国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目

总体评价报告

鸿税审字[2025]第 C0213 号

北京鸿税会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年七月

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

1.营业执照复印件

2.执业证书复印件

评价报告

鸿税审字[2025]第 C0213 号

衡阳市高新技术产业开发区管理委员会：

我们接受委托，对国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)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》。衡阳市高新技术产业开发区管理委员会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前期阶段，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，认为国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)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，通过发行国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目专项

债券的方式满足该项目建设的资金需求，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。

北京鸿税会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年七月十五日

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，我们对国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（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	实施单位	批复文件
衡阳市智能衡器计量产业园	国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目	拟建工期2年，2024年6月-2026年5月	11216.59	7800.00	衡阳市高新技术产业开发区管理委员会	1.《关于国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)工程项目初步设计文件的批复》（石建设计〔2024〕25号）； 2.《关于国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目概算总投资的批复》（发改概审〔2024〕24号）； 3.《关于国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目备案的证明》； 4.《关于国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目变更的证明》。
	合计		11216.59	7800.00		

（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

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4.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；

5.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；

6.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；

7.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；

8.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

本项目总投资 11216.59 万元，其中：申请地方政府专项债券资金 7800.00 万元，自筹资金 3416.59 万元，本次申请地方政府专项债券资金 7800.00 万元。

项目于 2024 年 6 月开始实施，2026 年 5 月完成建设。根据建设进度，资本金将逐步安排到位。

（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

本次拟发行专项债券 7800.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.25%，每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目还本付息情况如下表所示：

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年7月	0.00	7,800.00		7,800.00	0.00	0.00
2026年1月	7,800.00			7,800.00	87.75	87.75
2026年7月	7,800.00			7,800.00	87.75	87.75
2027年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2028年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2029年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2030年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2031年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2032年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2033年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2034年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2035年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2036年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2037年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2038年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2039年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2040年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2041年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2042年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2043年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2044年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2045年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2046年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2047年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2048年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2049年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2050年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2051年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5

2052年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2053年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2054年	7,800.00			7,800.00	175.5	175.5
2055年7月	7,800.00		7,800.00	0.00	175.5	7,977.06
合计		7,800.00	7,800.00		5,265.00	13,065.00

2.债券发行计划

年度	规模（万元）
2025 年	7800.00
合计	7800.00

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、管理费、修理费无重大变化，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

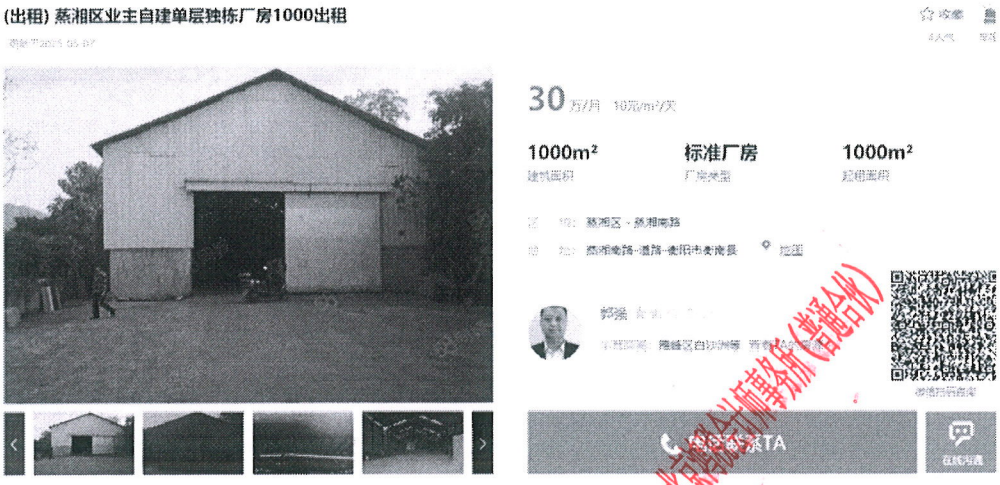
预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

2.收入预测评价

本项目收入主要来源于标准厂房租赁收入、仓库租赁收入、配套用房租赁收入、科研楼出租收入、停车位收入以及充电桩服务费收入。

（1）标准厂房租赁收入

本项目拟将标准厂房进行出租，出租面积 105,000.00 ㎡。参考衡阳市及周边其他同类标准厂房出租情况，本项目标准厂房运营期第一年出租价格按 10 元/（㎡·月）（0.3 元/（㎡·天）），以后每三年增长 3%计算，运营期第一年出租率按 60%计算，第二年按 70%计算，第三年及以后年度按 80%计算。



（2）通用仓库租赁收入

本项目拟将通用仓库进行出租，出租面积 41,600.00 ㎡，参考衡阳市及周边其他同类仓库出租情况，本项目通用仓库运营期第一年出租价格按 10 元/（㎡·月），以后每三年增长 3%计算，运营期第一年出租率按 60%计算，以后

每年增长 10%至 80%保持不变。

（3）配套用房出租收入

本项目拟将配套用房进行出租，出租面积 12,150.00 ㎡。参考衡阳市及周边其他同类商铺出租情况，本项目配套用房运营期第一年出租价格按 15 元/

（㎡·月），以后每三年增长 3%计算，运营期第一年出租率按 60%计算，以后每年增长 10%至 80%保持不变。

（4）科研楼出租收入

本项目拟将科研楼进行出租，出租面积 12,150.00 ㎡，参考衡阳市及周边其他同类办公楼出租情况，本项目科研楼运营期第一年出租价格按 30 元/

（m²·月），以后每三年增长 3%计算，运营期第一年出租率按 60%计算，以后每年增长 10%至 80%保持不变。

（5）充电桩服务费收入

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〔2015〕340号）执行，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取。”

本项目拟建充电桩46个，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。按照湖南省对充电桩服务费（不含电费）收费标准及衡阳市范围内充电桩收费实际情况，每千瓦时充电服务费0.8元/度，运营期第一年按50%的使用率，后续保持不变，单次充电量按照每次60kW，考虑周转次数为每天两次，每次服务充电量以60kWh进行计算。则每天充电量为120kWh。

序号	省市	乘用车充电服务费	公交车充电服务费	发布时间
1	江西	2.36元/千瓦时（含电费）	1.36元/千瓦时（含电费）	2014年12月8日
2	南昌	1.80元/千瓦时（含电费）	1.26元/千瓦时（含电费）	2015年5月18日
3	南京	1.44元/千瓦时	1.23元/千瓦时	2015年4月20日
4	河北	1.6元/千瓦时	0.6元/千瓦时	2014年11月7日
5	沧州	1.6元/千瓦时	0.6元/千瓦时	2015年5月25日
6	上海	1.6元/千瓦时		2015年6月8日
7	扬州	1.60元/千瓦时	按扬府办发〔2014〕116号文件规定支付公交客车充电电费	2014年10月13日
8	济南	1.45元/千瓦时		2015年2月7日
9	佛山	1.2元/千瓦时	0.7元/千瓦时	2014年12月29日
10	武汉	0.95元/千瓦时		2015年7月
11	北京	0.8元/千瓦时		2015年7月
12	湖南	0.8元/千瓦时		2015年5月18日
13	惠州	0.75元/千瓦时（不含电费）		2015年1月28日
14	青岛	0.65元/千瓦时	0.60元/千瓦时	2015年5月15日
15	大连	0.65元/千瓦时	0.40元/千瓦时	2015年7月22日
16	深圳	1元/千瓦时	1元/千瓦时	2015年12月28日
17	合肥	电动汽车充电服务价格按同车型燃油汽车百公里平均油耗成本的55%+燃气（CNG）汽车百公里平均气耗成本的65%加权平均值制定	电动公交车充电站充电服务费按充电电度收取。充换电服务费0.63元/kwh；充电电费执行大工业用电价格，免收基本电费。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行使里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并计价制定，即：1.50元/公里	2015年3月11日
18	运城	运城市充电服务费（不含电费）与成品油价挂钩，按充电电度收取，每千瓦时收费标准为运城市93号汽油每升最高零售价的15%		2015年7月17日

名称	运营方	充电桩数量
衡阳锦绣南山停车场充电站	国家电网	6
【地址】湖南省衡阳市南岳区南岳镇万福社区锦绣南山停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.64元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
衡阳南岳区天子山火文化园充电站	国家电网	10
【地址】湖南省衡阳市南岳天子山火文化停车场		
【收费标准】停车费15分钟内停车免费，4小时内10块，综合电费：1.74元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
衡岳中药饮片公司充电站	国家电网	1
【地址】湖南省衡阳市南岳区衡岳中药饮片有限公司		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。		
【充电桩数量】直流1个，交流0个		
衡阳南岳万寿广场充电站	国家电网	2
【地址】衡阳市南岳区万寿文化广场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		
衡阳南岳区供电公司本部充电站	国家电网	4
【地址】衡阳市南岳区水濂路南岳供电公司本部停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

