunan Branch  
 身份证号: 430181198806266423  
 Identity card No.: 430181198806266423



再次复印无效



年度检验合格  
 Annual Renewal  
 2017年11月  
 合格专用章

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



证书编号: 110102050093  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 05 月 08 日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



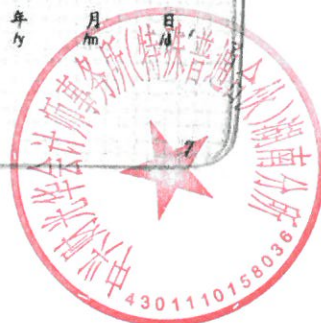
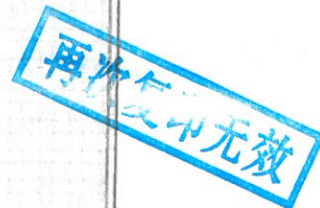
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /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.



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于  
湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券项目  
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 02023 号



## 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于 湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券项目 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 02023 号

我们接受委托，对湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券以下简称(“本期债券”)相关建设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，本次评价的湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券建设项目，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：

#### 1、应付本息情况

(1) 湖南省祁阳智能制造产业园一期项目计划融资金额 9,000.00 万元，本次申请发行专项债券为 9,000.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2023 年 2 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 3.66%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，应还本付息情况如下：

单位：万元





年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年应付 利息	当年还本付 息合计
2023 年 3 月		9,000.00		9,000.00		
2023 年 9 月	9,000.00			9,000.00	164.70	164.70
2024 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2025 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2026 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2027 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2028 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2029 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2030 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2031 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2032 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2033 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2034 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2035 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2036 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2037 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2038 年 3 月	9,000.00		9,000.00	0.00	164.70	9,164.70
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	4,941.00	13,941.00

## 2、项目产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目收入主要来源为停车场运营收入、充电桩经营收入。

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目收入的面积、数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，单价则依照可行性研究报告确定。

### (2) 项目融资期间产生的现金净流入

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	17,352.16



序号	项目	运营收益
合计		17,352.16

### 3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次湖南省祁阳智能制造产业园一期项目整体本息覆盖倍数为 1.24。具体预测计算见下表。

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	运营收益	收益小计
2023 年 3 月	-	-	-	-	-
2023 年 9 月		164.70	164.70		
2024 年		329.40	329.40		
2025 年		329.40	329.40	1,067.02	1,067.02
2026 年		329.40	329.40	1,148.37	1,148.37
2027 年		329.40	329.40	1,229.71	1,229.71
2028 年		329.40	329.40	1,300.54	1,300.54
2029 年		329.40	329.40	1,309.21	1,309.21
2030 年		329.40	329.40	1,317.88	1,317.88
2031 年		329.40	329.40	1,391.82	1,391.82
2032 年		329.40	329.40	1,391.82	1,391.82
2033 年		329.40	329.40	1,391.82	1,391.82
2034 年		329.40	329.40	1,460.34	1,460.34
2035 年		329.40	329.40	1,460.34	1,460.34
2036 年		329.40	329.40	1,281.85	1,281.85
2037 年		329.40	329.40	1,345.61	1,345.61
2038 年 3 月	9,000.00	164.70	9,164.70	255.82	255.82
合计	9,000.00	4,941.00	13,941.00	17,352.16	17,352.16
本息覆盖倍数					1.24

本次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。



我们同意将本次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预测说明

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙)湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2023年3月2日



附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目基本情况

本项目为湖南省祁阳智能制造产业园一期项目,建设内容主要包括标准厂房、停车位、充电桩及配套工程等建设。

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目总用地面积约 75.3 亩,总建筑面积(包括计容面积与不计容面积) 74705.24m<sup>2</sup>,其中:计容面积 66299.12m<sup>2</sup>,包括拟建 4 栋标准化大厂房共 66149.12m<sup>2</sup>,门卫室 1502m<sup>2</sup>;不计容面积为 8406.12m<sup>2</sup>,包括屋顶楼梯间 8002m<sup>2</sup>,架空层 7606.12m<sup>2</sup>。配套建设停车位 200 个,其中,普通车位 130 个,充电桩 60 个,货车车位 10 个,配套建设绿化、雨污分流工程、电力、室外消防、室外照明设施等。

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目所需建设总投资为 18,663.49 万元,其中工程费用为 15,382.07 万元,工程建设其他费为 1,204.20 万元,预备费为 1,658.62 万元,建设期利息 418.60 万元。收入主要来源为厂房出租、停车场、充电桩收入等运营收入。

#### (二) 实施主体

##### 1、湖南省祁阳智能制造产业园一期项目

机构名称:祁阳高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码:12431121MB1397310C

机构地址:永州市祁阳市灯塔东路 1 号

机构性质:机关

#### (三) 项目类型

项目类型为公益性项目。

#### (四) 融资计划

本项目本次申请融资 9,000.00 万元。融资期限为 15 年,每年度支付利息,到期一次偿还本金。

### 二、项目收入预测

#### 1、湖南省祁阳智能制造产业园一期项目收入预测





## 项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房出租收入				1,270.06	1,349.44	1,428.82
出租单价				240.00	240.00	240.00
出租面积				66,149.12	66,149.12	66,149.12
出租率				80%	85%	90%
停车场收入				58.40	62.05	65.70
停车场个数				200.00	200.00	200.00
停车单价元/天				10.00	10.00	10.00
使用率				80%	85%	90%
充电桩收入				105.12	113.88	122.64
充电桩个数				60.00	60.00	60.00
充电服务费元/天				80.00	80.00	80.00
使用率				60%	65%	70%
合计				1,433.58	1,525.37	1,617.16

(续上表)

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
厂房出租收入	1,500.26	1,500.26	1,500.26	1,575.28	1,575.28	1,575.28
出租单价	252.00	252.00	252.00	264.60	264.60	264.60
出租面积	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车场收入	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70
停车场个数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
停车单价元/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	131.40	140.16	148.92	157.68	157.68	157.68
充电桩个数	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电服务费元/天	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
使用率	75%	80%	85%	90%	90%	90%
合计	1,697.36	1,706.12	1,714.88	1,798.66	1,798.66	1,798.66

(续上表)

收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
厂房出租收入	1,654.04	1,654.04	1,654.04	1,736.74	434.19	20,407.98
出租单价	277.83	277.83	277.83	291.72	291.72	
出租面积	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	
停车场收入	65.70	65.70	65.70	65.70	16.20	859.35
停车场个数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
停车单价元/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	




收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
充电桩收入	157.68	157.68	157.68	157.68	38.88	1,904.76
充电桩个数	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
充电服务费元/天	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
合计	1,877.42	1,877.42	1,877.42	1,960.12	489.27	23,172.09

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目于 2024 年 11 月竣工,从 2025 年 1 月开始确认收入。依上表预测,拟融资期 2022 年至 2038 年期间,湖南省祁阳智能制造产业园一期项目取得运营收入 23,172.09 万元。


2、湖南省祁阳智能制造产业园一期项目收入预测评价

本项目的收入主要有: 厂房出租收入、停车场运营收入、充电桩收入。

(1) 厂房出租收入

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	祁阳市 厂房 出租	出租	20 元/m²·月	仓小二 <a href="https://yongzhou.cangxiaoer.com/cangku/5a71dbf90bc73301d521afd8">https://yongzhou.cangxiaoer.com/cangku/5a71dbf90bc73301d521afd8</a>	



序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
2	祁阳厂房出租	出租	30 元/m <sup>2</sup> ·年	58 同城 https://yongzhou.58.com/fangchan/30059848901052x.shtml?prd=KHsmkjGqkbgoAcAdbslmRw%3D%3D&houseId=1140125678918657&gpos=9&PGTID=0d30576d-0000-0b34-ffa8-294d1c66a052&ClickID=1	

根据祁阳市标准厂房租赁市场供需调查和周边同类标准化厂房出租价格确定,本目标标准厂房租金为 240 元/m<sup>2</sup>·年计算,租金每三年递增 5%,出租率第一年为 80%,第二年为 85%,第三年为 90%,往后保持 90%的出租率。本项目在债券存续期内厂房出租收入为 20,407.98 万元。

## (2) 停车场收入

本项目建设完成后,有停车位 200 个,每个停车位按照 10 元/天,停车位使用率按照运营期第一年 80%,每三年上涨 5%,使用率上涨至 90%不再增长。截图来源:《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

### 3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位(不含公立医院)机动车停放服务最高收费标准

方式 时间	每小时	每次
白 天	5	10
夜 间	1	5
备注: 1、停车位足够来往车辆正常停放周转的,不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放,但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算,每次按12小时计算。		

## (3) 充电桩收入

本项目将建成新能源充电桩 60 个,根据市场电动汽车电池蓄电量,本项目





电动汽车蓄电池容量按 25kw·h 计算，则电动汽车每次充电量为 25kw·h；按照谨慎性原则考虑，充电桩每天服务次数按 4 次计算，则每天充电桩经营收入为 80 元/个；充电桩使用率运营期第一年按照 60%，后续每年上涨 5%，使用率达到 95% 后不再设增长。

——**省级层面**。出台了《湖南省人民政府办公厅关于我省新能源汽车推广应用的实施意见》〔⑥〕（湘政办发〔2014〕50号）。补贴政策：2013-2015年，电动汽车省内补贴按照国家补助标准1:1给予补贴（公务车除外），其中省级承担补贴金额的30%，市州承担补贴金额的70%。价格政策：以国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》为依据，2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限标准为0.8元。规划政策：各市州政府作为新能源汽车推广应用的实施主体，将充换电站、充电桩等配套基础设施建设纳入本地区总体规划。用地政策：各市州人民政府根据本地实际情况保障新能源汽车配套设施建设所需土地，长沙市采取划拨或工业出让用地的形式予以解决。

截图来源：《关于印发<湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）>的通知》

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。

### 三、项目资金支出预测

#### 1、项目总体投资概算

单位：万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	15,382.07	1,204.20	1,658.62	418.60	18,663.49
合计	15,382.07	1,204.20	1,658.62	418.60	18,663.49

其中，拟融资期限 2022 年至 2024 年期间项目投资计划如下：

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	合计
湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	200.00	13,831.75	4,631.75	18,663.49

#### 2、项目期间营业成本

①湖南省祁阳智能制造产业园一期项目运营期间营业成本主要是项目相关的职工薪酬、维修费用、管理费用。预测如下：

单位：万元

成本类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------





成本类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
职工薪酬				106.50	106.50	106.50
维修费用				93.32	93.32	93.32
管理费用			-	14.34	15.25	16.17
合计			-	214.15	215.07	215.99

续上表

成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	106.50	106.50	106.50	106.50	106.50	106.50
维修费用	93.32	93.32	93.32	93.32	93.32	93.32
管理费用	16.97	17.06	17.15	17.99	17.99	17.99
合计	216.79	216.88	216.97	217.80	217.80	217.80

续上表

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
职工薪酬	106.50	106.50	106.50	106.50	106.50	1,491.00
维修费用	93.32	93.32	93.32	93.32	23.33	1,236.46
管理费用	18.77	18.77	18.77	19.60	4.89	231.72
合计	218.59	218.59	218.59	219.42	134.72	2,959.18

根据湖南省祁阳智能制造产业园一期项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2022 年至 2038 年期间，项目营业成本预测金额为 2,959.18 万元。

## ②湖南省祁阳智能制造产业园一期项目营业成本预测评价：

本项目营业成本预测存在合理依据。

本项目的运营成本主要包括职工薪酬、维修费用、管理费用，债券存续期内，项目预计总成本为 2,959.18 万元。具体如下：

### 1、人员工资及福利

本项目工作人员 15 人，经查询永州市统计局官网，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 7.06 万元/年，以此为依据，本项目工作人员年工资定为 7.1 万元/年。



# 永州市统计局文件

永统〔2022〕12号

## 关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70612 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



截图来源：《永州市信息统计网》

### （2）维修费用

本项目年维修费用按照项目资产原值的 0.5% 计算。预计债券存续期内维修费用为 1,236.46 万元。

### （3）管理费用

本项目年管理费用按照收入的 1% 计算。预计债券存续期内管理费用为 231.72 万元。

## 3、项目运营期间需支付的相关税费

### ①湖南省祁阳智能制造产业园一期项目相关税费预测

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	-	1,328.46	1,411.49	1,494.52
厂房出租收入	-		-	1,270.06	1,349.44	1,428.82
停车收入			-	58.40	62.05	65.70
充电服务费收入				105.12	113.88	122.64
销项税额			-	124.12	132.01	139.89



项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
进项税额			-	124.12	132.01	139.89
应纳增值税	-			-	-	-
退税额	-			-	-	-
城建税	-			-	-	-
教育费附加	-			-	-	-
房产税			-	152.41	161.93	171.46
合计	-			152.41	161.93	171.46

续上表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	1,565.96	1,565.96	1,565.96	1,640.98	1,640.98	1,640.98
厂房出租收入	1,500.26	1,500.26	1,500.26	1,575.28	1,575.28	1,575.28
停车收入	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70
充电服务费收入	131.40	140.16	148.92	157.68	157.68	157.68
销项税额	146.85	147.38	147.90	155.18	155.18	155.18
进项税额	146.85	147.38	147.90	155.18	155.18	155.18
应纳增值税	-	-	-	-	-	-
退税额	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
房产税	180.03	180.03	180.03	189.03	189.03	189.03
合计	180.03	180.03	180.03	189.03	189.03	189.03

续上表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
营业收入	1,719.74	1,719.74	1,719.74	1,802.44	450.39	21,267.33
厂房出租收入	1,654.04	1,654.04	1,654.04	1,736.74	434.19	20,407.98
停车收入	65.70	65.70	65.70	65.70	16.20	859.35
充电服务费收入	157.68	157.68	157.68	157.68	38.88	1,904.76
销项税额	162.27	162.27	162.27	169.71	42.38	2,002.56
进项税额	162.27	75.08	0.00		-	1,541.02
应纳增值税	-		162.27	169.71	42.38	374.36
退税额	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	8.11	8.49	2.12	18.72





项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
教育费附加	-	-	8.11	8.49	2.12	18.72
房产税	198.48	198.48	198.48	208.41	52.10	2,448.96
合计	198.48	198.48	376.98	395.09	98.72	2,860.75

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2022 年至 2038 年期间，项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 2,860.75 万元。

## ②相关税费预测评价

### A、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：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，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\*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，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：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)\* 增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

D、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，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

## 4、项目融资期间支付的财务费用





①湖南省祁阳智能制造产业园一期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	支付本金	支付利息	支付本息
2023 年		164.70	164.70
2024 年		329.40	329.40
2025 年		329.40	329.40
2026 年		329.40	329.40
2027 年		329.40	329.40
2028 年		329.40	329.40
2029 年		329.40	329.40
2030 年		329.40	329.40
2031 年		329.40	329.40
2032 年		329.40	329.40
2033 年		329.40	329.40
2034 年		329.40	329.40
2035 年		329.40	329.40
2036 年		329.40	329.40
2037 年		329.40	329.40
2038 年	9,000.00	164.70	9,164.70
合计	9,000.00	4,941.00	13,941.00

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，上述各项的预测数据前提条件为：

- A、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；
- B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；



D、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响。

#### 四、还本付息保障程度分析

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目整体本息覆盖倍数为 1.24，自 2022 年至 2038 年期间共需偿还融资的本金 9,000.00 万元，利息 4,941.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，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	运营收益	收益小计
2023 年	-	164.70	164.70		-
2024 年		329.40	329.40	-	-
2025 年		329.40	329.40	1,067.02	1,067.02
2026 年		329.40	329.40	1,148.37	1,148.37
2027 年		329.40	329.40	1,229.71	1,229.71
2028 年		329.40	329.40	1,300.54	1,300.54
2029 年		329.40	329.40	1,309.21	1,309.21
2030 年		329.40	329.40	1,317.88	1,317.88
2031 年		329.40	329.40	1,391.82	1,391.82
2032 年		329.40	329.40	1,391.82	1,391.82
2033 年		329.40	329.40	1,391.82	1,391.82
2034 年		329.40	329.40	1,460.34	1,460.34
2035 年		329.40	329.40	1,460.34	1,460.34
2036 年		329.40	329.40	1,281.85	1,281.85
2037 年		329.40	329.40	1,345.61	1,345.61
2038 年	9,000.00	164.70	9,164.70	255.82	255.82
合计	9,000.00	4,941.00	13,941.00	17,352.16	17,352.16
本息覆盖倍数					1.24



