

**2020 年湖南省园区建设专项债券（四期） -
2020 年湖南省政府专项债券（四期）资金调整
项目专项债券收益与融资自求平衡审核报告**

湘天会专字〔2022〕198 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 至 82244309 转 169

目 录

专项债券收益与融资自求平衡审核报告.....	1
项目收益与融资自求平衡预测说明.....	3
一、项目收益及现金流入预测编制基础.....	3
二、项目收益及现金流入预测假设.....	3
三、项目收益及现金流量预测编制说明.....	3
（一）项目概况.....	3
（二）项目收益及现金流量预测说明.....	4
四、项目收益与融资自求平衡性评价.....	8
（一）项目平衡预测.....	8
（二）压力测试.....	8
（三）项目平衡性评价.....	8
五、总体评价.....	9



湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

HUNAN TIANPINGZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

**2020 年湖南省园区建设专项债券（四期） -
2020 年湖南省政府专项债券（四期） 资金调整
项目专项债券收益与融资自求平衡审核报告**

湘天会专字〔2022〕198 号

邵阳市财政局：

我们接受邵阳市财政局的委托，对 2020 年湖南省园区建设专项债券（四期）-2020 年湖南省政府专项债券（四期）资金调整项目（以下简称“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》。邵阳市园区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，在湖南省邵阳市园区建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核发债资金调整后的邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目，预期科研产业用房、仓库和生活配套用房租赁收入、停车费收入和物业管理收入等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

序号	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
1	邵阳市	邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目	70,000.00	104,404.94	150,479.15	1.44

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》和邵阳市宝庆工业新城建设投资开发有限公司“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2020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)	调整原因
2020年湖南省园区建设专项债券(四期) -2020年湖南省政府专项债券(四期)	邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目	2020-1-14	15年	3.65%	7900	邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目	7900	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。

本报告仅供邵阳市财政为调整申报“邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目”融资时使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益与融资自求平衡预测说明

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

二〇二二年十一月十一日



附件

项目收益与融资自求平衡预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以园区内科研产业用房、仓库和生活配套用房租赁收入、停车费收入和物业管理收入为基础，参考邵阳各市县物业管理收费文件及园区建设项目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，编制园区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

本期发债为邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目，项目的具体情况如下：

1.项目主要建设内容及规模

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目为构建具有核心竞争力的科技创新孵化基地，为高质量发展之路提供科技研发、成果转化平台，搭建专业化科研成果转化服务体系。项目建设以科技创新为特色，集创业工作、生活学习为一体的现代科技产业服务平台。规划总用地面积 354.01 亩，总建筑面积 450,349.9 m²，包括：研发楼 119,103.83 m²，试验中心 5,303.93

m²，科创综合体 231,731.99 m²，成品库房 6,560.25 m²，生活配套用房 87,649.90 m²。容积率 1.91，绿化率 10%。配套工程包括绿化、亮化、管网、停车位、配套道路等。

2.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

经估算，邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目总投资 142,047.70 万元，其中：工程费用 103,032.27 万元，占总投资 72.54%、工程建设其他费用 26,917.92 万元，占总投资 18.95%、预备费 6,497.51 万元，占总投资 4.57%、建设期利息 5,600.00 万元，占总投资 3.94%。

(2) 资金筹措方式

邵阳经开区科技产业服务平台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 142,047.70 万元，其中用于项目支出的资本 72,047.70 万元，拟申请发行政府专项债券资金 70,000.00 万元，2022 年 6 月已发行 35,000.00 万元，本次发债资金调整延用“邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目”发行专项债券 7,900.00 万元，预计 2023 年度再发行政府专项债券 27,100.00 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

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目拟申请政府专项债券 70,000.00 万元，2022 年 6 月已申请发行 35,000.00 元，发行期限 15 年，发行利率为 3.18%；本次发债资金调整延用“邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目”发行专项债券 7,900.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.65%；预计 2023 年度再发行 27,100.00 万元，假设邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目本次延用“邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目”专项债券 7,900.00 万元于 2022 年 11 月到位，该部分计息以剔除以前发行已付息部分，上述专项债券发行均为每年付息两次，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，2023 年预计发行债券预测利率以 2022 年 10 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，本次 15 年期债券的预测利率为 3.47%，债券存续期内本息共计 104,404.94 万元，还本付息情

况如下表:

表-邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目
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6月		35,000.00		35,000.00	-	-
2022年12月	35,000.00			35,000.00	556.50	556.50
2022年11月	35,000.00	7,900.00		42,900.00	-	-
2022年12月	42,900.00			42,900.00	144.18	144.18
2023年	42,900.00	27,100.00		70,000.00	1,871.54	1,871.54
2024年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2025年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2026年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2027年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2028年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2029年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2030年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2031年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2032年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2033年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2034年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2035年	70,000.00		7,900.00	62,100.00	2,053.37	9,953.37
2036年	62,100.00			62,100.00	2,053.37	2,053.37
2037年	62,100.00		35,000.00	27,100.00	1,496.87	36,496.87
2038年	27,100.00		27,100.00	-	470.19	27,570.19
合计		70,000.00	70,000.00		34,404.94	104,404.94

2.项目收入预测

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目收益主要来源于科研产业用房和生活配套用房租赁收入、停车费收入和物业管理收入。

(1) 科研产业用房租赁收入

研发楼 119,103.83 m², 试验中心 5,303.93 m², 科创综合体 231,731.99 m², 合计出租面积 356,139.75 m², 根据同类型项目研发用房租赁情况, 出租价格在 30-33.3 元/m²·月之间, 考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 预计本项目科研产业用房出租价格为 28 元/m²·月。每 5 年上浮 5%, 计算期第 3-7 年

出租率为 70%、75%、80%、85%、90%，后续年份均按 90%考虑。

名称	租赁单价 (元/m ² ·d)	备注
九公桥综合用房	1	【3图】九公桥厂房仓库酒店住房900平米整栋出租-邵阳58同城
大汉悦中心写字楼	1.11	【9图】写字楼大汉46平全新装修,邵阳双清金百汇商业街大汉悦中心1栋写字楼出租-邵阳58同城

