邵阳市凤形山公租房建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2024]第0147号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893　　邮编：410000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：湘243FRTTA9M

邵阳市凤形山公租房建设项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2024]第0147号

我们接受委托，对申报调整专项资金后的邵阳市凤形山公租房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号一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。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

本报告仅供邵阳市财政为申报调整“邵阳市凤形山公租房建设项目”融资时使用，不得用作任何其他目的。经审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的邵阳市凤形山公租房建设项目，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平衡。

需要说明的是，根据湖南省财政厅《关于申报政府专项债券资金用途调整的通知》，经邵阳市财政局和邵阳市人民政府审批，对已发行专项债券项目额度进行调整，具体调整情况如下表:

项目资金调整情况								
已发行债券报告名称及文号	项目名称	发行时间	发行期限	发行实际利率	调减金额（万元）	项目名称	调增金额（万元）	调整原因
邵阳市2024年交通基础设施专项债券-2024年湖南省政府专项债券(四期)	邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目	2024年3月29日	30年	2.67%	2,000.00	邵阳市凤形山公租房建设项目	2,000.00	项目实施过程中发生重大变化，专项债券资金需求少于预期

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《邵阳市凤形山公租房建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年十月二十八日

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，并编制邵阳市凤形山公租房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。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：邵阳市凤形山公租房建设项目

2、项目实施机构：邵阳市住房和城乡建设局

3、建设地点：位于邵阳市大祥区火车南站街道九十亭社区。

4、项目建设期：2024年3月至2026年3月。

5、建设内容及规模：

本项目规划总用地面积5407.34㎡，总建筑面积30546.08㎡，计容面积30008.52㎡，其中：公租房21606.48㎡、配套服务用房2574.65㎡、停车楼5649.60㎡，其他管理用房177.79㎡。同时完成小区给排水、电力、燃气等配套基础设施工程。

（二）项目总投资

本项目估算总投资10,287.14万元，包括工程费用8,727.39万元，工程建设其他费用602.99万元，预备费902.89万元，建设期利息费用53.87万元。

（三）资金筹资方案

邵阳市凤形山公租房建设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10,287.14万元，其中：财政资金7,487.14万元，占投资总额的72.78%，拟申请发行政府专项债券2,800.00万元，占投资总额的27.22%。邵阳市凤形山公租房建设项目已于2024年9月发行2024年湖南省政府专项债券（三十期）专项债券800.00万元，发行利率2.21%,本次拟申请调入2,000.00万元，该部分资金原为2024年湖南省政府专项债券（四期）中邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目专项债券资金，发行利率为2.67%：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟申请调整金额		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	邵阳市	邵阳市凤形山公租房建设项目	2,000.00	30	2.67%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

现申请调整邵阳市 2024 年第四期专项债券邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目的2,000.00万元，发行利率2.67%，发行时间30年。本次调整的政府专项债券资金在2024年10月前的利息26.7万元由邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目承担。

邵阳市凤形山公租房建设项目，已于2024年9月19日发行政府专项债券800.00万元，发行利率为2.21%，发行时间20年。本次拟申请调整政府专项债券2,000.00万元，发行利率为2.67%，发行时间30年。债券偿付方式均为每半年付息一次，到期一次性

还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟调整金额	已发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	邵阳市	邵阳市凤形山公租房建设项目	2,000.00	800.00	1,928.90	4,728.90

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计4,728.90万元，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
2024年		2,800.00		2,800.00		
2025年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2026年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2027年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2028年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2029年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2030年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2031年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2032年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2033年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2034年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2035年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2036年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2037年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2038年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2039年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2040年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2041年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2042年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2043年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2044年	2,800.00		800.00	2,000.00	71.08	871.08
2045年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2046年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2047年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40

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
2048年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2049年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2050年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2051年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2052年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2053年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2054年	2,000.00		2,000.00		26.70	2,026.70
合计		**2,800.00**	**2,800.00**		**1,928.90**	**4,728.90**

（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4,728.90万元，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	邵阳市	邵阳市凤形山公租房建设项目	2,800.00	1,928.90	4,728.90

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

邵阳市凤形山公租房建设项目收益主要来源于公租房出租收入、配套服务用房出租收入、充电桩服务收入、物业管理费收入、停车费收入、广告位租赁收入。

（1）公租房出租收入

根据2022年9月26日公布的《湖南省公共租赁住房租金管理办法》，实行政府指导价管理的公共租赁住房租金标准在制定和调整时可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的70%确定。同地段附近的住房市场租金来源如下。

邵阳市凤形山公租房建设项目可比案例表

序号	名称	区域位置	类型	单价	数据来源
1	九十亭社区租房	大祥金三角步行街	普通住宅	10.08元/㎡/月	https://shao.zu.anjuke.com/fangyuan/3114634398475271?isauction=1&shangquan_id=31061&psid=bb8d5e508a9c6eb06f58c8dce5fb4085
2	汇福郦城	大祥金三角步行街	普通住宅	13.63元/㎡/月	https://shao.zu.anjuke.com/fangyuan/3110627982812168?isauction=1&shangquan_id=31061&psid=bb8d5e508a9c6eb06f58c8dce5fb4085
3	百春园	大祥金三角步行街	普通住宅	12.66元/㎡/月	https://shao.zu.anjuke.com/fangyuan/3111748508591118?isauction=1&shangquan_id=31061&psid=bb8d5e508a9c6eb06f58c8dce5fb4085

由于本项目公租房地理位置较好，出租价格暂为6元/㎡·月。根据规划方案，共有公租房面积为21,606.48㎡，出租率在项目运营期按80%计算。考虑通货膨胀、自然上涨等因素，收费价格按每三年以上涨5%计算。

（2）配套服务用房出租收入

根据该地区配套服务用房出租市场价格进行估算，目前该地区的配套服务用房出租价格为60.00元/㎡·月。根据规划方案，共有沿街配套服务用房面积为2,574.65㎡，出租率在项目运营期按80%计算。考虑通货膨胀、自然上涨等因素，收费价格按每三年上涨5%计算。

相关参考数据如下：

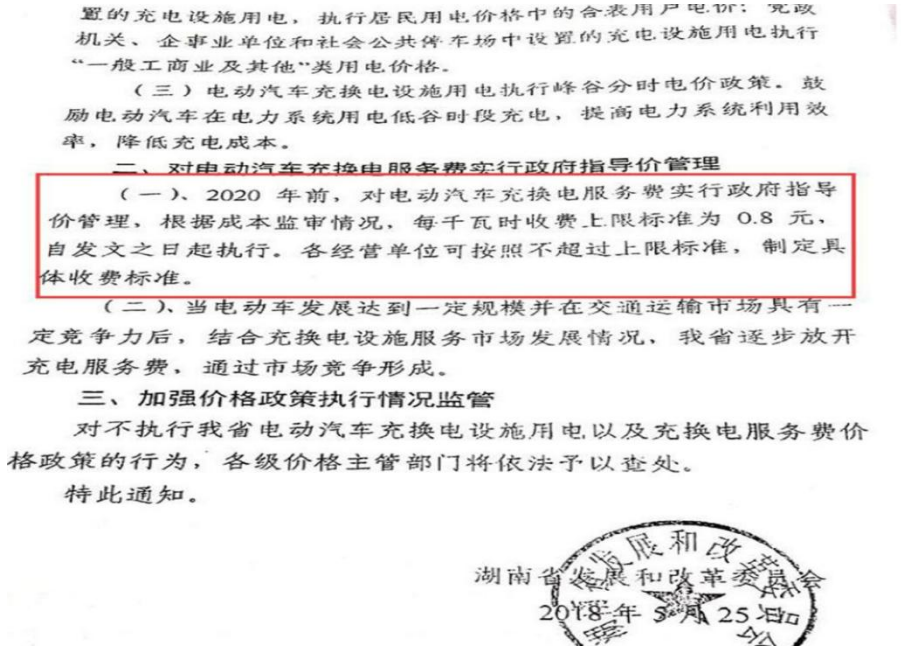
1）双清区金百汇商业区，70元/㎡/月，来源：

2）邵东城区，72 元/㎡/月，来源：

3）北塔城区，65 元/㎡/月，来源：

（3）充电桩服务收入

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。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本项目的收入和成本。根据邵阳市实际情况，充电服务费按0.8元/千瓦时计算（不含电费，电费由消费者承担），本项目32个40kw·h的新能源充电桩收费标准暂按0.8元/Kwh计，暂不考虑价格上涨。运营期年平均使用时长按3h计算。年经营天数为365天，运营期利用率为40%。


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

（4）物业管理费收入

参考邵阳市现有物业管理收费水平和现场调查，本项目建筑物业管理收费单价按0.9元/㎡·月计算，收费面积按当年出租面积30546.08㎡为基数计算。

关于和谐公租房小区
物业服务费及机动车停放服务收费标准的批复

邵阳市住房保障服务中心：

你中心《请求核定和谐公租房小区物业服务标准的请示》收悉。和谐公租房小区为政府投资兴建的保障性住房小区，其物业及停车服务收费都属于实行政府指导价的定价事项。鉴于小区住户主要为市城区住房困难家庭、外来务工人员和新增就业无房职工的实际情况，同意你中心参照原邵阳市物价局原邵阳市房产局《关于公布城区住宅公共性物业收费指导标准的通知》（邵价服[2010]137号）确定的三级服务标准进行物业管理。根据《价格法》、《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价调[2017]4号）及《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）等有关规定，经我委实地勘查审核和研究，现将和谐公租房小区住宅物业及机动车停放服务收费标准核定如下：