（6）停车位出租收入

项目停车位为 100 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》（湘发改价费规〔2020〕801 号）第十一条，政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资的停车场和市政工程附属停车场机动车停放服务收费实行政府指导价。停车位市场收费单价参照《衡阳市机动车停放服务收费管理细则》，保守估算，本项目设置停车位 150 个，停车场白天停车收费平均价格定为 5 元/小时，白天有效停车时长为 5 小时/车位，每车每天最高收费不得超过 20 元；夜间停车收费平均价格定为 1 元/小时，夜间有效停车时长为 6 小时/车位，本项目拟按 15 元/车位/天进行测算，运营天数按 365 天/年计算。运营期第一年按 60%的出租率，逐年增长 10%,增长到 80%保持不变。

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换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换电设施用电，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）电动汽车充换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、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、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0.8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，结合充换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换电设施用电以及充换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。

湖南省发展和改革委员会

2018年5月25日

附件二：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

单位：元/辆

时间 \ 方式	每小时	每次
白　天（07：00-20：00）	5	10
夜　间（20：00-07：00）	1	5

备注：

1、计时收费以小时为计费单位，不足1小时按1小时收费，计次收费每次按12小时计算，一个停车场不能同时采取计时或计次两种计费方式；

2、停车1小时以内（含1小时）或经价格主管部门核定的免费时段内免费；

3、每车每天最高收费不得超过20元；

4、上述收费标准是指小型车辆停放服务收费，其他车辆停放按照实际占用车位数计收。

北京博公汽车集团(普惠合作)

债券存续期内，国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目预期总收入为68480.57万元。

具体情况如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
总收入		68,480.57	868.79	1,940.85	2,144.11	2,191.58	2,191.58	2,191.58	2,240.48	2,240.48	2,240.48	2,290.84
一	标准厂房出租收入	33,253.17	378.00	882.00	1,008.00	1,038.24	1,038.24	1,038.24	1,069.39	1,069.39	1,069.39	1,101.47
	出租面积（平方米）		105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00
	出租单价（元/m²·月）		10.00	10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.61	10.61	10.61	10.93
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	通用仓库出租收入	13,174.59	149.76	349.44	399.36	411.34	411.34	411.34	423.68	423.68	423.68	436.39
	出租面积（平方米）		41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00
	出租单价（元/m²·月）		10.00	10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.61	10.61	10.61	10.93
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
三	配套用房出租收入	5,771.80	65.61	153.09	174.96	180.21	180.21	180.21	185.62	185.62	185.62	191.18
	出租面积（平方米）		12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00
	出租单价（元/m²·月）		15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91	16.39
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
四	科研楼出租收入	12,684.60	218.70	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40

北京鸿税会计师事务所(普通合伙)

	出租面积（平方米）		12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00
	出租单价（元/（m²·月））		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
五	停车位收入	1,259.25	16.43	38.33	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
	车位数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价（元/车位/年）		5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
六	充电桩服务费收入	2,337.17	40.30	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59
	充电桩数量（个）		46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	充电量（120kwh/天）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电服务费		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	出租率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

续上表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	总收入	2,290.84	2,290.84	2,342.71	2,342.71	2,342.71	2,396.13	2,396.13	2,396.13	2,451.16	2,451.16
一	标准厂房出租收入	1,101.47	1,101.47	1,134.51	1,134.51	1,134.51	1,168.55	1,168.55	1,168.55	1,203.60	1,203.60
	出租面积（平方米）	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00
	出租单价（元/（m²·月））	10.93	10.93	11.26	11.26	11.26	11.59	11.59	11.59	11.94	11.94
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	通用仓库出租收入	436.39	436.39	449.48	449.48	449.48	462.97	462.97	462.97	476.86	476.86
	出租面积（平方米）	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00

北京德恒会计师事务所（普通合伙）

	出租单价（元/（m²·月））	10.93	10.93	11.26	11.26	11.26	11.59	11.59	11.59	11.94	11.94
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
三	配套用房出租收入	191.18	191.18	196.92	196.92	196.92	202.83	202.83	202.83	208.91	208.91
	出租面积（平方米）	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00
	出租单价（元/（m²·月））	16.39	16.39	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39	17.39	17.91	17.91
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
四	科研楼出租收入	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40
	出租面积（平方米）	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00
	出租单价（元/（m²·月））	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
五	停车位收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
	车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价（元/车位/年）	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
六	充电桩服务费收入	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59
	充电桩数量（个）	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	充电量（120kwh/天）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电服务费	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

续上表：

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
总收入		2,451.16	2,507.85	2,507.85	2,507.85	2,566.23	2,566.23	2,566.23	2,626.36	2,626.36	1,313.18
一	标准厂房出租收入	1,203.60	1,239.71	1,239.71	1,239.71	1,276.90	1,276.90	1,276.90	1,315.21	1,315.21	657.61

北京鸿鹄会计师事务所（普通合伙）

	出租面积（平方米）	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00
	出租单价（元/（m²·月））	11.94	12.30	12.30	12.30	12.67	12.67	12.67	13.05	13.05	13.05
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	通用仓库出租收入	476.86	491.16	491.16	491.16	505.90	505.90	505.90	521.07	521.07	260.54
	出租面积（平方米）	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00	41,600.00
	出租单价（元/（m²·月））	11.94	12.30	12.30	12.30	12.67	12.67	12.67	13.05	13.05	13.05
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
三	配套用房出租收入	208.91	215.18	215.18	215.18	221.63	221.63	221.63	228.28	228.28	114.14
	出租面积（平方米）	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00
	出租单价（元/（m²·月））	17.91	18.45	18.45	18.45	19.00	19.00	19.00	19.57	19.57	19.57
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
四	科研楼出租收入	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	437.40	218.70
	出租面积（平方米）	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00
	出租单价（元/（m²·月））	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
五	停车位收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	21.90
	车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价（元/车位/年）	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00	5,475.00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
六	充电桩服务费收入	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	80.59	40.30

北京诚信会计师事务所（普通合伙）

	充电桩数量（个）	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	充电量（120kwh/天）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电服务费	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

北京诚信会计事务所（普通合伙）

3.经营成本预测

根据《国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目》可研，结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

（1）运营成本

1）工资及福利费

本项目设置劳动定员 80 人。工资及福利费参考湖南省人力资源和社会保障厅确定的我省月最低工资标准最高一档上浮 50%。目前湖南省执行的最低工资标准第一档为 1930 元/月，上浮 50%后 2895 元/月，即 34740 元/年，并根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。人均工资及福利费按 7.0 万元/年考虑，工资及福利费约 560.00 万元/年。

岗位	平均工资	备注
2023年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	41321元/年	来自湖南省统计局
2023年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333元/年	来自湖南省统计局

（2）检修维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）,本次计算参考同类项目结合项目实际情况按工程费用的 2%计算。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　　设　　部　　发　布

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（3）管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费、咨询费、诉讼费、其他等，参照同类型项目，按经营收入的 3%计。

同类型项目管理及其他费用情况表

序号	项目	管理及其他费用占经营性收入的比值
1	永州市零陵工业园区新材料产业园标准厂房及基础设施建设项目	3%
2	怀化市洪江高新区（洪江区）五好园区建设项目	3%
3	城步苗族自治县省级工业园区标准化厂房及配套基础设施建设项目	3%

2.相关税费

（1）增值税：本项目充电桩充电服务费收入按 6%缴纳增值税，标准厂房

租赁收入、仓库租赁收入、配套用房出租收入、科研楼出租收入以及停车位出租收入按照 9%缴纳增值税。同时租赁收入按照 12%缴纳房产税。

（2）附加税费：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目附加税费主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

债券存续期内，项目预计总成本为 47,049.84 万元。

具体情况如下表：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	运营成本	33,110.70	398.37	819.64	843.04	862.29	880.65	899.56	920.50	940.56	961.22	984.02
	工资及福利费	25,702.39	280.00	576.80	594.10	611.93	630.28	649.19	668.67	688.73	709.39	730.67
	检修维护费	5,353.89	92.31	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62
	管理费用	2,054.42	26.06	58.23	64.32	65.75	65.75	65.75	67.21	67.21	67.21	68.73
二	增值税及附加	13,939.14	175.21	392.61	434.81	444.81	444.81	444.81	455.12	455.12	455.12	465.74
	增值税及附加	6,153.04	77.76	173.98	192.44	196.75	196.75	196.75	201.19	201.19	201.19	205.76
	房产税	7,786.10	97.45	218.63	242.37	248.06	248.06	248.06	253.93	253.93	253.93	259.97
	合计	47,049.84	573.58	1,212.25	1,277.85	1,307.10	1,325.46	1,344.37	1,375.62	1,395.68	1,416.34	1,449.75

续上表：

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	运营成本	1,005.94	1,028.51	1,053.32	1,077.28	1,101.95	1,128.96	1,155.14	1,182.10	1,211.51	1,240.12
	工资及福利费	752.59	775.17	798.43	822.38	847.05	872.46	898.64	925.59	953.36	981.96
	检修维护费	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62
	管理费用	68.73	68.73	70.28	70.28	70.28	71.88	71.88	71.88	73.53	73.53
二	增值税及附加	465.74	465.74	476.67	476.67	476.67	487.94	487.94	487.94	499.54	499.54
	增值税及附加	205.76	205.76	210.48	210.48	210.48	215.33	215.33	215.33	220.33	220.33
	房产税	259.97	259.97	266.20	266.20	266.20	272.61	272.61	272.61	279.21	279.21

