

SHENG SHENG DA

湖南圣盛达联合会计师事务所

HuNan ShengShengDa United Certified Public Accountant's Firm

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

关于株洲市北斗产业园配套基础设施建设 项目一期 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 CHINESE PUBLIC ACCOUNTANT'S FIRM

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

关于株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期 收益与融资自求平衡专项评价报告

湘圣会审字[2025]第 953 号

我们接受委托，对株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期专项债券（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。

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，本次评价的株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期专项债券，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。

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：



中国注册会计师：



二〇二五年十二月十二日

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，以应对政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期（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

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期位于株洲市经开区，项目总投资为199,890.00万元，建设期：5年，即2023年1月至2027年12月。

建设内容：项目总用地面积约771473平方米（约1157.21亩），其中园区产业用地约185873平方米（约278.81亩），总建筑面积约531436.70平方米（其中标准化厂房建筑面积279145平方米，产品封装中心建筑面积148698平方米、

创新孵化用房建筑面积 76993.70 平方米、地下室建筑面积 26600 平方米），配建停车位 1318 个（其中：地下车位 760 个，地上 558 个），园区配套基础设施用地约 585600 平方米（约 878.40 亩），道路停车位约 2158 个。

（二）项目申请单位

株洲市国盛融城发展有限公司

（三）投资估算与资金筹措

项目总投资为 199,890.00 万元，其中：工程费用 150,230.32 万元，工程建设其他费用 28,655.60 万元，预备费 16,009.79 万元，建设期利息 4,994.29 万元。

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期计划申请发行政府专项债券资金 80,000.00 万元（20 年期，本次申请 2,400.00 万元），其余为资本金。

（四）项目分年投资情况

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	前期投入	2025 年	2026 年	2027 年	合计
株洲市北斗产业园 配套基础设施建设项目一期	80,000.00	22,000.00	30,000.00	67,890.00	199,890.00

（五）专项债基本情况

1、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）	本次发行专项债金额（单位：万元）
2025 年湖南省政府专项债券【四十二期】期	20	2,400.00

专项债券拟分期发行，根据 2025 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 20 年期债券的预测利率为 2.683%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本。本次专项债资金计划于 2025 年 12 月到位。

债券存续期间的融资本息 42,924.00 万元。具体时间计划如下：

项目债券还本付息情况表

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
株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期	2025 年 12 月	0	2400		2400	0	0
	2026 年 6 月	2400			2400	32	32
	2026 年	2400	20000		22400	601	601
	2027 年	22400	57600		80000	2146	2146
	2028 年	80000			80000	2146	2146
	2029 年	80000			80000	2146	2146
	2030 年	80000			80000	2146	2146
	2031 年	80000			80000	2146	2146
	2032 年	80000			80000	2146	2146
	2033 年	80000			80000	2146	2146
	2034 年	80000			80000	2146	2146
	2035 年	80000			80000	2146	2146
	2036 年	80000			80000	2146	2146
	2037 年	80000			80000	2146	2146
	2038 年	80000			80000	2146	2146
	2039 年	80000			80000	2146	2146
	2040 年	80000			80000	2146	2146
	2041 年	80000			80000	2146	2146
	2042 年	80000			80000	2146	2146
	2043 年	80000			80000	2146	2146
	2044 年	80000			80000	2146	2146
	2044 年 12 月	80000		2400	77600	32	2432
	2045 年	77600		20000	57600	2082	22082
	2046 年	57600		57600	0	1545	59145
	合计		80000	80000		42924	122924

三、项目总体评价

（一）项目收入

1、收入预测分类

本项目主要收入来源于产品封装中心出租收入、创业孵化用房出租收入、园区配套停车位出租收入、道路停车位收入、充电桩收入。

2、收入预测数据评价

（1）产品封装中心出租收入

参考株洲市区域内其他类似项目价格，本项目出租价格参照周边工业房产出租价格考虑，出租价格均按 28 元/m²·月（336 元/m²·年）计算，出租价格考虑每三年 5%的递增。

产品封装中心出租面积为 148698 m²，出租规模按运营期第一年 75%、第二年 85%、第三年开始按 90%的出租率方式进行测算。

项目周边地区厂房出租价格信息如下：

项目周边地区厂房出租价格信息表

序号	区域位置	出租价格（元/m ² ·天）	价格来源
1	天元区	1.11	株洲 58 同城网
2	天元区	1	株洲 58 同城网
3	荷塘区	1.11	株洲 58 同城网
4	石峰区	1	株洲 58 同城网