一、住宅物业服务收费政府指导价标准：高层住宅物业服务费为每平方米建筑面积不超过1.30元/月；多层住宅物业服务费为每平方米建筑面积不超过0.90元/月；小区内配套的商业等非住宅物业收费，实行市场调节价。住宅装修管理服务费每平方米建筑面积0.03元/天；装修垃圾清运费每平方米建筑面积2元；装修工人临时出入证5元/证；装修押金一次性收取1000元/

（5）停车费收入

根据现场调查和参考周边停车位出租价格进行估算，目前本项目所在区域车位出租价格在10元左右/天·个，本项目取10元/天·个。根据规划方案，共有停车位127个，出租率在项目运营期前3年分别为50%、60%、70%，之后保持80%不变。

2、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、60分钟以内（含60分钟）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。

（6）广告位租赁收入

根据项目实际情况，本项目小区道闸、公示牌及电梯等可设置广告位150个，参考传播易（https://m.chuanboyi.com/）等采购平台墙面广告及电梯广告定价，根据对当地周边区域类似项目的市场调研，湖南省广告租赁在2000-4000元/个/月之间，本项目广告按1,200元/月。出租率在项目运营期为64%。相关可比市场价格如下：

序号	所在位置	租金标准（元/个/月）	数据来源	图片

1	邵阳市社区门禁广告	2,400.00	https://m.chuanboyi.com/ad/show/8732.html	
2	邵阳市小区电梯投放广告	3,600.00	https://m.chuanboyi.com/ad/show/10274.html	

3	邵阳电梯广告（100框起投）	2,880.00	https://m.chuanboyi.com/ad/show/3339.html	
4	邵阳市小区快递柜	1,260.00	https://m.chuanboyi.com/ad/show/7517.html	

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	公租房出租收入	配套服务用房出租收入	物业管理费收入	停车费收入	充电桩收入	广告位租赁收入	收入合计

年度	公租房出租收入	配套服务用房出租收入	物业管理费收入	停车费收入	充电桩收入	广告位租赁收入	收入合计
2026年	93.34	111.22	24.74	17.34	33.55	103.68	383.87
2027年	124.45	148.30	32.99	27.81	44.85	138.24	516.64
2028年	124.45	148.30	32.99	32.45	44.85	138.24	521.28
2029年	130.68	155.71	32.99	37.08	44.85	138.24	539.55
2030年	130.68	155.71	32.99	37.08	44.85	138.24	539.55
2031年	130.68	155.71	32.99	37.08	44.85	138.24	539.55
2032年	137.31	163.50	32.99	37.08	44.85	138.24	553.97
2033年	137.31	163.50	32.99	37.08	44.85	138.24	553.97
2034年	137.31	163.50	32.99	37.08	44.85	138.24	553.97
2035年	144.16	171.68	32.99	37.08	44.85	138.24	569.00
2036年	144.16	171.68	32.99	37.08	44.85	138.24	569.00
2037年	144.16	171.68	32.99	37.08	44.85	138.24	569.00
2038年	151.42	180.26	32.99	37.08	44.85	138.24	584.84
2039年	151.42	180.26	32.99	37.08	44.85	138.24	584.84
2040年	151.42	180.26	32.99	37.08	44.85	138.24	584.84
2041年	159.09	189.28	32.99	37.08	44.85	138.24	601.53
2042年	159.09	189.28	32.99	37.08	44.85	138.24	601.53
2043年	159.09	189.28	32.99	37.08	44.85	138.24	601.53
2044年	166.97	198.75	32.99	37.08	44.85	138.24	618.88
2045年	166.97	198.75	32.99	37.08	44.85	138.24	618.88
2046年	166.97	198.75	32.99	37.08	44.85	138.24	618.88
2047年	175.27	208.68	32.99	37.08	44.85	138.24	637.11
2048年	175.27	208.68	32.99	37.08	44.85	138.24	637.11
2049年	175.27	208.68	32.99	37.08	44.85	138.24	637.11
2050年	183.98	219.11	32.99	37.08	44.85	138.24	656.25
2051年	183.98	219.11	32.99	37.08	44.85	138.24	656.25
2052年	183.98	219.11	32.99	37.08	44.85	138.24	656.25
2053年	193.11	230.06	32.99	37.08	44.85	138.24	676.33
2054年	64.37	76.69	11.00	12.36	14.95	46.08	225.45
合计	**4,346.36**	**5,175.48**	**926.47**	**1,016.96**	**1,259.45**	**3,882.24**	**16,606.96**

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

根据同类经营调研情况，结合本项目实际运营情况，本项目总成本费用主要包括：外购燃料及动力费、工资及福利费、日常维护修理费、其他管理费用、增值税、税金及附加。

（1）运营成本主要包括：人员工资及福利费、日常维修费、外购燃料及动力费、其他管理费用等。

1）人员工资及福利费：主要为管理人员、保洁、保安等工资福利费等。根据项目可行性研究报告，工作人员按 25 人计，考虑行业平均薪酬和地区人均收入情况，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算，项目运营期内每 5 年上涨 5%。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

南省统计局　发布时间：2023-05-22　　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
采矿业	59566	4.4
制造业	60144	3.3
电力、热力、燃气及水生产和供应业	52208	4.5
建筑业	53928	-0.3
批发和零售业	51200	2.6
交通运输、仓储和邮政业	54339	7.0
住宿和餐饮业	43693	3.5
信息传输、软件和信息技术服务业	73646	-2.7
金融业	75050	11.0
房地产业	50624	0.8
租赁和商务服务业	51962	-1.5
科学研究和技术服务业	61160	7.2
水利、环境和公共设施管理业	48409	-4.0
居民服务、修理和其他服务业	50501	0.3

日常维护修理费：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，修理费用拟按总投资的 0.3%估算。

本项目取值	参考依据
维修费用按总投资的0.3%估算	参考行业维修费用按总投资的0.1%—1%。

（3）外购燃料及动力费：本项目外购燃料及动力主要有水、电等，依据《湖南省发改委关于电价调整有关问题的通知》（湘发改价商〔2016〕478 号）一般工商业及其他用电电价为 0.8777 元/kwh，本项目用电量暂按 59.74 万 kwh/年测算，单价取 0.88 元/kwh；用水量暂按 3.64 万 m^3/年测算，单价取 4.63 元/m^3。

（4）其他管理费用：参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》按照项目收入的 1%进行计取。

本项目取值	参考依据
管理及其他费用为收入的1%	1.按收入的1%—5%计提

（5）增值税、税金及附加：

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、房产税。

销项增值税：公租房、配套服务用房出租收入、停车位租赁收入、广告位租赁收入等按9%计征增值税，物业服务收入按6%计征增值税，充电桩服务收入按13%计征增值税。

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，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2022年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。

城建税及附加：项目城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的7%、3%、2%计算。

房产税：按房屋出租收入的12%计算。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本测算表

金额单位：万元

年度	工资及福利费	维护维修费	其他管理费用	外购燃料及动力费	增值税与税金及附加	合计
2026年	112.50	23.15	3.84	52.07	22.52	214.08

年度	工资及福利费	维护维修费	其他管理费用	外购燃料及动力费	增值税与税金及附加	合计
2027年	150.00	30.86	5.17	69.42	30.03	285.48
2028年	150.00	30.86	5.21	69.42	30.03	285.52
2029年	157.50	30.86	5.40	69.42	31.53	294.71
2030年	157.50	30.86	5.40	69.42	31.53	294.71
2031年	157.50	30.86	5.40	69.42	31.53	294.71
2032年	165.38	30.86	5.54	69.42	33.12	304.32
2033年	165.38	30.86	5.54	69.42	33.12	304.32
2034年	165.38	30.86	5.54	69.42	33.12	304.32
2035年	173.65	30.86	5.69	69.42	34.77	314.39
2036年	173.65	30.86	5.69	69.42	34.77	314.39
2037年	173.65	30.86	5.69	69.42	34.77	314.39
2038年	182.33	30.86	5.85	69.42	36.52	324.98
2039年	182.33	30.86	5.85	69.42	36.52	324.98
2040年	182.33	30.86	5.85	69.42	36.52	324.98
2041年	191.45	30.86	6.02	69.42	38.35	336.10
2042年	191.45	30.86	6.02	69.42	38.35	336.10
2043年	191.45	30.86	6.02	69.42	38.35	336.10
2044年	201.02	30.86	6.19	69.42	40.26	347.75
2045年	201.02	30.86	6.19	69.42	40.26	347.75
2046年	201.02	30.86	6.19	69.42	40.26	347.75
2047年	211.07	30.86	6.37	69.42	51.51	369.23
2048年	211.07	30.86	6.37	69.42	78.52	396.24
2049年	211.07	30.86	6.37	69.42	78.52	396.24
2050年	221.62	30.86	6.56	69.42	82.52	410.98
2051年	221.62	30.86	6.56	69.42	82.52	410.98
2052年	221.62	30.86	6.56	69.42	82.52	410.98
2053年	232.70	30.86	6.76	69.42	86.67	426.41
2054年	77.57	10.29	2.25	23.14	28.89	142.14
合计	**5,234.83**	**866.66**	**166.09**	**1,949.55**	**1,297.90**	**9,515.03**