北京鸿税会计师事务所（普通合伙）

	合计	1,471.67	1,494.25	1,530.00	1,553.95	1,578.62	1,616.90	1,643.07	1,670.03	1,711.05	1,739.65

续上表:

序号	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	运营成本	1,269.57	1,301.62	1,332.87	1,365.06	1,399.97	1,434.12	1,469.29	1,507.33	1,544.65	791.54
	工资及福利费	1,011.42	1,041.76	1,073.02	1,105.21	1,138.36	1,172.52	1,207.69	1,243.92	1,281.24	659.84
	检修维护费	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	184.62	92.31
	管理费用	73.53	75.24	75.24	75.24	76.99	76.99	76.99	78.79	78.79	39.40
二	增值税及附加	499.54	511.49	511.49	511.49	523.80	523.80	523.80	536.48	536.48	268.24
	增值税及附加	220.33	225.48	225.48	225.48	230.78	230.78	230.78	236.24	236.24	118.12
	房产税	279.21	286.01	286.01	286.01	293.02	293.02	293.02	300.24	300.24	150.12
	合计	1,769.11	1,813.11	1,844.36	1,876.55	1,923.77	1,957.92	1,993.09	2,043.81	2,081.12	1,059.78

北京博信会计师事务所(普通合伙)

（七）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为运营收入，净收益即可用于融资平衡的资金为21430.73万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.63倍。项目模拟现金流量表如下：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	现金流入	79,697.16	1,200.00	9,750.00	1,135.38	1,940.85	2,144.11	2,191.58	2,191.58	2,191.58	2,240.48	2,240.48	2,240.48
1.1	资本金	3,416.59	1,200.00	1,950.00	266.59								
1.2	债券资金流入	7,800.00		7,800.00									
1.3	运营收入	68,480.57			868.79	1,940.85	2,144.11	2,191.58	2,191.58	2,191.58	2,240.48	2,240.48	2,240.48
1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	71,378.23	1,200.00	9,750.00	1,017.23	1,389.31	1,454.91	1,484.16	1,502.52	1,521.43	1,552.68	1,572.74	1,593.40
2.1	建设投资	11,216.59	1,200.00	9,750.00	266.59	0.00							
2.2	运营成本	33,110.70			398.37	819.64	843.04	862.29	880.65	899.56	920.50	940.56	961.22
2.3	税金及附加	13,939.14			175.21	392.61	434.81	444.81	444.81	444.81	455.12	455.12	455.12
2.4	运营期利息	5,265.00			175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5
2.5	债券本金	7,800.00											
3	净现金流量	8,318.93	0.00	0.00	118.15	551.54	689.20	707.42	689.06	670.15	687.79	667.73	647.07
4	累计净现金流量		0.00	0.00	118.15	669.69	1,358.89	2,066.31	2,755.37	3,425.52	4,113.31	4,781.05	5,428.12

北京鸿税会计师事务所(普通合伙)

续上表：

序号	项目	运营期									
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	现金流入	2,290.84	2,290.84	2,290.84	2,342.71	2,342.71	2,342.71	2,396.13	2,396.13	2,396.13	2,451.16
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	2,290.84	2,290.84	2,290.84	2,342.71	2,342.71	2,342.71	2,396.13	2,396.13	2,396.13	2,451.16
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	1,626.81	1,648.73	1,671.31	1,707.06	1,731.01	1,755.68	1,793.96	1,820.13	1,847.09	1,888.11
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	984.02	1,005.94	1,028.51	1,053.32	1,077.28	1,101.95	1,128.96	1,155.14	1,182.10	1,211.51
2.3	税金及附加	465.74	465.74	465.74	476.67	476.67	476.67	487.94	487.94	487.94	499.54
2.4	运营期利息	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5
2.5	债券本金										
3	净现金流量	664.02	642.10	619.52	635.65	611.70	587.02	602.17	576.00	549.04	563.05
4	累计净现金流量	6,092.14	6,734.24	7,353.77	7,989.42	8,601.11	9,188.14	9,790.31	10,366.31	10,915.35	11,478.40

续上表:

序号	项目	运营期										
		2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	现金流入	2,451.16	2,451.16	2,507.85	2,507.85	2,507.85	2,566.23	2,566.23	2,566.23	2,626.36	2,626.36	1,313.18
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	2,451.16	2,451.16	2,507.85	2,507.85	2,507.85	2,566.23	2,566.23	2,566.23	2,626.36	2,626.36	1,313.18
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	1,916.71	1,946.17	1,990.17	2,021.42	2,053.61	2,100.83	2,134.98	2,170.15	2,220.87	2,258.18	9,036.84
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	1,240.12	1,269.57	1,301.62	1,332.87	1,365.06	1,399.97	1,434.12	1,469.29	1,507.33	1,544.65	791.54
2.3	税金及附加	499.54	499.54	511.49	511.49	511.49	523.80	523.80	523.80	536.48	536.48	268.24
2.4	运营期利息	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5	175.5
2.5	债券本金											7,800.00
3	净现金流量	534.45	504.99	517.68	486.43	454.24	465.40	431.25	396.07	405.50	368.18	-7,723.66
4	累计净现金流量	12,012.85	12,517.84	13,035.52	13,521.95	13,976.19	14,441.59	14,872.84	15,268.91	15,674.41	16,042.59	8,318.93

北京德勤会计师事务所(普通合伙)

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。

2.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，国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.63 倍，专项收入与本期债券还本付息总额之比率，见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
国际智能衡器计量产业园(一期首开区东片区)项目	21430.73	7800.00	13065.00	1.63

3.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用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

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。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

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	1.12	1.63	2.16
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.99	1.63	1.29

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 1.12，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 1.29，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。

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。

四、附件

统一社会信用代码

91110105MACY8YCW4T

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京鸿税会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘金友

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额　50万元

成立日期　2023年09月14日

主要经营场所　北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号

登记机关

2023 年 10 月 27 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：北京鸿税会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘金友

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼3层303室021号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11013298

批准执业文号：京财会许可[2024]0003号

批准执业日期：2024年1月29日

证书序号：0020203

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：北京市财政局

2024 年 1 月 29 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 440100730015

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 二〇〇四 年 十二 月 十三 日
2010年3月30日换发

4

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.

2011年04月 日

5

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

姓 名
Full name 刘金友

性 别
Sex 男

出生日期
Date of birth 1977-03-03

工作单位
Working unit 广州市鉴信会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No. 652722197703030531

北京鉴证会计师事务所（普通合伙）
1101080106601

尹曦 110004120004

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：110004120004
Authorized Institute of CPAs

发证日期：北京注册会计师协会 年 月 日
Date of Issuance 2006-4-15

4

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.

北京注册会计师协会
2007年度任职资格检查合格

年 月 日

5

姓名 尹曦
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1968-4-22
Date of birth

工作单位 北京国中兴会计师事务所有限责任公司
Working unit

身份证号码 130204680422001
Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

SHENG SHENG DA

湖南圣盛达联合会计师事务所

HUNan ShengShengDa United Certifie Public Accountant`s Sfiym

中国长沙市芙蓉南路380号汇金国际银座2332

电　　话：86-731-85869148

传　　真：86-731-85869148

邮政编码：410015

关于衡阳市祁东县2025年湖南省政府专项债券（十九期）

湖南省资水犬木塘水库工程

收益与融资自求平衡专项评价报告

SHENG SHENG DA
湖 南 圣 盛 达 联 合 会 计 师 事 务 所
HuNan ShengShengDa United Certifie Public Accountant`s Sfiym

中国长沙市芙蓉南路380号汇金国际银座2332
电　　话：86-731-85869148
传　　真：86-731-85869148
邮政编码：410015

关于衡阳市祁东县2025年湖南省政府专项债券（十九期）湖南省资水犬木塘水库工程收益与融资自求平衡专项评价报告

湘圣会审字[2025]第509号

我们接受委托，对衡阳市祁东县2025年湖南省政府专项债券（十九期）湖南省资水犬木塘水库工程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。

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，本次评价的湖南省资水犬木塘水库工程项目专项债券，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。

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。

（此页无正文）

湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：唐安国

中国注册会计师：陈健

二〇二五年7月15日

评价说明

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，以应对的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对衡阳市祁东县2025年湖南省政府专项债券（十九期）湖南省资水犬木塘水库工程（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（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）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人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。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

犬木塘水库工程是一个以灌溉为主，结合城乡供水，兼顾灌区水生态环境改善以及航运、发电等综合利用的水利工程。项目的建设对区域水资源配置、解决“衡邵干旱走廊”缺水局面，提高水资源保障能力，保证粮食生产安全，推动实现乡村振兴，保障区域居民生活用水安全以及改善灌区内河道生态环境均具有重要的作用。