出租 硬质合金园单层厂房 唯唯唯

天元·工业大学新校区 | 株洲硬质合金园·株洲市天元区 | 可办环评

框架结构 八成新

高子露龙

915.8m²
建筑面积

1.11元/m²/天
3.05万/月



找合租，现在在做的是钣金厂，可以一起合伙做生意

天元·栗雨湖

株洲市天元区万富路与万仙路交叉口往西约140米

2000m² | 可分租
建筑面积

1元/m²/天
6万/月



环境好，独栋房，有点杂音也不会打扰别人。

11-08

荷塘-向阳广场

湖南省株洲市荷塘区金山街道

150㎡ | 可分租
建筑面积

1.11元/㎡/天
5000元/月



出租石峰万达广场附近厂房

11-01

石峰-万达广场

大丰站

1600㎡
建筑面积

1元/㎡/天
4.8万/月

(2) 创业孵化用房出租收入

本项目创业孵化用房做为园区配套设施，非商业房地产。为吸引更多企业入驻，将采用低于市场价格的单价拟定出租价格，拟定运营期初始出租单价为 35.00 元/㎡·月（420 元/㎡·年），之后考虑每 3 年 5% 的递增。本项目创业孵化用房出租面积为 76993.7 m²，出租规模按运营期第一年 75%、第二年 85%、第三年开始按 90% 的出租率方式进行测算。

相关参考案例如下：

序号	区域位置	出租单价（元/㎡·月）	价格来源
1	天元区	50	株洲 58 同城网
2	天元区	60	株洲 58 同城网
3	天元区	58	株洲 58 同城网
	平均	56	



写字楼，周边设施齐全。

11-21

天元-栗雨湖 | W国际公馆 | 可容纳4-9工位

纯写字楼 低区(共36层)

30㎡
建筑面积

1.67元/㎡/天
1500元/月

纯写字楼 新房 可注册 办公家具



金融中心写字楼位置佳采光好

11-14

天元-炎帝广场 | 悦湖国际 | 可容纳44-88工位

纯写字楼 高区(共22层)

355㎡
建筑面积

2.07元/㎡/天
2.2万/月

纯写字楼 新房 可注册 办公家具



庐山一号车库门面直租

11-19

株洲-天元 | 中信庐山一号 | 可容纳9-18工位

纯写字楼 低区(共48层)

60㎡ | 可分割
建筑面积

1.94元/㎡/天
3500元/月

免租1个月 纯写字楼 可注册 办公家具 免费车位

(3) 园区配建停车位收入

本项目园区配建停车位经营收入根据株发改发【2019】39号文件（株洲市

发展和改革委员会转发《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》的通知），各停车位收费白天暂按 5 元/个·小时，夜间暂按 2 元/个·小时计算。白天指早 7:00 至晚 22:00，夜间指晚 22:00 至第二天早 7:00。参考目前市内停车位收费时间，本项目收费时间按白天 15 小时、夜间 9 小时计算。

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上 22: 00 至第二天早上 7: 00）]

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时 间	小时
白 天	5 元
夜 间	2 元

本项目配建停车位数量为 1318 个，其中地面停车位 558 个，地下停车位 760 个，地面停车位单日收入按 25 元/个·日进行测算，地下停车位单日收入按 20 元/个·日进行测算。地面停车位使用率按第一年 30%，之后考虑每年 5%的增长，直至使用率达到 60%不再增长；夜间车位使用率按第一年 25%计，之后考虑每年 5%的增长。

（4）道路停车位收入

本项目道路停车位经营收入根据株发改发【2019】39 号文件（株洲市发展和改革委员会转发《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》的通知），各停车位收费白天暂按 5 元/个·小时，夜间暂按 2 元/个·小时，路内泊位按 15 分钟内免费、超过 15 分钟则前 15 分钟一并计费计算。白天指早 7:00 至晚 22:00，夜间指晚 21:00 至第二天早 7:00。参考目前市内停车位收费时间，本项目收费时间按白天 15 小时、夜间 9 小时计算。

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上 22: 00 至第二天早上 7: 00）]

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时 间	小时
白 天	5 元
夜 间	2 元

本项目道路停车位数量为 2158 个，单日收入按 30 元/个·日进行测算。停车位使用率按第一年 30%，之后考虑每年 5%的增长，直至使用率达到 60%不再增长。

（5）充电服务费收入

本项目共设置 372 个充电桩（其中 112 个直流充电桩，260 个交流充电桩），额定总功率 8540kW。

根据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），充电桩服务费上限标准为 0.8 元/kwh，鉴于株洲市地区生产总值的不断提高和项目逐渐运营成熟，价格按每三年递增 5%进行考虑。本项目充电桩按服务费按 0.5 元/kwh，单个充电桩充电时间按 8 小时/天，使用率第 1 年 55%、第 2 年 65%、第 3 年及之后按 75%进行测算，代收电费不计入本项目收入。



（二）项目收入预测

经测算，项目计算期内项目总收入为 183,184.13 万元，收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	营业收入						7858.61	8856.31	9445.01	9917.26	9975.16	10035.96
1.1	产品封装中心出租收入						3747.19	4246.81	4496.63	4721.46	4721.46	4721.46
	出租面积（m ² ）						148698	148698	148698	148698	148698	148698
	价格（元/m ² ·年）						336.00	336.00	336.00	352.80	352.80	352.80
	出租率						75%	85%	90%	90%	90%	90%
1.2	创业孵化用房出租收入						2425.30	2748.68	2910.36	3055.88	3055.88	3055.88
	出租面积（m ² ）						76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7
	价格（元/m ² ·年）						420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00
	出租率						75%	85%	90%	90%	90%	90%
1.3	园区配建停车位收入						291.45	306.03	321.33	337.39	354.26	371.98
1.3.1	地面停车位收入						152.75	160.39	168.41	176.83	185.67	194.96
	车位数（个）						558	558	558	558	558	558
	单价（元/个·日）						25	25	25	25	25	25
	使用率						30%	32%	33%	35%	36%	38%
1.3.2	地下停车位收入						138.70	145.64	152.92	160.56	168.59	177.02
	车位数（个）						760	760	760	760	760	760
	单价（元/个·日）						20	20	20	20	20	20