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
2026年	383.87	214.08	169.79
2027年	516.64	285.48	231.16
2028年	521.28	285.52	235.76
2029年	539.55	294.71	244.84
2030年	539.55	294.71	244.84
2031年	539.55	294.71	244.84
2032年	553.97	304.32	249.65
2033年	553.97	304.32	249.65
2034年	553.97	304.32	249.65
2035年	569.00	314.39	254.61
2036年	569.00	314.39	254.61
2037年	569.00	314.39	254.61
2038年	584.84	324.98	259.86
2039年	584.84	324.98	259.86
2040年	584.84	324.98	259.86
2041年	601.53	336.10	265.43
2042年	601.53	336.10	265.43
2043年	601.53	336.10	265.43
2044年	618.88	347.75	271.13
2045年	618.88	347.75	271.13
2046年	618.88	347.75	271.13
2047年	637.11	369.23	267.88
2048年	637.11	396.24	240.87
2049年	637.11	396.24	240.87
2050年	656.25	410.98	245.27
2051年	656.25	410.98	245.27
2052年	656.25	410.98	245.27
2053年	676.33	426.41	249.92
2054年	225.45	142.14	83.31
合计	**16,606.96**	**9,515.03**	**7,091.93**

（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资金7,091.93万元，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	邵阳市	邵阳市凤形山公租房建设项目	16,606.96	9,515.03	7,091.93

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7,091.93万元，融资还款本息合计4,728.90万元，本息保障倍数为1.50倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	邵阳市	邵阳市凤形山公租房建设项目	7,091.93	4,728.90	1.50

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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	合计	建设期			运营期				
			2024年3-12月	2025年	2026年1-3月	2026年4-12月	2027年	2028年	2029年	2030年
一	**现金流入**	**26,894.10**	**6,172.28**	**3,086.14**	**1,028.72**	**383.87**	**516.64**	**521.28**	**539.55**	**539.55**
1	资本金流入	7,487.14	3,372.28	3,086.14	1,028.72					
2	融资资金流入	2,800.00	2,800.00							
3	运营期现金流入	16,606.96				383.87	516.64	521.28	539.55	539.55
二	**现金流出**	**24,451.15**	**6,172.28**	**3,086.14**	**1,028.72**	**276.32**	**356.56**	**356.60**	**365.79**	**365.79**
1	建设期资金流出	10,207.22	6,172.28	3,015.06	1,019.88					
2	运营期资金流出	9,515.03				214.08	285.48	285.52	294.71	294.71
3	融资还本付息	4,728.90	-	71.08	8.84	62.24	71.08	71.08	71.08	71.08
三	**现金净流量**	**2,442.95**				**107.55**	**160.08**	**164.68**	**173.76**	**173.76**
四	**期末累计现金结存**					**107.55**	**267.63**	**432.31**	**606.07**	**779.83**

续上表：

序号	项目	运营期							
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	**现金流入**	**539.55**	**553.97**	**553.97**	**553.97**	**569.00**	**569.00**	**569.00**	**584.84**
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	539.55	553.97	553.97	553.97	569.00	569.00	569.00	584.84
二	**现金流出**	**365.79**	**375.40**	**375.40**	**375.40**	**385.47**	**385.47**	**385.47**	**396.06**
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	294.71	304.32	304.32	304.32	314.39	314.39	314.39	324.98
3	融资还本付息	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08
三	**现金净流量**	**173.76**	**178.57**	**178.57**	**178.57**	**183.53**	**183.53**	**183.53**	**188.78**
四	**期末累计现金结存**	**953.59**	**1,132.16**	**1,310.73**	**1,489.30**	**1,672.83**	**1,856.36**	**2,039.89**	**2,228.67**

续上表：

序号	项目	运营期										
		2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一	**现金流入**	**584.84**	**584.84**	**601.53**	**601.53**	**601.53**	**618.88**	**618.88**	**618.88**	**637.11**	**637.11**	**637.11**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	584.84	584.84	601.53	601.53	601.53	618.88	618.88	618.88	637.11	637.11	637.11
二	**现金流出**	**396.06**	**396.06**	**407.18**	**407.18**	**407.18**	**1,218.83**	**401.15**	**401.15**	**422.63**	**449.64**	**449.64**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	324.98	324.98	336.10	336.10	336.10	347.75	347.75	347.75	369.23	396.24	396.24
3	融资还本付息	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	871.08	53.40	53.40	53.40	53.40	53.40
三	**现金净流量**	**188.78**	**188.78**	**194.35**	**194.35**	**194.35**	**-599.95**	**217.73**	**217.73**	**214.48**	**187.47**	**187.47**
四	**期末累计现金结存**	**2,417.45**	**2,606.23**	**2,800.58**	**2,994.93**	**3,189.28**	**2,589.33**	**2,807.06**	**3,024.79**	**3,239.27**	**3,426.74**	**3,614.21**

序号	项目	运营期				
		2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一	**现金流入**	**656.25**	**656.25**	**656.25**	**676.33**	**225.45**
1	资本金流入					
2	融资资金流入					
3	运营期现金流入	656.25	656.25	656.25	676.33	225.45
二	**现金流出**	**464.38**	**464.38**	**464.38**	**479.81**	**2,168.84**
1	建设期资金流出					
2	运营期资金流出	410.98	410.98	410.98	426.41	142.14
3	融资还本付息	53.40	53.40	53.40	53.40	2,026.70
三	**现金净流量**	**191.87**	**191.87**	**191.87**	**196.52**	**-1,943.39**
四	**期末累计现金结存**	**3,806.08**	**3,997.95**	**4,189.82**	**4,386.34**	**2,442.95**

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	1.15	1.50	1.85
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.70	1.50	1.30

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1.15，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1.30，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。

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。

统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

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　湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　邓春玲

经营范围　会计、审计及税务服务；企业会计报表审计；基本建设年度财务决算审计；企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计鉴定；会计咨询；税务咨询；管理咨询，会计培训。（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　贰佰万元整

成立日期　2020年06月30日

主要经营场所　湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

登记机关

2023年12月6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：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年7月30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》。

发证机关：湖南省财政厅

2023 年　12 月　26 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 邓春玲
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1974-05-03
工作单位 Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 432902197405030925

22

年度检验登记 05
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：430200140046
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：2007 年 10 月 29 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2001 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.

2012.3.1

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.

2016 年度任职资格检查 合格专用章

邓春玲 2022年度年检

邓春玲 430200140046

2

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

姓　　名 Full name 毛紫兰
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1988-12-26
工作单位 Working unit 湖南新星会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 430722198812264822

证书编号：No. of Certificate 430100010042
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 2020 年 yy 08 月 mm 13 日 dd

湖南新星会计师事务所（普通合伙）
430103021103

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
2021 年度检验合格专用章

5

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.

毛紫兰 430100010042

年 yy 月 mm 日 dd

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 yy 月 mm 日 dd

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

湖南新星会计师事务所有限公司 事务所 CPAs

湖南省注册会计师协会 CPA 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 yy 8 月 mm 5 日 dd

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湘能卓信会计师事务所有限公司 事务所 CPAs

湖南省注册会计师协会 CPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 yy 8 月 mm 5 日 dd

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

湘能卓信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
2022 年 yy 8 月 mm 15 日 dd

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南和信会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

CPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 yy 8 月 mm 15 日 dd

13

湖南省邵阳市2024年专项债券收益与融资自求平衡审核报告

湘天会专字〔2024〕第280号

湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：湖南省长沙市韶山北路86号鑫天大厦九楼　　邮编：410011

电话：0731-82244306　　传真：82233210

目 录

项目收益自求平衡预测说明 4
一、项目收益及现金流入预测编制基础 4
二、项目收益及现金流入预测假设 4
三、项目收益及现金流量预测编制说明 4
（一）项目概况 4
（二）项目收益及现金流量预测说明 5
四、项目收益与融资自求平衡性评价 11
（一）项目平衡预测 11
（二）压力测试 12
（三）项目平衡性评价 12
五、总体评价 13

湖南省邵阳市2024年专项债券收益与融资自求平衡审核报告

湘天会专字〔2024〕第280号

邵阳市财政局：

我们接受邵阳市财政局的委托，对湖南省邵阳市专项债券项目（以下或简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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》。湖南省邵阳市建设项目实施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。

需要提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自平衡预测方案中运用了一系列假设，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发生，且变动可能性大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本审核报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经审核，我们认为，在湖南省邵阳市建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的优质蔬菜基地基础设施及配套项目，预期项目低温保鲜库、农产品研发楼、蔬菜基地大棚的租赁收入、农残检测中心收入、停车位服务收入和充电桩服务收入对应的经营收入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。其本息覆盖倍数具体如下表：

本息覆盖倍数表

单位：万元

地市	项目名称	计划融资金额	发债本息和	项目净收益	覆盖倍数
邵阳市	优质蔬菜基地基础设施及配套项目	5,000.00	8,472.60	10,438.49	1.23

需要说明的是，根据湖南省财政厅《关于申报政府专项债券资金通途调整的通知》和邵阳市北塔区财政局“关于申请专项债券资金用途调整的请示”，经邵阳市财政局和邵阳市人民政府审批，对 2023 年已发行专项债券项目额度进行调整，具体调整情况如下表：

项目资金调整情况

已发行债券名称	资金调出项目名称	发行时间	发行期限	发行实际利率	调减资金（万元）	资金调至项目名称	调增金额（万元）
2023年湖南省政府专项债券（一百一十四期）	邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目	2023-10-16	30年	3.14%	2000	优质蔬菜基地基础设施及配套项目	2000

本报告仅供邵阳市财政为“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”资金用途调整至“优质蔬菜基地基础设施及配套项目”融资时使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益自求平衡预测说明