犬木塘水库工程的开发任务为：以灌溉为主，结合城乡供水，兼顾灌区水生态环境改善以及航运、发电等综合利用。

灌溉：灌区共涉及四市八县（区、市），分别为邵阳市的邵阳县、邵东市、大祥

区、双清区，永州市的冷水滩区、祁阳县，衡阳市的祁东县、娄底市的双峰县，设计灌溉面积 113.16 万亩，灌溉供水兴利库容 3600 万 m^3，灌溉渠首设计水位 265m，渠首设计流量 40m^3/s，渠首提水泵站装机容量 6 台×5800 kW =34800 kW，多年平均向灌区灌溉提水量 3.20 亿 m^3。

城乡供水：包括县城及乡镇供水和应急供水。①县城供水，包括邵东市城区和祁东县城。②乡镇供水，犬木塘工程向乡镇供水人口共计 70.2 万人，犬木塘工程多年平均向乡镇供水 938 万 m^3。③应急供水，犬木塘灌区范围内老屋桥水库作为邵阳市应急备用水源，预留应急备用库容 220 万 m^3。

改善水生态环境：①犬木塘水库工程实施后，通过向灌区内补水，反哺现状挤占的生态用水，可改善中小型水库下游河道的生态环境；②通过向灌区内长林冲水库和金鸡塘水库补水，枯水期（8 月～次年 1 月）向红旗补水流量 0.11 m^3/s，改善红旗河邵阳市城区河段水生态环境。

航运：犬木塘工程建设后，可渠化资水 30.35km 河道，改善河段通航条件，通过局部疏挖，可使犬木塘坝址至孔雀滩坝址资水河段达到Ⅳ级航道标准，促进资水航运事业的发展。

发电：河床式电站装机容量 4 台×8.5MW=34MW，年发电量 1.15 亿 kW.h。

（二）项目类别

准公益性项目

（三）项目实施机构

祁东县水利局

（四）建设地点

犬木塘水库工程包含灌区工程与枢纽工程两部分，灌区规划在资水右岸“衡邵干旱走廊”核心地带，灌区范围涉及邵阳市的邵阳县、邵东县、大祥区、双清区、衡阳市的祁东县、永州市的祁阳县、冷水滩区和娄底市的双峰县等四市八县市区；水库枢纽工程位于湖南省邵阳市境内资水中上游。

（五）项目主要建设内容和建设规模

设计灌溉面积约 121.7 万亩，年引水量 3.2 亿 m³（含预留水量 854 万 m³），灌区总干渠 1 条，分干渠 5 条，主要骨干支渠 6 条。干渠全长 182.9km，骨干支渠全长 35.4km。水库枢纽正常蓄水位 215.0m，总库容约 1.4 亿 m³，电站总装机容量 30MW。工程于 2020 年 7 月开工，总工期 60 个月。

（六）项目总投资

犬木塘水库工程初设批复概算总投资为 1,024,283.00 万元。资金来源包括：中央预算内投资补助 461,950.00 万元，地方配套 562,333.00 万元（其中包括发行地方政府专项债券 233,422.00 万元）

（七）项目分年投资情况

枢纽工程总工期为 41 个月，灌区骨干工程施工总工期安排为 60 个月，枢纽及灌区骨干总工期 60 个月。

（八）专项债基本情况

1、祁东县发行专项债基本信息如下：

本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限（年）	本次申请发行专项债金额（单位：万元）
2025 年湖南省政府专项债券（十九期）	30	3600

专项债券拟分期发行，根据目前市场行情谨慎考虑，本次专项债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均数上浮 20%确定，据此，本次债券 30 年期的预测利率为 2.23%，每半年付息一次。具体时间计划如下：

（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
2025 年 4 月		5400		5400		
2025 年 7 月	5400	3600		9000		
2025 年 8 月	9000	37000		46000	0	0
2025 年 10 月	46000			46000	57	57

2026 年	46000			46000	1019	1019
2027 年~2050 年	46000			46000	24462	24462
2051 年	46000			46000	1019	1019
2052 年	46000			46000	1019	1019
2053 年	46000			46000	1019	1019
2054 年	46000			46000	1019	1019
2055 年 1 月	46000			46000	40	40
2055 年 2 月	46000			46000	413	413
2055 年 4 月	46000		5400	40600	57	5457
2055 年 7 月	40600		3600	37000	40	3640
2055 年 8 月	37000		37000	0	413	37413
合计		46000	46000		30578	76578

2、本次申请发行政府专项债券总金额 3600 万元。

祁东县项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湖南省资水犬木塘水库工程	324727	324727	5400	3600	3600	37000	37000	0	30 年

三、项目总体评价

（一）项目收入

（1）收入预测分类

本项目具体收入主要来源于城镇供水、灌溉售水、新开耕地。

（2）收入预测数据评价

1）供水售水收入

建设部 1998 年《城市缺水问题研究报告》，我国城市居民水费支出能力指数 2.5%~3%比较合适；亚洲部分国家（如新加坡、马来西亚、菲律宾、斯里兰卡、泰国等）指数多在 1%~2%之间。但目前全国各大城市水费支出占可支配收入的比例最高仅在 1%左右，加之考虑项目受益区经济不发达，人民生活水平较低等因素，本阶段将水费支出占可支配收入的比例 1%作为项目区城镇生活用水可承受水价的测算条件。

目前邵东市、祁东县等城镇供水受益区城镇居民人均可支配收入为 33122 元、26594 元，按近三年收入的增长率，预测 2030 年人均可支配收入将达到 82369 元。按水费支出占可支配收入的 1%计算，城镇居民可承受水价为 8.24 元/ m^3，扣除城市水厂制水、输配水环节成本后，可承受原水水价约为 2.5 元/ m^3。

工程年均城乡供水量为 3127 万 m^3，按 1.43 元/m^3，正常年份计 4471 万元。

2）灌溉售水收入

从水费支出占农村年均可支配收入比值来分析：目前灌区涉及的邵阳市双清区、大祥区、邵阳县、邵东市，永州市冷水滩区、祁阳县，娄底市双峰县，衡阳市祁东县等 8 区县（市）的农民人均可支配收入分别为 19557 元、19214 元、10806 元、20903 元、20565 元、14004 元、12073 元、14124 元，与设计灌面内各区县（市）的农业人口加权后的平均收入为 16396 元，按 6%的收入增长率（近五年农村居民可支配收入平均在 8.5%左右，从长远考虑，增长率取 6%），至设计水平年 2030 年，人均可支配收入为 41288 元，本次结合国内类似工程经验，用户可承受灌溉水费支出按人均可支配收入的 1%~1.5%进行，考虑到我国南方灌区实际及灌区农民收入水平低等条件，用户可承受灌溉水费支出按人均可支配收入的下限取 1%。则犬木塘灌区用户可承受的至田间灌溉水价为 1.515 元/ m^3（32992 元×1%×58.15 万人÷12667 万 m^3=1.515 元/ m^3），折算至骨干工程末端可承受灌溉水价为 1.027 元/ m^3。

骨干末灌溉供水量 5801 万 m^3，按 0.3 元/m^3 计算，正常年份计 1740 万元。

3）新开耕地

水库建成后，理论上可新开垦耕地面积为 9850 亩。参考湖南省国土资源厅、湖南省财政厅关于印发《湖南省补充耕地指标交易转让管理暂行办法》的通知（湘国土资

发[2015]38 号）、《关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知》（湘自然资办发[2021]128 号）。

定价文件依据：

湖南省自然资源厅办公室文件

湘自资办发〔2021〕128 号

关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知

各市州、县市区自然资源主管部门：

“三调”以后，我省耕地后备资源大幅减少，耕地开发成本明显提高。当前，新冠疫情进入常态化防控阶段，地方建设项目有所增加，占用耕地需求相应增长，而我省大部分市县耕地指标紧缺，供需矛盾突出。为进一步提升耕地保护意识，引导各地建设项目少占或不占耕地，做好耕地占补平衡工作，根据《湖南省国土资源厅关于切实落实耕地占补平衡有关工作的通知》（湘国土资发〔2018〕18 号）有关规定，经研究，现将我省补充耕地指标交易限价调整如下。

一、耕地数量指标交易最低价由原来的 5.2 万元/亩调整为

1

10 万元/亩；最高价保持 15 万元/亩不变。

二、水田规模指标交易最低价由原来的 3.5 万元/亩调整为 6 万元/亩；最高价保持 10 万元/亩不变。

三、粮食产能指标交易价格保持 30 元/公斤不变。

本通知自印发之日起执行。2020 年 5 月下发的《关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知》（湘自然资办发〔2020〕102 号）文件同时废止。

湖南省自然资源厅办公室

2021 年 11 月 5 日

公开方式：依申请公开

抄送：省财政厅，省公共资源交易中心。

湖南省自然资源厅办公室　　2021 年 11 月 5 日印发

2

对标案例：

湖南省2023年第十批补充耕地指标转让交易公告

【发稿时间：2023-06-28】【阅读次数：416】

湖南省2023年第十批补充耕地指标转让交易公告

湘资耕指告字[2023]10号

受转让人委托，我中心决定使用湖南省公共资源交易中心补充耕地指标交易系统（http://222.240.80.75/tpbidder/memberLogin?Type=7，以下简称交易系统），采取网上挂牌方式，组织公开转让湖南省2023年第十批补充耕地指标共计新增耕地数量指标40公顷、新增水田指标70公顷、新增粮食产能指标1,000,000公斤，共设置21个标的。现将有关事项公告如下：