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	车位使用率						25%	26%	28%	29%	30%	32%
1.4	道路停车位收入						708.90	744.35	781.57	820.64	861.68	904.76
	车位数（个）						2158	2158	2158	2158	2158	2158
	单价（元/个·日）						30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用率						30%	32%	33%	35%	36%	38%
1.5	充电桩收入						685.76	810.45	935.13	981.89	981.89	981.89
	服务费单价（元/kwh）						0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53
	额定总功率（kwh）						8540	8540	8540	8540	8540	8540
	使用时间（小时）						8	8	8	8	8	8
	使用系数						55%	65%	75%	75%	75%	75%

续

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
1	营业收入	10537.76	10604.79	10675.17	11208.93	11286.52	11367.99	11936.39	12026.22	12120.53	12658.55	12672.97	183184.13
1.1	产品封装中心出租收入	4957.53	4957.53	4957.53	5205.41	5205.41	5205.41	5465.68	5465.68	5465.68	5738.96	5738.96	85018.79
	出租面积（m²）	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	
	价格（元/m²·年）	370.44	370.44	370.44	388.96	388.96	388.96	408.41	408.41	408.41	428.83	428.83	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.2	创业孵化用房出租收入	3208.67	3208.67	3208.67	3369.11	3369.11	3369.11	3537.56	3537.56	3537.56	3714.44	3714.44	55026.89

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
	出租面积 (m²)	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	
	价格(元/ m²·年)	463.05	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04	536.04	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3	园区配建停车位收入	390.57	410.10	430.61	452.14	474.75	498.48	523.41	549.58	577.06	593.85	608.27	7491.25
1.3 .1	地面停车位收入	204.70	214.94	225.69	236.97	248.82	261.26	274.32	288.04	302.44	305.51	305.51	
	车位数(个)	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	
	单价(元/ 个·日)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
	使用率	40%	42%	44%	47%	49%	51%	54%	57%	59%	60%	60%	
1.3 .2	地下停车位收入	185.87	195.16	204.92	215.17	225.93	237.22	249.09	261.54	274.62	288.35	302.76	
	车位数(个)	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	
	单价(元/ 个·日)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	车位使用率	34%	35%	37%	39%	41%	43%	45%	47%	49%	52%	55%	
1.4	道路停车位收入	950.00	997.50	1047.37	1099.74	1154.73	1212.46	1273.09	1336.74	1403.58	1417.81	1417.81	18132.72
	车位数(个)	2158	2158	2158	2158	2158	2158	2158	2158	2158	2158	2158	
	单价(元/ 个·日)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	使用率	40%	42%	44%	47%	49%	51%	54%	57%	59%	60%	60%	

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
1.5	充电桩收入	1030.98	1030.98	1030.98	1082.53	1082.53	1082.53	1136.66	1136.66	1136.66	1193.49	1193.49	17514.48
	服务费单价 (元/kwh)	0.55	0.55	0.55	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	
	额定总功率 (kwh)	8540	8540	8540	8540	8540	8540	8540	8540	8540	8540	8540	
	使用时间 (小时)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
	使用系数	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	

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。

（三）项目支出

本项目运营期间运营成本主要为经营成本、增值税、税金及附加。经测算，项目测算期间总成本 34,566.73 万元，具体测算如下：

1. 经营成本

本项目经营成本主要包括人员工资及福利费、维修维护费、其他管理及营业费。具体如下：

（1）工资及福利费

本项目按配置 80 人估算，根据株洲市统计局公布数据，2024 年株洲城乡居民人均可支配收入为 44917 元，考虑业主单位缴纳的保险、公积金等费用，人均工资及福利按 5 万元/年计算，工资及福利费按每三年递增 3%进行考虑。

十、人民生活和社会保障

全年城乡居民人均可支配收入44917元，增长5.9%。城镇居民人均可支配收入54862元，增长4.7%，其中，工资性收入30797元，经营净收入7024元，转移净收入11626元，财产净收入5414元。农村居民人均可支配收入27273元，增长6.3%，其中，工资性收入12087元，经营净收入8294元，转移净收入5780元，财产净收入1112元。城乡居民收入比为2.01:1。全年城乡居民人均消费支出28568元，增长5.7%。城镇和农村居民人均消费支出分别为32443元和21692元，分别增长4.7%和6.3%。城镇和农村居民家庭恩格尔系数分别为27.9%和27.6%。

（2）固定资产维修费

按建安投资的 0.3%/年计取。

（3）其他管理及营业费

按营业收入的 2%考虑。

2. 相关税费

（1）增值税：本项目充电桩收入及停车位收入按增值税 6%计算销项税，其余收入按增值税 9%计算销项税，经营成本按 6%计算进项税，投资进项税根据建安、设备、服务类分别按 9%、13%、6%计算可抵扣进项税。