（本页无正文）

湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年十月三十一日

附件

项目收益自求平衡预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以低温保鲜库、农产品研发楼、蔬菜基地大棚的租赁收入、农残检测中心收入、停车位服务收入和充电桩服务收入为基础，参考湖南省邵阳市园区建设专项债券项目预期收益与融资平衡方案、项目的可行性研究报告、周边参考相似资产租赁情况、停车费及充电桩收费文件等项目资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制建设项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3. 相关法律法规无重大变化；

4. 本期债券筹集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5. 实施方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；

6. 相关收费价格在正常范围内变动；

7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量预测编制说明

（一）项目概况

本次申请发行的项目为优质蔬菜基地基础设施及配套项目（以下或简称“本项目”），具体情况如下：

1.项目主要建设内容及规模

优质蔬菜基地基础设施及配套项目主要建设内容有：包括对北塔区茶元头街道、陈家桥镇产业园、田江街道的三个蔬菜基地提质改造 4,000 亩，新建优质蔬菜基地 1,000 亩，新建大棚共 60,000m^2，新建农产品研发楼 1,965.03 m^2，新建农产品低温保鲜库 2,400 m^2，新建农产品交易、检测中心 1280 m^2，新建农产品加工中心 2640 m^2，新建门卫室 40 m^2，以及配套道路、停车位、水渠喷灌设施、机耕道、储水池、电力网等基础配套设施。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

经估算，优质蔬菜基地基础设施及配套项目总投资 12,134.42 万元，其中工程费用约 9,087.76 万元，占总投资 74.89%；建设工程其它费用约 1,636.63 万元，占总投资 13.49%；基本预备费约 1,075.03 万元，占总投资 8.86%；建设期利息 335.00 万元，占总投资 2.76%。

（2）资金筹措方式

优质蔬菜基地基础设施及配套项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行专项债券。项目总投资 12,134.42 万元，其中用于项目支出的资本金 7,134.42 万元，该项目拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，本次调整延用“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”发行专项债券 2,000.00 万元，预计 2025 年发行政府专项债券资金 3,000.00 万元。

（二）项目收益及现金流量预测说明

1.项目应付本息情况

优质蔬菜基地基础设施及配套项目拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，本次调整延用“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”发行专项债券 2,000.00 万元（2023 年湖南省政府专项债券（一百一十四期），发行利率 3.14%，发行期限 30 年，项目发行时融资平衡方案及湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）出具融资平衡报告中披露“融资本息的覆盖倍数 1.26”），预计 2025 年发行政府专项债券资金 3,000.00 万元，均为半年付息一次，假设优质蔬菜基地基础设施及配套项目本次调整专项债券资金 2,000.00 万元于 2024 年 10 月到位，其原本项目发行时间为 2023 年 10 月，计入本项目首次利息时间为 2024 年 10 月，后续按半年一次付息，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，2025 年度预计发行政府专项债券预测利率以 2024 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，2025 年度发行政府专项债券按 20 年期债券的预测利率为 2.70%，本次调整延用“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”发行专项债券 2,000.00 万元，按照原发行期限计算利息及偿还本金，调整前利息由原项目承担，调整入本项目后发现期利息由本项目承担，债券存续期内本息共计 8,472.60 万元，还本付

息情况如下表：

表-优质蔬菜基地基础设施及配套项目还本付息表

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
2024 年 10 月		2,000.00		2,000.00	31.40	31.40
2025 年 4 月	2,000.00	3,000.00		5,000.00		
2025 年 5 月	5,000.00			5,000.00	31.40	31.40
2025 年 10 月	5,000.00			5,000.00	40.50	40.50
2025 年 11 月	5,000.00			5,000.00	31.40	31.40
2026 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2027 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2028 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2029 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2030 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2031 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2032 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2033 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2034 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2035 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2036 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2037 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2038 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2039 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2040 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2041 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2042 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2043 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2044 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2045 年	5,000.00		3,000.00	2,000.00	103.30	3,103.30
2046 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2047 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2048 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2049 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2050 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2051 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2052 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80

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
2053 年	2,000.00		2,000.00		62.80	2,062.80
合计	-	**5,000.00**	**5,000.00**		**3,472.60**	**8,472.60**

2.项目收入预测

优质蔬菜基地基础设施及配套项目经营收入主要为低温保鲜库、农产品研发楼、蔬菜基地大棚的租赁收入、农残检测中心收入、停车位服务收入和充电桩服务收入。

（1）租赁收入

①低温保鲜库租赁收入：本项目建农产品低温保鲜库 2400m^2，燃料及动力费由租赁方承担。参考邵阳市周边区县冷库出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 70 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。参考邵阳市周边区县冷库出租案例如下图：

名称	单价（元/m^2/月）	来源
邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米楼库出租	85	信息来源：邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米楼库出租-邵阳仓小二
邵阳市新邵县酿溪镇 3500 平方米冷库出租	80	信息来源：湖南邵阳新邵酿溪镇冷库出租_邵阳仓小二

②农产品研发楼、农产品交易中心和检测中心、农产品加工中心租赁收入：本项目建农产品研发楼 1,965.03 m^2，农产品交易、检测中心 1,280m^2，农产品加工中心 2,640 m^2，参考邵阳市周边区县厂房租赁单价，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 28 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。参考邵阳市周边区县厂房租赁案例如下图：

名称	单价（元/m^2/月）	来源
邵阳县黄塘乡檀正村厂房出租	30	信息来源：邵阳市大祥区 4700 平方米厂房出租-邵阳百姓网 (baixing.com)
邵阳县九公桥镇厂房出租	30	信息来源：邵阳市北塔区湘商产业园厂房出租 - 邵阳百姓网 (baixing.com)
邵阳县巨龙工业园	30	信息来源：巨龙工业园厂房出租 - 邵阳县百姓网 (baixing.com)

③大棚蔬菜基地租赁收入：项目规划建设蔬菜基地 5000 亩，包含大棚

60,000m²（约 90 亩），含大棚 66 个。由于市场上无邵阳相关蔬菜基地出租信息，参考湖南省内市县蔬菜大棚经营权出租价格，本项目大棚蔬菜基地租赁单价按 1980 元/亩/年测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 75%、第 3 年 80%、第 4 年及以后 85%测算。参考湖南省内市县蔬菜大棚经营权出租案例如下图（其中邵阳市案例公示为 5000m²，出租单价为 2000 元/月，换算单价=(（2000*12）/5000）*666.67=3200 元/亩/年):

名称	单价（元/亩/年）	来源
常德市汉寿县 11 个蔬菜大棚经营权出租	2300	信息来源：常德 11 个蔬菜大棚经营权出租-土流网（tuliu.com）
郴州市桂东县 8.68 亩耕地经营权出租	5180	信息来源：郴州桂东县 8.68 亩耕地出租-土流网 (tuliu.com)
邵阳市武冈育秧育苗土地出租	3200	信息来源：邵阳市武冈育秧育苗土地出租- 邵阳 58 同城

（2）停车位出租收入：本项目新增停车位为 94 个。参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）。

图 1.《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时间	每小时
白　天	5元
夜　间	2元
备注：不足1小时按1小时计算。	

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县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综合估算，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 32.1 元，结合本项目实际情况，谨慎考虑，本项目停车位按 15 元/个/天计算，一年按 365 天为基数测算，预计运营期出租率按第 1 年 60%、第 2 年 70%、第 3 年 80%，第 4 年及以后 90%进行测算。

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	5	64%	5	12.8
2	1-1.5h	10	12%	2	2.4
3	1.5-2h	10	8%	2	1.6
4	2-2.5h	15	9%	1	1.35
5	2.5-3h	15	5%	1	0.75
6	3h 以上	20	2%	1	0.4
小计			100%		19.3
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	2	10%	2	0.4
2	1-1.5h	4	8%	3	0.96
3	1.5-2h	4	8%	2	0.64
4	2-2.5h	6	12%	2	1.44
5	2.5-3h	6	13%	2	1.56
6	3-3.5h	8	13%	3	3.12
7	3.5-4h	8	18%	2	2.88
8	4h 以上	10	18%	1	1.8
小计			100%		12.8
合计					**32.1**

（3）充电桩收入：本项目配备充电桩 28 个；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，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，本项目按 0.8 元/kw 测算；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 40kw•h 测算；根据《2022 年中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，2021 年我国 24 座城市公建类充电桩平均时间利用率为 13.0%，相较 2020 年增长 5.6%，近年来我国新能源汽车市场高速发展，新能源汽车保有量快速增长，假设近两年以时间利用率增速 4%增长，则预计本项目平均时间利用率为 21%，达到 5.04 小时/天，本项目充电桩使用时长按 4.8 小时计算，使用率按第 1 年 40%、第 2 年 45%、第 3 年 50%、第 4 年及以后 55%测算。

序号	充电桩	详细位置	收费标准	链接网址
1	湘潭人社局充电站	湖南省湘潭市岳塘区芙蓉中路 137 号	充电费 0.8777 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9671.html
2	湘潭国土资源局快充充电站	湖南省湘潭市湘潭县北二环路	充电费 0.9 元/度 服务费 0.8 元度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9678.html

序号	充电桩	详细位置	收费标准	链接网址
3	长沙新兴科技产业园充电站	湖南省长沙市长沙县伊莱克斯大道	充电费 1.2 元/度 服务费 0.8 元度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9817.html

（详细情况见附件 1：优质蔬菜基地基础设施及配套项目预期收入测算表）

3.项目成本预测

优质蔬菜基地基础设施及配套项目预计所发生的总成本费用主要包括工资及福利、燃料及动力费、日常维护维修费、运营管理费用、税金及附加等。

（1）工资福利费：本项目运营人数 10 人。《湖南统计年鉴-2022》中邵阳市平均工资 5.28 万元，考虑员工福利、税收及保险，出于谨慎原则，项目运营期管理人员第一年年均工资福利按 6.4 万元/人计算，考虑经济增长及物价上涨情况，工资福利从运营期起每 3 年增长 5%测算。