一、挂牌转让标的情况表

二、起始价（交易价格）、最高限价、加价幅度、竞买保证金

1、含新增耕地数量指标、新增水田指标标的的起始价、最高限价、加价幅度、竞买保证金的确定标准

（1）起始价：新增耕地数量指标按10.0万元/亩标准确定，新增水田指标按照6.0万元/亩标准确定，新增粮食产能指标按照0.3万元/百公斤确定(去掉小数后进1)。

（2）加价幅度：仅含有新增耕地数量指标或新增水田指标的标的，按照不高于指标数量与起始价标准的乘积的5%确定（取整）；既含有新增耕地数量指标又含有新增水田指标的标的，按照不高于对应项乘积的和的5%确定（取整）。

（3）竞买保证金：按照不高于起始价的20%确定（取整）。

（4）最高限价：新增耕地数量指标按15.0万元/亩标准确定，新增水田指标按照10.0万元/亩标准确定，新增粮食产能指标按照0.3万元/百公斤确定（取整）。

按 50%的开垦率测算，可新增耕地指标 3264 亩，本项目耕地指标按最低限价 15 万/亩来计算，可获得耕地指标收益 48966 万元。

（3）项目收入预测

根据上述项目收入预测依据，债券存续期，祁东县经营收入为 235300 万元。

（单位：万元）

项目	生活供水	灌溉	新开耕地	收入合计（万元）
2024 年				
2025 年				
2026 年	4471	1740	24483	30694
2027 年	4471	1740	24483	30694
2028 年	4471	1740		6211
2029 年	4471	1740		6211
2030 年~2055 年	116243	45247		161490
合计	134127	52207	48966	235300

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该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）项目支出

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出包括：工程维护费、管理费、抽水电费、供水水资源费等，税金及附加主要为增值税和附加税。

工程维护费：正常年份，按照固定资产原值（扣除占地淹没补偿）的 0.4%计取，运营期每年 427 万元；

管理费：正常年份，按照固定资产原值（扣除占地淹没补偿）的 0.2%计取，运营期每年 171 万元；

抽水电费：正常年份，根据犬木塘水库月电站发电过程与泵站月抽水用电过程，剩余未抵扣年抽水电量按电价 0.4887 元/kwh ，运营期每年 1129 万元；

供水水资源费：根据湖南省物价局、湖南省财政厅、湖南省水利厅《关于调整水资源费征收标准的通知》（湘价费〔2013〕104 号），按照生活供水量的 0.1 元/m^3，

每年供水资源费 313 万元。

本项目主要为供水销售税金，包括销售税金及附加。根据《财政部、国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税（2014）57 号）。

①增值税

发电增值税率为 13%，供水增值税率为 6%。

②附加税

附加税包括城乡维护建设税和教育费附加，以销售税额为基础，按规定税率分别为 5%和 3%。

正常年份，运营期供水税金及附加每年 141 万元。

（3）项目运营成本预测

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年-2055 年	合计
工程维护费	427	12389	12816
管理费	171	4961	5132
抽水电费	1129	32727	33856
供水水资源费	313	9066	9379
供水税金及附加	141	4079	4220
合计	2181	63222	65403

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现项目运营成本预测依据存在明显不合理之处；未发现项目运营成本数据存在明显偏差。

（三）项目债券发行期间损益

根据上述测算结果得出，祁东县项目债券发行期间预计产生收入 235300 万元，产生利润 102602 万元。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

祁东县债券发行期间内经营性资金净流入169897万元，债券融资本息合计76578万元，本息保障倍数为2.22倍，项目预售收益可以覆盖债券本息，本息覆盖倍数计算如下：

地区	项目名称	收益	融资本息和	本息保障倍数
祁东县	湖南省资水犬木塘水库工程	169897	76578	2.22

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券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进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

祁东县现金流预测

年度	现金流入					现金流出					现金净流量	期末累计现金结存
	合计	资本金流入	融资资金流入	流动资金	运营期现金流入	合计	建设期资金流出	流动资金	运营期资金流出	融资还本付息		
2020 年	21033	21033				21033	21033				0	0
2021 年	30966	30966			0	30966	30966				0	0
2022 年	70111	70111				70111	70111				0	0
2023 年	50966	50966			0	50966	50966				0	0
2024 年	33461	33461	0		0	31461	31461		0	0	2000	2000
2025 年	113290	67290	46000		0	110943	110886		0	57	2347	4347
2026 年	35594	4900			30694	12503	9304		2180	1019	23091	27438
2027 年	30694				30694	3199			2180	1019	27495	54932
2028 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	57944
2029 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	60956
2030 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	63968
2031 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	66980
2032 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	69991
2033 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	73003
2034 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	76015
2035 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	79027
2036 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	82039
2037 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	85050
2038 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	88062

2039 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	91074
2040 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	94086
2041 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	97097
2042 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	100109
2043 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	103121
2044 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	106133
2045 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	109145
2046 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	112156
2047 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	115168
2048 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	118180
2049 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	121192
2050 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	124204
2051 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	127215
2052 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	130227
2053 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	133239
2054 年	6211				6211	3199			2180	1019	3012	136251
2055 年	6211				6211	49142			2180	46962	-42931	93319
合计	560027	278727	46000	0	235300	466708	324727	0	65403	76578	93319	

根据上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（五）压力测试

鉴于项目收益预测一定的假设条件，依据当期的市场状况及数据，未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。债券发行期内经营性现金流相关测试数据如下：（单位：万元）

祁东县压力测试结果如下：

项目/条件	基准预测条件	收入下降 10%	成本上升 10%
项目流入	235,300.17	211,770.15	235,300.17
项目流出	65,402.93	65,402.93	71,943.22
净现流	169,897.24	146,367.22	163,356.95
本息和	76,577.80	76,577.80	76,577.80
本息保障倍数	2.22	1.91	2.13

由以上分析可见，本项目的抗风险能力较强。

四、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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、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。

五、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、本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91430103587002629E

营业执照

（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　湖南圣盛达联合会计师事务所(普通合伙)

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈利群

经营范围　企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；企业财务危机化解；会计咨询；司法会计鉴定；受委托依法从事清算事务；代办营业执照。（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）

成立日期　2011年11月24日

合伙期限　2011年11月24日 至 2061年11月23日

主要经营场所　湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋2331房

登记机关

2021 年 8 月 31 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：湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈利群

主任会计师：

经 营 场 所：湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋2331房

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：43010081

批准执业文号：湘财会函【2011】29号

批准执业日期：2011年11月10日

证书序号 0008754

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

二〇二一年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	唐安国
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1953-12-26
工作单位 Working unit	湖南兴嘉联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	430404195312260 54X

唐安国 430500150015

证书编号: 430500150015
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 /y /m /d

2009.5.12换发新证

4

湖南省注册会计师协会（普通合伙）

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.

湖南省注册会计师协会
2013.2.27年度任职资格检查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2014年度任职资格检查
合格专用章

/y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 陈健

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-12-21

工作单位 Working unit 湖南圣威达联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 432524197912212519

湖南圣威达联合会计师事务所（普通合伙）

年度检验登记

Annual Renewal Registration

湖南省注册会计师协会 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.

湖南省注册会计师协会 2020.5.7 年度任职资格检查合格专用章

陈健 430100810003

证书编号：430100810003

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：2019 年 10 月 31 日

Date of Issuance

年 月 日

关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目

预期收益与融资平衡的

财务评价报告

思勤专审字[2025]1021 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

关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目

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..... 1

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

关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目预期收益与融资平衡的财务评价报告

思勤专审字[2025]1021 号

南岳区财政局：

我们接受南岳区市财政局的委托，对后附的南岳中心景区旅游配套设施提升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，在有关单位对社会事业专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南岳中心景区旅游配套设施提升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南岳中心景区旅游配套设施提升项目提供参考，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：关于南岳中心景区旅游配套设施提升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·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年七月十五日

附件：

关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目之项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

南岳中心景区旅游配套设施提升项目，依据南岳区发展和改革局《关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目可行性研究报告的批复》（岳发改〔2023〕73号）、南岳区财政局《关于对南岳中心景区旅游配套设施提升项目进行资金来源评估论证的请示》、衡阳市财政局《资金来源评估意见》、南岳区财政局《资金来源审核意见》、南岳区发展改革局《关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目概算总投资的批复》（岳发改〔2023〕109号）以及南岳区发展改革局《关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目初步设计的批复》（岳发改〔2023〕023号）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南岳区景区综合事务中心，机构性质：事业单位，统一社会信用代码：南岳区景区综合事务中心，住所：南岳区金沙路76号。

二、项目基本情况

南岳中心景区旅游配套设施提升项目建设地点在南岳衡山中心景区。

（一）项目建设内容

主要对康家垅、白龙潭、西岭、龙凤四座门票站改造3800平方米及西岭配套停车场约9200平方米、水濂洞景区、磨镜台景区、南天门、高台寺旅游公厕6座、景区游步道约7千米及无障碍设施进行提质改造。环祝融峰旅游服务用房约1132.80平方米、景观栈道及观景平台2处、多功能游客服务点20处、南天门风雨长廊1500米、掷钵峰栈道及观景平台1处。