（2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费（含地方教育附加费），按房屋出租收入缴纳 12%的房产税。

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期成本测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	人员工资及福利	8704.64						400	412	424	437	450	464
2	修理费用	7661.75						451	451	451	451	451	451
3	营业及管理费用	3663.68						157	177	189	198	200	201
4	经营成本合计	20030.06						1008	1040	1064	1086	1100	1115
5	增值税	0.00						0	0	0	0	0	0
6	税金及附加	14536.67						0	0	741	839	889	933
7	合计	34566.73						1008	1040	1805	1926	1989	2048

续

序号	项目名称	合计	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	人员工资及福利	8704.64	478	492	507	522	538	554	570	587	605	623	642
2	修理费用	7661.75	451	451	451	451	451	451	451	451	451	451	451
3	营业及管理费用	3663.68	211	212	214	224	226	227	239	241	242	253	253

4	经营成本合计	20030.06	1139	1155	1171	1197	1214	1232	1260	1279	1298	1327	1346
5	增值税	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	税金及附加	14536.67	933	933	980	980	980	1029	1029	1029	1080	1080	1080
7	合计	34566.73	2072	2088	2151	2177	2194	2261	2289	2308	2379	2407	2426

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。

（四）项目债券发行期间损益

债券存续期内，项目预期总收入为 183,184.13 万元，运营支出 34,566.73 万元，项目经营性净收益 148,617.40 万元。

（五）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期收益主要来源于学生学费、住宿费收入。

预计用于融资平衡的相关收益为 148,617.40 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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
株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期	148,617.40	80,000.00	122,924.00	1.21

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：

项目现金流量模拟分析表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	现金流入	383074.13	40000	40000	22000	30000	67890	7859	8856	9445	9917	9975	10036
1.1	资本金	119890.00	40000	40000	19600	10000	10290						
1.2	债券资金流入	80000.00			2400	20000	57600						
1.3	其他融资												
1.4	运营收入	183184.13						7859	8856	9445	9917	9975	10036
1.5	回收固定资产余值												
1.6	流动资金回收												
2	现金流出	273341.72	40000	40000	22000	30000	67890	3154	3186	3951	4072	4135	4195
2.1	建设投资	197078.51	40000	40000	21936	29399	65744						
2.2	运营成本	20030.06						1008	1040	1064	1086	1100	1115
2.3	增值税												
2.4	税金及附加	14536.67								741	839	889	933
2.5	财务费用	39296.48			64	601	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146
2.6	债券本金	2400.00											
2.7	融资本金												

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
3	净现金流量	109732.41						4705	5670	5494	5846	5840	5841
4	累计净现金流量							4705	10375	15869	21715	27554	33396

续上表

序号	项目	合计	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	现金流入	383074.13	10538	10605	10675	11209	11287	11368	11936	12026	12121	12659	12673
1.1	资本金	119890.00											
1.2	债券资金流入	80000.00											
1.3	其他融资												
1.4	运营收入	183184.13	10538	10605	10675	11209	11287	11368	11936	12026	12121	12659	12673
1.5	回收固定资产余值												
1.6	流动资金回收												
2	现金流出	273341.72	4219	4234	4297	4323	4340	4407	4435	4454	4525	4554	6973
2.1	建设投资	197078.51											
2.2	运营成本	20030.06	1139	1155	1171	1197	1214	1232	1260	1279	1298	1327	1346
2.3	增值税												
2.4	税金及附加	14536.67	933	933	980	980	980	1029	1029	1029	1080	1080	1080
2.5	财务费用	39296.48	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146

2.6	债券本金	2400.00											2400
2.7	融资本金												
3	净现金流量	109732.41	6319	6371	6378	6886	6946	6961	7502	7572	7596	8105	5700
4	累计净现金流量		39715	46086	52464	59350	66296	73257	80759	88331	95927	104032	109732

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）

项目/条件	基准预测条件	收入下降 10%	成本上升 10%
项目流入	183,184.13	164,865.72	183,184.13
项目流出	34,566.73	34,566.73	38,023.40
净现流	148,617.40	130,298.99	145,160.73
本息和	122,924.00	122,924.00	122,924.00
本息保障倍数	1.21	1.06	1.18

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。

SHENG SHENG DA

湖南圣盛达联合会计师事务所

HUNAN ShengShengDa United Certified Public Accountant's Firm

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

关于株洲北斗应用与信息技术产业示范基地 配套基础设施项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

关于株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施 项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘圣会审字[2025]第 952 号

我们接受委托，对株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目专项债券（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。

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，本次评价的株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目专项债券，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。

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：



中国注册会计师：



二〇二五年十二月十二日

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，我们对株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目（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

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目位于株洲经开区菖塘路以东，株洲经开区四至范围内，项目总投资为 17,500.00 万元，建设期：2025 年 12 月至 2027 年 12 月。

建设内容：项目主要建设内容包括单层及多层厂房、配套用房、道路等配套基础设施，为株洲北斗应用与信息技术产业提供研发、生产及配套。项目总用地

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，以应对政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目（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