图 1.湖南省统计局公布行业人员 2022 年平均工资

表2　2022年城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资

单位：元、%

行业	2022年	2021年	增长速度
合　计	91413	85438	7.0
农、林、牧、渔业	59293	58199	1.9
采矿业	71628	68983	3.8
制造业	86572	82484	5.0
电力、热力、燃气及水生产和供应业	113391	106637	6.3
建筑业	62797	62179	1.0
批发和零售业	74566	70829	5.3
交通运输、仓储和邮政业	99491	96132	3.5
住宿和餐饮业	44542	43349	2.8
信息传输、软件和信息技术服务业	132496	117793	12.5
金融业	121204	108042	12.2
房地产业	77246	77348	-0.1
租赁和商务服务业	71993	72305	-0.4
科学研究和技术服务业	115976	108870	6.5

（2）燃料动力费：根据同类项目经验，项目外购燃料及动力费用按收入的 0.5%-1%计提，本项目按收入的 1%计提。

（3）流转成本：根据邵阳市北塔区陈家桥乡经营管理站与邵阳市老农民生态合作社的土地承包经营权租赁合同，约定租赁成本以每年350元/亩，每十年增长10%，本项目以每年350元/亩，每3年增长5%进行测算。

（4）日常维护维修费：主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，本项目暂按工程费用0.5%。

（5）运营管理费用：参考同类型项目和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等标准依据，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括培训费、工会经费、教育经费、业务招待等相关费用，按照营业收入的1%计算。

（6）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，租赁收入、停车费收入按9%计征增值税；充电桩收入按13%计征增值税；按照增值税的7%计提城建税，按5%计提教育附加费；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，维护维修费按增值税率6%计算，燃料动力费按增值税率13%考虑，其他成本费用按适用税率进行计算进项；按出租收入的12%计提房产税测算。

（详细情况见附件2：优质蔬菜基地基础设施及配套项目运营成本及税费测算表）

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡预测

优质蔬菜基地基础设施及配套项目预计2026年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计16,190.54万元，扣除营业成本和税费5,752.05万元后，可用于偿还债务的资金共计10,438.49万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.23，能够完全覆盖债券本息。

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
优质蔬菜基地基础设施及配套项目	10,438.49	5,000.00	8,472.60	1.23

（二）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	1.04	1.23	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.23	1.16

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1.04，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1.16，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。

（三）项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件要求，专项债券需要满足政府专项债务限额的前提下，重复考虑筹措资金的充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）和稳定性（持续稳定的净现金流）。

1、充足性

根据项目数据的合理预测，在债券存续期内优质蔬菜基地基础设施及配套项目可产生经营现金流入16,190.54万元，扣除营业成本和税金5,752.05万元后，可用于偿还债务的资金共计10,438.49万元，能够完全覆盖本息8,472.60万元（含建设期利息），覆盖倍数为1.23，充足性得到保障。

2、稳定性

按照项目产生的所有经营活动、筹资活动对资金流入流出进行编制。优质蔬菜基地基础设施及配套项目现金流预测表中累计现金净流量为2,172.49万元，大于0，表明不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本息需要，具有一定抗风险能力。（详细情况见附件3：优质蔬菜基地基础设施及配套项目现金流预测表）

五、总体评价

基于财政部对地方政府发债项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本费用预测等进行分析评价，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；一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益与融资自平衡。

附件：

附件 1：优质蔬菜基地基础设施及配套项目预期收入测算表

附件 2：优质蔬菜基地基础设施及配套项目运营成本及税费测算表

附件 3：优质蔬菜基地基础设施及配套项目现金流预测表

附件1:

优质蔬菜基地基础设施及配套项目收益预期收入测算表

单位：万元

类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	合计
1、租赁收入		146.01	352.81	373.66	393.27	393.27	393.27	412.95	412.95	412.95	433.55	433.55	433.55	455.25	455.25	455.25	478.06	478.06	478.06	501.93	501.93	501.93	527.04	527.04	527.04	553.38	553.38	553.38	484.21	12,622.98
1.1低温保鲜库租赁收入		70.56	171.36	181.44	190.51	190.51	190.51	200.05	200.05	200.05	210.03	210.03	210.03	220.55	220.55	220.55	231.57	231.57	231.57	243.16	243.16	243.16	255.31	255.31	255.31	268.06	268.06	268.06	234.55	6,115.63
出租面积（㎡）		2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
单价（元/㎡/月）		70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	81.03	81.03	81.03	85.09	85.09	85.09	89.34	89.34	89.34	93.81	93.81	93.81	98.50	98.50	98.50	103.42	103.42	103.42	108.59	
出租率%		70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
增长率%		100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%	122%	128%	128%	128%	134%	134%	134%	141%	141%	141%	148%	148%	148%	155%	
1.2农产品研发楼、农产品交易中心和检测中心、农产品加工中心租赁收入		69.21	168.08	177.96	186.86	186.86	186.86	196.20	196.20	196.20	205.99	205.99	205.99	216.29	216.29	216.29	227.16	227.16	227.16	238.47	238.47	238.47	250.42	250.42	250.42	262.94	262.94	262.94	230.08	5,998.32
出租面积（㎡）		5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	
单价（元/㎡/月）		28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03	34.03	34.03	35.74	35.74	35.74	37.52	37.52	37.52	39.40	39.40	39.40	41.37	41.37	41.37	43.44	
出租率%		70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
增长率%		100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%	122%	128%	128%	128%	134%	134%	134%	141%	141%	141%	148%	148%	148%	155%	
1.3蔬菜基地大棚租赁收入		6.24	13.37	14.26	15.90	15.90	15.90	16.70	16.70	16.70	17.53	17.53	17.53	18.41	18.41	18.41	19.33	19.33	19.33	20.30	20.30	20.30	21.31	21.31	21.31	22.38	22.38	22.38	19.58	509.03
出租面积（亩）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
单价（元/亩/年）		1,980.00	1,980.00	1,980.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,182.95	2,182.95	2,182.95	2,292.10	2,292.10	2,292.10	2,406.70	2,406.70	2,406.70	2,527.04	2,527.04	2,527.04	2,653.39	2,653.39	2,653.39	2,786.06	2,786.06	2,786.06	2,925.36	2,925.36	2,925.36	3,071.63	
出租率%		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
增长率%		100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%	122%	128%	128%	128%	134%	134%	134%	141%	141%	141%	148%	148%	148%	155%	
2、停车位收入		15.44	36.03	41.17	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	38.60	1,242.92
数量（个）		94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	
单价（元/个/天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
使用率%		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3、充电桩收入		31.4	70.64	78.49	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	71.95	2324.64
充电桩数（个）		28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
充电桩小时（小时/天）		4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	
次充电度数（kw）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
充电收费标准（元/度）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
利用率%		40%	45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	
合计		192.85	459.48	493.32	525.93	525.93	525.93	545.61	545.61	545.61	566.21	566.21	566.21	587.91	587.91	587.91	610.72	610.72	610.72	634.59	634.59	634.59	659.70	659.70	659.70	686.04	686.04	686.04	594.76	16,190.54

附件2：

优质蔬菜基地基础设施及配套项目运营成本及税费测算表

单位：万元

类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	合计
合计		75.75	159.82	162.96	169.27	169.27	169.27	175.37	175.37	175.37	181.69	181.69	181.69	188.37	188.37	188.37	195.41	195.41	195.41	202.79	202.79	202.79	210.53	210.53	210.53	218.64	218.64	407.09	538.86	5,752.05
成本小计		59.68	120.98	121.82	125.97	125.97	125.97	129.91	129.91	129.91	133.96	133.96	133.96	138.25	138.25	138.25	142.78	142.78	142.78	147.53	147.53	147.53	152.51	152.51	152.51	157.72	157.72	157.72	135.98	3,824.35
工资额		32.00	64.00	64.00	67.20	67.20	67.20	70.60	70.60	70.60	74.10	74.10	74.10	77.80	77.80	77.80	81.70	81.70	81.70	85.80	85.80	85.80	90.10	90.10	90.10	94.60	94.60	94.60	82.75	2,168.45
燃料及动力费（1%）		1.93	4.59	4.93	5.26	5.26	5.26	5.46	5.46	5.46	5.66	5.66	5.66	5.88	5.88	5.88	6.11	6.11	6.11	6.35	6.35	6.35	6.60	6.60	6.60	6.86	6.86	6.86	5.95	161.94
流转成本		1.10	2.36	2.52	2.81	2.81	2.81	2.95	2.95	2.95	3.10	3.10	3.10	3.25	3.25	3.25	3.42	3.42	3.42	3.59	3.59	3.59	3.77	3.77	3.77	3.96	3.96	3.96	3.46	89.99
日常维护维修费用（0.5%）		22.72	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	37.87	1,242.03
管理费用（1%）		1.93	4.59	4.93	5.26	5.26	5.26	5.46	5.46	5.46	5.66	5.66	5.66	5.88	5.88	5.88	6.11	6.11	6.11	6.35	6.35	6.35	6.60	6.60	6.60	6.86	6.86	6.86	5.95	161.94
税金小计		16.07	38.84	41.14	43.30	43.30	43.30	45.46	45.46	45.46	47.73	47.73	47.73	50.12	50.12	50.12	52.63	52.63	52.63	55.26	55.26	55.26	58.02	58.02	58.02	60.92	60.92	249.37	402.88	1,927.70
应交增值税(9%)																												168.26	312.11	480.37
城建税(7%)																												11.78	21.85	33.63
教育费(5%)																												8.41	15.61	24.02
房产税(12%)		16.07	38.84	41.14	43.30	43.30	43.30	45.46	45.46	45.46	47.73	47.73	47.73	50.12	50.12	50.12	52.63	52.63	52.63	55.26	55.26	55.26	58.02	58.02	58.02	60.92	60.92	60.92	53.31	1,389.68