(2) 仓库出租收入

仓库出租面积 6,560.25 m²，根据同类型项目仓库租赁情况，仓库出租单价为 16.8-17.7 元/m²/月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目仓库出租价格为 15 元/m²/月。每 5 年上浮 5%，计算期第 3-7 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%，后续年份均按 90%考虑。

名称	租赁单价 (元/m ² /天)	备注
邵阳市邵东市文体路悦富时代广场西侧约 110 米	0.69 元/m ² /天	【2图】出租服装城地段仓库-邵阳 58 同城
邵阳市双清区第三中学	0.63 元/m ² /天	【2图】出租第三中学门口汽配城仓库-邵阳 58 同城
邵阳市大祥区金三角步行街颐和苑小区内	0.6 元/m ² /天	【2图】出租金三角步行街颐和苑小区内-邵阳 58 同城

(3) 生活配套用房租赁收入

生活配套用房出租面积 87,649.90 m²，根据同类型用房租赁情况，出租价格在 21.30-30.9 元/m²·月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目生活配套用房出租价格为 20 元/m²·月。每 5 年上浮 5%，计算期第 3-7 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%，后续年份均按 90%考虑。

名称	租赁单价 (元/m ² ·d)	备注
邵阳市双清区大汉悦中心精装修两室两厅	0.8	【8图】出租大汉悦中心精装修两室两厅-邵阳 58 同城
邵阳市大祥区金三角步行街李子园路	1.03	【7图】出租城南1号，正规1房，近城南公园-邵阳 58 同城
邵阳市大祥区邵阳学院李子园校区	0.71	【6图】出租红旗2室1厅1卫-邵阳 58 同城

(4) 停车费收入：项目停车位共 2252 个。参考《新邵县机动车停放服务收费管理实施细则》（新发改费〔2017〕151 号），白天收费标准参考标

准 5 元/h，每车每天最高收费不得超过 20 元，考虑到本项目为公共停车场，停车周转率较高，收费按 15 元/天测算，单价每 5 年上浮 5%，计算期第 3-7 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%，后续年份均按 90%考虑。

(5) 物业管理收入：根据“2020 邵阳市物业管理条例”“湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单”中规定“住房物业管理费按房屋面积每平方米 0.5-4 元”，同时考虑园区适当优惠，暂定本项目物业管理收费按 1.4 元/平方米/月，面积以科研产业用房和生活配套用房面积合计为基数，物管费单价每 5 年增长 5%考虑，出租率根据租赁收入测算同比变动。

(详细情况见附件 1:邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目预期收入测算表)

3.项目成本预测

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目的主要成本为工资福利费、管理费用、维修费、水电费、税金及附加等。

(1) 工资福利费：项目建成后预计需员工 50 人，通过查询“薪酬网”邵阳市 2020 年平均月薪资为 5564.8 元，出于谨慎原则，本项目人员年度工资按 5.8 万元/人计算，福利费等费用按照工资的 17%考虑，费用每 5 年增长率按 5%测算。

(2) 管理费用和其他费用：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，包括管理员工资、培训费、工会经费、业务招待等相关费用，参考项目相关行业，综合考虑拟按经营收入 2%进行计取。

(3) 维修费：按项目每年折旧费用的 5%估算。

(4) 水电费：按项目经营收入的 1%估算。

(5) 税金及附加：根据现行税法，出租收入增值税税率为 9%，物业管理费增值税税率为 6%；按照增值税的 5%计提城建税，按 5%计提教育附加费；根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》(中华人民共和国国务院令 11 号令)按房屋出租收入的 0.1%计提印花税；按出租收入的 12%计提房产税。

(详细情况见附件 2:邵阳经开区科技产业服务平台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

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目预计 2024 年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计 200,938.27 万元，扣除营业成本和税费 50,459.12 万元后，可用于偿还债务的资金共计 150,479.15 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.44，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
邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目	150,479.15	70,000.00	104,404.94	1.44

(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	1.25	1.44	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.44	1.39

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 1.25，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 1.39，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，在债券存续期内邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目可产生经营现金流入 200,938.27 万元，扣除营业成本和税金 50,459.12 万元后，可用于偿还债务的资金共计 150,479.15 万元，能够完全覆盖本息 104,404.94 万元（含建设期利息），覆盖倍数为 1.44，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。邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目现金收入支出平衡表中累计现金净流量为 48,646.43 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。（详细情况见附表 3：邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目现金流量测算表）

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。

附表 1：邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目预期收入测算表

附表 2：邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目运营成本及税费测算表

附表 3：邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目现金流量测算表

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设投资项目预期收入测算表

单位：万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2031年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	合计
1. 房屋租赁收入			4,965.79	10,640.98	11,350.39	12,059.78	12,769.19	13,407.64	13,407.64	13,407.64	13,407.64	13,407.64	14,078.04	14,078.04	14,078.04	14,078.04	1,221.99	176,358.48
1.1 科研产业用房出租收入			4,188.20	8,974.72	9,573.04	10,171.35	10,769.67	11,308.15	11,308.15	11,308.15	11,308.15	11,308.15	11,873.56	11,873.56	11,873.56	11,873.56	989.46	148,701.43
车出租面积 (m ²)			356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	356139.75	
出租价格 (元/m ² /月)			28	28	28	28	28	29.4	29.4	29.4	29.4	29.4	30.87	30.87	30.87	30.87	30.87	
出租率%			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.2 仓库出租收入			41.33	88.56	94.47	100.37	106.28	111.59	111.59	111.59	111.59	111.59	117.19	117.19	117.19	117.19	58.59	1,516.31
车出租面积 (m ²)			6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	
出租价格 (元/m ² /月)			15	15	15	15	15	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	16.54	16.54	
出租率%			0.7	0.75	0.8	0.85	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	
1.3 生活配套用房出租收入			736.26	1,577.70	1,682.88	1,788.06	1,893.24	1,987.90	1,987.90	1,987.90	1,987.90	1,987.90	2,087.29	2,087.29	2,087.29	2,087.29	173.94	26,140.74
车出租面积 (m ²)			87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	
出租价格 (元/m ² /月)			20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	
出租率%			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2. 停车收入			431.54	924.73	986.38	1,048.02	1,109.67	1,165.16	1,165.16	1,165.16	1,165.16	1,165.16	1,223.41	1,223.41	1,223.41	1,223.41	101.95	15,321.73
停车位 (个)			2252	2252	2252	2252	2252	2252	2252	2252	2252	2252	2252	2252	2252	2252	2252	
停车收费单价 (元/天/个)			15	15	15	15	15	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	16.5375	16.5375	16.5375	16.5375	16.5375	
出租率%			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3. 物业管理收入			260.95	559.17	596.45	633.73	671.01	704.56	704.56	704.56	704.56	704.56	738.11	738.11	738.11	738.11	61.51	9,258.06
物业管理面积 (m ²)			443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	
物业管理单价 (元/m ² /月)			1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	
出租率%			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
合计			5,658.28	12,124.88	12,933.22	13,741.53	14,549.87	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	16,039.56	16,039.56	16,039.56	16,039.56	1,385.45	200,938.27