## 五、压力测试

考虑到净收益、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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.24	1.37
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.24	1.13

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，现金流预测见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期		
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	200.00	13,831.75	4,631.75	1,433.58	1,525.37	1,617.16
1.1	资本金	200.00	4,831.75	4,631.75			
1.2	债券资金流入		9,000.00				
1.3	运营收入				1,433.58	1,525.37	1,617.16
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	200.00	13,831.75	4,631.75	695.96	706.40	716.85
2.1	建设投资	200.00	13,667.05	4,302.35			
2.2	运营成本				214.15	215.07	215.99
2.3	税金及附加			-	152.41	161.93	171.46





序号	项目	建设期			运营期		
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2.4	运营期利息		164.70	329.40	329.40	329.40	329.40
2.5	债券本金						
3	净现金流量	-	-	-	737.62	818.97	900.31
4	累计净现金流量	-	-	-	737.62	1,556.59	2,456.90

续上表

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	1,697.36	1,706.12	1,714.88	1,798.66	1,798.66	1,798.66
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	1,697.36	1,706.12	1,714.88	1,798.66	1,798.66	1,798.66
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	726.22	726.31	726.40	736.24	736.24	736.24
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	216.79	216.88	216.97	217.80	217.80	217.80
2.3	税金及附加	180.03	180.03	180.03	189.03	189.03	189.03
2.4	运营期利息	329.40	329.40	329.40	329.40	329.40	329.40
2.5	债券本金						
3	净现金流量	971.14	979.81	988.48	1,062.42	1,062.42	1,062.42
4	累计净现金流量	3,428.04	4,407.85	5,396.34	6,458.76	7,521.18	8,583.59

续上表





序号	项目	运营期					合计
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
1	现金流入	1,877.42	1,877.42	1,877.42	1,960.12	489.27	41,835.58
1.1	资本金						9,663.49
1.2	债券资金流入						9,000.00
1.3	运营收入	1,877.42	1,877.42	1,877.42	1,960.12	489.27	23,172.09
1.4	回收固定资产余值						-
1.5	流动资金回收						-
2	现金流出	746.48	746.48	924.97	943.91	9,398.14	37,930.32
2.1	建设投资						18,169.39
2.2	运营成本	218.59	218.59	218.59	219.42	134.72	2,959.18
2.3	税金及附加	198.48	198.48	376.98	395.09	98.72	2,860.75
2.4	运营期利息	329.40	329.40	329.40	329.40	164.70	4,941.00
2.5	债券本金					9,000.00	9,000.00
3	净现金流量	1,130.94	1,130.94	952.45	1,016.21	-8,908.88	3,905.26
4	累计净现金流量	9,714.54	10,845.48	11,797.93	12,814.14	3,905.26	3,905.26





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 特殊普通合伙分支机构

负责人 邹文华

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)。

成立日期 2014年03月19日

营业期限

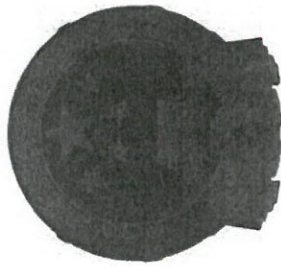
营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

再次复印无效

登记机关







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



说明

证书序号：5003043

- 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：

再次复印无效



2012年11月

中华人民共和国财政部制



姓名 邹文华  
Full name 男  
性别 男  
出生日期 1970-01-14  
Date of birth  
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 432524197001144033  
Identity card No.



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.

证书编号: 430100120442  
No. of Certificate

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

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





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.



6

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  
/m  
日  
/d

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  
/y  
月  
/m  
日  
/d

8

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.

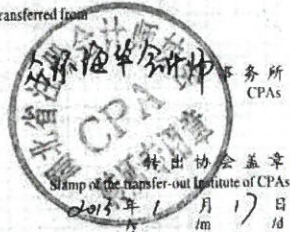


年  
/y  
月  
/m  
日  
/d

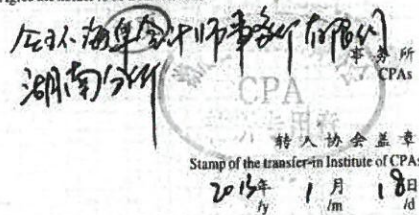
9

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



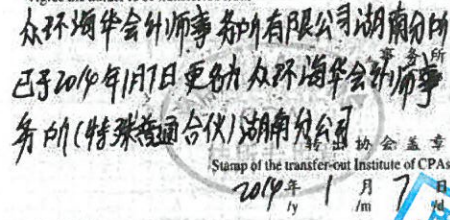
同意调入  
Agree the holder to be transferred to



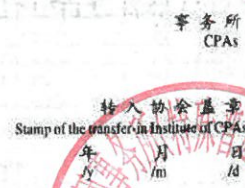
10

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



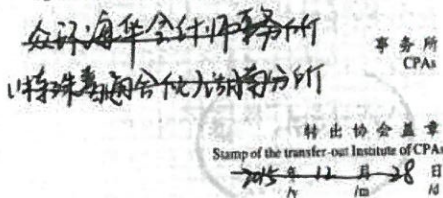
同意调入  
Agree the holder to be transferred to



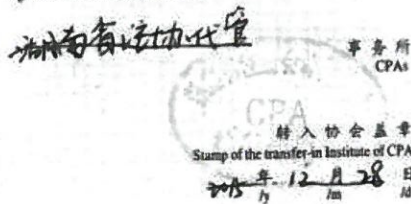
再次复印无效

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7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声明作废,办理补发手续。

同意调入  
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司

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.





姓名: 罗娟  
性别: 女  
出生日期: 1988-06-26  
工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
身份证号码: 430121198806266423



再次复印无效



年度检验合格  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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

湖南省注册会计师协会  
2018年度年检合格  
合格专用章

湖南省注册会计师协会  
2017-2018年度年检合格  
合格专用章

湖南省注册会计师协会  
2017年度年检合格  
合格专用章

证书编号: 110102050093  
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 05 月 06 日  
Date of Issuance



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  
/ /

6

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  
/ /



再次复印无效

湖南注册会计师协会

江永县里百头循环经济产业园项目

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘宏达专审字[2023]第 015 号

湖南宏达会计师事务所有限责任公司

Hunan Hongda Certified Public Accountants Co.,Ltd

中国·长沙

# 湖南宏达会计师事务所有限责任公司

Hunan Hongda Certified Public Accountants Co.,Ltd

湘宏达专审字（2023）第 015 号

---

## 江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期） 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我司接受委托，对江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我司的审核依据是《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》。相关项目实施主体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。

根据我司对支持这些假设证据的审核，我司没有注意到任何事项使我司认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我认为，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本期债券之目的使用，不得作其他任何目的。

经专项审核，我认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期），预期净收益基本能够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。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南宏达会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月二日

附件：

## 项目预期收益与融资平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）收益和融资平衡评价说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

根据我司对支持上述假设的证据的审核，我司没有注意到

任何事项使我司认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我司认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

### **三、项目基本情况**

#### **（一）项目概况**

1、项目名称：江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）

2、项目实施机构：江永产业开发区管理委员会

3、建设地点：位于江永产业开发区内。

4、项目建设期：建设期为 2022 年 10 月至 2024 年 9 月。

5、建设内容及规模：主要建设内容包括标准厂房及研发中心、宿舍楼、附属用房等建筑主体工程，场地给排水、停车场等室外配套设施工程。项目总用地面积 361,639.30 平方米，新建建筑面积 240,896.92 m<sup>2</sup>，其中：新建标准厂房及研发办公建筑面积 199,307.31 m<sup>2</sup>（研发中心 12,375 m<sup>2</sup>，标准厂房 183,229 m<sup>2</sup>，其它配套 3,703.31 m<sup>2</sup>）；新建宿舍及配套设施建筑面积 41,589.61 m<sup>2</sup>。新建停车位 417 个，垃圾收集站 3 个。

#### **（二）项目总投资**

经估算，本项目建设总投资为 56,453.30 万元，建设投资 54,353.30 万元，建设期利息 2,100.00 万元。

#### **（三）资金筹资方案**



本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 56,453.30 万元，其中：项目资本金 33,453.30 万元，拟申请发行政府专项债券资金 23,000.00 万元。本次拟申请发行 18,000.00 万元，未来拟继续申请发行 5,000.00 万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限 (年)	利率 (%)
1	永州市江永县	江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	18,000.00	15	3.66

#### 四、应付本息情况

##### （一）本次债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债券 23,000.00 万元，本次拟发行专项债券 18,000.00 万元，发行期限为 15 年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，15 年期债券年利率 3.66%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债 额度	应付利息金 额	还本付息 金额
1	永州市江永县	江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	18,000.00	9,882.00	27,882.00

2、本项目申请发行的政府专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 35,627.00 万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2023 年 3 月		18,000.00		18,000.00		
2023 年 9 月	18,000.00	5,000.00		23,000.00	329.40	329.40
2024 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2025 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2026 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2027 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2028 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2029 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2030 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2031 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2032 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2033 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2034 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2035 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2036 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2037 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
2038 年 3 月	23,000.00		18,000.00	5,000.00	420.90	18,420.90
2038 年 9 月	5,000.00		5,000.00	-	91.50	5,091.50
合计		23,000.00	23,000.00		12,627.00	35,627.00

## (二) 项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为 35,627.00 万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	永州市江永县	江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	23,000.00	12,627.00	35,627.00

## 五、项目产生的收益

### (一) 基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行

业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

## **(二) 产生的运营净现金流**

### **1、现金流入**

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）收益主要来源于标准厂房租赁收入、研发中心租赁收入、食堂租赁收入、宿舍租赁收入、活动中心租赁收入、停车位租赁收入等。

项目建设期为 2022 年 10 月至 2024 年 9 月，谨慎性考虑，项目的运营收入自 2024 年 10 月开始计算。

#### **(1) 标准厂房出租收入**

根据项目可研，本项目标准厂房建筑物面积约 183,229.00 m<sup>2</sup>，参考江永工业集中区标准厂房租赁合同，运营期第 1 年按 16 元/m<sup>2</sup>/月计算。考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内标准厂房租赁单价按每三年增长 5.0%计取。结合项目实际情况，暂定标准厂房第一年出租率为 70%、第二年出租率为 80%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 90%。

**表 5-1 参考标准厂房租赁合同案例**

序号	合同
1	<p style="text-align: center;"><b>江永工业集中区标准厂房租赁合同</b></p> <p style="text-align: right;">(永工厂租 20007)</p> <p>甲方(出租方): 江永工业集中区管理委员会            法人机构代码: 12431125666310072B            法人姓名: 首永雄</p> <p>乙方(承租方): 永州市佰晟环保科技有限责任公司            法人机构代码: 91431125MA4R5B9R4F            法人姓名: 李气俊</p> <p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p>三、租金及保证金</p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定, 该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月, 第六年至第十年厂房租金按 18 元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则 租金分年度缴纳 乙方在承租</p>
2	<p style="text-align: center;"><b>江永工业集中区标准厂房租赁合同</b></p> <p style="text-align: right;">(永工厂租 20007)</p> <p>甲方(出租方): 江永工业集中区管理委员会            法人机构代码: 12431125666310072B            法人姓名: 首永雄</p> <p>乙方(承租方): 湖南梵达新能源有限公司            法人机构代码: 91431125MA4QWC5D30            法人姓名: 邵妙琴</p> <p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p>三、租金及保证金</p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定, 该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月, 第六年至第十年厂房租金按 18 元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则 租金分年度缴纳 乙方在承租</p>



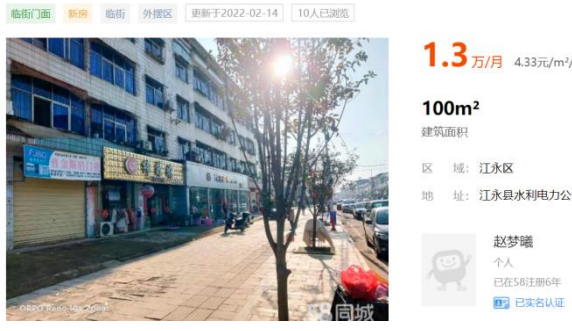


序号	合同
3	<p style="text-align: center;"><b>江永工业集中区标准厂房租赁合同</b></p> <p style="text-align: right;">(永工厂租 20007)</p> <p>甲方(出租方): 江永工业集中区管理委员会  法人机构代码: 12431125666310072B  法人姓名: 首永雄</p> <p>乙方(承租方): 深圳市菲越科技有限公司  法人机构代码: 91440300MA5FCTNR1R  法人姓名: 蒙家文</p> <p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p>三、租金及保证金</p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定,该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月,第六年至第十年厂房租金按 18 元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则,租金分年度缴纳,乙方在签订</p>
4	<p style="text-align: center;"><b>江永工业集中区标准厂房租赁合同</b></p> <p style="text-align: right;">(永工厂租 20007)</p> <p>甲方(出租方): 江永工业集中区管理委员会  法人机构代码: 12431125666310072B  法人姓名: 首永雄</p> <p>乙方(承租方): 湖南富禹农汇生态农业有限公司  法人机构代码: 91431125MA7AD2FF3W  法人姓名: 禹韬</p> <p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p>三、租金及保证金</p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定,该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月,第六年至第十年厂房租金按 18 元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则,租金分年度缴纳,乙方在签订</p>

序号	合同
5	<p style="text-align: center;"><b>江永工业集中区标准厂房租赁合同</b></p> <p style="text-align: right;">(永工厂租 20007)</p> <p>甲方(出租方): 江永工业集中区管理委员会  法人机构代码: 12431125666310072B  法人姓名: 首永雄</p> <p>乙方(承租方): 湖南省江永县金鑫智能电器有限公司  法人机构代码: 91431125MA4T0FE351  法人姓名: 李经</p> <p>根据国家有关法律、法规及江永县人民政府有关规定, 甲乙双方就甲方出租乙方承租事宜, 经双方协商一致, 签订本合同, 以资信守。</p> <p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p><b>三、租金及保证金</b></p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定, 该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月, 第六年至第十年厂房租金按 18 元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则, 租金分年度缴纳, 乙方应于每年</p>

## (2) 研发中心租赁收入

根据本项目可研, 本项目研发中心建筑面积约为 14,848.46 m<sup>2</sup>, 根据江永周边同类项目, 出租价格在 1.17-4.43 元/m<sup>2</sup>/天。本项目具有一定的公益属性, 出于谨慎原则, 本项目研发中心租赁单价可在市场调研价格基础上适当下降, 出租单价按 1.0 元/(m<sup>2</sup>/天), 考虑到通货膨胀等因素, 同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%, 秉承谨慎保守原则, 运营期内研发中心租赁单价按每三年增长 5.0%计取。结合项目实际情况, 暂定研发中心第一年出租率为 70%、第二年出租率为 80%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 90%。