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目位于株洲经开区菖塘路以东，株洲经开区四至范围内，项目总投资为 17,500.00 万元，建设期：2025 年 12 月至 2027 年 12 月。

建设内容：项目主要建设内容包括单层及多层厂房、配套用房、道路等配套基础设施，为株洲北斗应用与信息技术产业提供研发、生产及配套。项目总用地

面积 33336 m²（约 50 亩），总建筑面积 48291.4 m²，其中：单层厂房 14000 m²、多层厂房 21075.36 m²、配套用房 5174.36 m²、地下室 8041.68 m²；配套道路 1.53km，停车位 296 个，以及给排水、供电、消防等基础设施。

（二）项目申请单位

湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司

（三）投资估算与资金筹措

项目总投资为 17,500.00 万元，其中：工程费用 12,640.00 万元，工程建设其他费用 3,049.00 万元，预备费 1,380.00 万元，建设期利息 431.00 万元。

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目计划申请发行政府专项债券资金 9,200.00 万元（20 年期，本次申请 4,000.00 万元），其余为资本金。

（四）项目分年投资情况

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目	4,050.00	8,000.00	5,450.00	17,500.00

（五）专项债基本情况

1、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）	本次发行专项债金额（单位：万元）
2025 年湖南省政府专项债券【四十二期】期	20	4,000.00

专项债券拟分期发行，根据 2025 年 11 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次发行 20 年期债券的预测利率为 2.58%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿本。本次专项债资金计划于 2025 年 12 月到位。

债券存续期间的融资本息 4,747.20 万元。具体时间计划如下：

项目债券还本付息情况表

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 12 月	0.00	4,000.00		4,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	4,000.00	5,200.00		9,200.00	0.00	0.00
2026 年 6 月	9,200.00			9,200.00	51.60	51.60
2026 年 9 月	9,200.00			9,200.00	67.08	67.08
2026 年 12 月	9,200.00			9,200.00	51.60	51.60
2027 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2028 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2029 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2030 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2031 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2032 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2033 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2034 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2035 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2036 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2037 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2038 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2039 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2040 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2041 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2042 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2043 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2044 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36

2045 年 3 月	9,200.00			9,200.00	67.08	67.08
2045 年 6 月	9,200.00			9,200.00	51.60	51.60
2045 年 9 月	9,200.00			9,200.00	67.08	67.08
2045 年 12 月	9,200.00		4,000.00	5,200.00	51.60	4,051.60
2046 年 3 月	5,200.00		5,200.00	0.00	67.08	5,267.08
合计		5,200.00	9,200.00		4,747.20	13,947.20

三、项目总体评价

（一）项目收入

1、收入预测分类

本项目主要收入来源于标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收费收入。

2、收入预测数据评价

（1）标准化厂房出租收入

①经营方式

标准厂房预计 2027 年 12 月新建完成，2028 年 7 月计划投入使用，标准化厂房面积总计 35,075.36 m²。按照项目业主经营计划，标准厂房运营方式全部采用为出租形式。

项目位于株洲经开区工业园区，人口众多，区域优势较大，参考周边已投入运营项目初期已实现出租率在 80%左右，本项目标准厂房运营期第一年起，出租率按照当年可出租面积的 70%计算，后续年份年份按照项目预计招商引资进度，每年增长 5%，直至稳定在 90%。

②出租价格

参考株洲市区域内其他类似项目价格，项目周边厂房出租价格为 30-33 元/m²，因本项目为国有性质标准厂房，对当地产业发展具有扶持意义，结合本项目于 2028 年进入运营，按照谨慎性原则，出租单价为运营期第一年 25 元/m²·月。

考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。

同类标准厂房市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/㎡·月）	价格来源
1	石峰区田心高科园	30.0	株洲 58 同城网
2	栗雨工业园	30.0	株洲 58 同城网
3	天元区汽配园	33.0	株洲 58 同城网



田心产业园

出租石峰田心高科园8000平方独立工业园

石峰-田心

田心高科园

8000㎡
建筑面积

1元/㎡/天
24万/月

10-27



2图

找合租，现在在做的是钣金厂，可以一起合伙做生意

天元-栗雨湖

株洲市天元区万富路与万仙路交叉口往西约140米

2000㎡|可分租
建筑面积

1元/㎡/天
6万/月

11-11



3图

汽配园区规范厂房，有物业统一管理。

株洲-天元

株洲市天元区湘芸中路

1350㎡|可分租
建筑面积

1.1元/㎡/天
4.46万/月

2022-11-15

2. 配套用房出租收入

出租价格按照株洲市各产业园办公用房出租可比价格进行测算，具体如下：

序号	区域位置	出租单价（元/㎡·天）	价格来源
1	动力谷	1.29	株洲 58 同城网
2	大汉惠普产业园	1.33	株洲 58 同城网
3	大汉惠普产业园	1.00	株洲 58 同城网
	均价	1.20	

(出租) 万丰湖旁 动力谷大厦 湖景写字楼 停车方便 交通便利

生成房源报告

纯写字楼 新房 价格可面议 随时可看 租金含发票 可注册 可分割 免费车位 更新于2021-09-17 76人已浏览



1.29 元/m²/天 3.07万/月 (价格可面议)