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目运营成本及税费测算表

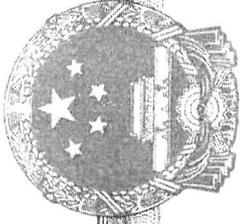
单位: 万元

类别	2022年	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	合计
成本小计			436.89	898.03	922.27	946.53	970.78	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,049.97	1,049.97	1,049.97	1,049.97	88.96	13,511.34
工资额			169.75	339.50	339.50	339.50	339.50	356.50	356.50	356.50	356.50	356.50	374.00	374.00	374.00	374.00	31.17	4,837.42
管理费用(2%)			113.17	242.50	258.66	274.83	291.00	305.55	305.55	305.55	305.55	305.55	320.79	320.79	320.79	320.79	27.71	4,018.78
修理费用(5%)			97.39	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	16.23	2,645.76
水电费(1%)			56.58	121.25	129.33	137.42	145.50	152.77	152.77	152.77	152.77	152.77	160.40	160.40	160.40	160.40	13.85	2,009.38
税金小计			1,038.30	2,226.19	2,375.78	2,525.38	2,674.96	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,950.86	2,950.86	2,950.86	2,950.86	255.68	36,947.78
应交增值税(9%)			442.77	949.95	1,014.35	1,078.76	1,143.15	1,201.12	1,201.12	1,201.12	1,201.12	1,201.12	1,261.88	1,261.88	1,261.88	1,261.88	109.11	15,791.21
城建税(5%)			22.14	47.50	50.72	53.94	57.16	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	63.09	63.09	63.09	63.09	5.46	789.58
教育费(5%)			22.14	47.50	50.72	53.94	57.16	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	63.09	63.09	63.09	63.09	5.46	789.58
房产税(从租12%)			546.69	1,171.48	1,249.58	1,327.68	1,405.78	1,476.07	1,476.07	1,476.07	1,476.07	1,476.07	1,549.88	1,549.88	1,549.88	1,549.88	134.53	19,415.61
印花税(0.1%)			4.56	9.76	10.41	11.06	11.71	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.92	12.92	12.92	12.92	1.12	161.80
合计			1,475.19	3,124.22	3,298.05	3,471.91	3,645.74	3,819.21	3,819.21	3,819.21	3,819.21	3,819.21	4,000.83	4,000.83	4,000.83	4,000.83	344.64	50,459.12

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目的现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期																
			2022年	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
1	现金流入	342,985.97	67,244.08	74,803.62	5,658.28	12,124.88	12,933.22	13,741.53	14,549.87	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	1,385.45
1.1	资本金	72,047.70	24,344.08	47,703.62															
1.2	债券资金流入	70,000.00	42,900.00	27,100.00															
1.3	运营收入	200,938.27			5,658.28	12,124.88	12,933.22	13,741.53	14,549.87	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	1,385.45
2	现金流出	294,339.54	67,244.08	74,803.62	3,816.91	5,465.94	5,639.77	5,813.63	5,987.46	6,160.93	6,160.93	6,160.93	6,160.93	6,160.93	6,160.93	6,054.20	6,054.20	40,497.70	27,914.83
2.1	建设投资	139,475.48	66,543.40	72,932.08															
2.2	运营成本	13,511.34			436.89	898.03	922.27	946.53	970.78	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,049.97	1,049.97	1,049.97	88.96
2.3	税金及附加	36,947.78			2,226.19	2,375.78	2,525.38	2,674.96	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,950.86	2,950.86	2,950.86	255.68
2.4	运营期利息	34,404.94	700.68	1,871.54	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,053.37	1,496.87	470.19
2.5	债券本金	70,000.00																	
3	净现金流量	48,646.43	-	-	1,841.37	7,293.45	7,927.90	8,562.41	9,116.43	9,116.43	9,116.43	9,116.43	9,116.43	9,116.43	9,116.43	9,985.36	9,985.36	-24,458.14	-25,529.38
4	累计净现金流量	48,646.43	-	-	1,841.37	8,500.31	15,793.76	23,721.66	32,284.07	41,400.50	50,516.93	59,633.36	68,749.79	77,866.22	87,563.23	99,633.95	99,633.95	75,175.81	48,646.43



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430102MA4RYYT63E



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、监
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）

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)

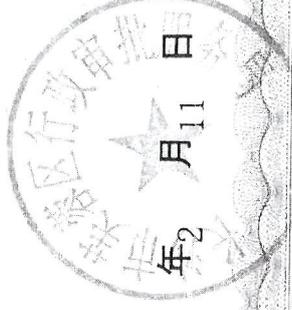
成立日期 2020年11月06日

合伙期限 2020年11月06日至 2070年11月05日

主要经营场所 湖南省长沙市芙蓉区文艺街道韶山路078号鑫天大厦403房

登记机关

2022

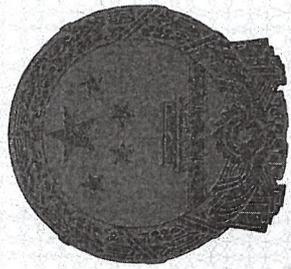


国家企业信用信息公示系统网址：

<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）

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：

执业证书编号 43010004
特殊普通合伙

批准执业文号 湘财会[2020]29号

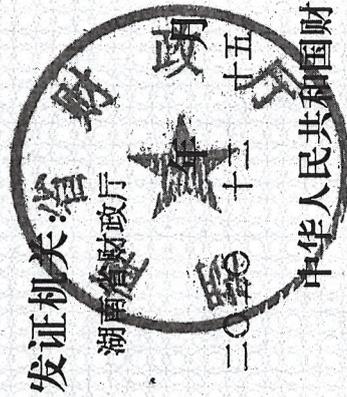
批准执业日期：2020年12月15日

再复印无效

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》。





姓 名 孙文兵
Full name _____
性 别 男
Sex _____
出 生 日 期 1971-02-13
Date of birth _____
工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身 份 证 号 码 430103197102131594
Identity card No. _____