表 5-2 江永县周边房屋租赁情况表

项目信息	租赁单价 (元/m²/天)	数据来源
	4.33	<a href="https://yongzhou.58.com/shangpu/49258074975375x.shtml?prd=mrwyPlSXqJ3CvUObaDMTq2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2382991912840200&amp;gps=7&amp;lgtid_shangyatie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;PGTID=0d306b35-0019-ef19-5fd7-4eac7f1231a4&amp;ClickID=10">https://yongzhou.58.com/shangpu/49258074975375x.shtml?prd=mrwyPlSXqJ3CvUObaDMTq2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2382991912840200&amp;gps=7&amp;lgtid_shangyatie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;PGTID=0d306b35-0019-ef19-5fd7-4eac7f1231a4&amp;ClickID=10</a>
<p>(出租) 写字楼出租, 交通方便</p> 	1.17	<a href="https://yongzhou.58.com/zhaozu/49676039664396x.shtml?prd=N94Xvhg9bG0AaElK9WEq27TsZVgItS1yTFJAfrPrS%2BI%3D&amp;houseId=2436491393048586&amp;gps=27&amp;lgtid_shangyatie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;defaultlist_test=58FZZ_B&amp;PGTID=0d30000d-0019-e776-32c0-3b33acb6f62b&amp;ClickID=34">https://yongzhou.58.com/zhaozu/49676039664396x.shtml?prd=N94Xvhg9bG0AaElK9WEq27TsZVgItS1yTFJAfrPrS%2BI%3D&amp;houseId=2436491393048586&amp;gps=27&amp;lgtid_shangyatie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;defaultlist_test=58FZZ_B&amp;PGTID=0d30000d-0019-e776-32c0-3b33acb6f62b&amp;ClickID=34</a>
<p>(出租) 五、六层写字楼出租新装修、是您商务洽谈、招商、的场所!</p> 	1.59	<a href="https://yongzhou.58.com/zhaozu/47863614060590x.shtml?prd=U4NQrGirdtgiFZ31yaexSw%3D%3D&amp;houseId=2204500915561478&amp;gps=2&amp;lgtid_shangyatie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;PGTID=0d30000d-0019-ee09-f30b-8cbdea8a7d80&amp;ClickID=4">https://yongzhou.58.com/zhaozu/47863614060590x.shtml?prd=U4NQrGirdtgiFZ31yaexSw%3D%3D&amp;houseId=2204500915561478&amp;gps=2&amp;lgtid_shangyatie=&amp;key=&amp;position_type=commoninfo&amp;PGTID=0d30000d-0019-ee09-f30b-8cbdea8a7d80&amp;ClickID=4</a>

### (3) 宿舍租赁收入

根据本项目可研, 本项目宿舍建筑面积共计约 35,798.27 m², 其中员工宿舍面积约为 33,899.83 m², 高管宿舍面积约为

1,898.44 m<sup>2</sup>。参考江永县房屋租赁市场情况，出租价格在 0.48-1.18 元/m<sup>2</sup>/天。本项目具有一定的公益属性，出于谨慎原则，本项目员工宿舍租赁费用按 0.4 元/m<sup>2</sup>/天计，高管宿舍租赁费用在市场调研价格取中等价格，出租单价按 0.6 元/m<sup>2</sup>/天，考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内宿舍租赁单价按每三年增长 5.0%计取。结合项目实际情况，暂定宿舍第一年出租率为 70%、第二年出租率为 80%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 90%。

表 5-3 江永县房屋租赁价格表

项目信息	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /天)	数据来源
	0.65	<a href="https://yongzhou.58.com/zufang/50895421372929x.shtml?sid=173544639217536264491688069&amp;houseId=2592572251480066&amp;shangquan=jycqyz&amp;shangquanId=31267&amp;dataSource=0&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&amp;ClickID=22">https://yongzhou.58.com/zufang/50895421372929x.shtml?sid=173544639217536264491688069&amp;houseId=2592572251480066&amp;shangquan=jycqyz&amp;shangquanId=31267&amp;dataSource=0&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&amp;ClickID=22</a>
	0.95	<a href="https://yongzhou.58.com/zufang/50980514898847x.shtml?sid=173544639217536264491688069&amp;houseId=2603464223005705&amp;shangquan=jycqyz&amp;shangquanId=31267&amp;dataSource=0&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&amp;ClickID=46">https://yongzhou.58.com/zufang/50980514898847x.shtml?sid=173544639217536264491688069&amp;houseId=2603464223005705&amp;shangquan=jycqyz&amp;shangquanId=31267&amp;dataSource=0&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&amp;ClickID=46</a>



项目信息	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /天)	数据来源
 <p>58同城·房产 万佳名城 1室1厅1卫 07-04 1100 元/月 押一付一 租赁方式: 整租 房屋类型: 1室1厅1卫 31 平 朝向楼层: 东南 中层 / 32 层 所在小区: 万佳名城(沿街 1 期) 所属区域: 江苏 江苏城区 详细地址: 永固路 附近新建工作 查看详情 用58App扫码看电话</p>	1.18	<a href="https://yongzhou.58.com/zufang/50805763777299x.shtml?sid=173544639217536264491688069&amp;houseId=2581096079547400&amp;shangquan=jycqyz&amp;shangquanId=31267&amp;dataSource=0&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&amp;ClickID=58">https://yongzhou.58.com/zufang/50805763777299x.shtml?sid=173544639217536264491688069&amp;houseId=2581096079547400&amp;shangquan=jycqyz&amp;shangquanId=31267&amp;dataSource=0&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&amp;ClickID=58</a>
 <p>58同城·房产 江永 2室2厅1卫 08-01 1000 元/月 押一付三 租赁方式: 整租 房屋类型: 2室2厅1卫 70 平 精装修 朝向楼层: 南 5 层 所在小区: 江永县实验小学旁 所属区域: 江苏 江苏城区 详细地址: 江永 附近新建工作 查看详情 用58App扫码看电话</p>	0.48	<a href="https://yongzhou.58.com/zufang/48407625617291x.shtml?sid=173544639217536264491688069&amp;houseId=2274134394659844&amp;shangquan=jiangyong&amp;shangquanId=8538&amp;dataSource=0&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&amp;ClickID=64">https://yongzhou.58.com/zufang/48407625617291x.shtml?sid=173544639217536264491688069&amp;houseId=2274134394659844&amp;shangquan=jiangyong&amp;shangquanId=8538&amp;dataSource=0&amp;iuType=p_0&amp;PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&amp;ClickID=64</a>

#### (4) 食堂、活动中心收入预测

根据项目可研，本项目食堂、活动中心建筑面积共计约 1,812.19 m<sup>2</sup>，其中食堂建筑面积 574.28 m<sup>2</sup>，员工活动中心建筑面积 1,237.91 m<sup>2</sup>。根据江永县园区食堂承包租金情况，以及参考周边同类项目出租价格在 1.33-1.67 元/m<sup>2</sup>/天。本项目具有一定的公益属性及出于谨慎原则，出租单价适当下降，本项目食堂的租赁单价按 1.0 元/m<sup>2</sup>/天；员工活动中心公益属性相对更强，拟按 0.8 元/m<sup>2</sup>/天，考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内食堂、活动中心租赁单价按每三年增长 5.0% 计取。结合项目实际情况，暂定食堂、活动中心第一年出租率为 70%、第二年

出租率为 80%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 90%。

表 5-4 江永县周边商铺租赁价格表

项目信息	租金单价 (元/㎡/天)	数据来源
<p>甲方：江永县园区经济发展有限责任公司（以下简称“甲方”）</p> <p>乙方：广东聚米餐饮管理有限公司（以下简称“乙方”）</p> <p>根据《中华人民共和国合同法》和国家有关法律法规，甲乙双方本着平等互惠的精神，就食堂承包事宜，经双方友好协商，签订以下合同，就相关事项，双方约定如下：</p> <p>第一条：设备、设施</p> <p>1. 甲方提供食堂场地 562 平方米，乙方支付租金每年 22 万元，乙方提供食堂场地所需的装修及设施、设备。</p> <p>2. 承包合同到期结束时，乙方应将甲方所提供的场地内的设施、设备、工具等财产全部无偿交付给甲方，归甲方所有。</p> <p>第二条：饭堂费用</p> <p>食堂工作人员劳资、食堂餐厅装修、所有厨具及水电费</p>	1.07 元/㎡³天	租赁合同
	1.33	<a href="https://yongzhou.58.com/shangpu/53326231100425x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGpfPdOedvKADfNVtW9kHRf5RIm9LBxihYW2vd6&amp;houseId=2903715896454148&amp;gpos=12&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJlQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhcmFtczIyNyIsImxhYmVsIjoia6aSQ6aWu576O6aOfliwidmFsljoiNTEExNTc0In1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlc9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ea63-5fc4-f62ce0e1ed12&amp;ClickID=14">https://yongzhou.58.com/shangpu/53326231100425x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGpfPdOedvKADfNVtW9kHRf5RIm9LBxihYW2vd6&amp;houseId=2903715896454148&amp;gpos=12&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJlQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhcmFtczIyNyIsImxhYmVsIjoia6aSQ6aWu576O6aOfliwidmFsljoiNTEExNTc0In1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlc9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ea63-5fc4-f62ce0e1ed12&amp;ClickID=14</a>
	1.67	<a href="https://yongzhou.58.com/shangpu/47512122137225x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGpfPdOedvKADfNVtXhaPjklI3aFGqbyWupe8fY&amp;houseId=2159509949407245&amp;gpos=25&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJlQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhcmFtczIyNyIsImxhYmVsIjoia6aSQ6aWu576O6aOfliwidmFsljoiNTEExNTc0In1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlc9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-e886-aa55-e0e8b532146c&amp;ClickID=28">https://yongzhou.58.com/shangpu/47512122137225x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGpfPdOedvKADfNVtXhaPjklI3aFGqbyWupe8fY&amp;houseId=2159509949407245&amp;gpos=25&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJlQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhcmFtczIyNyIsImxhYmVsIjoia6aSQ6aWu576O6aOfliwidmFsljoiNTEExNTc0In1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlc9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-e886-aa55-e0e8b532146c&amp;ClickID=28</a>
	1.6	<a href="https://yongzhou.58.com/shangpu/52618097187625x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGpfPdOedvKADfNVtWgmOvvV0oLOW5Fx8d0llyw&amp;houseId=2813074755656718&amp;gpos=57&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJlQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhcmFtczIyNyIsImxhYmVsIjoia6aSQ6aWu576O6aOfliwidmFsljoiNTEExNTc0In1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlc9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-e40d-2044-c74ceb09459f&amp;ClickID=26">https://yongzhou.58.com/shangpu/52618097187625x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGpfPdOedvKADfNVtWgmOvvV0oLOW5Fx8d0llyw&amp;houseId=2813074755656718&amp;gpos=57&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJlQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhcmFtczIyNyIsImxhYmVsIjoia6aSQ6aWu576O6aOfliwidmFsljoiNTEExNTc0In1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlc9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-e40d-2044-c74ceb09459f&amp;ClickID=26</a>

项目信息	租金单价 (元/m²/天)	数据来源
	1.5	<a href="https://yongzhou.58.com/shangpu/52987403927718x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGpfPdOedvKADfNVtXAQJ%2B0AFNk8OWi%2BwIZd7KV&amp;houseId=2860346018524161&amp;gpos=208&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJlQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhcmFtczlyNyIsImxhYmVsIjoiaSQ6aWU576O6aOffiwidmFsljoiNTExNTc0In1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmljb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ecbb-f2d8-c971b789c31d&amp;ClickID=35">https://yongzhou.58.com/shangpu/52987403927718x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGpfPdOedvKADfNVtXAQJ%2B0AFNk8OWi%2BwIZd7KV&amp;houseId=2860346018524161&amp;gpos=208&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJlQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhcmFtczlyNyIsImxhYmVsIjoiaSQ6aWU576O6aOffiwidmFsljoiNTExNTc0In1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmljb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ecbb-f2d8-c971b789c31d&amp;ClickID=35</a>

### (5) 停车位出租收入

根据本项目可研，本项目停车位共计约 417 个。根据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》（湘发改价调〔2019〕217 号）及《关于印发<永州市机动车停放服务收费管理办法>的通知》（2016.5.12）文件精神，本项目停车场营业时间为 24 小时，其中白天（早上 7：00-晚上 22：00）停车费按 3 元/小时，夜间（晚上 22：00-次日早上 7：00）停车费 2 元/小时计算，考虑到单个车位周转次数，暂定本项目运营期内停车服务按 20 元/个/天计算，考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内停车位服务单价按每三年增长 5.0%计取。结合项目实际情况，暂定停车位第一年出租率为 60%、第二年出租率为 70%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 80%。

测算项目运营期收入明细如下表：

收入测算表

单位：万元

年度	研发中心及办公楼	标准厂房	停车位	员工宿舍	高管宿舍	员工活动中心	食堂	合计
2024 年 10-12 月	93.55	615.65	45.04	85.43	7.18	6.24	3.62	856.71
2025 年	374.18	2,462.60	180.14	341.71	28.70	24.96	14.47	3,426.76
2026 年	427.64	2,814.40	210.17	390.53	32.81	28.52	16.54	3,920.61
2027 年	481.09	3,166.20	240.19	439.34	36.91	32.09	18.61	4,414.43
2028 年	505.14	3,324.51	252.20	461.31	38.75	33.69	19.54	4,635.14
2029 年	505.14	3,324.51	252.20	461.31	38.75	33.69	19.54	4,635.14
2030 年	505.14	3,324.51	252.20	461.31	38.75	33.69	19.54	4,635.14
2031 年	530.40	3,490.73	264.81	484.37	40.69	35.38	20.51	4,866.89
2032 年	530.40	3,490.73	264.81	484.37	40.69	35.38	20.51	4,866.89
2033 年	530.40	3,490.73	264.81	484.37	40.69	35.38	20.51	4,866.89
2034 年	556.92	3,665.27	278.05	508.59	42.72	37.14	21.54	5,110.23
2035 年	556.92	3,665.27	278.05	508.59	42.72	37.14	21.54	5,110.23
2036 年	556.92	3,665.27	278.05	508.59	42.72	37.14	21.54	5,110.23
2037 年	584.77	3,848.53	291.95	534.02	44.86	39.00	22.62	5,365.75
2038 年 1-9 月	438.58	2,886.40	218.97	400.52	33.64	29.25	16.96	4,024.32
合计	7,177.19	47,235.31	3,571.64	6,554.36	550.58	478.69	277.59	65,845.36



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。

## 2、现金流出

根据类似项目及本行业的内部调研资料，结合本项目的具体情况进行成本估算。

### (1) 营业成本：

1) 工资薪金：项目共需要相关工作人员暂按 15 人计，根据永州市统计局公布的 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70,612 元。考虑本地经济水平，本项目的员工平均薪资按 60,000 元测算，即员工年平均工资薪金水平按照 6.0 万元/人测算，考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内工资及福利费按每三年增长 5.0%计取。

## 永州市统计局文件

永统〔2022〕12 号

### 关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70612 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



2) 修理费：本项目固定资产采取平均年限法，根据住建部

规定房屋固定资产折旧年限为 20~50 年，基础设施设备折旧年限为 10~15 年，谨慎性考虑，本项目折旧年限定为 20 年，净残值率 5%，为 2,681.53 万元/年；折旧摊销不列入项目预测运营成本，年度平均修理费用按固定资产折旧的 10%即 268.15 万元估算。

**3) 经纪服务费：**参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971 号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5%-2.5%计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120 号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%-2.5%的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目研发中心及办公楼、标准厂房、宿舍、食堂和员工活动中心出租经纪服务费暂按收入的 1.5%计取。

**(2) 管理费用：**主要包含管理人员工资薪金及办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费，一般按项目经营收入的 2%-5%计算，结合本项目实际情况，暂定管理及其它费用暂按经营收入的 3%进行计取。

### **(3) 税金及附加支出：**

1) 增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定确定。本项

目标标准厂房、食堂、停车位等租赁收入按 9% 计算销项；建筑施工工程费用按照 9% 计算进项，工程其他费用按照 6% 计算进项，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

2) 城市维护建设税：按增值的 5% 计算。

3) 教育费附加及地方教育附加：按增值的 (3%+2%) 计算。

4) 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，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20% 后的余值作为计税依据，按 1.2% 税率计算自有房产应缴纳的房产税；对外出租的房产则按租金收入的 12% 计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本及税费测算表