（二）项目投资规模

概算总投资为38,437.56万元，工程费用30,650.03万元，工程建设其他费用3,002.29万元，预备费3,365.23万元，建设期利息1,420.00万元。

（三）项目资金筹措

本项目资金筹措：拟发行政府专项债券19,500.00万元，其余建设资金18,937.56万元（项目资本金），由项目支出的自有资金解决。

（四）项目实施情况

1.合规性手续办理

（1）南岳区发展和改革局《关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目可行性研究报告的批复》（岳发改〔2023〕73号）；

（2）南岳区财政局《关于对南岳中心景区旅游配套设施提升项目进行资金来源评估论证的请示》；

（3）衡阳市财政局《资金来源评估意见》；

（4）南岳区财政局《资金来源审核意见》；

（5）南岳区发展改革局《关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目概算总投资的批复》（岳发改〔2023〕109号）；

（6）南岳区发展改革局《关于南岳中心景区旅游配套设施提升项目初步设计的批复》（岳发改〔2023〕023号）；

三、项目收益与融资自求平衡编制基础

本次预测以南岳中心景区旅游配套设施提升项目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：假设南岳中心景区旅游配套设施提升项目项目的预测期内（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）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.业务收支相关参数预测

（1）停车位收入

本项目新增充停车位348个。

参照南岳区政府定价的经营服务性收费目录清单：旅游景点配套停车场停车服务费每小时不超过3元。停车不足半小时免费。每天收费最高限额50元。

交通服务收费		(二) 渡口通行费	暂无	湘发改价调〔2017〕1237号	授权市、县人民政府制定	交通运输部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	二、机动车停放服务收费	(一) 公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	1、南岳机场航站楼配套停车场：30分钟内免费，小型客、货车（蓝色牌照）：超过30分钟1小时内收费5元/辆，每增加1小时加收2元/辆（不足1小时按1小时计算），每天24小时最高收费标准为30元/辆。其它详见文件。2、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位白天每小时不超过5元，夜间每小时不超过1元。按次收费：白天每次不超过10元，夜间每次不超过5元。公立医院白天每小时不超过5元，夜间每小时不超过1元。车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站每小时不超过5元。旅游景点配套停车场停车服务费每小时不超过3元。停车不足半小时免费。每天收费最高限额50元。以上为全省最高限价，各停车场具体收费标准见相关批文。	湘发改价调〔2017〕1237号湘发改价调〔2017〕612号、湘发改价调〔2019〕217号、湘发改价费规〔2020〕801号、衡发改价服〔2017〕4号	省发展改革委、部分授权市、县人民政府制定	公安交管部门，民用航空部门	是	否	否	准许成本加合理收益	湘发改价费〔2020〕801号文件自2021年1月1日起执行。

考虑项目所在地的停车需求实际情况和居民对停车收费的接受度，本项目按30分钟内免费停车，白天（7:00-20:00）3元/小时、夜间（20:00一次日7:00）2元/小时计算收费。根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在城市实际情况估算如下表，各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长，采用加权平均计算。

序号	时长	收费	比例	周转次数	收费收入
白天					
1	0.5h 以内	0.00	15.00%	8	0.00
2	0.5-1.0	5.00	16.00%	6	4.80
3	1.0-1.5	7.50	14.00%	5	5.25
4	1.5-2.0	10.00	12.00%	4	4.80
5	2.0-2.5	12.50	10.00%	2	2.50
6	2.5-3.0	15.00	9.00%	2	2.70
7	3.0-3.5	17.50	6.00%	2	2.10
8	3.5-4.0	20.00	5.00%	1	1.00
9	4.0-4.5	22.50	4.00%	1	0.90
10	4.5-5.0	25.00	4.00%	1	1.00
11	5.0-5.5	27.50	3.00%	1	0.83
12	5.5-13	30.00	2.00%	1	0.60
13	小计		100.00%		26.48
夜间					

序号	时长	收费	比例	周转次数	收费收入
1	0.5h 以内	0.00	17.00%	6	0.00
2	0.5-1.0	1.00	15.00%	3	0.45
3	1.0-2.0	2.00	13.00%	2	0.52
4	2.0-3.0	3.00	7.00%	1	0.21
5	3.0-4.0	4.00	6.00%	1	0.24
6	4.0-11	5.00	42.00%	1	2.10
7	小计		100.00%		3.52
总计					30.00

第 1 年每个车位平均每天停车费为 30.00 元，考虑到项目所在地及地区发展因素价格降低 1/3，最终定价为 20 元/个/天。考虑通货膨胀和物价上涨因素，价格每三年调整一次，上调幅度 5%。本项目运营期第一年停车位使用率第一年为 75%，第二年为 80%，第三年以后按 85%进行测算。

（2）充电桩服务费收入

本项目新增充电桩 104 个。

根据湖南省发展和改革委员会发布的《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）：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 0.8 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。

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换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换电设施用电，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）电动汽车充换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、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、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0.8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，结合充换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换电设施用电以及充换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。

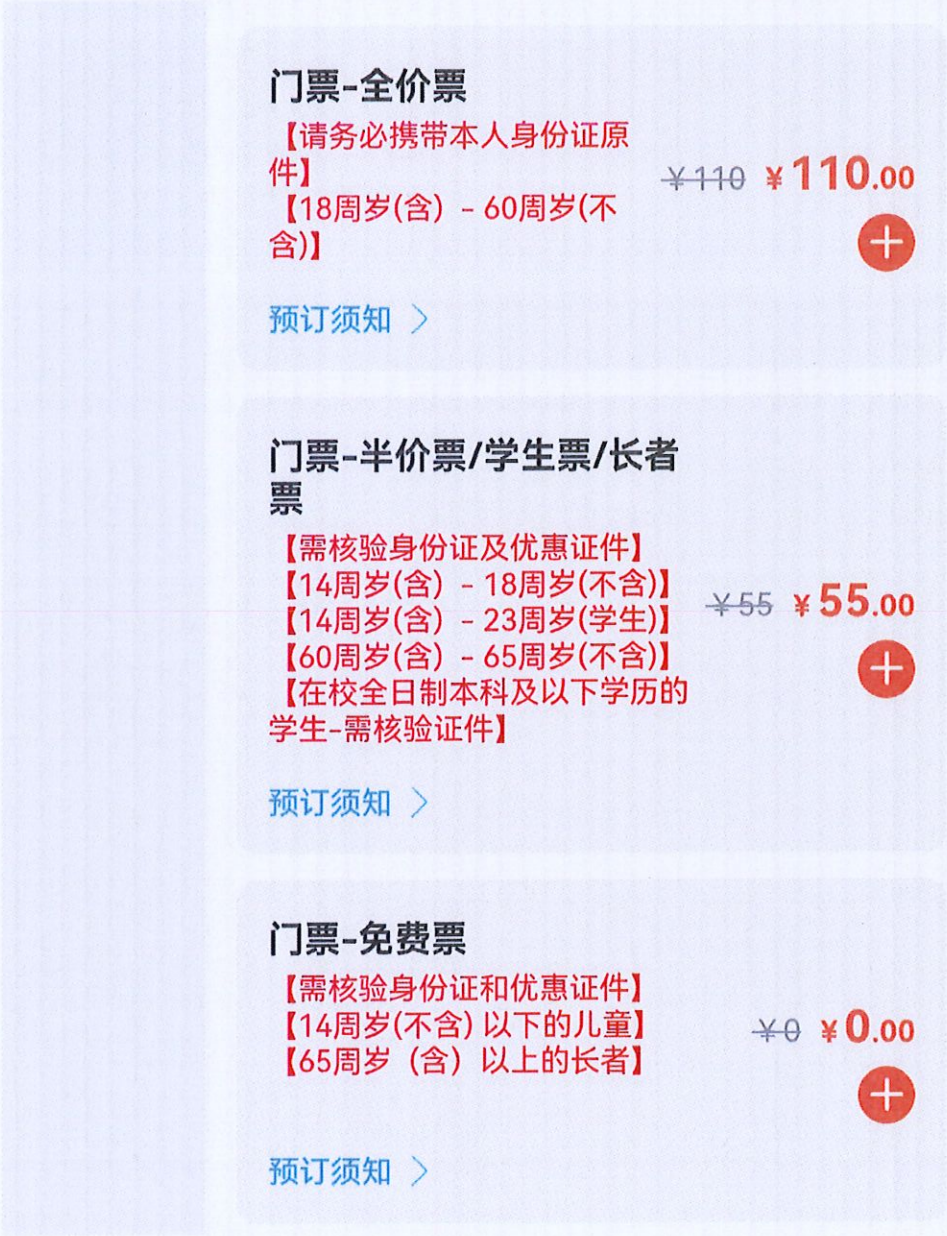
2020 年后国家、湖南省、南岳区均未出台相关收费标准。根据对湖南省各市、县充电桩充电服务费调查，从下表可知，充电桩充电费及服务费相对平稳，充电服务费+电费（0.7 元/kWh）为 1.42-1.74 元/kWh，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，预计本项目充电桩充电服务费为 0.6 元/kWh。