再复印无效



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100040021
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: 2000 年 11 月 27 日
Date of Issuance

2020年12月改证





姓名 屈琼
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1991-02-26
Date of birth
工作单位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身份证号码 430381199102268127
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100040082
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: 2021 年 04 月 23 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d

**2021 年湖南省园区建设专项债券（十四期） -
2021 年湖南省政府专项债券（六十九期）资金调整
项目专项债券收益与融资自求平衡审核报告**

湘天会专字〔2022〕199 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 至 82244309 转 169

目录

专项债券收益与融资自求平衡审核报告	1
项目收益与融资自求平衡预测说明	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	6
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	11
五、总体评价	11



湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）

HUNANTIANPINGZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

**2021 年湖南省园区建设专项债券（十四期） -
2021 年湖南省政府专项债券（六十九期）资金调整
项目专项债券收益与融资自求平衡审核报告**

湘天会专字〔2022〕199 号

邵阳市财政局：

我们接受邵阳市财政局的委托，对 2021 年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021 年湖南省政府专项债券（六十九期）资金调整项目（以下简称“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》。邵阳市园区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，在湖南省邵阳市园区建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核发债资金调整后的邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目，该项目由于延用“湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目”以前年度发行专项债券年限为 20 年，本项目计划年限为 15 年，本次以“湖

南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目”以前年度发行债券到期为测算期间，预期综合楼用房、实验中心及行政楼、生活服务配套宿舍等租赁收入，停车费收入、汽车试验场收入、无人机飞行基地收入等对应的经营收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，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

序号	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
1	邵阳市	邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目	190,000.00	288,396.50	461,566.63	1.60

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》和邵阳市宝庆工业新城建设投资开发有限公司“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2021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)	调整原因
2021年湖南省园区建设专项债券(十四期)-2021年湖南省政府专项债券(六十九期)	湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	2021/10/25	20年	3.53%	14000	邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目	14000	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。

本报告仅供邵阳市财政为调整申报“邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目”融资时使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益与融资自求平衡预测说明

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



二〇二二年十一月十一日

附件

项目收益与融资自求平衡预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以园区内综合楼用房、实验中心及行政楼、生活服务配套宿舍等租赁收入，停车费收入、汽车试验场收入、无人机飞行基地收入为基础，参考邵阳各市县物业管理收费文件及园区建设项目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，编制园区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

本期发债为邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目，项目的的具体情况如下：

1.项目主要建设内容及规模

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目，本项目规划总占地面积共1,089,781.45 m²（约1634.59亩），其中：产业园区占地面积875,017.45 m²（约1312.46亩）；配套道路占地面积214,764 m²（约322.13亩）。总建筑面积115,090.00m²。拟建汽车综合性试验场（含各类汽车试验道路）、无人机飞

行基地、配套建筑及设施（含行政楼、试验中心、检查准备车间、宿舍、食堂和其他附属建筑等）及配套道路工程等。具体如下：

（1）汽车综合性试验场。包括各类汽车试验道路：动态广场（高精度3D摊铺）、动态广场附属路、综合路（含工况环道）、砂石环道、越野路、性能跑道、蛇行广场、特种路面、特种路面附属道路、噪声测试路、ABS、登坡路、登坡路 TC 坡道、登坡路附属道路、扭曲八字路、溅水池-盐溅池等、乡村路-智能驾驶测试路、简单涵洞和复杂涵洞，试验道路面积合计 683,344.00 m²。

（2）无人机飞行基地。包括固定翼起降跑道，长 450m，宽 12m；旋翼无人机飞行区，面积 10000 m²；青少年拓展区、露营区面积 20000 m²；接待中心及展厅，建筑面积 1000 m²；停机库面积 180 m²。

（3）配套建筑及设施。配套建筑面积 114,090.00m² m²，包括行政楼、实验中心大楼、检验准备车间、宿舍、食堂和其他附属建筑等，其中：行政楼建筑面积 18,579.00 m²（含商业 3,044.18 m²）；实验中心建筑面积 58,268.00 m²；检验准备车间建筑面积 18,200.00 m²；公寓式宿舍建筑面积 12,744.00 m²；食堂建筑面积 5,200.00 m²，其他附属设施建筑面积 1,099.00 m²；配套建设绿化、给排水、供配电、消防、环保等基础设施。停车场建设停车位 2362 个。

（4）配套道路工程。配套道路 3 条等共约 4289 米，其中：新城大道长度约 3265 米；云高公路长度约 524 米；28 号道路约 500 米。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

经估算，邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目 338,457.68 万元，包括工程费用 215,959.41 万元，占总投资 63.81%，工程建设其他费 86,730.03 万元（含征拆费用），占总投资 25.63%，预备费 19,504.24 万元，占总投资 5.76%，建设期利息 16,264.00 万元，占总投资 4.80%。

（2）资金筹措方式

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园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 338,457.68 万元，其中用于项目支出的资本 148,457.68 万元，拟申请发行政府专项债券资金 190,000.00 万元。2022 年 6

月已申请发行 59,800.00 万元，本次发债资金调整延用“湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目”发行专项债券 14,000.00 万元，预计 2023 年度再发行政府专项债券 116,200.00 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