金额单位：万元

年度	工资薪金	修理费	经纪服务费	管理费用	税金及附加	合计
2024 年 10-12 月	22.50	67.04	12.18	25.70	96.65	224.07
2025 年	90.00	268.15	48.70	102.80	386.60	896.25
2026 年	90.00	268.15	55.66	117.62	441.83	973.26
2027 年	90.00	268.15	62.61	132.43	497.06	1,050.25
2028 年	94.50	268.15	65.74	139.05	521.91	1,089.35
2029 年	94.50	268.15	65.74	139.05	521.91	1,089.35
2030 年	94.50	268.15	65.74	139.05	521.91	1,089.35
2031 年	99.23	268.15	69.03	146.01	548.00	1,130.42
2032 年	99.23	268.15	69.03	146.01	548.00	1,130.42
2033 年	99.23	268.15	69.03	146.01	548.00	1,130.42
2034 年	104.19	268.15	72.48	153.31	575.40	1,173.53
2035 年	104.19	268.15	72.48	153.31	575.40	1,173.53
2036 年	104.19	268.15	72.48	153.31	619.55	1,217.68
2037 年	109.40	268.15	76.11	160.97	1,052.85	1,667.48

2038 年 1-9 月	82.05	201.11	57.08	120.73	789.63	1,250.60
合计	1,377.71	3,754.10	934.09	1,975.36	8,244.70	16,285.96

### 3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2024 年 10-12 月	856.71	224.07	632.64
2025 年	3,426.76	896.25	2,530.51
2026 年	3,920.61	973.26	2,947.35
2027 年	4,414.43	1,050.25	3,364.18
2028 年	4,635.14	1,089.35	3,545.79
2029 年	4,635.14	1,089.35	3,545.79
2030 年	4,635.14	1,089.35	3,545.79
2031 年	4,866.89	1,130.42	3,736.47
2032 年	4,866.89	1,130.42	3,736.47
2033 年	4,866.89	1,130.42	3,736.47
2034 年	5,110.23	1,173.53	3,936.70
2035 年	5,110.23	1,173.53	3,936.70
2036 年	5,110.23	1,217.68	3,892.55
2037 年	5,365.75	1,667.48	3,698.27
2038 年 1-9 月	4,024.32	1,250.60	2,773.72
合计	65,845.36	16,285.96	49,559.40

### （三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的收益为 49,559.40 万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	永州市江永县	江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	65,845.36	16,285.96	49,559.40

### 六、项目收益与融资自求平衡性评价



### （一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 49,559.40 万元，融资还款本息和 35,627.00 万元，本息保障倍数为 1.39 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	永州市江永县	江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	49,559.40	35,627.00	1.39

### （二）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测如下表：

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2022 (10-12)	2023	2024 (10-12)	2025	2026	2027	2028	2029
一	现金流入	122,298.66	5,645.33	33,871.98	17,792.70	3,426.76	3,920.61	4,414.43	4,635.14	4,635.14
1	资本金流入	33,453.30	5,645.33	10,871.98	16,935.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	23,000.00	0.00	23,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	65,845.36	0.00	0.00	856.71	3,426.76	3,920.61	4,414.43	4,635.14	4,635.14
二	现金流出	107,195.06	5,645.33	33,871.98	17,160.06	1,738.05	1,815.06	1,892.05	1,931.15	1,931.15
1	建设期资金流出	55,282.10	5,645.33	33,542.58	16,094.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	8,041.26	0.00	0.00	127.42	509.65	531.43	553.19	567.44	567.44
3	融资还本付息	35,627.00	0.00	329.40	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80
4	营业税金及附加	8,244.70	0.00	0.00	96.65	386.60	441.83	497.06	521.91	521.91
三	现金净流量	15,103.60	0.00	0.00	632.64	1,688.71	2,105.55	2,522.38	2,703.99	2,703.99
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	632.64	2,321.35	4,426.90	6,949.28	9,653.27	12,357.26

序号	项目名称	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038 (1-9)
一	现金流入	4,635.14	4,866.89	4,866.89	4,866.89	5,110.23	5,110.23	5,110.23	5,365.75	4,024.32
1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	4,635.14	4,866.89	4,866.89	4,866.89	5,110.23	5,110.23	5,110.23	5,365.75	4,024.32
二	现金流出	1,931.15	1,972.22	1,972.22	1,972.22	2,015.33	2,015.33	2,059.48	2,509.28	24,763.00
1	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	567.44	582.42	582.42	582.42	598.13	598.13	598.13	614.63	460.97
3	融资还本付息	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	23,512.40
4	营业税金及附加	521.91	548.00	548.00	548.00	575.40	575.40	619.55	1,052.85	789.63
三	现金净流量	2,703.99	2,894.67	2,894.67	2,894.67	3,094.90	3,094.90	3,050.75	2,856.47	-20,738.68
四	期末累计现金结存	15,061.25	17,955.92	20,850.59	23,745.26	26,840.16	29,935.06	32,985.81	35,842.28	15,103.60

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

### （三）压力测试

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	1.21	1.39	1.57
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.39	1.35

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 1.21，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 1.35，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





# 营业执照

统一社会信用代码

9143011156172376X8



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。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 湖南宏达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)

法定代表人 陶江浩

经营范围 企业会计报表审计;企业资本验证;企业合并、分立、清算事宜审计;会计咨询;会计服务。(涉及行政许可的凭行政许可证经营)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2010年09月06日

营业期限 2010年09月06日至 2060年09月05日

住所 湖南省长沙市天心区竹塘西路剑桥名门2栋1501房

本证照仅作为  
审计报告附件使用

登记机关



2022 年 3 月 16 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 执业证书

名称：湖南宏达会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：陶江浩

经营场所：湖南省长沙市天心区竹塘西路剑桥名门2栋  
1501房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43010074

批准执业文号：湘财会函【2010】15号

批准执业日期：2010年08月19日



本证照仅作为  
审计报告附件使用

证书序号：0008518

### 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 湖南省财政厅

二〇一八年十一月十一日

中华人民共和国财政部制





本证照仅作为  
审计报告附件使用



姓名 陶江浩

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-11-09

Date of birth

工作单位 湖南天业会计师事务所

Working unit

有限责任公司

身份证号码 430102197511090010

Identity card No.



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

湖南中衡会计师事务所 事务所  
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年 6月18日  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南宏达会计师事务所 事务所  
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 6月18日  
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021年度任职资格检查  
合格专用章

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.

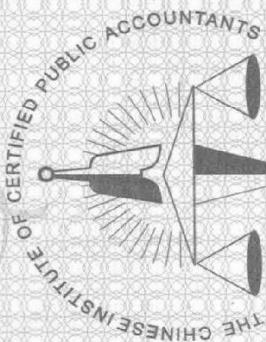
证书编号: 430300020044  
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 02 年 13 月  
Date of Issuance /y /m

2020年7月21日换证

本证照仅作为  
审计报告附件使用



曹艳红

姓名: 曹艳红

性别: 女

出生日期: 1970-03-09

工作单位: 湖南宏达会计师事务所有限公司

身份证号码: 430104197003092522

身份卡号: 430104197003092522





关于永州市新田县 2023 年园区建设专项债券  
项目预期收益与融资平衡的  
财务评价报告

思勤专审字[2023]004 号



湖南思勤会计师事务所有限公司

SiQin Certified Public Accountants

(电话) TEL: (0731) 85583922

(邮编) POSTCODE: 410000

(地址) ADDRESS: 湖南省长沙市雨花区迎新路御溪国际 3 栋 11 楼 1136-1137 房

# 关于永州市新田县 2023 年园区建设专项债券

## 项目预期收益与融资平衡的财务评价报告

### 目 录

- 一、项目收益与融资自求平衡的财务评价报告
- 二、附件：项目收益与融资自求平衡分析预测说明书
- 三、湖南思勤会计师事务所有限公司营业执照复印件
- 四、湖南思勤会计师事务所有限公司执业证书复印件
- 五、签字注册会计师证书复印件



湖南思勤会计师事务所有限公司  
SiQin Certified Public Accountants

关于永州市新田县 2023 年园区建设专项债券

项目预期收益与融资平衡的财务评价报告

思勤专审字[2023]004 号

新田县财政局：

我们接受新田县财政局的委托,对后附的永州市新田县 2023 年园区建设专项债券项目预期收益与融资平衡自求平衡情况进行审核并出具财务评价报告。

我们的审核依据《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,这些假设已在后附的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书中披露。

根据对支持这些假设的证据审核,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,相关项目收益是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报和披露。

我们提醒报告使用者,项目收益与融资自求平衡测算基于一系列假设,包括不确定的未来事项和推测性假设,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。本报告仅对项目收益预测数据的合理性和有效性进行评价,并不对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,我们认为,在有关单位对园区建设专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的永州市新田县 2023 年园区建设专项债券项目收益能够合理保障偿还融资的本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

本报告仅为申请发行附件所列示的永州市新田县 2023 年园区建设专项债券项目提供参考,不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述项目有关,并不



扩展到其他信息。

附件：关于新田县智能制造产业园项目之项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

湖南思勤会计师事务所有限公司



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二三年三月一日





附件：

## 关于新田县智能制造产业园项目之 项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

新田县智能制造产业园项目，依据新田县发展和改革局《关于调整新田县智能制造产业园项目可行性研究报告的批复》（新发改审批〔2021〕288号）和新田县自然资源局《关于新田县县智能制造产业园项目的规划选址意见和用地预审》（新自然资选址〔2021〕18号）等文件批准。本项目收益与融资自求平衡分析预测说明书在最佳估计假设基础上遵循谨慎性原则编制，但是预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者投资决策时应谨慎使用。

### 一、项目实施机构

本项目的实施机构为新田产业开发区管理委员会，机构性质：机关，负责人：谢兴斌，统一社会信用代码：12431128448068847T，住所：新田县龙泉镇工业园南园。

### 二、项目基本情况

新田县智能制造产业园项目建设地点在永州市新田县陶然街以南、双碧街以西。

#### （一）项目建设内容

本项目总用地面积 3,000 亩，总建筑面积 750,000.00 m<sup>2</sup>，包括建设标准厂房 55,3054.14 m<sup>2</sup>，配套服务用房 149,742.53 m<sup>2</sup>，地下室建筑面积 40,733.55 m<sup>2</sup>，车道建筑面积 6,469.78 m<sup>2</sup>；配套建设地下停车场、购置充电桩及及周邊道路工程、交通工程及公共设施工程、排水工程、照明工程等子项的建设。

#### （二）项目投资规模

本项目总投资 253,227.55 万元，其中工程费用 134,398.85 万元，工程建设其他费用 94,898.92 万元（含土地使用费 90,000.00 万元），预备费用 13,929.78 万元，建设期债券利息 10,000.00 万元。

#### （三）项目资金筹措

本项目资金筹措：拟发行政府专项债券 100,000.00 万元，其余建设资金

153,227.55 万元（项目资本金），由财政资金解决。

#### （四）项目实施情况

##### 1.合规性手续办理

（1）新田县自然资源局《关于新田县县智能制造产业园项目的规划选址意见和用地预审》（新自然资选址〔2021〕18号）；

（2）新田县发展和改革局《关于调整新田县智能制造产业园项目可行性研究报告的批复》（新发改审批〔2021〕288号）；

（3）新田县自然资源局《关于新田县县智能制造产业园项目的规划选址意见和用地预审》（新自然资选址〔2021〕18号）；

（4）新田县住房和城乡建设局《关于新田县县智能制造产业园项目初步设计的批复》（新住建初设批〔2021〕015号）；

（5）新田县自然资源局《建设用地规划许可证》（〔2021〕新田建规地字第023号）；

（6）新田县自然资源局《建设工程规划许可证》（〔2021〕新田建规建字第149号）；

（7）新田县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》（431128202202230101）。

### 三、项目收益与融资自求平衡编制基础

本次预测以永州市新田县 2023 年园区建设专项债券发行期内业务收支规模为基础，结合项目建设期和运营期对预测期间的业务环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，按照国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制项目收益与融资自求平衡分析预测说明书。

项目收益及融资自求平衡测算编制基础：假设新田县智能制造产业园项目的预测期内（专项债券存续期内）各项业务收入、业务支出等都能够按设定的各项假设实现。

### 四、项目收益预测假设

（一）国家与地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调整政策无重大变化；

- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;
- (三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- (四) 相关政府部门制定的投资与经营计划、可用于偿还债券的项目收益等能够顺利执行;
- (五) 预测数据按照谨慎性原则预测,即收入预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 五、项目收益与融资自求平衡测算

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)及《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号)文件要求,地方政府发行专项债券,需要在满足法定专项债务限额的前提下,充分考虑资金筹措的充足性和稳定性,专项债券项目应当有稳定的偿债资金来源,项目预期收益应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

### (一) 项目收益预测

#### 1. 测算依据

(1) 本项目在测算出租收入时按运营期第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年 90%、第五年及以后均按 90% 的出租率进行考虑。

(2) 考虑物价上涨因素,参考全国居民消费价格(CPI) 3% 的调控目标,拟定单价每两年上涨 3%。

#### 2. 业务收支相关参数预测

(1) 标准厂房出租收入。本项目建成后可形成共 553,054 m<sup>2</sup> 标准厂房供出租,根据永州市新田县周围标准厂房出租价格,以及项目所在地周边实际情况,新田县周围租赁标准化厂房价格最高可达到 12 元/m<sup>2</sup>/月,最低可以达到 7.8 元/m<sup>2</sup>/月,平均价格为 10.2 元/m<sup>2</sup>/月。考虑本项目为具有公益性质的经营性项目,租金按低于市场平均价格 7.7 元/m<sup>2</sup>/月考虑。

(2) 配套服务用房出租收入。配套服务用房,总计面积 149,743 m<sup>2</sup>,根据永州

市新田县配套服务用房出租价格，以及项目所在地周边实际情况，配套服务用房租商业价格最高可达到 46.8 元/m<sup>2</sup>/月，最低也可以达到 22.8 元/m<sup>2</sup>/月。考虑本项目为具有公益性质的经营性项目，租金按低于市场平均价格 30 元/m<sup>2</sup>/月左右。

(3) 停车费收入。本项目建成后共计 1,395 个车位，其中充电桩车位 279 个，其他车位 1,116 个，预估每个停车位每日收入约为 20 元，本项目按 15 元/个/天进行计算。

(4) 充电桩收入。本项目设置 279 个充电桩车位，充电服务费按 0.8 元/度计算。

(5) 人员工资及福利。项目拟设定达产期工作人员 30 人，其中管理人员 10 人，月工资 4500 元/人，年工资总额 54.00 万元，各项社会保险及福利费（按工资总额的 14%）7.56 万元，年工资、各项社会保险及福利费 61.56 万元；工作人员 20 人，月工资 3000 元/人，年工资总额 72.00 万元，各项社会保险及福利费（按工资总额的 14%）10.08 万元，年工资、各项社会保险及福利费 82.08 万元。

(6) 维修费。本项目维修费按工程费用费 0.1% 考虑。

(7) 管理费。为上述成本的 5%。

(8) 增值税及附加。本项目建安工程费用增值税率 9%，其他费用（扣除土地费）增值税率 6%，租赁收入增值税率 9%，充电桩为销售电力行为增值税率 13%，维修费增值税率 13%。按增值税 5% 缴纳城市维护建设税，按增值税 5% 缴纳教育费附加费。