附件3:

优质蔬菜基地基础设施及配套项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期																														
			2024年	2025年	2026年6月	2026年7月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	**现金流入**	28,324.96	6,800.00	4,000.00	1,334.42	192.85	459.48	493.32	525.93	525.93	525.93	545.61	545.61	545.61	566.21	566.21	566.21	587.91	587.91	587.91	610.72	610.72	610.72	634.59	634.59	634.59	659.70	659.70	659.70	686.04	686.04	686.04	594.76
1.1	资本金	7,134.42	4,800.00	1,000.00	1,334.42																												
1.2	债券资金流入	5,000.00	2,000.00	3,000.00	-																												
1.3	运营收入	16,190.54				192.85	459.48	493.32	525.93	525.93	525.93	545.61	545.61	545.61	566.21	566.21	566.21	587.91	587.91	587.91	610.72	610.72	610.72	634.59	634.59	634.59	659.70	659.70	659.70	686.04	686.04	686.04	594.76
1.4	回收固定资产余值																																
1.5	流动资金回收																																
2	**现金流出**	26,152.47	6,800.00	4,000.00	1,334.42	147.65	303.62	306.76	313.07	313.07	313.07	319.17	319.17	319.17	325.49	325.49	325.49	332.17	332.17	332.17	339.21	339.21	339.21	346.59	3,306.09	265.59	273.33	273.33	273.33	281.44	281.44	469.89	2,601.66
2.1	建设投资	11,927.82	6,768.60	3,896.70	1,262.52																												
2.2	运营成本	3,824.35				59.68	120.98	121.82	125.97	125.97	125.97	129.91	129.91	129.91	133.96	133.96	133.96	138.25	138.25	138.25	142.78	142.78	142.78	147.53	147.53	147.53	152.51	152.51	152.51	157.72	157.72	157.72	135.98
2.3	税金及附加	1,927.70				16.07	38.84	41.14	43.30	43.30	43.30	45.46	45.46	45.46	47.73	47.73	47.73	50.12	50.12	50.12	52.63	52.63	52.63	55.26	55.26	55.26	58.02	58.02	58.02	60.92	60.92	249.37	402.88
2.4	建设及运营期利息	3,472.60	31.40	103.30	71.90	71.90	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	103.30	62.80	62.80	62.80	62.80	62.80	62.80	62.80	62.80
2.5	债券本金	5,000.00																							3,000.00								2,000.00
3	**净现金流量**	2,172.49				45.20	155.86	186.56	212.86	212.86	212.86	226.44	226.44	226.44	240.72	240.72	240.72	255.74	255.74	255.74	271.51	271.51	271.51	288.00	-2,671.50	369.00	386.37	386.37	386.37	404.60	404.60	216.15	-2,006.90
4	**累计净现金流量**	2,172.49				45.20	201.06	387.62	600.48	813.34	1,026.20	1,252.64	1,479.08	1,705.52	1,946.24	2,186.96	2,427.68	2,683.42	2,939.16	3,194.90	3,466.41	3,737.92	4,009.43	4,297.43	1,625.93	1,994.93	2,381.30	2,767.67	3,154.04	3,558.64	3,963.24	4,179.39	2,172.49

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。

统一社会信用代码

91430102MA4RTYT63E

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　湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

再复印无效

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　卓和平

经营范围　会计、审计及税务服务；企业会计报表审计；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；会计咨询；司法会计鉴定；税务顾问；税务咨询；企业资本验证；企业资产的重组并购及债权债务重组咨询服务；税收策划；涉税鉴证；涉税服务；涉税司法鉴定；代理记账服务。（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，未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务）

出　资　额　玖佰陆拾叁万伍仟元整

成立日期　2020年11月06日

主要经营场所　湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路078号鑫天大厦403房

登记机关

2023年12月18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：湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

再复印无效

首席合伙人：卓和平

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路078号鑫天大厦403房

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：43010004

批准执业文号：湘财会[2020]29号

批准执业日期：2020年12月15日

证书序号：0008693

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

二〇二〇年十二月十五日

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　曹继亮

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-10-24

工作单位 Working unit　湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　432302197310247918

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：No. of Certificate　430100040006

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　1998 年 y　12 月 m　04 日 d

2021 年 y　月 m　日 d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　曾志华

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1969-07-21

工作单位 Working unit　湖南天平正大有限责任会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　430104198907212637

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.

2012.3.1

2012.5.28

2011 年 3 月 7 日

证书编号：

No. of Certificate　430100040002

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　1998 年 05 月 [illegible] 日

年度检验登记 2013.3.26
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.

2014.3.14

2015 年 3 月 13 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2015.3.20

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

2016 年 3 月 15 日

7

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.

2019.3.13

2021 年度任职资格检查 合格专用章

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 月 日
/y /m /d

9

再复印无效

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

湖南天平正大有限责任会计师 事务所 CPAs

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

2016 年 3 月 18 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)桥子州分所 事务所 CPAs

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

2016 年 3 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

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)桥子州分所 事务所 CPAs

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

2021 年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 26 日

11

湖南省邵阳市2024年专项债券收益与融资自求平衡审核报告

湘天会专字〔2024〕第279号

湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：湖南省长沙市韶山北路86号鑫天大厦九楼　　邮编：410011

电话：0731-82244306　　传真：82233210

目 录

项目收益自求平衡预测说明 4
一、项目收益及现金流入预测编制基础 4
二、项目收益及现金流入预测假设 4
三、项目收益及现金流量预测编制说明 4
（一）项目概况 4
（二）项目收益及现金流量预测说明 5
四、项目收益与融资自求平衡性评价 10
（一）项目平衡预测 10
（二）压力测试 10
（三）项目平衡性评价 10
五、总体评价 11

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)
HUNAN TIANPINGZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

湖南省邵阳市2024年专项债券收益与融资自求平衡审核报告

湘天会专字〔2024〕第279号

邵阳市财政局：

我们接受邵阳市财政局的委托，对湖南省邵阳市专项债券项目（以下或简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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》。湖南省邵阳市建设项目实施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。

需要提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自平衡预测方案中运用了一系列假设，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发生，且变动可能性大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本审核报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经审核，我们认为，在湖南省邵阳市建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目，预期项目研发+孵化中心、标准厂房、总部大厦的租赁收入、标准厂房出售收入和停车位服务收入对应的经营收入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。其本息覆盖倍数具体如下表：

本息覆盖倍数表

单位：万元

地市	项目名称	计划融资金额	发债本息和	项目净收益	覆盖倍数
隆回县	隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目	40,000.00	56,673.10	66,191.67	1.17

需要说明的是，根据湖南省财政厅《关于申报政府专项债券资金通途调整的通知》和隆回县财政局“关于申请政府专项债券资金用途调整的报告”，经邵阳市财政局和邵阳市人民政府审批，对 2023 年已发行专项债券项目额度进行调整，具体调整情况如下表：

项目资金调整情况

已发行债券名称	资金调出项目名称	发行时间	发行期限	发行实际利率	调减资金（万元）	资金调至项目名称	调增金额（万元）
2023 年湖南省社会事业专项债券（八期）-2023 年湖南省政府专项债券（三十六期）	隆回县职业中专扩建项目	2023-5-4	20 年	3.12%	2000	隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目	2000

该项目于 2022 年已发行政府专项债券 10,000.00 万元，2023 年发行政府专项债券 8,000.00 万元，2024 年 9 月已发行政府专项债券 15,000.00 万元，本报告仅供邵阳市财政为“隆回县职业中专扩建项目”资金用途调整至“隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目”融资时使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益自求平衡预测说明

（本页无正文）

湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年十月三十一日

附件

项目收益自求平衡预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以研发+孵化中心、标准厂房、总部大厦的租赁收入、标准厂房出售收入和停车位服务收入为基础，参考湖南省邵阳市园区建设专项债券项目预期收益与融资平衡方案、项目的可行性研究报告、周边参考相似资产租赁情况、停车费及充电桩收费文件等项目资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制建设项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3. 相关法律法规无重大变化；

4. 本期债券筹集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5. 实施方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；

6. 相关收费价格在正常范围内变动；

7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量预测编制说明

（一）项目概况

本次申请发行的项目为隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目（以下或简称“本项目”），具体情况如下：

1.项目主要建设内容及规模

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目主要建设内容有：本项目总用地面积 174,667.40 ㎡（约 262 亩），建筑占地面积 63,916.67 ㎡，总建筑面积 330,000 ㎡（含地上建筑面积 300,000 ㎡，地下建筑面积 30,000 ㎡），主要为标准厂房、研发孵化、人才公寓和总部大厦、地下停车场，以及园区道路及广场硬化、给排水、强弱电、绿化、消防、环卫等配套设施。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

经估算，隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目总投资97,806.43万元，其中工程费用约79,503.48万元，占总投资81.29%；建设工程其它费用约9,323.60万元，占总投资9.53%；基本预备费约4,179.35万元，占总投资4.27%；建设期利息4,800.00万元，占总投资4.91%。