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目拟申请政府专项债券 190,000.00 万元，2022 年 6 月已申请发行 59,800.00 万元，发行年限 15 年，发行利率为 3.18%，本次发债资金调整延用“湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目”发行专项债券 14,000.00 万元，发行年限 20 年，发行利率 3.53%，预计 2023 年度再发行 116,200.00 万元，假设邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目本次延用“湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目”专项债券 14,000.00 万元于 2022 年 11 月到位，该部分计息以剔除以前发行已付息部分，上述专项债券发行均为每年付息两次，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，2023 年预计发行债券预测利率以 2022 年 10 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，根据项目计划以 15 年期债券的预测利率为 3.47%，债券存续期内本息共计 288,396.50 万元，还本付息情况如下表：

表-邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目

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 6 月		59,800.00		59,800.00	-	-
2022 年 12 月	59,800.00			59,800.00	950.82	950.82
2022 年 11 月	59,800.00	14,000.00		73,800.00	-	-
2022 年 12 月	73,800.00			73,800.00	-	-
2023 年	73,800.00	116,200.00		190,000.00	6,427.98	6,427.98
2024 年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2025 年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2026 年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2027 年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2028 年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98

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
2029年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2030年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2031年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2032年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2033年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2034年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2035年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2036年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2037年	190,000.00		59,800.00	130,200.00	5,477.16	65,277.16
2038年	130,200.00		116,200.00	14,000.00	494.20	116,694.20
2039年	14,000.00			14,000.00	494.20	494.20
2040年	14,000.00			14,000.00	494.20	494.20
2041年	14,000.00		14,000.00	-	494.20	14,494.20
合计	-	190,000.00	190,000.00		98,396.50	288,396.50

2.项目收入预测

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目收益主要来源于综合楼用房、实验中心及行政楼、生活配套服务宿舍等租赁收入、停车位的收费收入、汽车试验场收入和无人机飞行基地收入等。

(1) 综合楼用房出租收入：出租面积为 3,044.18 m²，参考邵阳市周边类似综合楼用房出租信息作为可比案例，出租价格按 1.1 元/m²/天。考虑到经济水平增长，租金每 3 年按 3% 递增，出租率经营期前 3 年分别按 75%、90%、95% 估算，以后年度保持 95% 不变。

名称	租赁单价(元/m ² /天)	备注
邵阳市北塔区北塔城区邵阳市汽车北站	1.85 元/m ² /天	【3 图】出租汽车北站旁大马路主街门面-邵阳 58 同城
邵阳市大祥区金三角步行街青城国际北门	1.31 元/m ² /天	【9 图】出租双拥路青城国际临街门面 66 平-邵阳 58 同城
邵阳市大祥区区政府金三角步行街 4 栋-1-4 号	1.67 元/m ² /天	【8 图】出租大祥区，KTV 出口 600 户的高档小区，临街位置，可做阁楼-邵阳 58 同城

(2) 实验中心及行政楼出租收入：出租面积 92,002.82 m²，参考邵阳市周边类似办公用房出租信息作为可比案例，出租价格按 1.0 元/m²/天。考虑到

经济水平增长，租金每3年按3%递增，出租率经营期前3年分别按75%、90%、95%估算，以后年度保持95%不变。

名称	租赁单价(元/m ² /天)	备注
邵阳市双清区金百汇商业街友阿国际商业广场	1.17元/m ² /天	【18图】出租豪华型办公室家具齐全292平出租-邵阳58同城
邵阳市双清区金百汇商业街大汉东风商业步行街	1.17元/m ² /天	【13图】出租大汉悦中心276平豪华写字楼带办公家具全套招租-邵阳58同城
邵阳市双清区金百汇商业街大汉东风商业步行街	1.19元/m ² /天	【7图】出租大汉写字楼带全套办公家具空调招商-邵阳58同城

(3) 生活配套服务宿舍租赁收入：出租面积12,744.00m²，参考邵阳市周边类似生活配套服务宿舍出租信息作为可比案例，出租价格按0.80元/m²/天。考虑到经济水平增长，租金每3年按3%递增，出租率经营期前3年分别按75%、90%、95%估算，以后年度保持95%不变。

名称	租赁单价(元/m ² /天)	备注
邵阳市邵东市天骄公寓酒店	0.90元/m ² /天	【9图】出租天骄公寓酒店-邵阳58同城
邵阳市大祥区金三角步行街李子园路	1.03元/m ² /天	【7图】出租城南1号，正规1房，近城南公园-邵阳58同城
邵阳市双清区金百汇商业街红星时代广场	0.93元/m ² /天	【9图】出租红星时代广场精装房-邵阳58同城

(4) 停车位的收费收入：项目共有停车位2,362.00个，参考《湖南省物价局关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理实施办法》的通知》（湘价服〔2010〕165号）和《中共邵阳市委、邵阳市人民政府关于加强和创新城市管理工作的意见》（邵市发〔2012〕24号）文件“邵阳市城区道路停车泊位收费规定，收费时间为7:30至20:30，计费方式为人工值守按时以及车辆类型计收，收费标准为市城区道路停车泊位收费标准根据道路繁华拥堵情况，分A、B区域实行不同的收费标准。A类区域小车每车位每次车辆停放第1、2小时内按每小时3元，从第3小时起按每小时5元，不足1小时的按1小时计收，每天整个收费时段限30元。B类区域小车每车位每次车辆停放第1、2小时内按每小时2元，从第3小时起按每小时3元。不足1小

时的按 1 小时计算，每天整个收费时段限 20 元”，考虑到本项目为公共停车场，停车周转率较高，谨慎原则停车收费按 15 元/天/个测算。考虑到经济水平增长，租金每 3 年按 3% 递增，出租率经营期前 3 年分别按 50%、75%、90% 估算，以后年度保持 95% 不变。

(5) 汽车试验场收入：因汽车试验场测试收费，目前国内尚无相关的统一的行标、国标可依据，当前市场都是各个企业内部根据市场需求及自用的实际动态情况来实时定夺收费标准；我们参照国内主要成熟的三大运营商的企业内部对外营业的主要道路收费标准的平均值来确定各类测试道路的收费依据。