### 3. 专项债券发行期项目收益

项目收益为可用于偿还债券本息的现金净流量，根据业务收支相关参数预测，债券发行期项目收益如下表：



债券发行期项目收益测算表

实施机构：新田产业开发区管理委员会

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、项目收入（含税）	231,278.35	7,815.89	8,943.58	10,262.70	11,361.79	11,671.86	11,690.43	12,010.34	12,030.04	12,360.15
1、租赁收入	198,023.94	6,300.58	7,350.67	8,652.80	9,734.39	10,026.43	10,026.43	10,327.22	10,327.22	10,637.04
1.1、厂房出租收入	96,366.92	3,066.13	3,577.15	4,210.82	4,737.17	4,879.29	4,879.29	5,025.67	5,025.67	5,176.44
单价（元/m <sup>2</sup> /年）		92.4	92.40	95.17	95.17	98.03	98.03	100.97	100.97	104.00
租赁面积		553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054
负荷比率（%）		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2、对外服务用房出租	101,657.02	3,234.45	3,773.52	4,441.98	4,997.22	5,147.14	5,147.14	5,301.55	5,301.55	5,460.60
单价（元/m <sup>2</sup> /年）		360.00	360.00	370.80	370.80	381.92	381.92	393.38	393.38	405.18
租赁面积		149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743
负荷比率（%）		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2、充电桩收入	19,503.50	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5
单价（元/度）		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
充电桩个数		279	279	279	279	279	279	279	279	279
年充电量（万 kwh/个）		6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57
负荷比率（%）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

金额单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3、地下车位	13,750.91	488.81	566.41	583.40	600.90	618.93	637.50	656.62	676.32	696.61
单价（元/个/年）		5,475	5,639	5,808	5,983	6,162	6,347	6,537	6,734	6,936
个		1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116
负荷比率（%）		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二、项目	20,583.99	955.16	860.43	938.62	1,004.42	1,025.64	1,030.44	1,052.38	1,057.40	1,080.08
1、人工费用	3,280.82	143.64	146.51	149.44	152.43	155.48	158.59	161.76	165.00	168.30
2、维修费用	2,553.58	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40
3、管理费用	291.72	13.90	14.05	14.19	14.34	14.49	14.65	14.81	14.97	15.13
4、增值税及附加	14,457.88	663.22	565.47	640.58	703.25	721.27	722.80	741.41	743.03	762.25
三、项目净收益	210694.36	6860.73	8083.15	9324.08	10357.37	10646.22	10659.99	10957.96	10972.64	11280.07

续：

项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、项目收入（含税）	231,278.35	12,381.05	12,721.68	12,743.85	13,095.37	13,118.89	13,481.67	13,506.62	13,881.02	13,907.50	14,293.92
1、租赁收入	198,023.94	10,637.04	10,956.15	10,956.15	11,284.83	11,284.83	11,623.38	11,623.38	11,972.08	11,972.08	12,331.24
1.1、厂房出租收入	96,366.92	5,176.44	5,331.73	5,331.73	5,491.68	5,491.68	5,656.43	5,656.43	5,826.13	5,826.13	6,000.91
单价（元/m <sup>2</sup> /年）		104.00	107.12	107.12	110.33	110.33	113.64	113.64	117.05	117.05	120.56
租赁面积		553.054	553.054	553.054	553.054	553.054	553.054	553.054	553.054	553.054	553.054
负荷比率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2、对外服务用房出租	101,657.02	5,460.60	5,624.42	5,624.42	5,793.15	5,793.15	5,966.95	5,966.95	6,145.95	6,145.95	6,330.33

项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
单价 (元/m <sup>2</sup> /年)		405.18	417.34	417.34	429.86	429.86	442.75	442.75	456.04	456.04	469.72
租赁面积		149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743
负荷比率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2、充电桩收入	19,503.50	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5
单价 (元/度)		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
充电桩个数		279	279	279	279	279	279	279	279	279	279
年充电量 (万 kwh/个)		6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57
负荷比率 (%)		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3、地下车位	13,750.91	717.51	739.03	761.20	784.04	807.56	831.79	856.74	882.44	908.92	936.18
单价 (元/个/年)		7,144	7,358	7,579	7,806	8,040	8,281	8,530	8,786	9,049	9,321
个		1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116
负荷比率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二、项目预测成本	20,583.99	1,085.34	1,108.78	1,114.29	1,138.53	1,144.30	1,169.36	1,175.40	1,201.32	1,207.65	1,234.45
1、人工费用	3,280.82	171.66	175.10	178.60	182.17	185.81	189.53	193.32	197.19	201.13	205.15
2、维修费用	2,553.58	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40
3、管理费用	291.72	15.30	15.47	15.65	15.83	16.01	16.20	16.39	16.58	16.78	16.98
4、增值税及附加	14,457.88	763.97	783.81	785.64	806.13	808.07	829.24	831.30	853.16	855.34	877.93
三、项目净收益	210694.36	11295.71	11612.9	11629.56	11956.84	11974.59	12312.31	12331.22	12679.7	12699.85	13059.47

## （二）债券应付本息

本项目拟申请发行政府专项债券资金 100,000.00 万元，截至目前，本项目已于 2022 年 3 月发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，实际发行利率 3.37%，每年需偿付利息 337.00 万元，债券存续期内本息合计 16,740.00 万元；于 2022 年 6 月发行政府专项债券资金 5,100.00 万元，实际发行利率 3.22%，每年需偿付利息 164.22 万元，债券存续期内本息合计 8,384.40 万元；于 2022 年 10 月发行政府专项债券资金 7,500.00 万元，实际发行利率 3.08%，每年需偿付利息 231.00 万元，债券存续期内本息合计 12,120.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 28,800.00 万元，发行期限 20 年，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，20 年期债券的预测利率为 3.75%，每年需偿付利息 1,080.00 万元，债券存续期内本息合计 50,400.00 万元；未来拟申请 48,600.00 万元，发行期限 20 年，预测利率按 3.75% 考虑，每年需偿付利息 1,822.50 万元，债券存续期内本息合计 85,050.00 万元。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年支付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，则债券存续期内本息共计 172,694.40 万元。债券年度应付本息情况如下表：

债券发行期还本付息测算表

实施机构：新田产业开发区管理委员会

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	应计利息	当年还本付息合计
2022 年 3 月		10,000.00		10,000.00	168.50	168.50
2022 年 6 月	10,000.00	5,100.00		15,100.00	82.11	82.11
2022 年 10 月	15,100.00	7,500.00		22,600.00	0.00	0.00
2023 年 3 月	22,600.00	28,800.00		51,400.00	1,272.22	1,272.22
2024 年 1 月	51,400.00	38,600.00		90,000.00	3,259.72	3,259.72
2025 年 1 月	90,000.00	10,000.00		100,000.00	3,634.72	3,634.72
2026 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2027 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2028 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2029 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2030 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2031 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2032 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72



2033 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2034 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2035 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2036 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2037 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2038 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2039 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2040 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2041 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2042 年 3 月	100,000.00		10,000.00	90,000.00	168.50	10,168.50
2042 年 6 月	90,000.00		5,100.00	84,900.00	82.11	5,182.11
2042 年 10 月	84,900.00		7,500.00	77,400.00	231.00	7,731.00
2042 年 12 月	77,400.00		0.00	77,400.00	2,902.50	2,902.50
2043 年 3 月	77,400.00		28,800.00	48,600.00	2,362.50	31,162.50
2044 年 1 月	48,600.00		38,600.00	10,000.00	0.00	38,600.00
2044 年 12 月	10,000.00		10,000.00	0.00	375.00	10,375.00
合计		100,000.00	100,000.00		72,694.40	172,694.40

说明：债券发行之日起满 12 个月为第 1 年，其余年度依此类推。

### （三）项目收益对融资本息的覆盖倍数

按照上述项目收益与融资本息测算相关数据，新田县智能制造产业园项目之项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

项目收益与融资自求平衡测算表

实施机构：新田产业开发区管理委员会

金额单位：人民币万元

年 度	还本付息金额	本期还本付息 累计额	项目收益净额	本期项目收 益累计额	项目收益对融资 本息的覆盖倍数
2022 年 3 月	168.5	168.5			
2022 年 6 月	82.11	250.61			
2022 年 10 月	0.00	250.61			
2023 年 1 月	1,272.22	1522.83			
2024 年 1 月	3,259.72	4782.55			
2025 年 1 月	3,634.72	8417.27			
2026 年	3,634.72	12051.99	6,860.73	6,860.73	0.57
2027 年	3,634.72	15686.71	8,083.15	14,943.88	0.95
2028 年	3,634.72	19321.43	9,324.08	24,267.96	1.26

年 度	还本付息金额	本期还本付息 累计额	项目收益净额	本期项目收 益累计额	项目收益对融资 本息的覆盖倍数
2029 年	3,634.72	22956.15	10,357.37	34,625.33	1.51
2030 年	3,634.72	26590.87	10,646.22	45,271.55	1.70
2031 年	3,634.72	30225.59	10,659.99	55,931.54	1.85
2032 年	3,634.72	33860.31	10,957.96	66,889.50	1.98
2033 年	3,634.72	37495.03	10,972.64	77,862.14	2.08
2034 年	3,634.72	41129.75	11,280.07	89,142.21	2.17
2035 年	3,634.72	44764.47	11,295.71	100,437.92	2.24
2036 年	3,634.72	48399.19	11,612.90	112,050.82	2.32
2037 年	3,634.72	52033.91	11,629.56	123,680.38	2.38
2038 年	3,634.72	55668.63	11,956.84	135,637.22	2.44
2039 年	3,634.72	59303.35	11,974.59	147,611.81	2.49
2040 年	3,634.72	62938.07	12,312.31	159,924.12	2.54
2041 年	3,634.72	66572.79	12,331.22	172,255.34	2.59
2042 年 3 月	10,168.50	92,556.90	12,679.70	184,935.04	2.00
2042 年 6 月	5,182.11				
2042 年 9 月	7,731.00				
2042 年 10 月	2,902.50				
2043 年 3 月	31,162.50	123,719.40	12,699.85	197,634.89	1.60
2044 年 1 月	38,600.00	172,694.40	13,059.47	210,694.36	1.22
2044 年 12 月	10,375.00				
合 计	172,694.40		210,694.36		1.22

#### （四）敏感性分析

按照当前市场情况及相关数据，预测的债券发行期项目收益存在不确定性。本着谨慎性原则，我们对项目收益覆盖融资本息的情况进行了敏感性分析。

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	1.09	1.22	1.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.22	1.21

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 1.09，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 1.21。

#### 六、财务预测结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，按照我们对项目收益、投资支出、业务收支等进行的预测和分析，新田县智能制造产业园项目之项目收益可以保证园区建设专项债券还本付息的资金需求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

# 营业执照

统一社会信用代码  
91430100MA4QJPLM3U

(副本)

副本编号: 1-1



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 湖南思勤会计师事务所有限公司(自然人投资或控股)  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 张元方  
经营范围 企业会计报表审计; 验资; 清算事宜中的审  
计; 企业资本验证; 会计咨询; 代理记账鉴定。(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)

注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2019年06月14日  
营业期限 长期

住所 长沙高新开发区谷苑路229号海凭园生产厂  
房四601自编02号房



登记机关

2022年10月4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  
执业证书

名称：湖南恩德会计师事务所有限公司  
首席合伙人：  
主任会计师：张元芳  
经营场所：长沙高新区岳麓区岳麓路229号海凭园生产厂房四601自编02号房

组织形式：有限责任  
执业证书编号：43010124  
批准执业文号：湘财会[2019]34号  
批准执业日期：2019年11月28日

证书序号：0008588

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、出借、出借、转让。
- 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：湖南省财政厅



中华人民共和国财政部制



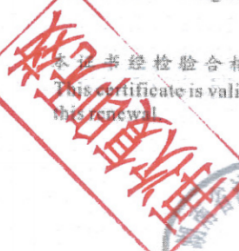
姓名: 王...  
性别: ...  
出生日期: 1976-10-27  
身份证号: 4301060141968

湖北中源会计师事务所有限公司

身份证号: 432502197610272315



### 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: 430100220006  
No. of Certificate

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

发证日期: 2005 05 08 日  
Date of Issuance

2020年6月24日续证





年度检验合格  
Annual Renewal Registration合格

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



姓  
Sex  
出生  
Date of Birth  
工作  
Working Unit  
身份证  
Identity Card No.

湖南锦鑫恒润会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
4301010141868



证书编号:  
No. of Certificate  
110001700160  
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs  
湖南省注册会计师协会  
发证日期:  
Date of Issuance  
2018 年 12 月 11 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

中佳会计师事务所  
(特殊普通合伙)湖南分所  
2020年10月22日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南锦鑫恒润会计师事务所  
有限公司  
2020年10月22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

湖南锦鑫恒润会计师事务所  
2020年10月22日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南锦鑫恒润会计师事务所  
有限公司  
2020年10月22日



**2023 年湖南省园区建设专项债券（二期）-2023 年湖南省政  
府专项债券（十一期）**

**国能永州电厂热能综合利用产业园项目专项债券方  
案**

**总体评价报告**

北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）  
二〇二三年二月十日



## 目录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1. 营业执照复印件
2. 执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件




# 评价报告

华澳诚专字(2023)第 G23002 号

东安县财政局：

我们接受委托，对国能永州电厂热能综合利用产业园项目专项债券方案进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。湖南东安经济开发区管理委员会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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于工程初步设计阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为国能永州电厂热能综合利用产业园项目能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建



设运营的成功。

综上所述，通过发行国能永州电厂热能综合利用产业园项目专项债券的方式满足该项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告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。我们同意将本评价报告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。

北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年二月十日



## 评价说明

### 一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对国能永州电厂热能综合利用产业园项目（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

北京华澳诚会计师事务所  
报告专用章

#### （一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本期计划发行 专项债券规模 (万元)	实施单位	批复文件
东安县	国能永州电厂热能综合利用产业园项目	1.本项目总投资84,678.16万元； 2.项目地点本项目位于东安经开区芦洪市循环产业园区； 3.计划建设期为36个月，自2022年1月至2024年12月。	84,678.16	15,400.00	湖南东安经济开发区管理委员会	1、《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目可行性研究报告的批复》东发改【2021】46号； 2、《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目规划选址说明》； 3、《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目用地情况的说明》； 4、《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目财政承受能力专项论证意见函》； 5、《建设用地规划许可证》（建规（地）字第东规第202111003号）； 6、《建设工程规划许可证》（建）字第东规副本202112009号；
	合计		84,678.16	16,000.00		



## （二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

## （三）评估假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（五）项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；



(六)项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行,出售价格在正常范围内变动;

(七)项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行;

(八)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。根据我们对支持上述假设的证据的审核,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。我们认为,该项目收益及支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

#### (四)项目投资估算

本项目预计投资为 84,678.16 万元(北京华澳诚会计师事务所盖章:不考虑债券利息及发行费用),其中工程费用 56,973.94 万元,工程建设其它费用 4,801.46 万元,其他费用 11,074.75 元,预备费 6,188.01 万元,建设期利息 5,640.00 万元。资金来源分为:自筹资金 34,678.16 万元;拟申请发行政府专项债券资金 50,000.00 万元,2022 年 3 月 11 日已发行政府专项债券资金 500.00 万元,票面利率 3.37%;2022 年 6 月 24 日已发行政府专项债券资金 18,100.00 万元,票面利率 3.28%;2022 年 10 月发行政府专项债券资金 16,000.00 万元,票面利率 3.08%,本次拟申请发行政府专项债券资金 15,400.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑,债券预测利率以 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定,据此本期及后续发行的 20 年期专项债券利率按 3.71%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用 34,504.60 万元,债券存续期内本项目本息合计 83,493.04 万元



## (五) 资金筹措方案

### 1. 资金来源

#### 1、项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为84,678.16万元（不考虑债券利息及发行费用），其中工程费用56,973.94万元，工程建设其它费用4,801.46万元，其他费用11,074.75元，预备费6,188.01万元，建设期利息5,640.00万元。资金来源分为：自筹资金34,678.16万元；拟申请发行政府专项债券资金50,000.00万元，2022年3月11日已发行政府专项债券资金500.00万元，票面利率3.37%；2022年6月24日已发行政府专项债券资金18,100.00万元，票面利率3.28%；2022年10月发行政府专项债券资金16,000.00万元，票面利率3.08%，本次拟申请发行政府专项债券资金15,400.00万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2023年1月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，据此本期及后续发行的20年期专项债券利率按3.71%进行测算，本项目债券应还本付息情况如下表：