名称	运营方	充电桩数量
衡阳雁能小区充电站	国家电网	6
【地址】湖南省衡阳市蒸湘区一环西路与白云路交叉口		
【收费标准】停车费2小时内免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.64元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
衡阳市财政局充电站	国家电网	10
【地址】衡阳市蒸湘区解放大道市财政局		
【收费标准】停车费根据停车场公示标准收费（参照停车场实际费用），综合电费：1.74元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
蔚来超充站 衡阳雁城紫华里	NIO Power	8
【地址】湖南省衡阳市蒸湘区衡祁路凯翔紫华里		
【收费标准】停车费2小时内免费，综合电费：1.49元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
蔚来超充站 衡阳长湖峰境	NIO Power	6
【地址】长湖峰境中国邮政储蓄银行停车场		
【收费标准】停车费免费停车，综合电费：1.49元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
衡阳金河湾充电站	国家电网	10
【地址】湖南省衡阳市蒸湘区金河湾小区停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.54元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
蒸湘南路雁南客运站电动汽车充电站	国家电网	4
【地址】蒸湘区蒸湘南路金钟央墓花卉市场进入信邦物流前面雁南客运公司停车场内		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

本项目充电桩 104 个，全部采用 30kW 规格的充电桩，充电服务价格 0.6 元/kWh。保守测算单个慢充充电桩日周转次数为 2 次/天，单个充电桩单日服务收费为 30×0.6×2 次=36 元。考虑通货膨胀和物价上涨因素，价格每三年调整一次，上调幅度 5%。本项目运营期第一年充电桩使用率第一年为 40%，第二年为 50%，第三年及以后每年按 60%进行测算。

（3）门票收入

南岳中心景区门票分为全价票（110 元）、半价票（55 元）和免费票三类，本项目考虑全价票占比 50%，半价票占比 30%，免费票占比 20%，综合后本项目平均门票价格为 74.5 元，暂不考虑价格增长南岳中心景区门票分为全价票（110 元）、半价票（55 元）和免费票三类，本项目考虑全价票占比 50%，半价票占比 30%，免费票占比 20%，综合后本项目平均门票价格为 74.5 元，暂不考虑价格增长。



根据南岳区历年游客数量统计：

年份	游客人次（万人）	增长率
2015	794.98	

2016	875.67	10.15%
2017	1003.08	14.55%
2018	1164.17	16.06%
2019	1316.37	13.07%
2020	1153.02	-12.41%
2021	1223.05	6.07%
2022	1001.03	-18.15%
2023	1475.08	47.36%
2024	1953.3	32.42%

2015-2019 年，南岳区游客数量增速均保持在 10%以上，2020-2022 年，受新冠疫情影响，游客数量呈较不稳定态势。2023 年，南岳区旅游市场已经重新回到较为稳定的发展态势。基于谨慎性原则，以 2022 年为基数，按 5.5%的年增长率估计南岳区旅游人次。预计 2027 年南岳区游客数量将达到 1,308.31 万人次。

本项目涉及区域为南岳区中心景区，建设内容涉及四座门票站及景区相关配套的建设，项目建成后将有效提升门票销售、查验流程的系统化与标准化以及景区的体验，提升售票效率和景区的整体形象，从而增加景区门票收入。基于谨慎性原则，预计提升效率约 2.5%，预计 2027 年本项目新增旅游人次可根据当年旅游人次的 2.5%计算，约为 32.71 万人。

根据南岳区 2024 春节期间发布的公告，南岳中心景区限流期每日限流 8,000 人次。按本项目估算方式，至运营期结束预计年旅游人次 65.60 万人，日均 1,797 人次，远低于南岳区限额，因此暂不考虑景区承载上限。

根据南岳衡山天气和道路情况，中心景区部分区域已具备开放条件。为保障游客安全，现将有关事项公告如下：

1.限时：中心景区仅开放康家垅门票入口作为唯一的入园通道，入园时间为8:00至12:00；祝融峰区域14:00以后只下不上；南天门祖师殿区域15:00以后只下不上。

2.限流：中心景区日接待限量为8000人；来岳游客、衡阳年票及享受免票政策的人员请通过“南岳一码游”官方微信小程序提前一天预约购票，根据“不预约不入园”的原则，请在确认预约成功后，在预约时段内凭身份证错峰入园。

（4）工资及福利费

根据项目情况需求，本项目新增管理员工 10 人。根据湖南省统计局编制的《2023 年湖南统计年鉴》，南岳区在岗职工年平均工资为 46,176 元。根据谨慎性原则，本项目职工年平均工资按 6.00 万元计算。考虑通货膨胀和物价上涨因素，工资及福利费每三年调整一次，上调幅度 5%。

湖南省统计局 国家统计局湖南调查总队 编　湖南统计年鉴 2023

十七、教育和科技
十八、文化、体育和卫生
十九、党群、政法和社会服务
二十、区域经济
二十一、各市、州主要经济和社会统计指标
二十二、各县(市、区)主要经济和社会统计指标
22-1 年末常住人口(2022年)
22-2 “四上”企业从业人员年末人数(2022年)
22-3 “四上”企业在岗职工工资总额和年平均工资(2022年)
22-4 地区生产总值(2022年)

22-3 “四上”企业在岗职工工资总额和年平均工资(2022年)

Total Wages and Average Annual Wages of Employees On the Job in "Four Scale" Enterprises (2022)

市县名称	Cities and Counties	在岗职工工资总额(万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (1 yuan)	其国有企业 State-owned Enterprises	其集体企业 Collective-owned Enterprises	在岗职工年平均工资(元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	其国有企业 State-owned Enterprises	其集体企业 Collective-owned Enterprises	在岗职工年平均工资发展速度(上年=1) The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)
雁峰区	Yanfeng District	239464	8452	398	66356	67724	33183	101.0
石鼓区	Shigu District	238107	1943		67069	82685		104.4
蒸湘区	Zhengxiang District	412792	42791	471	71282	128386	36192	99.3
南岳区	Nanyue District	16032	241		46176	40217		100.4
衡阳县	Hengyang County	247179	1330	17134	52627	50174	58700	99.7
衡南县	Hengnan County	263514	2642	1819	52216	40518	28156	109.7
衡山县	Hengshan County	135386	742	163	48124	67473	54167	98.9
衡东县	Hengdong County	182945	4399	2418	51482	54372	39000	100.1
祁东县	Qidong County	155491	3420	3079	49960	52941	36830	98.1

（5）外购材料及动力费

本项目建成后主要消耗的能源种类为电能。每年耗用电量根据计算为 237.94 万 kWh（不含充电桩用电）。

耗电量估算

序号	建筑物	数量（面积等）	电负荷密度（w/数量）	年运行时间（h）	同时系数 kd	总耗电量（万kWh）
1	康家垅门票站	878.00	40.00	4,380.00	0.75	11.54
2	白龙潭门票站	850.00	40.00	4,380.00	0.75	11.17
3	西岭门票站	898.00	40.00	4,380.00	0.75	11.80
4	龙凤门票站	790.00	40.00	4,380.00	0.75	10.38
5	西岭配套停车场	7,600.00	20.00	8,760.00	0.60	79.89
6	应急救援救助中心	1,132.80	45.00	8,760.00	0.75	33.49
7	景区多功能游客服务点	1,680.00	45.00	4,380.00	0.75	24.83
8	磨镜台景区文旅综合体	1,610.09	45.00	4,380.00	0.75	23.80
9	不可预见能耗	0.15				31.04
合计						237.94

根据国网湖南省电力有限公司发布的2024年6月代理购电价格公告，工商业用电1~10kV单一制电费为0.76459元/kWh。考虑通货膨胀和物价上涨因素，价格每三年调整一次，上调幅度5%。

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2023年6月1日－2023年6月30日）

用电分类		电压等级	电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				上网电价	上网环节线损费用折价	电度输配电价	系统运行费用折价	政府性基金及附加	尖峰时段	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.61399	0.45208	0.02974	0.08520	0.00072	0.04625	–	0.95463	0.61399	0.27335	30.6	19.1
		110千伏	0.63919			0.11040				0.99495	0.63919	0.28343	30.6	19.1
		35千伏	0.66819			0.13940				1.04135	0.66819	0.29503	33.8	21.1
		1~10千伏	0.69819			0.16940				1.08935	0.69819	0.30703	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.72459			0.19580				1.13159	0.72459	0.31759		
		35千伏	0.74459			0.21580				1.16359	0.74459	0.32559		
		1~10千伏	0.76459			0.23580				1.19559	0.76459	0.33359		
		不满1千伏	0.78459			0.25580				1.22759	0.78459	0.34159		

（6）更新重置费

充电桩使用年限一般为3-15年，本项目考虑运营期内充电桩的更新换代，在运营期第10年以充电桩设备购置费（416万元）给予一笔更新重置费。

（7）修理费：根据国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社）规定，固定资产修理费用计入当期损益，本项目修理费用按固定资产原值的0.5%计提，考虑通货膨胀和物价上涨因素，每三年调

整一次，上调幅度 5%。

（8）其他管理费：其他管理费是指由管理费用中扣除工资及福利费、摊销费、修理费后的其余部分。参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他管理费按运营收入的一定比例估算。本项目其他管理费用按运营收入的 1%估算.