序号	名称	含税价	单位	备注
1	商用车/乘用车汽车直线性能路	1200 元/小时	元/小时	
2	柔性动力学广场(商用车/乘用车)	7000 元/小时	元/小时	
3	商用车/乘用车汽车 ABS 路	4000 元/小时	元/小时	
4	商用车/乘用车汽车制动路	4000 元/小时	元/小时	
5	商用车/乘用车汽车车外噪声路	1200 元/小时	元/小时	
6	商用车/乘用车汽车标准坡道	2000 元/小时	元/小时	
7	商用车/乘用车/乘用车汽车弯道测试路及 ADAS 性能路	7000 元/小时	元/小时	
8	商用车/乘用车/乘用车柔性广场(乘用车)	7000 元/小时	元/小时	
9	商用车/乘用车/乘用车城市交通测试区	7000 元/小时	元/小时	
10	商用车/乘用车/乘用车雨雾天环境测试路	7000 元/小时	元/小时	
11	商用车/乘用车/乘用车信号遮蔽隧道	7000 元/小时	元/小时	
12	商用车/乘用车/乘用车匝道互通测试区	7000 元/小时	元/小时	
13	商用车/乘用车/乘用车汽车高速交通测试区	1200 元/小时	元/小时	
14	商用车/乘用车/乘用车综合耐久路(乡村交通测试区)	400 元/小时	元/小时	
15	商用车/乘用车/乘用车强化耐久路	400 元/小时	元/小时	

本项目测试道路场地建设面积较大，每个测试道路可同时进行 3 辆车测试，预计每天工作 8 小时，一年按 250 天，每次测试收费单价按 5.42 万元进行估算，运营期前 4 年测试利用率分别按 60%、75%、85%、90%，以后年度按 90% 保持不变。

(详细情况见附件 1:邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目预期收入测算表)

3.项目成本预测

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目的主要成本为工资福利费、材料及动力、管理及营业费用、修理费用、税金及附加等。

(1) 工资福利费：项目管理人员 20 人，参照《湖南统计年鉴 2020》物业管理 2019 年年度平均工资为 46445 元/年，出于谨慎原则，工资及福利社保费用按照 6 万元/年估算，且每 3 年增长 3%。

(2) 燃料及动力：按项目收入的 2%估算。

(3) 管理费用：按项目收入的 5%估算。

(4) 营业费用：按项目收入的 3%估算。

(5) 修理费用：按项目每年累计折旧的 5%估算。

(6) 税金及附加：根据现行税法，出租收入增值税税率为 9%，物业管理费增值税税率为 6%；按照增值税的 7%计提城建税，按 5%计提教育附加费；按出租收入的 12%计提房产税。

(详细情况见附件 2:邵阳经济开发区南方汽车试验产业园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

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目预计 2024 年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计 586,217.29 万元，扣除营业成本和税费 124,650.67 万元后，可用于偿还债务的资金共计 461,566.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.60，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
邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目	461,566.63	190,000.00	288,396.50	1.60

(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	1.40	1.60	1.80
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.64	1.60	1.56
---------------	------	------	------

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 1.40，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 1.56，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，在债券存续期内邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目可产生经营现金流入 586,217.29 万元，扣除营业成本税金 124,650.67 万元后，可用于偿还债务的资金共计 461,566.63 万元，能够完全覆盖本息 288,396.50 万元（含建设期利息），覆盖倍数为 1.60，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。邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目现金收入支出平衡表中累计现金净流量为 183,762.91 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。（详细情况见附表 3：邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目现金流量测算表）

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。

附表 1: 邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目预期收入测算表

附表 2: 邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目运营成本及税费测算
表

附表 3: 邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目现金流量测算表

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目预期收入测算表

单位：万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
1.房屋租金收入			1444.67	3467.2	3659.83	3767.54	3767.54	3767.54	3880.72	3880.72	3888.44	3988.44	3988.44	4133.52	4133.52	4133.52	4246.71	4246.71	3538.92	67,914.70
1.1综合楼用房出租收入			45.83	110	116.11	119.28	119.28	119.28	123.5	123.5	126.67	126.67	126.67	130.89	130.89	130.89	135.11	135.11	112.59	2,155.77
车出租面积 (m ²)			3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	
出租价格 (元/m ² /天)			1.1	1.1	1.1	1.13	1.13	1.13	1.17	1.17	1.17	1.2	1.2	1.24	1.24	1.24	1.28	1.28	3044.18	
出租率%			100%	100%	100%	103%	103%	103%	106%	106%	109%	109%	109%	113%	113%	113%	116%	116%	116%	
出租率%			75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.2实训中心及行政楼出租收入			1259.29	3022.29	3190.2	3285.9	3285.9	3285.9	3381.61	3381.61	3477.32	3477.32	3477.32	3604.92	3604.92	3604.92	3700.63	3700.63	3083.86	59,206.15
年出租面积 (m ²)			92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	
出租价格 (元/m ² /天)			1	1	1	1.03	1.03	1.03	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13	1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	
出租率%			100%	100%	100%	103%	103%	103%	106%	106%	109%	109%	109%	113%	113%	113%	116%	116%	116%	
出租率%			75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.3生活服务配套宿舍租赁收入			139.55	334.91	353.52	362.36	362.36	362.36	375.61	375.61	384.45	384.45	384.45	397.71	397.71	397.71	410.97	410.97	342.47	6,552.78
年出租面积 (m ²)			12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	
出租价格 (元/m ² /天)			0.8	0.8	0.8	0.82	0.82	0.82	0.85	0.85	0.87	0.87	0.87	0.9	0.9	0.9	0.93	0.93	0.93	
出租率%			100%	100%	100%	103%	103%	103%	106%	106%	109%	109%	109%	113%	113%	113%	116%	116%	116%	
出租率%			75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2.停车费收入			323.3	969.9	1163.88	1265.39	1265.39	1265.39	1303.07	1303.07	1342.38	1342.38	1342.38	1382.51	1382.51	1382.51	1424.28	1424.28	1185.9	22,372.59
停车位 (个)			2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	
停车收费单价 (元/天/个)			15	15	15	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91	16.39	16.39	16.39	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39	17.39	
出租率%			100%	100%	100%	103%	103%	103%	106%	106%	109%	109%	109%	113%	113%	113%	116%	116%	116%	
负荷率%			50%	75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3.汽车试验场收入			9756	24390	27642	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	24390	495,930.00
收费单价(元)			54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	
日工作时间			24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
收费天数			250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	
测试利用率			60%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
合计			11,523.97	28,827.10	32,465.71	34,300.93	34,300.93	34,300.93	34,451.79	34,451.79	34,598.82	34,598.82	34,598.82	34,784.03	34,784.03	34,784.03	34,938.99	34,938.99	29,115.82	586,217.29