应付债券本息表

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	本期偿还利息	本期还本付息合计
2022年3月		500.00		500.00	0.00	0.00
2022年6月	500.00	18,100.00		34,600.00	0.00	0.00
2022年9月	34,600.00			34,600.00	8.43	8.43
2022年10月	34,600.00	16,000.00		34,600.00	0.00	0.00
2022年12月	34,600.00			34,600.00	296.84	296.84
2023年2月	34,600.00			34,600.00	246.4	246.4
2023年3月	34,600.00	15,400.00		50,000.00	8.43	8.43
2023年	50,000.00			50,000.00	1,380.57	1,380.57
2024年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2025年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67



2026 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2027 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2028 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2029 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2030 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2031 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2034 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2035 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2036 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2037 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2038 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2039 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2040 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2041 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2042 年 3 月	50,000.00		500.00	49,500.00	294.10	794.10
2042 年 6 月	49,500.00		18,100.00	31,400.00	296.84	18,396.84
2042 年 9 月	31,400.00			31,400.00	285.67	285.67
2042 年 10 月	31,400.00		18,600.00	12,800.00	246.40	16,246.40
2043 年 3 月	15,400.00		15,400.00		285.67	15685.67
合计	-	50,000.00	50,000.00	-	33493.40	83493.40

## 2、债券发行计划

年度	规模（万元）
2023 年	15,400.00
合计	15,400.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

### （六）收入、支出预测数据及评价如下：

#### 1. 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）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；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的暖气费收入能够顺利实现；

(6) 项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、年修理费、运输费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加暖气费收入来弥补；

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

## 2. 收入预测评价

根据《国能永州电厂热能综合利用产业园项目可行性研究报告》本项目的主要收入主要为停车位收入、园区服务中心承包经营费，单层厂房出租收入等具体估算如下。

国能永州电厂热能综合利用产业园项目主要为停车位收入、园区服务中心承包经营费，单层厂房出租收入等具体估算如下：

### 1. 停车位收入

本项目建成后将可提供车位 500 个，根据《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》（湘发改价调〔2019〕217 号），公用事业单位机动车停放服务最高收费标准不得超过 5 元/小时（白天），每车每天最高不得超过 20 元，停车位收入按照 10 元/个/次，日停车 2 次计算，本项目运营期第 1 年比例为 75%，第 2 年出租比例为 85%，第 3 年出租比例为 95%，第 4 至第 9 年出



租比例为 98%，第 10 年之后每年的出租比例均为 100%；永州市 2020—2022 年的 GDP 增速分别为 4.5%、7.5%、8.1%。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年增长 3%。

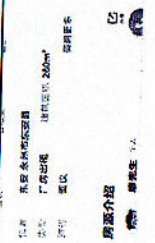
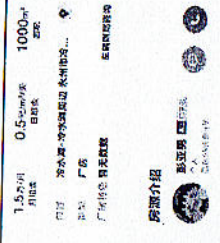

#### 停车收费测算

停车时长	收费标准（元）	数量占比	日周转次数	加权平均收入
30 分钟	0	10%	5	20.2 元/天/车位
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	

#### 2.单层厂房出租收入

本项目建成后厂房承包或出租，项目参考永州市房产行业相关信息，选取该建设项目周边地区案例情况（无交易案例或案例较少的扩大地域范围），同时综合分析东安湖南省东安经济开发区管理委员会会芦洪市循环产业园区情况，承包或出租租金按照 14.80 元/m<sup>2</sup>/月计算，本项目考虑到空置率的问题，拟定项目运营期第 1 年出租比例为 75%，第 2 年出租比例为 85%，第 3 年出租比例为 90%，第 4 至第 9 年出租比例为 95%，第 10 年之后每年的出租比例均为 98%；永州市 2020—2022 年的 GDP 增速分别为 4.5%、7.5%、8.1%。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年增长 3%。可比案例如下：



名称	区域位置	类型	单价	数据来源	截图
东安县鹿马桥厂房	永州市 - 东安县	标准厂房	18 元/月/m²	永州 58 同城	
冷水滩厂房	冷水滩区 - 冷水滩 周边	厂房、写字楼、仓库	15 元/月/㎡	永州 58 同城	
冷水滩区高科园工业厂房	冷水滩区 - 冷水滩 周边	标准厂房	27.9 元/月/㎡	永州 58 同城	



### 3.服务中心收入

本项目建成后园区服务建筑承包或出租，参考以下同类工业园区厂房门面出租案例，结合东安县芦洪市本土实际情况，出于谨慎性原则，承包或出租租金按照 35 元/m<sup>2</sup>/月计算，本项目考虑到空置率的问题，拟定项目运营期第 1 年出租比例为 75%，第 2 年出租比例为 85%，第 3 年出租比例为 90%，第 4 至第 9 年出租比例为 95%，第 10 年之后每年的出租比例均为 98%；永州市 2020-2022 年的 GDP 增速分别为 4.5%、7.5%、8.1%。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年增长 3%。以下为可比案例：

序号	区域位置	出租单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	价格来源
1	东安县工业园创新创业园	60	58 同城
2	湖南永州零陵工业园厂房门面	37	58 同城
3	永州零陵工业园电子信息产业园	40	58 同城

综上，本项目计算期 20 年，其中建设期 3 年，拟于 2025 年 1 月投入使用，测算运营期为 2025 年 1 月至 2042 年，按照前述收入测算依据，计算出国能永州电厂热能综合利用产业园项目债券存续期内合计总收入 100,388.43 万元，项目收入具体情况如下：



项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收入类型	合计	建设期	运营期								
				2021-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
国能永 州电 厂 热能综 合利用 产业 园 项目	总收入	100,388.43		3,372.00	3,935.50	4,311.93	4,678.73	4,820.11	4,964.76	5,112.70	5,266.06	
	停车场所收 入	8,328.60		273.75	319.56	367.87	390.87	402.59	414.67	427.11	439.93	
	单 价（元 / 辆）			10	10.3	10.61	10.93	11.26	11.59	11.94	12.3	
	数 量（辆）			273750	310250	346750	357700	357700	357700	357700	357700	
项目	厂房出租收 入	72,560.38		2,442.00	2,849.88	3,108.60	3,379.53	3,481.94	3,586.44	3,693.03	3,803.80	
	单 价（元/m²			14.8	15.24	15.7	16.17	16.66	17.16	17.67	18.2	





项目预期收入测算表（续表）

单位：万元

收入类型	合计	运营期间									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
总收入	100,388.43	5,424.96	5,758.41	5,931.25	6,109.78	6,292.24	6,480.45	6,676.58	6,876.36	7,082.37	7,294.24
停车场所 收入	8,328.60	453.21	476.33	490.56	505.16	520.49	536.19	552.25	568.67	585.83	603.35
单价（元/ 辆）		12.67	13.05	13.44	13.84	14.26	14.69	15.13	15.58	16.05	16.53
数量（辆）		357700	365000	365000	365000	365000	365000	365000	365000	365000	365000
厂房出租 收入	72,560.38	3,918.75	4,163.24	4,288.28	4,417.64	4,549.16	4,684.99	4,827.28	4,971.74	5,120.50	5,273.58



单价 (元/ m²月)	18.75	19.31	19.89	20.49	21.1	21.73	22.39	23.06	23.75	24.46
数量 (m²)	209000	215600	215600	215600	215600	215600	215600	215600	215600	215600
服务中心 收入	19,499.66	1,053.00	1,118.84	1,152.41	1,186.98	1,222.59	1,297.05	1,335.96	1,376.04	1,417.32
单价 (元/ m²月)	44.34	45.67	47.04	48.45	49.90	51.40	52.94	54.53	56.16	57.85
数量 (T)	23750	24500	24500	24500	24500	24500	24500	24500	24500	24500

北京华海诚会计师事务所  
报告专用章

通过上述测算，债券存续期内预期可实现营业收入 110388.43 万元。经查阅项目可行性研究报告及项目实施方案数据，并依据项目可行性研究报告及项目实施方案数据重新进行测算。未发现预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。





## (二) 项目预期成本预测

国能永州电厂热能综合利用产业园项目的主要成本包括外购原材料及动力费、职工工资及福利费用、修理费、其他费用、税金及附加。

### 1. 运营成本

根据项目运营情况，运营成本主要为燃料动力费、工资、管理费，设施维护费。

(1) 外购燃料动力费：本项目燃料动力费为生产、生活和道路照明用电、用水。用电、用水其消耗（标准厂房及服务中心用电、用水由承租户承担，故不计算在内）如下表，另据湖南省电网销售电价表，按一般工商业及其他用电电费单价最高单价 0.70 元每千瓦时计，水费单价据东安县物价局东价字〔2013〕13 号文件通知：非居民生活（包括行政事业性用水、工业用水、经营服务性用水）用水价格 2.60 元/吨，估算出每年燃料动力费合计 124.00 万元。

电力消耗估算一览表

项 目	面积 (m <sup>2</sup> )	功率 (kW)	用时 (T)	使用率	日数	年用电量
园区广场道路	64417.02	5	10	90%	365	1058050
园区绿化	85333.40	1	10	90%	365	280320
道路	285.71	100	8		365	83429
合计						1421799



附件 2:

### 湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价 (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 (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：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 0.105 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 0.02 分钱。

北京华澳诚会计师事务所  
报告专用章

#### 用水估算一览表

项 目	面积 (m <sup>2</sup> )	定 额 (L/ m <sup>2</sup> )	日用量 (T)	年用水 (T)
园区广场道路	64417.02	2	128.83	32595
园区绿化	85333.40	1	85.33	21589
道路	120000	1	120.00	30360
合计			334.16	84544
不可预计用水			33.42	8454
合计			367.58	92998

(2) 职工工资：本项目经营期间配备职工 12 人。参考《关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知》(永统〔2022〕12 号)，永州市在岗职工年平均工资为 70612 元，福利费按照工资的 14% 计算，保守估计职工年工资及福利费平均 6 万元，则年工资总额 72 万元，以后每年参照湖南省平均工资增长率涨幅 8.0% 和年平均 CPI 综合考虑按 3% 递增。



# 永州市统计局文件

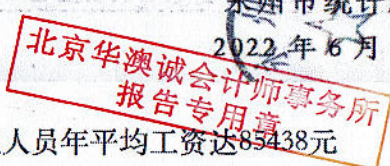
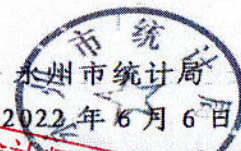
永统〔2022〕12号

## 关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70612 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



2021年湖南城镇非私营单位就业人员年平均工资达85438元

湖南省人民政府门户网站 [www.hunan.gov.cn](http://www.hunan.gov.cn)

发布时间：2022-05-24 10:30

【字体：大 中 小】

2021年湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资为85438元，与2020年的79122元相比，增加6316元，增长8.0%，增速比2020年高1.5个百分点；其中，在岗职工年平均工资88874元，增长7.9%，增速比2020年高1.7个百分点。

(3) 管理费用：管理费用主要涉及工作人员的办公所消耗的水电能耗、运营所需要的原材料费用、办公费用等。结合《湖南省用水定额》（DB43-T388-2008）、《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-2008）等相关用水、用电标准，同时参考同类型项目管理成本占比情况，并结合本项目实际情况按总收入的 0.5% 计算；

(4) 维护费用：维修费用根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》等文件并结合本项目实际情况按固定资产折旧费的 15% 计算，合计每年 213.65 万元。

### 2. 增值税及其附加

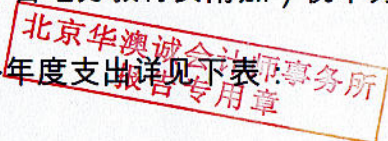
根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部 税务总局关于



调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号），结合目前东安县税务规定估算，本项目租售不动产征收增值税税率为3%。

附加税包括城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为县城的，税率为5%；教育附加费（含地方教育费附加）税率为5%。综上，计

算出营运期支出合计11,887.68万元，各年度支出详见下表：





项目成本测算表

单位: 万元

项目	成本类型	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
国能永州热电厂综合利用产业园项目	税费及成本合计	11,887.68	429.16	434.58	608.23	622.67	631.23	640.02	649.10	658.44	668.07	
	燃料动力	2,232.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	
	工资	1,685.83	72.00	74.16	76.38	78.68	81.04	83.47	85.97	88.55	91.21	
	管理费	593.31	19.51	22.77	26.22	27.85	28.69	29.55	30.44	31.35	32.29	
	维护费	3,845.70	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	
	经营成本合计	8,356.83	429.16	434.58	440.25	444.18	447.38	450.67	454.06	457.55	461.15	
	增值税	3,209.86	0.00	0.00	152.71	162.26	167.13	172.14	177.31	182.63	188.11	
	城市维护税	160.49	0.00	0.00	7.64	8.11	8.36	8.61	8.87	9.13	9.41	
	教育费附加	160.49	0.00	0.00	7.64	8.11	8.36	8.61	8.87	9.13	9.41	
	税金及附加	3,530.85	0.00	0.00	167.98	178.48	183.84	189.35	195.04	200.89	206.92	



项目成本测算表（续表）

单位：万元

项目	成本类型	合计	运营期									
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	
国能永州电厂热能综合利用产业园项目	税费及成本合计	11,887.68	683.00	693.36	704.02	715.03	726.34	738.02	750.02	762.40	774.00	
	燃料动力	2,232.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	
	工资	1,685.83	93.94	96.76	99.66	102.65	105.73	108.91	112.17	115.54	119.01	
	管理费	593.31	33.94	34.96	36.00	37.09	38.20	39.34	40.52	41.74	42.84	
	维护费	3,845.70	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	
	经营成本合计	8,356.83	465.53	469.37	473.31	477.39	481.58	485.90	490.34	494.93	499.50	
	增值税	3,209.86	197.70	203.63	209.74	216.04	222.51	229.19	236.07	243.15	249.55	
	城市维护税	160.49	9.89	10.18	10.49	10.80	11.13	11.46	11.80	12.16	12.48	
	教育费附加	160.49	9.89	10.18	10.49	10.80	11.13	11.46	11.80	12.16	12.48	
税金及附加	3,530.85	217.47	223.99	230.71	237.64	244.77	252.11	259.67	267.47	274.50		



## (七) 项目收益与融资自求平衡性评价

### 1. 项目平衡性预测

债券存续期内,国能永州电厂热能综合利用产业园项目预期总收入 100,388.43 万元,预期总成本 11,887.68 万元,项目净收益即可用于融资平衡的资金为 88,510.75 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 50,000.00 万元,2022 年 3 月 11 日已发行政府专项债券资金 500.00 万元,票面利率 3.37%,2022 年 6 月 24 日已发行政府专项债券资金 18,100.00 万元,票面利率 3.28%;2022 年 10 月申请发行政府专项债券资金 16,000.00 万元,票面利率 3.08%;本次拟申请发行政府专项债券资金 15,400.00 万元,发行期限为 20 年。债券利息每半年支付一次,本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑,债券预测利率以 2023 年 1 月 20 年期中国国债利率上浮 20%确定。据此,本次 20 年期的预测利率为 3.71%,每年需偿付利息 1,674.67 万元。债券存续期内本项目本息共计 33,493.4 万元。国能永州电厂热能综合利用产业园项目还本付息情况如下表所示:

国能永州电厂热能综合利用产业园项目还本付息情况表

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	本期偿还利息	本期还本付息合计
2022 年 3 月		500.00		500.00	0.00	0.00
2022 年 6 月	500.00	18,100.00		34,600.00	0.00	0.00
2022 年 9 月	34,600.00			34,600.00	8.43	8.43
2022 年 10 月	34,600.00	16,000.00		34,600.00	0.00	0.00
2022 年 12 月	34,600.00			34,600.00	296.84	296.84