（9）相关税费

（1）增值税

本项目的收入来源为停车位收入、充电桩服务收入和门票收入。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》相关规定及财税〔2018〕32 号文，按提供的产品的类型，停车费收入按 9%征收增值税，充电服务费收入按 6%征收增值税。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)的规定,景区门票收入应当按照“文化体育服务”缴纳增值税，税率 6%。

（2）税金及附加

根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目增值税附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加税和地方教育费附加税。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 3%缴纳教育费附加税，按增值税 2%缴纳地方教育附加税。

2.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：南岳区景区综合事务中心　　金额单位：人民币万元

收入类型	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
营业收入（万元）	49,594.80	1,787.94	2,842.31	3,010.06	3,174.13	3,331.50	3,497.53	3,688.33
停车位收入	3,084.10	127.02	203.23	215.93	226.73	226.73	226.73	238.07
单价（元）	/	20	20	20	21	21	21	22.05
数量	/	348	348	348	348	348	348	348
负荷率	/	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
充电桩服务收入	1,133.83	36.44	68.33	81.99	86.09	86.09	86.09	90.4
单价（元）	/	36	36	36	37.8	37.8	37.8	39.69
数量	/	104	104	104	104	104	104	104
负荷率	/	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
门票收入	45,376.87	1,624.48	2,570.75	2,712.14	2,861.31	3,018.68	3,184.71	3,359.86
单价（元）	/	74.5	74.5	74.5	74.5	74.5	74.5	74.5
数量	/	327,077.50	345,066.76	364,045.43	384,067.93	405,191.67	427,477.21	450,988.46
负荷率	/	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
营业成本	7,570.26	337.36	507.65	509.33	525.84	527.41	529.08	546.59
工资及福利费	1,706.15	80	120	120	126	126	126	132.3
外购燃料动力费	2,395.40	121.28	181.93	181.93	181.93	181.93	181.93	181.93
更新重置费	416.00	0	0	0	0	0	0	0
修理费	2,556.77	118.2	177.3	177.3	186.17	186.17	186.17	195.48
其他管理费	495.94	17.88	28.42	30.1	31.74	33.31	34.98	36.88
相关税费	2,647.98	90.84	145.89	155.98	165.74	175.22	185.21	196.58
总成本	10,218.24	428.2	653.54	665.31	691.58	702.63	714.29	743.17
净收益	**39,376.56**	**1,359.74**	**2,188.77**	**2,344.75**	**2,482.55**	**2,628.87**	**2,783.24**	**2,945.16**

债券发行期项目收益测算表

实施机构：南岳区景区综合事务中心　　金额单位：人民币万元

收入类型	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
营业收入（万元）	3,873.13	4,068.08	4,290.14	4,507.13	4,736.06	4,994.84	1,793.62
停车位收入	238.07	238.07	249.94	249.94	249.94	262.47	131.23
单价（元）	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31
数量	348	348	348	348	348	348	348
负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
充电桩服务收入	90.4	90.4	94.91	94.91	94.91	99.65	33.22
单价（元）	39.69	39.69	41.67	41.67	41.67	43.75	43.75
数量	104	104	104	104	104	104	104
负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
门票收入	3,544.66	3,739.61	3,945.29	4,162.28	4,391.21	4,632.72	1,629.17
单价（元）	74.5	74.5	74.5	74.5	74.5	74.5	74.5
数量	475,792.83	501,961.44	529,569.32	558,695.63	589,423.89	621,842.20	656,043.52
负荷率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
营业成本	548.44	550.39	569	987.17	573.46	593.26	265.28
工资及福利费	132.3	132.3	138.92	138.92	138.92	145.87	48.62
外购燃料动力费	181.93	181.93	181.93	181.93	181.93	181.93	90.96
更新重置费	0	0	0	416	0	0	0
修理费	195.48	195.48	205.25	205.25	205.25	215.51	107.76
其他管理费	38.73	40.68	42.9	45.07	47.36	49.95	17.94
相关税费	207.7	219.43	232.68	193.09	259.51	274.96	145.15
总成本	756.14	769.82	801.68	1180.26	832.97	868.22	410.43
净收益	**3,116.99**	**3,298.26**	**3,488.46**	**3,326.87**	**3,903.09**	**4,126.62**	**1,383.19**

（二）债券应付本息

南岳中心景区旅游配套设施提升项目，截至目前已发行专项债券 4,100.00 万元，本次拟发行专项债券 3,400.00 万元，未来拟发行专项债券 12,000.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.30%，债券偿付方式为每半年付息一次,到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。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：南岳区景区综合事务中心　　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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 4 月	0	4,100.00		4,100.00		
2025 年 7 月	4,100.00	3,400.00		7,500.00		
2025 年 9 月	7,500.00	12,000.00		19,500.00		
2025 年 10 月	19,500.00			19,500.00	44.69	44.69
2026	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2027	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2028	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2029	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2030	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2031	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2032	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2033	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2034	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2035	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2036	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2037	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2038	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2039	19,500.00			19,500.00	443.58	443.58
2040 年 1 月	19,500.00			19,500.00	39.10	39.10
2040 年 3 月	19,500.00			19,500.00	138.00	138.00
2040 年 4 月	19,500.00		4,100.00	15,400.00	44.69	4,144.69
2040 年 7 月	15,400.00		3,400.00	12,000.00	39.10	3,439.10
2040 年 9 月	12,000.00		12,000.00		138.00	12,138.00
合计		**19,500.00**	**19,500.00**		**6,653.70**	**26,153.70**

湖南勤信会计师事务所有限公司
已审报告专用章

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，南岳中心景区旅游配套设施提升项目之项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.51。

项目收益与融资自求平衡测算表

实施机构：南岳区景区综合事务中心　　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
2025年4月					
2025年7月					
2025年9月					
2025年10月	44.69	44.69			
2026	443.58	488.27			
2027	443.58	931.85	1,359.74	1,359.74	1.46
2028	443.58	1,375.43	2,188.77	3,548.51	2.58
2029	443.58	1,819.01	2,344.75	5,893.26	3.24
2030	443.58	2,262.59	2,482.55	8,375.81	3.70
2031	443.58	2,706.17	2,628.87	11,004.68	4.07
2032	443.58	3,149.75	2,783.24	13,787.92	4.38
2033	443.58	3,593.33	2,945.16	16,733.08	4.66
2034	443.58	4,036.91	3,116.99	19,850.07	4.92
2035	443.58	4,480.49	3,298.26	23,148.33	5.17
2036	443.58	4,924.07	3,488.46	26,636.79	5.41
2037	443.58	5,367.65	3,326.87	29,963.66	5.58
2038	443.58	5,811.23	3,903.09	33,866.75	5.83
2039	443.58	6,254.81	4,126.62	37,993.37	6.07
2040年1月	39.1	6,293.91	1,383.19	39,376.56	1.51
2040年3月	138	6,431.91			
2040年4月	4144.69	10,576.60			
2040年7月	3439.1	14,015.70			
2040年9月	12138	26,153.70			
合计	**26,153.70**		**39,376.56**		1.51

（四）敏感性分析

按照当前市场情况和相关数据，预测的债券发行期项目收益存在不确定性。秉着

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	1.32	1.51	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.51	1.47

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，当整个项目的净收益下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.32，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1.47。

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，南岳中心景区旅游配套设施提升项目收益可以保证南岳中心景区旅游配套设施提升项目还本付息的资金需求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91430100MA4QJPLM3U

营业执照

（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

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；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；企业资本验证；会计咨询；司法会计鉴定。（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

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　长沙高新开发区管理委员会行政审批服务局　审批专用章

2025 年 1 月 26 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：湖南思勤会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张元方

经营场所：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

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

重发复印无效

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

二〇二〇　年　月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张元方

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1976-10-27

工作单位 Working unit 湖南恩勤会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 432502197610272315

湖南恩勤会计师事务所有限公司 430104014186 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.

再次复印无效

湖南省注册会计师协会 2021年度任职资格检查合格专用章

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 年 0月 0日

Date of Issuance /y /m /d

2020年6月24日换证

湖南省注册会计师协会 2020年5月15日 年度任职资格检查合格专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

注册会计师协会

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 Full name 陈小芬

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-09-24

工作单位 Working unit 中准会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

身份证号 Identity card No. 431122198509246144

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

中准会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所 事务所 CPAs

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2020 年 10 月 21 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 事务所 CPAs

CPA 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2020 年 10 月 22 日

12

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有限公司 事务所 CPAs

CPA 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2021 年 6 月 30 日

同意调入 Agree the holder to be transferred to

湖南思勤会计师事务所有限公司 事务所 CPAs

CPA 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2021 年 6 月 30 日

13

湖南省注册会计师协会 2019 年度检验合格 Annual Renewal Registration 有效期至 2020.5.30

湖南注册会计师协会 2021 年度检验合格 有效期至

湖南锦鑫恒润会计师事务所有限公司 4304040141868

再次复印无效