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目运营成本及税费测算表

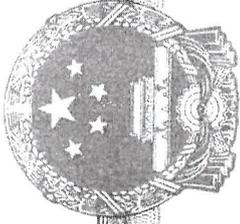
单位: 万元

类别	2022年	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	合计
成本小计			1,423.37	3,424.64	3,788.50	3,975.63	3,975.63	3,975.63	3,994.51	3,994.51	3,994.51	4,013.01	4,013.01	4,013.01	4,035.33	4,035.33	4,035.33	4,055.03	4,055.03	3,379.19	68,181.20
工资额			60.00	120.00	120.00	123.60	123.60	123.60	127.40	127.40	127.40	131.20	131.20	131.20	135.00	135.00	135.00	139.20	139.20	116.00	2,246.00
外购燃料及动力 (2%)			230.48	576.54	649.31	686.02	686.02	686.02	689.04	689.04	689.04	691.98	691.98	691.98	695.68	695.68	695.68	698.78	698.78	582.32	11,724.37
管理费用(5%)			576.20	1,441.36	1,623.29	1,715.05	1,715.05	1,715.05	1,722.59	1,722.59	1,722.59	1,729.94	1,729.94	1,729.94	1,739.20	1,739.20	1,739.20	1,746.95	1,746.95	1,455.79	29,310.88
营业费用(3%)			345.72	864.81	973.97	1,029.03	1,029.03	1,029.03	1,033.55	1,033.55	1,033.55	1,037.96	1,037.96	1,037.96	1,043.52	1,043.52	1,043.52	1,048.17	1,048.17	873.47	17,586.49
修理费用(5%)			210.97	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	351.61	7,313.46
税金小计			1,117.10	2,784.54	3,114.41	3,281.95	3,281.95	3,281.95	3,307.20	3,307.20	3,307.20	3,331.53	3,331.53	3,331.53	3,363.23	3,363.23	3,363.23	3,388.83	3,388.83	2,824.03	56,469.47
应交增值税(9%)			855.40	2,145.38	2,420.97	2,559.97	2,559.97	2,559.97	2,571.39	2,571.39	2,571.39	2,582.53	2,582.53	2,582.53	2,596.57	2,596.57	2,596.57	2,608.30	2,608.30	2,173.59	43,743.32
城建税(7%)			59.88	150.18	169.47	179.20	179.20	179.20	180.00	180.00	180.00	180.78	180.78	180.78	181.76	181.76	181.76	182.58	182.58	152.15	3,062.06
教育费(5%)			42.77	107.27	121.05	128.00	128.00	128.00	128.57	128.57	128.57	129.13	129.13	129.13	129.83	129.83	129.83	130.42	130.42	108.66	2,187.20
房产税(从租 12%)			159.05	381.71	402.92	414.78	414.78	414.78	427.24	427.24	427.24	439.09	439.09	439.09	455.07	455.07	455.07	467.53	467.53	389.61	7,476.89
合计			2,540.47	6,209.18	6,902.91	7,257.58	7,257.58	7,257.58	7,301.71	7,301.71	7,301.71	7,344.54	7,344.54	7,344.54	7,398.56	7,398.56	7,398.56	7,443.86	7,443.86	6,203.22	124,650.67

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目现金流量测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期																				
			2022年	2023年	2024年5月	2024年7月	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
1	现金流入	924,674.97	75,000.00	152,872.68	110,585.00	11,523.97	28,827.10	32,465.71	34,300.93	34,300.93	34,451.79	34,451.79	34,451.79	34,598.82	34,598.82	34,598.82	34,784.03	34,784.03	34,784.03	34,938.99	34,938.99	34,938.99	29,115.82
1.1	资本金	148,457.68	1,200.00	36,672.68	110,585.00																		
1.2	债券资金流入	190,000.00	73,800.00	116,200.00																			
1.3	运营收入	586,217.29				11,523.97	28,827.10	32,465.71	34,300.93	34,300.93	34,451.79	34,451.79	34,451.79	34,598.82	34,598.82	34,598.82	34,784.03	34,784.03	34,784.03	34,938.99	34,938.99	34,938.99	29,115.82
1.4	回收固定资产投资	-																					
1.5	流动资金回收	-																					
2	现金流出	740,912.06	75,000.00	152,872.68	110,585.00	5,754.46	12,637.16	13,330.89	13,685.56	13,685.56	13,729.69	13,729.69	13,729.69	13,772.52	13,772.52	13,772.52	13,826.54	13,826.54	13,826.54	13,980.06	13,980.06	13,980.06	20,697.42
2.1	建设投资	327,854.89	74,049.18	146,444.70	107,371.01																		
2.2	运营成本	68,181.20				1,423.37	3,424.64	3,788.50	3,975.63	3,975.63	3,994.51	3,994.51	3,994.51	4,013.01	4,013.01	4,013.01	4,035.33	4,035.33	4,035.33	4,055.03	4,055.03	4,055.03	3,379.19
2.3	税金及附加	56,469.47				1,117.10	2,784.54	3,114.41	3,281.95	3,281.95	3,307.20	3,307.20	3,307.20	3,331.53	3,331.53	3,331.53	3,363.23	3,363.23	3,363.23	3,388.83	3,388.83	3,388.83	2,824.03
2.4	运营期利息	98,396.50	950.82	6,427.98	3,213.99	3,213.99	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	494.20
2.5	债券本金	190,000.00																					
3	净现金流量	183,762.91	-	-	-	5,769.51	16,189.94	19,134.82	20,615.37	20,615.37	20,722.10	20,722.10	20,722.10	20,826.30	20,826.30	20,826.30	20,957.49	20,957.49	20,957.49	21,000.93	21,000.93	21,000.93	8,418.40
4	累计净现金流量	183,762.91	-	-	-	5,769.51	21,959.45	41,094.27	61,709.64	82,325.01	102,940.38	123,662.48	144,384.58	165,106.68	185,932.98	206,759.28	227,585.58	248,543.07	269,590.56	290,638.49	311,686.42	332,734.35	183,762.91