792.26m²

建筑面积

77-153个

推荐工位数

毛坯

装修程度

楼 盘: 动力谷大厦

地 址: 天元区 - 栗雨湖 动力谷大厦-株洲市天元区  地图



于育龙 ★★★★★

(出租) 天元区千平精装写字楼 奢华装修 带办公品优惠价出租

生成房源报告

☆

0

纯写字楼 精装修 可注册 更新于2021-11-01 23人已浏览



1.33 元/m²/天 5万/月

1250m²

建筑面积

167-333个

推荐工位数

豪华装修

装修程度

楼 盘: 惠普软件产业园

地 址: 天元区 - 滨江一村 湖南省株洲市天元区黄河...  地图



张晟龙 ★★★★★

株洲市华远房地产经纪有限公司

营业执照编码: 91430211MA4PDRUW46



微

电话联系TA



江景写字楼 大汉希尔顿41格局 适合美容桌游互联网工...

今天

芦淞-大汉希尔顿 | 大汉希尔顿双银大厦 王府井汉华国际金伦时...

纯写字楼 高层(共20层)

周边 汇嘉房产

纯写字楼 新房 可注册 办公家具

168m²

建筑面积

1.05元/m²/天

5300元/月

本项目建设配套用房建筑面积为 5174.36 m²,项目周边同类型项目平均出租单价约为 1.20 元/m²·天,考虑到本项目为国有性质写字楼,具有地方产业发展扶持意义,因此预测配套用房的出租价格暂按低于市场均价的单价考虑,即 1.00 元/m²·天。考虑株洲市近年 GDP 达到 5.5%至 6%左右,且参考全国居民消费价格

（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。出租率方面，作为与园区厂房运营直接挂钩的办公用房，运营期第一年出租率参考厂房，但考虑到本项目配套用房面积有限，供需关系相对紧张，预计出租率增长高于厂房，后续年度按每年增长 10%计算，直至稳定在 90%。

（3）停车位收费收入

停车车位数：停车位共 296 个。根据《株洲市 2024 年国民经济和社会发展统计公报》（发布于 2025 年 4 月 4 日）及此前交通运输数据，株洲市私人汽车保有量约为 105 万辆，本项目建成后作为株洲市著名的产业基地之一，预计将吸引大批企业及个人入驻，根据项目培育情况，拟定运营期第 1 年负荷率为 60%，逐年递增 10%直至 80%；

租赁单价：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》要求，项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按照 1 小时计费，收费时段为 7 点至 22 点，上不封顶，本项目一天暂按 30 元封顶。商业场所配套停车场（或泊位）、企业单位停车场、商业投资专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者自主确定。结合单个停车位车辆周转率分析，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对本项目停车位的日收费收入进行测算。具体计量如下表，地上停车场预计收费在 24.2 元/个·天。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，项目停车场每个车位收费预测为 20 元/天，参考全国居民消费价格指数（CPI）3%的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，拟定单价每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。

株洲市发展和改革委员会关于印发《株洲市机动车停放服务收费实施细则》的通知

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准		
[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上 22: 00 至第二天早上 7: 00）]		
1、道路临时停车泊位最高收费标准		
计费单位	自动计时收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 分钟，按 10 分钟计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。
备注： 1.道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的时间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。 2.道路临时停车泊位停车 30 分钟以内（含 30 分钟）免予收费，超过 30 分钟则前 30 分钟一并收费。		

地上停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00~次日 22:00）					
1	1h 以内	0	16.00%	3	0
2	1-2h	5	25.00%	4	5.0
3	2-3h	10	20.00%	3	6.0
4	3-4h	15	8.00%	3	3.6
5	4-5h	20	6.00%	2	2.4
6	5-6h	25	6.00%	1	1.5
7	6-7h	30	6.00%	1	1.8
8	7-8h	30	4.00%	1	1.2
9	8-9h	30	4.00%	1	1.2
10	9-10h	30	2.00%	1	0.6
11	10-11h	30	2.00%	1	0.6
12	11-12h	30	1.00%	1	0.3
夜晚停车不收费（22:00~次日 7:00）					
合计					24.2

（二）项目收入预测

经测算，项目计算期（测算运营期为 2028 年 7 月至 2045 年 12 月）内项目总收入为 28,140.90 万元，具体收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年 7 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	标准厂房出租收入	21,462.06	427.22	929.20	1,006.01	1,084.92	1,165.97	1,183.46	1,201.21	1,219.23	1,237.52
	面积 (m ²)	—	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36
	单价 (元/ m ² ·月)	—	29.00	29.44	29.88	30.32	30.78	31.24	31.71	32.19	32.67
	出租率	—	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长比例	—		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	配套用房出租收入	3,313.67	65.20	151.26	172.72	175.31	177.94	180.61	183.31	186.06	188.86
	面积 (m ²)	—	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36
	单价 (元/ m ² ·天)	—	1.00	1.02	1.03	1.05	1.06	1.08	1.09	1.11	1.13
	出租率	—	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	—		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
3	停车位收入	3,365.16	63.94	151.42	175.65	178.28	180.96	183.67	186.43	189.22	192.06
	停车车位数 (个)	—	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
	平均收费单价 (元/个·天)	—	20.00	20.30	20.60	20.91	21.23	21.55	21.87	22.20	22.53
	使用率	—	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计		28,140.90	556.35	1,231.88	1,354.38	1,438.51	1,524.87	1,547.74	1,570.96	1,594.52	1,618.44