（2）资金筹措方式

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行专项债券。项目总投资97,806.43万元，其中用于项目支出的资本金57,806.43万元，该项目拟申请发行政府专项债券40,000.00万元，已于2022年5月发行政府专项债券6,000.00万元、2022年6月发行政府专项债券4,000.00万元，2023年10月发行政府专项债券8,000.00万元，2024年9月发行政府专项债券15,000.00万元，本次调整延用“隆回县职业中专扩建项目”发行政府专项债券2,000.00万元，预计本年度后期发行政府专项债券资金5,000.00万元。

（二）项目收益及现金流量预测说明

1.项目应付本息情况

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目拟申请发行政府专项债券40,000.00万元，已于2022年5月发行政府专项债券6,000.00万元，发行利率为3.22%、2022年6月发行政府专项债券4,000.00万元，发行利率为3.16%、2023年10月发行政府专项债券8,000.00万元，发行利率为3.13%、2024年9月发行政府专项债券15,000.00万元（2024年湖南省政府专项债券（二十九期），发行利率2.21%，发行期限15年），本次调整延用“隆回县职业中专扩建项目”发行政府专项债券2,000.00万元（2023年湖南省社会事业专项债券（八期）-2023年湖南省政府专项债券（三十六期），发行利率3.12%，发行期限为20年，项目发行时融资平衡方案及湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）出具融资平衡报告中披露“融资本息的覆盖倍数1.23”），预计本年度后期发行政府专项债券资金5,000.00万元，均为半年付息一次，假设隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目本次调整延用“隆回县职业中专扩建项目”发行政府专项债券2,000.00万元于2024年10月到位，

则调整前利息由原项目承担，调整入本项目后，按照原发行期间计息和还本的时间测算本息，后续发行政府专项债券按发行时半年一次付息预测，本金在债券到期时一次性偿还。本项目前期已发行债券额度按实际发行利率测算、本次调整延用以其原发行实际利率测算，后续发行以 2024 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，后续年度发行政府专项债券按 15 年期债券的预测利率为 2.62%，债券存续期内本息共计 56,673.10 万元，还本付息情况如下表：

表-隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年 5 月		6,000.00		6,000.00		
2022 年 6 月	6,000.00	4,000.00		10,000.00		
2022 年 11 月	10,000.00			10,000.00	96.60	96.60
2022 年 12 月	10,000.00			10,000.00	63.20	63.20
2023 年 5 月	10,000.00			10,000.00	96.60	96.60
2023 年 6 月	10,000.00			10,000.00	63.20	63.20
2023 年 10 月	10,000.00	8,000.00		18,000.00		
2023 年 11 月	18,000.00			18,000.00	96.60	96.60
2023 年 12 月	18,000.00			18,000.00	63.20	63.20
2024 年 4 月	18,000.00			18,000.00	125.20	125.20
2024 年 5 月	18,000.00			18,000.00	96.60	96.60
2024 年 6 月	18,000.00			18,000.00	63.20	63.20
2024 年 9 月	18,000.00	15,000.00		33,000.00		
2024 年 10 月	33,000.00	2,000.00		35,000.00	125.20	125.20
2024 年 11 月	35,000.00	5,000.00		40,000.00	127.80	127.80
2024 年 12 月	40,000.00			40,000.00	63.20	63.20
2025 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2026 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2027 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2028 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2029 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2030 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2031 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2032 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2033 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90

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
2034 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2035 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2036 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2037 年	40,000.00		10,000.00	30,000.00	935.10	10,935.10
2038 年	30,000.00		8,000.00	22,000.00	775.30	8,775.30
2039 年	22,000.00		20,000.00	2,000.00	524.90	20,524.90
2040 年	2,000.00			2,000.00	62.40	62.40
2041 年	2,000.00			2,000.00	62.40	62.40
2042 年	2,000.00			2,000.00	62.40	62.40
2043 年	2,000.00		2,000.00		31.20	2,031.20
合计		40,000.00	40,000.00		16,673.10	56,673.10

2.项目收入预测

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目经营收入主要为研发+孵化中心、标准厂房、总部大厦的租赁收入、标准厂房出售收入和停车位服务收入。

（1）本项目研发+孵化中心建筑面积 100,000 ㎡，拟全部出租。隆回县无具体名称对应出租案例，参考隆回县以及邵阳市周边区县写字楼出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 14.80 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。参考案例如下：

名称	单价（元/㎡/月）	来源
邵东城区金龙大道 4 层写字楼出租	30	信息来源：邵东市金龙大道 4 层写字楼出租 - 邵阳安居客
邵阳县玉田村独栋写字楼出租	51.3	信息来源：邵阳县玉田村写字楼出租 - 邵阳安居客
邵阳市隆回县 G60 整栋出租	15	信息来源：邵阳市隆回县 G60 整栋出租-邵阳 58 同城

（2）标准厂房租赁收入：本项目标准厂房建筑面积 180,000 ㎡，拟出租 75%，即 135,000 ㎡，参考邵阳市周边区县标准厂房租赁单价，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 11.25 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。参考案例如下：

名称	单价（元/㎡/月）	来源
邵阳市隆回城区三百科技高尔夫科创园厂房出租	11.7	信息来源：邵阳市隆回城区三百科技高尔夫科创园厂房出租- 邵阳 58 同城
邵阳市隆回城区恒安家校附近厂房出租	12	信息来源：邵阳市隆回城区厂房出租 - 邵阳 58 同城
邵阳市隆回环城北路厂房出租	28.8	信息来源：邵阳市隆回城区环城北路厂房出租 - 邵阳 58 同城

（3）总部大厦租赁收入：本项目总部大厦建筑面积 15,000 ㎡，参考邵阳市周边区县写字楼出租价格，本项目租赁单价按 14.80 元/平方米/月测算。（收入依据见研发+孵化中心租赁收入）。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。

（4）标准厂房出售收入：本项目标准厂房拟出售比例为 25%，约 45000 ㎡，预计运营期最后 4 年出售，隆回想无具体厂房出售案例，参考邵阳市周边厂房出售情况，谨慎考虑，本项目未来出售单价按 2,100.00 元/平方米测算。

名称	单价（元/㎡）	来源
邵阳双清金鸡路白马大道交汇处 1700 平方米钢结构厂房出售	3,235.29	信息来源：邵阳双清金鸡路白马大道交汇处 1700 平方米钢结构厂房出售-中国厂房网
邵阳宝庆工业集中区金砖谷 1068.48 平方米厂房租售	15,506.93	信息来源：邵阳宝庆工业集中区金砖谷 1068.48 平方米厂房租售-中国厂房网

（5）停车位收入：本项目配建停车位 1400 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、湘发改价调[2019]217 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入，参考公共停车场收费及周边停车收费水平，停车位收费按平均 250 元/个·月计算，本项目停车位使用率按第 1 年 30%、第 2 年 40%、第 3 年 50%、第 4 年 60%、第 5 年 70%、第 6 年 80%，第 7 年及以后按 90%进行估算。

（详细情况见附件 1：隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目预期收入测算表）

3.项目成本预测

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目预计所发生的总成本费用主要包括工资及福利、管理费用、日常维护维修费、销售费用、税金及

附加等。

（1）工资福利费：本项目定员共 50 人，根据《邵阳计年鉴》（2022 年），租赁和商务服务业从人员平均工资为 4.89 万元/年，出于谨慎原则，项目运营期管理人员第一年年均工资福利按 5.5 万元/人计算，考虑经济增长及物价上涨情况，工资福利从运营期起每 3 年增长 5%测算。

（2）销售费用：包括经纪服务费及相关手续费等，根据同类项目经验，本项目销售费用按标准厂房销售收入的 2%测算。

（3）日常维护维修费：主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，本项目暂按固定资产折旧额的 10%计提，年度折旧额为 609.51 万元，年均修理费为 60.95 万元测算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的 10%	1、参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%; 2、按折旧额的 5%-25%计提

（4）运营管理费用：参考同类型项目和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等标准依据，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括培训费、工会经费、教育经费、业务招待等相关费用，行业一般取值为营业收入的 3%-5%，参考项目相关行业，按照营业收入的 3%计算。

本项目取值	参考依据
运营管理费用为营业收入的 3%	1.参考行业运营管理费用为营业收入的 3%-5%;

（5）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，物业出租、出售、停车费收入增值税税率为 9%计征增值税；按照增值税的 5%计提城建税，按 5%计提教育附加费；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，燃料动力费按增值税率 13%考虑，其他成本费用按适用税率进行计算进项；按出租收入的 12%计提房产税测算。

（详细情况见附件 2：隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目运营成本及税费测算表）

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡预测

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目预计 2026 年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计 82,778.54 万元，扣除营业成本和税费 16,586.87 万元后，可用于偿还债务的资金共计 66,191.67 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.17，能够完全覆盖债券本息。

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
隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目	66,191.67	40,000.00	56,673.10	1.17

（二）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	1.02	1.17	1.31
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.17	1.14

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 1.02，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 1.14，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。

（三）项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件要求，专项债券需要满足政府专项债务限额的前提下，重复考虑筹措资金的充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）和稳定性（持续稳定的净现金流）。

1、充足性

根据项目数据的合理预测，在债券存续期内隆回高新区科技产业园及配

套基础设施建设项目可产生经营现金流入 82,778.54 万元，扣除营业成本和税金 16,586.87 万元后，可用于偿还债务的资金共计 66,191.67 万元，能够完全覆盖本息 56,673.10 万元（含建设期利息），覆盖倍数为 1.17，充足性得到保障。