2023 年 2 月	34,600.00			34,600.00	246.4	246.4
2023 年 3 月	34,600.00	15,400.00		50,000.00	8.43	8.43
2023 年	50,000.00			50,000.00	1,380.57	1,380.57
2024 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2025 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2026 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2027 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2028 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2029 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2030 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2031 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2034 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2035 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2036 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2037 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2038 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2039 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2040 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2041 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2042 年 3 月	50,000.00		500.00	49,500.00	294.10	794.10
2042 年 6 月	49,500.00		18,100.00	31,400.00	296.84	18,396.84
2042 年 9 月	31,400.00			31,400.00	285.67	285.67
2042 年 10 月	31,400.00		16,000.00	15,400.00	246.40	16,246.40
2043 年 3 月	15,400.00		15,400.00	-	285.67	15685.67
合计	-	50,000.00	50,000.00	-	33493.40	83493.40

### 3、资金覆盖率

预计用于融资平衡的相关收益为 88,510.75 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.06 倍。

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
国能永州电厂热能综合利用产业园项目	88,510.75	50,000.00	83493.40	1.06



同时,国能永州电厂热能综合利用产业园项目融资平衡情况已经通过华澳诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计通过。

#### (四) 压力测试

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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.06	1.11
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.06	1.01

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 5%的情况下,债券本息资金的覆盖倍数为 1.01,能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下,债券本息资金的覆盖倍数为 1.01,仍然能通过压力测试。总体看,项目收益与融资能实现自求平衡,不能还本付息的风险较小。



现金流分析测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				运营期	
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
一	现金流入	165,802.64	54,600.00	20,400.00	5678.16	4000.00	3,935.50	
1	资本金流入	34678.16	20,000.00	5000.00	5678.16	4000.00	-	
2	融资资金流入	50000.00	34,600.00	15,400.00	-	-	-	
3	运营期现金流入	100388.42						
二	现金流出	138,225.77	54278.16	40,000.00	0.00	5,524.45	3,935.50	
1	建设期资金流出	69,354.73	7,743.60	39,482.50	18,965.00	3,163.63	2,468.03	
2	运营期资金流出	55,347.88			-	1,325.82	1,433.03	
3	融资还本付息	56,537.90		484.50	1,674.67	1,674.67	1,674.67	
三	现金净流量	27,576.87	-	-	-	-	3,516.80	
四	期末累计现金结存	-	-	-	-	-	3,516.80	

北京华澳诚会计师事务所  
报告专用章



现金流量分析测算表(续表)

单位: 人民币万元

序号	项目	运营期						
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一	现金流入	3,935.50	4,311.93	4,678.73	4,820.11	4,964.76	5,112.70	
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	
2	融资资金流入	-	-	-	-	-	-	
3	运营期现金流入	3,935.50	4,311.93	4,678.73	4,820.11	4,964.76	5,112.70	
二	现金流出	2,575.23	2,682.43	2,789.63	2,896.83	3,004.01	3,004.01	
1	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	
2	运营期资金流出	1,540.23	1,647.43	1,754.63	1,861.83	1,969.01	1,969.01	
3	融资还本付息	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	
三	现金净流量	3,869.97	4,223.15	4,576.30	4,929.48	5,282.67	5,282.67	
四	期末累计现金结存	7,386.77	11,609.90	16,186.20	21,115.68	26,398.35	31,681.02	

会计师事务所  
专用章



项目现金流预测表（续表）

单位：万元

序号	项目	运营期												2043 年
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年		
一	现金流入	5,266.06	5,424.96	5,758.41	5,931.25	6,109.78	6,292.24	6,480.45	6,676.58	6,876.36	7,082.37	7,294.24	0	
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3	运营期现金流入	5,266.06	5,424.96	5,758.41	5,931.25	6,109.78	6,292.24	6,480.45	6,676.58	6,876.36	7,082.37	7,294.24		
二	现金流出	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	37,692.02	15,685.67	
1	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	运营期资金流出	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01		
3	融资还本付息	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	35,723.01	15,685.67	
三	现金净流量	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	-30397.78	-15685.67	
四	期末累计现金结存	36,963.69	42,246.36	47,529.03	52,811.70	58,094.37	63377.04	68659.71	73942.38	79225.05	84507.72	54109.94	38424.27	



## 2.项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

### （1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

### （2）充足性

平均偿债覆盖率能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，及其保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，项目运行期间，项目收入总额 110388.43 万元，预计用于融资平衡的相关收益为 88,510.75 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.06 倍。项目预期收益可以覆盖债券本息项目预期收益可以覆盖债券本息，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目



在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要;另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要,总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

### 三、使用限制

1.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。

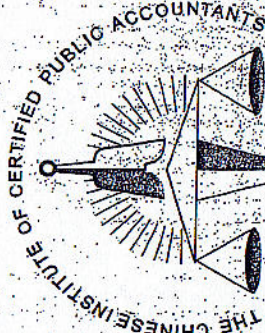
2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有,因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

北京华澳诚会计师事务所  
报告专用章

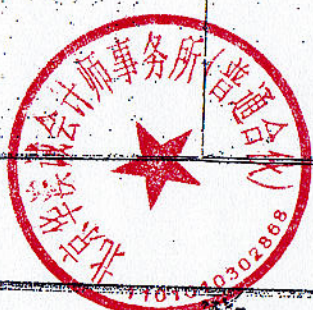
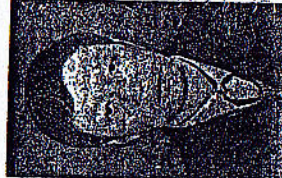
### 四、附件





仅限于审计报告使用

姓名 Full name	刘汉庆
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1964-9-18
工作单位 Working unit	北京德恒律师事务所
身份证号码 Identity card No.	132526640418105

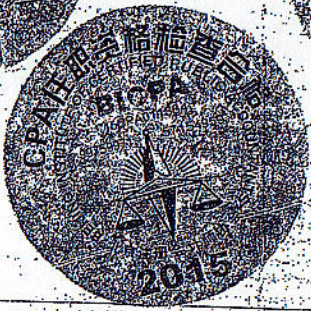
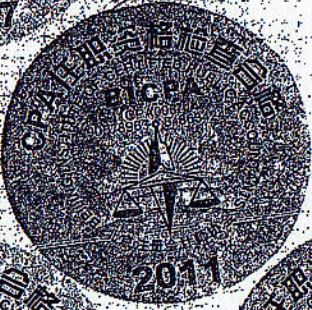


姓名: 刘汉庆  
证书编号: 130000942234

合格, 继续有效一年。  
valid for another year after

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: 刘秀影  
性别: 女  
出生日期: 1969-10-28  
工作单位: 重庆金算会计师事务所有限公司  
身份证号码: 110108196910289325



仅限于审计报告使用

证书编号: 503700480008  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 09 月 04 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  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 8 月 20 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

协会盖章  
Stamp of the Institute of CPAs

2021-08-02  
/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.

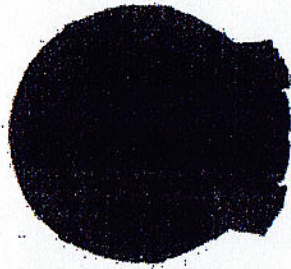


供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制





# 会计师事务所 执业证书

名称：北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘汉庆

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区东三环中路乙10号第24层06C号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11000430

批准执业文号：京财会[2005]2259号

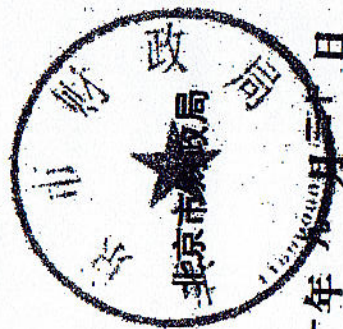
批准执业日期：2005年12月21日

## 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》。

证书序号：0017037

发证机关：

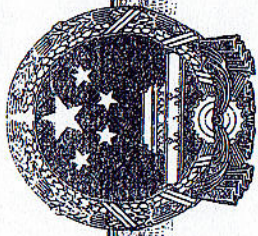


二〇一一年九月二十一日

中华人民共和国财政部制







# 营业执照

统一社会信用代码

91110108783951864Y



扫描市场主体身份码了解更多信息、记录、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

(副本 2-1)

名称 北京华澳诚会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 刘汉庆

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；其他会计、税务咨询和业务；法律、法规规定的其他经营活动，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，经相关部门批准后方可开展经营活动。

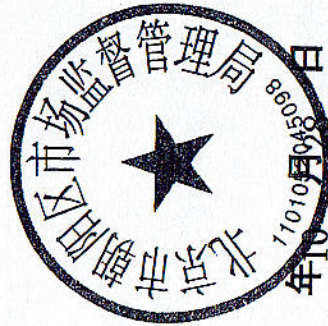
出资额 100万元

成立日期 2005年12月26日

主要经营场所

北京市朝阳区东三环中路乙10号第24层06C号

仅于审计报告使用



登记机关

2022

110101月10日



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于  
湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券  
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 02010 号





**中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于  
湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券  
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 02010 号

我们接受委托，对湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券以下简称（“本期债券”）相关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，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券建设项目，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：**

**1、应付本息情况**

宁远县健康医疗科技产业园建设项目计划 2023 年 3 月融资 19,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2023 年 2 月份 20 年期国债收益率上浮 20%，即 3.75%进行测算，均为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，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	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年 3 月		19,000.00		19,000.00	3.75%		
2023 年 9 月	19,000.00			19,000.00	3.75%	356.25	356.25
2024 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2025 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2026 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2027 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2028 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2029 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2030 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2031 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2032 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2033 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2034 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2035 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2036 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2037 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2038 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2039 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2040 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2041 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2042 年	19,000.00			19,000.00	3.75%	712.50	712.50
2043 年 3 月	19,000.00		19,000.00	19,000.00	3.75%	356.25	19,356.25
合计		19,000.00	19,000.00			14,250.00	33,250.00

## 2、项目出让产生的净现金流入

### （1）基本假设条件及依据

宁远县健康医疗科技产业园建设项目收入主要来源为出租收入等。

宁远县健康医疗科技产业园建设项目收入的面积按项目规划设计、可行性研究报告



告和业主单位对收入的安排进行测算，单价则依照可行性研究报告确定。

## （2）项目融资期间产生的现金净流入

宁远县健康医疗科技产业园建设项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	宁远县健康医疗科技产业园建设项目	39,991.60
合计		39,991.60

## 3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次宁远县健康医疗科技产业园建设项目整体本息覆盖倍数为 1.20。具体预测计算见下表。

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	运营收益	收益小计
2023 年		356.25	356.25		
2024 年		712.50	712.50	1,084.61	1,084.61
2025 年		712.50	712.50	1,665.32	1,665.32
2026 年		712.50	712.50	1,884.49	1,884.49
2027 年		712.50	712.50	2,098.16	2,098.16
2028 年		712.50	712.50	2,097.43	2,097.43
2029 年		712.50	712.50	2,096.71	2,096.71
2030 年		712.50	712.50	2,205.63	2,205.63
2031 年		712.50	712.50	2,204.89	2,204.89
2032 年		712.50	712.50	2,204.14	2,204.14
2033 年		712.50	712.50	2,166.36	2,166.36
2034 年	-	712.50	712.50	2,044.37	2,044.37
2035 年		712.50	712.50	2,043.59	2,043.59
2036 年		712.50	712.50	2,150.05	2,150.05





年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2037 年		712.50	712.50	2,149.26	2,149.26
2038 年		712.50	712.50	2,148.46	2,148.46
2039 年		712.50	712.50	2,260.25	2,260.25
2040 年		712.50	712.50	2,259.44	2,259.44
2041 年		712.50	712.50	2,258.62	2,258.62
2042 年		712.50	712.50	2,376.02	2,376.02
2043 年	19,000.00	356.25	19,356.25	593.80	593.80
合计	19,000.00	14,250.00	33,250.00	39,991.60	39,991.60
本息覆盖倍数					1.20

本次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。我们同意将本次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预测说明



中国注册会计师：邹文华  
430100120042

中国注册会计师：罗娟  
110102050093  
2023 年 3 月 2 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

项目主要建设集“批发、仓储、冷链配送、电商、展贸检测”于一体的现代智慧农贸物流中心，项目占地面积约 80 亩，总建筑面积约 80000 平方米，主要建设交易区、仓储中心、配送中心、综合配套服务区及物流信息管理系统及相应配套设施等。

本项目总投资为 24,216.00 万元。项目收入主要来源为出租收入等。

(二) 实施主体

1、宁远县健康医疗科技产业园建设项目

机构名称：宁远高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码：124311267923693314

机构地址：宁远工业园区循环经济工业区创业大道

机构性质：企业

(三) 项目类型

项目类型为公益性项目。

(四) 融资计划

宁远县健康医疗科技产业园建设项目此次计划于 2023 年 3 月融资 19,000.00 万元，融资期限分别为 20 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、宁远县健康医疗科技产业园建设项目收入预测

单位：万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
标准化厂房（医疗定制）租赁收入		1,270.46	1,935.94	2,177.93	2,413.87	2,413.87
单价（元/m²/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50
面积（m²）		67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00



收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
出租比例		70%	80%	90%	95%	95%
业务用房出租收入		<b>71.82</b>	<b>109.44</b>	<b>123.12</b>	<b>136.46</b>	<b>136.46</b>
单价（元/m <sup>2</sup> /月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50
面积（m <sup>2</sup> ）		3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
出租比例		70%	80%	90%	95%	95%
合计		<b>1,342.28</b>	<b>2,045.38</b>	<b>2,301.05</b>	<b>2,550.33</b>	<b>2,550.33</b>

续上表

收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
标准化厂房（医疗定制）租赁收入	<b>2,413.87</b>	<b>2,534.56</b>	<b>2,534.56</b>	<b>2,534.56</b>	<b>2,661.29</b>	<b>2,661.29</b>
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
面积（m <sup>2</sup> ）	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00
出租比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%
业务用房出租收入	<b>136.46</b>	<b>143.28</b>	<b>143.28</b>	<b>143.28</b>	<b>150.44</b>	<b>150.44</b>
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
面积（m <sup>2</sup> ）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
出租比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%
合计	<b>2,550.33</b>	<b>2,677.84</b>	<b>2,677.84</b>	<b>2,677.84</b>	<b>2,811.74</b>	<b>2,811.74</b>

续上表

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
标准化厂房（医疗定制）租赁收入	<b>2,661.29</b>	<b>2,794.36</b>	<b>2,794.36</b>	<b>2,794.36</b>	<b>2,934.07</b>
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29
面积（m <sup>2</sup> ）	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00
出租比例	95%	95%	95%	95%	95%
业务用房出租收入	<b>150.44</b>	<b>157.97</b>	<b>157.97</b>	<b>157.97</b>	<b>165.87</b>





收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29
面积（m <sup>2</sup> ）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
出租比例	95%	95%	95%	95%	95%
合计	2,811.74	2,952.32	2,952.32	2,952.32	3,099.94

续上表

收入类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
标准化厂房（医疗定制）租赁收入	2,934.07	2,934.07	3,080.78	770.19	49,249.76
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	38.29	38.29	40.20	40.20	
面积（m <sup>2</sup> ）	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	
出租比例	95%	95%	95%	95%	
业务用房出租收入	165.87	165.87	174.16	43.54	2,784.13
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	38.29	38.29	40.20	40.20	
面积（m <sup>2</sup> ）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	
出租比例	95%	95%	95%	95%	
合计	3,099.94	3,099.94	3,254.94	813.73	52,033.89

根据可行性研究报告，宁远县健康医疗科技产业园建设项目于 2024 年 3 月份竣工验收，从 2024 年 4 月开始确认收入。依上表预测，拟融资期 2023 年至 2043 年期间，宁远县健康医疗科技产业园建设项目取得运营收入 52,033.89 万元。