续

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	标准厂房出租收入	1,256.08	1,274.92	1,294.05	1,313.46	1,333.16	1,353.16	1,373.46	1,394.06	1,414.97
	面积 (m²)	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36
	单价 (元/m²·月)	33.16	33.66	34.16	34.67	35.19	35.72	36.26	36.80	37.35
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长比例	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	配套用房出租收入	191.69	194.56	197.48	200.44	203.45	206.50	209.60	212.74	215.94
	面积 (m²)	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36
	单价 (元/m²·天)	1.14	1.16	1.18	1.20	1.21	1.23	1.25	1.27	1.29
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
3	停车位收入	194.94	197.87	200.84	203.85	206.91	210.01	213.16	216.36	219.60
	停车车位数 (个)	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
	平均收费单价 (元/个·天)	22.87	23.21	23.56	23.91	24.27	24.64	25.00	25.38	25.76
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计		1,642.71	1,667.36	1,692.37	1,717.75	1,743.52	1,769.67	1,796.22	1,823.16	1,850.51

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。

（三）项目支出

本项目运营期间运营成本主要为经营成本及增值税税金及附加。经测算，项目测算期间运营支出 10,022.90 万元，具体测算如下：

1. 经营成本

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用等。株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目总经营成本在债券存续期内合计为 5,473.32 万元。具体分析如下：

（1）工资及福利费。因项目预计共需要相关工作人员 21 人。根据《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。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 6.10 万元/年计算，以后每年按 2% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 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年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19

字体大小：A⁺ A A⁻ | 打印本页 

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元;名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22

字体大小：A⁺ A A⁻ | 打印本页 

单位：元、%		
行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

(2) 维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5%计。

维修费用取费参考

项目	洪江市（省级）高新区标准厂房及基础设施建设项目	古丈县新材料产业园配套基础设施建设项目（一期）	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
维护修理费	按工程费用的 0.5%测算	按工程费用 0.5%测算	按工程费用的 0.5%计提

注：信息来源于中国债券信息网

(3) 管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的 3%估算。

管理及其他费用取费参考

项目	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
管理及其他费用	按运营收入的 1%测算	按营业收入 1%测算	按收入的 2%计提

注：信息来源于中国债券信息网

(4) 营业费用：营销费用主要为运营期内的广告推广等。按年收入的 3%考虑。

营业费用取费参考

序号	项目名称	管理费取值
1	湖南林业（会同）现代产业园二期及配套基础设施项目	经营性收入的 0.5%
2	岳阳临湘市工业园区（滨江片区）基础设施建设	经营收入的 1%
2	株洲国家高新区·金山科技工业园配套基础设施建设	经营性收入的 0.5%

注：信息来源于中国债券信息网

2. 相关税费

（1）增值税：增值税：本项目的收入分别按照增值税率 6%、9%计列；项目运营成本按照增值税率 6%计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

（2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：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 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

（3）房产税：根据不动产出租收入的 12%计算房产税。

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2028年7月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、运营成本	5,473.32	129.03	267.77	277.74	285.45	293.35	297.50	301.72	306.02	310.40	314.85
营销费用	844.23	16.69	36.96	40.63	43.16	45.75	46.43	47.13	47.84	48.55	49.28
工资及福利	2,678.87	64.05	130.66	133.28	135.94	138.66	141.43	144.26	147.15	150.09	153.09
维修费用	1,106.00	31.60	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20
管理及其他费用	844.23	16.69	36.96	40.63	43.16	45.75	46.43	47.13	47.84	48.55	49.28
二、税费	4,549.58	59.09	129.65	141.45	151.23	161.27	163.69	166.14	168.64	227.39	332.77
增值税	1,407.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.20	142.00
销项税额	2,431.73	48.15	106.33	116.62	124.12	131.81	133.79	135.79	137.83	139.90	142.00
进项税额	1,024.14	48.15	106.33	116.62	124.12	131.81	133.79	135.79	137.83	89.70	0.00
税金及附加	168.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.02	17.04
房产税	2,973.09	59.09	129.65	141.45	151.23	161.27	163.69	166.14	168.64	171.17	173.73
合计	10,022.90	188.12	397.43	419.19	436.68	454.62	461.19	467.86	474.65	537.78	647.62

续

项目类型	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、运营成本	5,473.32	319.39	324.02	328.73	333.52	338.41	343.38	348.44	353.60
营销费用	844.23	50.02	50.77	51.53	52.31	53.09	53.89	54.69	55.52