2、稳定性

按照项目产生的所有经营活动、筹资活动对资金流入流出进行编制。隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目现金流预测表中累计现金净流量为 12,424.00 万元，大于 0，表明不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本息需要，具有一定抗风险能力。（详细情况见附件 3：隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目现金流预测表）

五、总体评价

基于财政部对地方政府发债项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本费用预测等进行分析评价，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；一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益与融资自平衡。

附件：

附件 1：隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目预期收入测算表

附件 2：隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目运营成本及税费测算表

附件 3：隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目现金流预测表

附件1:

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目收益预期收入测算表

单位：万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
1、研发+孵化中心租赁收入				414.40	1,509.60	1,598.40	1,678.32	1,678.32	1,678.32	1,762.20	1,762.20	1,762.20	1,850.31	1,850.31	1,850.31	1,942.83	1,942.83	1,942.83	2,040.03	2,040.03	1,700.03	31,003.47
出租面积（㎡）				100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
单价（元/㎡/年）				177.60	177.60	177.60	186.48	186.48	186.48	195.80	195.80	195.80	205.59	205.59	205.59	215.87	215.87	215.87	226.67	226.67	226.67	
出租率%				0.70	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
增长率%				100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%	122%	128%	128%	128%	
2、标准厂房租赁收入				425.25	1,549.13	1,640.25	1,722.26	1,722.26	1,722.26	1,808.41	1,808.41	1,808.41	1,898.80	1,898.80	1,898.80	1,993.69	1,993.69	1,993.69	2,093.45	2,093.45	1,744.54	31,815.55
出租面积（㎡）				135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	
单价（元/㎡/年）				135.00	135.00	135.00	141.75	141.75	141.75	148.84	148.84	148.84	156.28	156.28	156.28	164.09	164.09	164.09	172.30	172.30	172.30	
出租率%				70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
增长率%				100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%	122%	128%	128%	128%	
3、总部大厦租赁收入				62.16	226.44	239.76	251.75	251.75	251.75	264.33	264.33	264.33	277.55	277.55	277.55	291.42	291.42	291.42	306.00	306.00	255.00	4,650.51
出租面积（㎡）				15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
单价（元/㎡/年）				177.60	177.60	177.60	186.48	186.48	186.48	195.80	195.80	195.80	205.59	205.59	205.59	215.87	215.87	215.87	226.67	226.67	226.67	
出租率%				70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
增长率%				100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%	122%	128%	128%	128%	
4、标准厂房出售收入																	2,165.63	2,362.50	2,362.50	2,362.50	196.88	9,450.01
出售面积（㎡）																	10,312.50	11,250.00	11,250.00	11,250.00	937.50	
单价（元/㎡）																	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	
增长率																	100%	100%	100%	100%	100%	
5、停车位收入				126.00	168.00	210.00	252.00	294.00	336.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	315.00	5,859.00
数量（个）				1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	
单价（元/个/月）				250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	
使用率%				30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
合计				1,027.81	3,453.17	3,688.41	3,904.33	3,946.33	3,988.33	4,212.94	4,212.94	4,212.94	4,404.66	4,404.66	4,404.66	4,605.94	6,771.57	6,968.44	7,179.98	7,179.98	4,211.45	82,778.54

附件2:

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目运营成本及税费测算表

单位：万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
合计				242.10	801.22	829.54	869.17	870.43	871.69	912.54	912.54	912.54	954.89	954.89	954.89	999.09	1,107.37	1,117.21	1,163.35	1,163.35	950.06	16,586.87
成本小计				142.82	439.55	446.60	467.08	468.34	469.60	490.34	490.34	490.34	511.59	511.59	511.59	533.63	641.91	651.75	674.60	674.60	473.57	9,089.84
工资额				91.67	275.00	275.00	289.00	289.00	289.00	303.00	303.00	303.00	318.50	318.50	318.50	334.50	334.50	334.50	351.00	351.00	292.50	5,371.17
销售费用（2%）																	43.31	47.25	47.25	47.25	3.94	189.00
日常维护维修费用（10%）				20.32	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	50.79	1,046.31
管理费用（3%）				30.83	103.60	110.65	117.13	118.39	119.65	126.39	126.39	126.39	132.14	132.14	132.14	138.18	203.15	209.05	215.40	215.40	126.34	2,483.36
税金小计				99.28	361.67	382.94	402.09	402.09	402.09	422.20	422.20	422.20	443.30	443.30	443.30	465.46	465.46	465.46	488.75	488.75	476.49	7,497.03
应交增值税(9%)																					62.90	62.90
城建税(5%)																					3.15	3.15
教育费(5%)																					3.15	3.15
房产税(12%)				99.28	361.67	382.94	402.09	402.09	402.09	422.20	422.20	422.20	443.30	443.30	443.30	465.46	465.46	465.46	488.75	488.75	407.29	7,427.83

附件3:

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期						运营期																	
			2021年9月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年8月	2026年9月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	**现金流入**	180,584.97	18,306.43	22,000.00	20,000.00	22,000.00	14,000.00	1,500.00	1,027.81	3,453.17	3,688.41	3,904.33	3,946.33	3,988.33	4,212.94	4,212.94	4,212.94	4,404.66	4,404.66	4,404.66	4,605.94	6,771.57	6,968.44	7,179.98	7,179.98	4,211.45
1.1	资本金	57,806.43	18,306.43	12,000.00	12,000.00		14,000.00	1,500.00																	
1.2	债券资金流入	40,000.00		10,000.00	8,000.00	22,000.00																			
1.3	运营收入	82,778.54							1,027.81	3,453.17	3,688.41	3,904.33	3,946.33	3,988.33	4,212.94	4,212.94	4,212.94	4,404.66	4,404.66	4,404.66	4,605.94	6,771.57	6,968.44	7,179.98	7,179.98	4,211.45
1.4	回收固定资产余值																								
1.5	流动资金回收																								
2	**现金流出**	168,160.97	18,306.43	22,000.00	20,000.00	22,000.00	14,000.00	1,500.00	607.07	1,896.12	1,924.44	1,964.07	1,965.33	1,966.59	2,007.44	2,007.44	2,007.44	2,049.79	2,049.79	11,889.99	9,774.39	21,632.27	1,179.61	1,225.75	1,225.75	2,981.26
2.1	建设投资	94,901.00	18,306.43	21,840.20	19,680.40	21,398.80	12,905.10	770.07																	
2.2	运营成本	9,089.84							142.82	439.55	446.60	467.08	468.34	469.60	490.34	490.34	490.34	511.59	511.59	511.59	533.63	641.91	651.75	674.60	674.60	473.57
2.3	税金及附加	7,497.03							99.28	361.67	382.94	402.09	402.09	402.09	422.20	422.20	422.20	443.30	443.30	443.30	465.46	465.46	465.46	488.75	488.75	476.49
2.4	建设及运营期利息	16,673.10		159.80	319.60	601.20	1,094.90	729.93	364.97	1,094.90	1,094.90	1,094.90	1,094.90	1,094.90	1,094.90	1,094.90	1,094.90	1,094.90	1,094.90	935.10	775.30	524.90	62.40	62.40	62.40	31.20
2.5	债券本金	40,000.00																		10,000.00	8,000.00	20,000.00				2,000.00
3	**净现金流量**	12,424.00							420.74	1,557.05	1,763.97	1,940.26	1,981.00	2,021.74	2,205.50	2,205.50	2,205.50	2,354.87	2,354.87	-7,485.33	-5,168.45	-14,860.70	5,788.83	5,954.23	5,954.23	1,230.19
4	**累计净现金流量**	12,424.00							420.74	1,977.79	3,741.76	5,682.02	7,663.02	9,684.76	11,890.26	14,095.76	16,301.26	18,656.13	21,011.00	13,525.67	8,357.22	-6,503.48	-714.65	5,239.58	11,193.81	12,424.00

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。

统一社会信用代码

91430102MA4RTYT63E

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　湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

再复印无效

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　卓和平

经营范围　会计、审计及税务服务；企业会计报表审计；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；会计咨询；司法会计鉴定；税务顾问；税务咨询；企业资本验证；企业资产的重组并购及债权债务重组咨询服务；税收策划；涉税鉴证；涉税服务；涉税司法鉴定；代理记账服务。（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，未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务）

出　资　额　玖佰陆拾叁万伍仟元整

成立日期　2020年11月06日

主要经营场所　湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路078号鑫天大厦403房

登记机关

2023年12月18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：湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

再复印无效

首席合伙人：卓和平

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道韶山路078号鑫天大厦403房

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：43010004

批准执业文号：湘财会[2020]29号

批准执业日期：2020年12月15日

证书序号：0008693

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

二〇二〇年十二月十五日

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　曹继亮

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-10-24

工作单位 Working unit　湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　432302197310247918

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：No. of Certificate　430100040006

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　1998 年 y　12 月 m　04 日 d

2021 年 y　月 m　日 d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　曾志华

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1969-07-21

工作单位 Working unit　湖南天平正大有限责任会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　430104198907212637

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.

2012.3.1

2012.5.28

2011 年 3 月 7 日

证书编号：

No. of Certificate　430100040002

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　1998 年 05 月 [illegible] 日

年度检验登记 2013.3.26
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.

2014.3.14

2015 年 3 月 13 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2015.3.20

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

2016 年 3 月 15 日

7

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.

2019.3.13

2021 年度任职资格检查 合格专用章

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 月 日
/y /m /d

9

再复印无效

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

湖南天平正大有限责任会计师 事务所 CPAs

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

2016 年 3 月 18 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)桥子州分所 事务所 CPAs

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

2016 年 3 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

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙)桥子州分所 事务所 CPAs

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

2021 年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南天平正大会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 26 日

11