## 2、宁远县健康医疗科技产业园建设项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括：出租收入等

### （1）标准化厂房出租收入

根据宁远县标准厂房租赁市场供需调查和周边同类标准化厂房出租价格确定，平均为标准化厂房租金为 30 元/m<sup>2</sup>·月计算，依据宁远县 2021 年 GDP 增长幅度 8.8%（取自《宁远县 2021 年国民经济和社会发展统计公报》）审慎考虑，租金每三年上涨 5%，出租面积为 71,020.00 m<sup>2</sup>。出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%计算，第四年 95%计算，出租率达到 95%后不再增长。

### （2）业务用房（用于入园企业办公）出租收入



根据宁远县业务用房租赁市场供需情况以及周边调查确定，业务用房（用于入园企业办公）租金平均为 30 元/月·m<sup>2</sup>计算，依据宁远县 2021 年 GDP 增长幅度 8.8%（取自《宁远县 2021 年国民经济和社会发展统计公报》）审慎考虑，租金每三年上涨 5%，出租面积为 3,800.00 m<sup>2</sup>。出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%计算，第四年 95%计算，出租率达到 95%后不再增长。

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。

### 三、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	征地拆迁费	合计
1	宁远县健康医疗科技产业园建设项目	20,544.00	1,600.00	1,121.00	951.00	24,216.00
合计		20,544.00	1,600.00	1,121.00	951.00	24,216.00

其中，拟融资期限 2023 年至 2043 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	前期投入	2023 年	2024 年	合计
1	宁远县健康医疗科技产业园建设项目	2,439.60	21,000.00	776.40	24,216.00
合计		2,439.60	21,000.00	776.40	24,216.00

#### 2、项目期间营业成本

预测如下：

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
维修费用		17.25	23.01	23.01	23.01	23.01
管理费用	-	26.85	40.91	46.02	51.01	51.01
人员工资及福利		52.50	70.70	71.41	72.12	72.84
合计	-	96.60	134.61	140.43	146.13	146.85

续上表

成本类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
维修费用	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01
管理费用	51.01	53.56	53.56	53.56	56.23	56.23



成本类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人员工资及福利	73.57	74.31	75.05	75.80	76.56	77.32
合计	147.58	150.87	151.61	152.36	155.80	156.56

续上表

成本类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
维修费用	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01
管理费用	56.23	59.05	59.05	59.05	62.00
人员工资及福利	78.10	78.88	79.67	80.46	81.27
合计	157.34	160.93	161.72	162.51	166.27

续上表

成本类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
维修费用	23.01	23.01	23.01	5.75	437.10
管理费用	62.00	62.00	65.10	16.27	1,040.68
人员工资及福利	82.08	82.90	83.73	21.14	1,460.40
合计	167.08	167.91	171.83	43.17	2,938.18

根据宁远县健康医疗科技产业园建设项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2023 年至 2043 年期间，项目营业成本预测金额为 2,938.18 万元。

本项目营业成本预测存在合理依据。

### 3、项目运营期间需支付的相关税费

#### ①宁远县健康医疗科技产业园建设项目相关税费预测

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
营业收入	-	1,342.28	2,045.38	2,301.05	2,550.33	2,550.33
其中：标准厂房 租赁收入	-	1,270.46	1,935.94	2,177.93	2,413.87	2,413.87
业务用房 租赁收入		71.82	109.44	123.12	136.46	136.46
销项税额	-	118.65	180.80	203.40	225.44	225.44
进项税额		118.65	180.80	203.40	225.44	225.44





项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
应纳增值税	-	-	-	-	-	-
退税额		-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
房产税	-	161.07	245.45	276.13	306.04	306.04
合计	-	161.07	245.45	276.13	306.04	306.04

续上表

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	2,550.33	2,677.84	2,677.84	2,677.84	2,811.74	2,811.74
其中：标准厂房 租赁收入	2,413.87	2,534.56	2,534.56	2,534.56	2,661.29	2,661.29
业务用房 租赁收入	136.46	143.28	143.28	143.28	150.44	150.44
销项税额	225.44	236.71	236.71	236.71	248.54	248.54
进项税额	225.44	236.71	236.71	236.71	110.20	
应纳增值税	-	-		-	138.34	248.54
退税额	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	6.92	12.43
教育费附加	-	-	-	-	6.92	12.43
房产税	306.04	321.34	321.34	321.34	337.41	337.41
合计	306.04	321.34	321.34	321.34	489.58	610.81

续上表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业收入	2,811.74	2,952.32	2,952.32	2,952.32	3,099.94
其中：标准厂房 租赁收入	2,661.29	2,794.36	2,794.36	2,794.36	2,934.07
业务用房 租赁收入	150.44	157.97	157.97	157.97	165.87
销项税额	248.54	260.97	260.97	260.97	274.02
进项税额					



项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
应纳增值税	248.54	260.97	260.97	260.97	274.02
退税额	-	-	-	-	-
城建税	12.43	13.05	13.05	13.05	13.70
教育费附加	12.43	13.05	13.05	13.05	13.70
房产税	337.41	354.28	354.28	354.28	371.99
合计	610.81	641.35	641.35	641.35	673.41

续上表

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
营业收入	3,099.94	3,099.94	3,254.94	813.73	52,033.89
其中：标准厂房 租赁收入	2,934.07	2,934.07	3,080.78	770.19	49,249.76
业务用房 租赁收入	165.87	165.87	174.16	43.54	2,784.13
销项税额	274.02	274.02	287.72	71.93	4,599.53
进项税额				-	1,999.49
应纳增值税	274.02	274.02	287.72	71.93	2,600.04
退税额	-	-	-	-	-
城建税	13.70	13.70	14.39	3.60	130.00
教育费附加	13.70	13.70	14.39	3.60	130.00
房产税	371.99	371.99	390.59	97.65	6,244.07
合计	673.41	673.41	707.08	176.77	9,104.11

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2023 年至 2043 年期间，项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 9,104.11 万元。

## ②相关税费预测评价

A、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：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，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\*增值税税率，



其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，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；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

D、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，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 30%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

#### 4、项目融资期间支付的财务费用

##### ①项目期间需支付的融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2023 年		356.25	356.25
2024 年		712.50	712.50
2025 年		712.50	712.50
2026 年		712.50	712.50
2027 年		712.50	712.50
2028 年		712.50	712.50
2029 年		712.50	712.50
2030 年		712.50	712.50
2031 年		712.50	712.50
2032 年		712.50	712.50





年度	支付本金	支付利息	支付本息
2033 年		712.50	712.50
2034 年	-	712.50	712.50
2035 年		712.50	712.50
2036 年		712.50	712.50
2037 年		712.50	712.50
2038 年		712.50	712.50
2039 年		712.50	712.50
2040 年		712.50	712.50
2041 年		712.50	712.50
2042 年		712.50	712.50
2043 年	19,000.00	356.25	19,356.25
合计	19,000.00	14,250.00	33,250.00

#### 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，上述各项预测数据前提条件为：

A、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；

B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

D、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

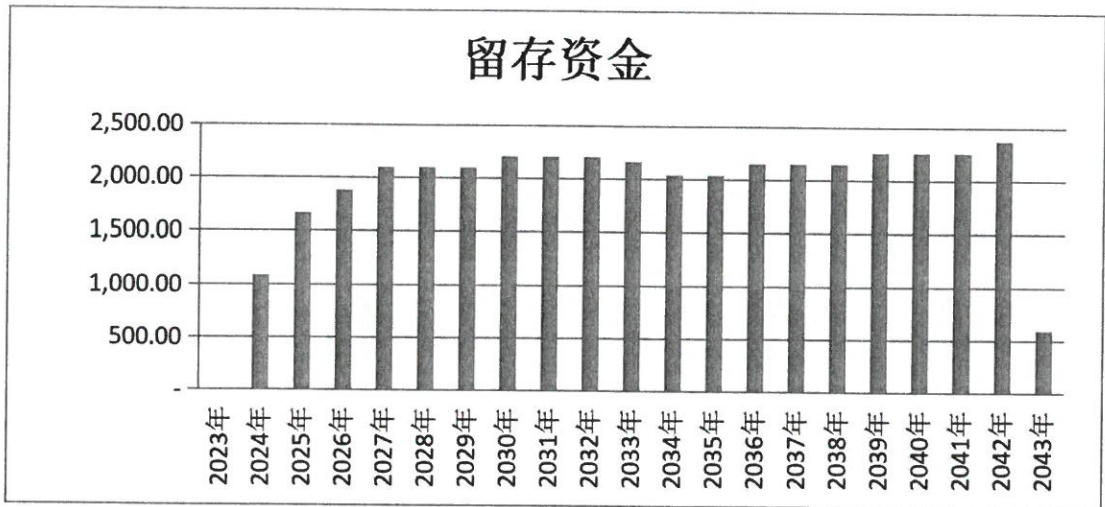
E、土地出让价格在正常范围内变动；

F、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响。

#### 四、项目期间资金留存

单位：万元





结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

### 五、还本付息保障程度分析

宁远县健康医疗科技产业园建设项目整体本息覆盖倍数为 1.20，自 2023 年至 2043 年期间共需偿还融资的本息 33,250.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，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	运营收益	收益小计
2023 年		356.25	356.25		
2024 年		712.50	712.50	1,084.61	1,084.61
2025 年		712.50	712.50	1,665.32	1,665.32
2026 年		712.50	712.50	1,884.49	1,884.49
2027 年		712.50	712.50	2,098.16	2,098.16
2028 年		712.50	712.50	2,097.43	2,097.43
2029 年		712.50	712.50	2,096.71	2,096.71
2030 年		712.50	712.50	2,205.63	2,205.63
2031 年		712.50	712.50	2,204.89	2,204.89



年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2032 年		712.50	712.50	2,204.14	2,204.14
2033 年		712.50	712.50	2,166.36	2,166.36
2034 年	-	712.50	712.50	2,044.37	2,044.37
2035 年		712.50	712.50	2,043.59	2,043.59
2036 年		712.50	712.50	2,150.05	2,150.05
2037 年		712.50	712.50	2,149.26	2,149.26
2038 年		712.50	712.50	2,148.46	2,148.46
2039 年		712.50	712.50	2,260.25	2,260.25
2040 年		712.50	712.50	2,259.44	2,259.44
2041 年		712.50	712.50	2,258.62	2,258.62
2042 年		712.50	712.50	2,376.02	2,376.02
2043 年	19,000.00	356.25	19,356.25	593.80	593.80
合计	19,000.00	14,250.00	33,250.00	39,991.60	39,991.60
本息覆盖倍数					1.20

## 六、压力测试

考虑到净收益、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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.20	1.26
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.20	1.15

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.08，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。





七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期		
		2022 年	2023 年	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2025 年	2026 年
1	现金流入	2,439.60	21,000.00	776.40	1,342.28	2,045.38	2,301.05
1.1	资本金	2,439.60	2,000.00	776.40			
1.2	债券资金流入		19,000.00				
1.3	运营收入				1,342.28	2,045.38	2,301.05
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	2,439.60	21,000.00	776.40	792.05	1,092.56	1,129.06
2.1	建设投资	2,439.60	20,643.75	598.28			
2.2	运营成本				96.60	134.61	140.43
2.3	税金及附加			-	161.07	245.45	276.13
2.4	运营期利息	-	356.25	178.13	534.38	712.50	712.50
2.5	债券本金						
3	净现金流量		-	-	550.23	952.82	1,171.99
4	累计净现金流量		-	-	550.23	1,503.05	2,675.04

续上表

序号	项目	运营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	现金流入	2,550.33	2,550.33	2,550.33	2,677.84	2,677.84	2,677.84
1.1	资本金						



序号	项目	运营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	2,550.33	2,550.33	2,550.33	2,677.84	2,677.84	2,677.84
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	1,164.67	1,165.39	1,166.12	1,184.71	1,185.45	1,186.20
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	146.13	146.85	147.58	150.87	151.61	152.36
2.3	税金及附加	306.04	306.04	306.04	321.34	321.34	321.34
2.4	运营期利息	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50
2.5	债券本金						
3	净现金流量	1,385.66	1,384.93	1,384.21	1,493.13	1,492.39	1,491.64
4	累计净现金流量	4,060.69	5,445.63	6,829.83	8,322.97	9,815.36	11,307.00

续上表

序号	项目	运营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	现金流入	2,811.74	2,811.74	2,811.74	2,952.32	2,952.32	2,952.32
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	2,811.74	2,811.74	2,811.74	2,952.32	2,952.32	2,952.32
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	1,357.88	1,479.87	1,480.64	1,514.78	1,515.56	1,516.36
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	155.80	156.56	157.34	160.93	161.72	162.51
2.3	税金及附	489.58	610.81	610.81	641.35	641.35	641.35



	加						
2.4	运营期利息	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50
2.5	债券本金						
3	净现金流量	1,453.86	1,331.87	1,331.09	1,437.55	1,436.76	1,435.96
4	累计净现金流量	12,760.86	14,092.73	15,423.82	16,861.37	18,298.13	19,734.09

续上表

序号	项目	运营期					合计
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
1	现金流入	3,099.94	3,099.94	3,099.94	3,254.94	813.73	76,249.89
1.1	资本金						5,216.00
1.2	债券资金流入						19,000.00
1.3	运营收入	3,099.94	3,099.94	3,099.94	3,254.94	813.73	52,033.89
1.4	回收固定资产余值						-
1.5	流动资金回收						-
2	现金流出	1,552.19	1,553.00	1,553.82	1,591.42	19,576.19	68,973.92
2.1	建设投资						23,681.63
2.2	运营成本	166.27	167.08	167.91	171.83	43.17	2,938.18
2.3	税金及附加	673.41	673.41	673.41	707.08	176.77	9,104.11
2.4	运营期利息	712.50	712.50	712.50	712.50	356.25	14,250.00
2.5	债券本金					19,000.00	19,000.00
3	净现金流量	1,547.75	1,546.94	1,546.12	1,663.52	-18,762.45	7,275.98
4	累计净现金流量	21,281.85	22,828.79	24,374.91	26,038.43	7,275.98	7,275.98







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

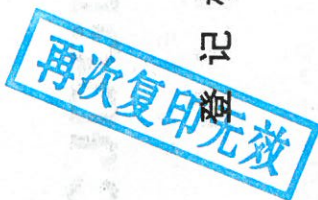
成立日期 2014年03月19日

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





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



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



姓名: 邹文华  
 Full name: 邹文华  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1970-01-14  
 Date of birth: 1970-01-14  
 工作单位: 众环海华会计师事务所有限公司  
 Working unit: 众环海华会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 432524197001144033  
 Identity card No.: 432524197001144033



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.

证书编号: 430100120442  
 No. of Certificate: 430100120442

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

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





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 /m/ 日 /d/

每次复印无效



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 /y/ 月 /m/ 日 /d/

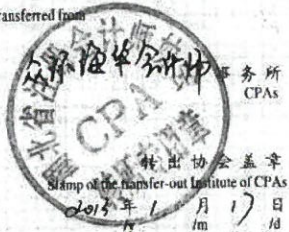
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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 /y/ 月 /m/ 日 /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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所  
湖南分所  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015年1月18日

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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所  
已于2014年1月17日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014年1月17日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日

事务所  
CPAs

11

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

众环海华会计师事务所  
以特殊普通合伙湖南分所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2015年12月28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015年12月28日

12

同意调出  
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
合伙人陈月红方所, 必要时须向委托方出示本证书。

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登报声明作废后, 办理补发手续。

同意调入  
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
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.





姓名: 罗娟  
性别: 女  
出生日期: 1988-06-26  
工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
身份证号: 430111198806265423  
Identity card No.



再次复印无效



年度检验合格  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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



证书编号: 110102050093  
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 05 月 06 日  
Date of Issuance



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  
/ /

6

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.