工资及福利	2,678.87	156.15	159.28	162.46	165.71	169.03	172.41	175.85	179.37
维修费用	1,106.00	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20
管理及其他费用	844.23	50.02	50.77	51.53	52.31	53.09	53.89	54.69	55.52
二、税费	4,549.58	337.76	342.83	347.97	353.19	358.49	363.86	369.32	374.86
增值税	1,407.58	144.13	146.29	148.48	150.71	152.97	155.26	157.59	159.96
销项税额	2,431.73	144.13	146.29	148.48	150.71	152.97	155.26	157.59	159.96
进项税额	1,024.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	168.91	17.30	17.55	17.82	18.09	18.36	18.63	18.91	19.19
房产税	2,973.09	176.34	178.98	181.67	184.39	187.16	189.97	192.82	195.71
合计	10,022.90	657.15	666.84	676.70	686.71	696.89	707.24	717.76	728.46

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。

（四）项目债券发行期间损益

债券存续期内，项目预期总收入为 28,140.90 万元，运营支出 10,022.90 万元，项目经营性净收益 18,117.99 万元。

（五）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目收益主要来源于标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收费收入。

预计用于融资平衡的相关收益为 18,117.99 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.3。

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
株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目	18,117.99	9,200.00	13,947.20	1.3

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：

项目现金流量模拟分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	45,640.90	4,050.00	8,000.00	6,006.35	1,231.88	1,354.38	1,438.51	1,524.87	1,547.74	1,570.96	1,594.52	1,618.44
1.1	资本金	8,300.00	50.00	2,800.00	5,450.00								
1.2	债券资金流入	9,200.00	4,000.00	5,200.00									
1.3	运营收入	28,140.90			556.35	1,231.88	1,354.38	1,438.51	1,524.87	1,547.74	1,570.96	1,594.52	1,618.44
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	40,995.38	4,050.00	8,000.00	5,638.12	634.79	656.55	674.04	691.98	698.55	705.22	712.01	775.14
2.1	建设投资	17,500.00	4,050.00	8,000.00	5,450.00								
2.2	运营成本	5,473.32			129.03	267.77	277.74	285.45	293.35	297.50	301.72	306.02	310.40
2.3	税金及附加	4,549.58			59.09	129.65	141.45	151.23	161.27	163.69	166.14	168.64	227.39

2.4	运营期利息	4,272.48				237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36
2.5	债券本金	9,200.00											
3	净现金流量					597.09	697.83	764.47	832.89	849.19	865.73	882.51	843.30
4	累计净现金流量					597.09	1,294.92	2,059.40	2,892.28	3,741.48	4,607.21	5,489.72	6,333.01

续上表

序号	项目	运营期											
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	
1	现金流入	1,642.71	1,667.36	1,692.37	1,717.75	1,743.52	1,769.67	1,796.22	1,823.16	1,850.51	0.00	0.00	
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	1,642.71	1,667.36	1,692.37	1,717.75	1,743.52	1,769.67	1,796.22	1,823.16	1,850.51	0.00	0.00	
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	884.98	894.51	904.20	914.06	924.07	934.25	944.60	955.12	965.82	237.36	9,200.00	
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	314.85	319.39	324.02	328.73	333.52	338.41	343.38	348.44	353.60	0.00	0.00	

2.3	税金及附加	332.77	337.76	342.83	347.97	353.19	358.49	363.86	369.32	374.86	0.00	0.00
2.4	运营期利息	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	
2.5	债券本金										4,000.00	5,200.00
3	净现金流量	757.73	772.84	788.16	803.70	819.45	835.42	851.61	868.03	884.68	-237.36	-9,200.00
4	累计净现金流量	7,090.75	7,863.59	8,651.75	9,455.44	10,274.89	11,110.31	11,961.92	12,829.96	13,714.64	13,477.28	4,277.28

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）

项目/条件	基准预测条件	收入下降 10%	成本上升 10%
项目流入	28,140.90	25,326.81	28,140.90
项目流出	10,022.90	10,022.90	11,025.19
净现金流	18,117.99	15,303.91	17,115.71
本息和	13,947.20	13,947.20	13,947.20
本息保障倍数	1.30	1.10	1.23

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。



营业执照

统一社会信用代码

91430103587002629E



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、注销事宜中的审计; 企业财务危机化解; 会计咨询、会计服务; 代理记账; 受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

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》。

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

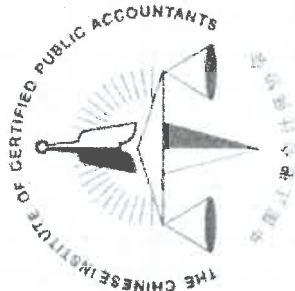
执业证书编号：43010081

批准执业文号：湘财会函【2011】29号

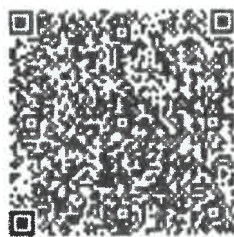
批准执业日期：2011年11月10日



中华人民共和国财政部制



姓名	陈健
Sex	男
Date of birth	1979-12-21
Working unit	湖南圣威达联合会计师事务所 (普通合伙)
Identity card No	432524197912212519



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 10 31
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



姓名	曾能文
Sex	男
Date of birth	1976-12-20
Working unit	湖南湘海会计师事务所有限公司
Identity card No.	430626197612202657



曾能文 110001660019

证书编号: 110001660019
 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 年 02 月 21 日
 Date of Issuance
 2009 年 1 月 8 日换发新证



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