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430102MA4RYYT63E



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、监
备案、许可、监
管信息。

名称 湖南天正大会计师事务所（特殊普通合伙）

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)

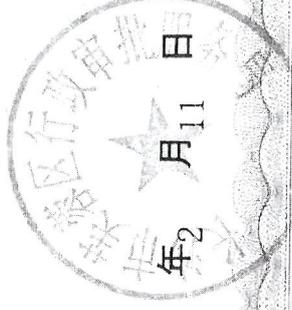
再复印无效

成立日期 2020年11月06日

合伙期限 2020年11月06日至 2070年11月05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



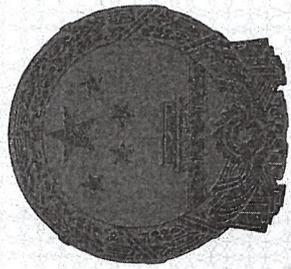
2022

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）

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：

执业证书编号 43010004
特殊普通合伙

批准执业文号 湘财会[2020]29号

批准执业日期：2020年12月15日

再复印无效

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》。





姓 名 孙文兵
Full name _____
性 别 男
Sex _____
出 生 日 期 1971-02-13
Date of birth _____
工 作 单 位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身 份 证 号 码 430103197102131594
Identity card No. _____

再复印无效



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100040021
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: 2000 年 11 月 27 日
Date of Issuance

2020年12月改证





姓名 屈琼
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1991-02-26
Date of birth
工作单位 湖南天平正大会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身份证号码 430381199102268127
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100040082
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: 2021 年 04 月 23 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜湘专审 2022Z00041 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二〇二二年十一月

目 录

收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益及现金流量预测说明	3
一、项目收益及现金流入预测编制基础	3
二、项目收益及现金流入预测假设	3
三、项目收益及现金流量预测编制说明	3
（一）项目概况	3
（二）项目总投资及资金来源	4
（三）项目融资还本付息情况	4
（四）项目持续期间产生的现金流	5
四、项目收益与融资自求平衡评价	10
（一）项目平衡性预测	10
（二）压力测试	10
（三）项目平衡性评价	11
五、总体评价	11



邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜湘专审 2022Z00041 号

邵阳市财政局：

我们接受委托，对邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目预期收益与融资自求平衡情况进行审核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》。邵阳市大祥坪体育馆公共停车场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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡专项评价方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期发生，并且变动可能性大，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、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经审核，我们认为，在邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目，预期净收益基本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。

附件：项目收益及现金流量预测说明

(此页无正文，为《邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签章页)

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

湖南长沙



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十一月十一日

附件:

项目收益及现金流量预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间项目的持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益与融资的自求平衡关系，保证债券的正常还本付息需要，并参考预期收益与融资平衡方案及项目的可行性研究报告等资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制本项目收益及现金流量预测说明。

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实施方案顺利建设、投产运营；
5. 可行性研究报告和本项目预期收益与融资平衡方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；
6. 项目各项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

1. 项目名称

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场建设工程项目

2. 项目建设地点

本项目建设地点为大祥坪体育馆。大祥坪体育馆位于邵阳市大祥区，具体位于红旗路/乾元巷交叉口东南角，城区主要东西向的交通干道宝庆路距离大祥坪体育馆约 200m。本项目西侧为市中心医院，南侧为市体育馆，北侧为市公安局原址，东侧为大祥坪东侧棚改项目用地。

3. 项目建设内容及规模

本项目总用地面积为 27341.99 m²，总建筑面积为 25959.24 m²，其中地下停车场 24584.97 m²、地上建筑面积为 1374.27 m²，包括乾元巷出入口体育健身中心 401.047 m²、东南角体育健身中心 449.651 m² 和西南角体育健身中心 523.571 m²。室外配套足球场、田径场、休息。看台等。建设内容包括土建及装饰工程、电气照明工程、给排水工程、消防工程及其他配套工程等。

4. 项目建设期：2021 年 11 月至 2023 年 5 月

(二) 项目总投资及资金来源

1. 投资估算

总投资：本项目总投资为 23,263.64 万元，其中工程费用 18,513.12 万元，工程建设其他费用 1,817.46 万元，预备费 2,033.06 万元，建设期利息 900.00 万元。

2. 资金筹措方式

项目资金来源为申请政府专项债券以及单位自筹。项目资本金为 8,263.64 万元，占比 35.52%，政府专项债 15,000.00 万元，占比 64.48%。

项目名称	资本金	计划申请融资金额	其他融资	合计	本次申请融资金额	期限
邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目	8,263.64	15,000.00		23,263.64	3,000.00	19

(三) 项目融资还本付息情况

本项目拟申请发行政府专项债券 15,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还，债券利息每半年支付一次。其中：2022 年 1 月 24 日已发行 5000 万元，该债券为 2022 年湖南省交通基础设施建设专项债券（二期）-2022 年湖南省政府专项债券（二期），票面利率为 3.28%；本次调整增加的债券资金为 3000 万元，该债券为 2021 年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021 年湖南省政府专项债券（六十九期），已于 2021 年 10 月 25 日发行，票面利率为 3.53%，未来拟发行 7000 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2022 年 10 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%

确定，专项债券利率按 3.57%进行测算。

综合考虑已发行债券、本次债券和未来融资，本项目还本付息情况如下表所示：

项目债券融资还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息和
邵阳市大祥坪体育馆公共停车场建设工程	2022年1月25日		5000		5000		
	2022年11月		3000		8000		
	2022年				8000	159.16	159.16
	2023年	8000	7000		15000	519.80	519.80
	2024年	15000			15000	519.80	519.80
	2025年	15000			15000	519.80	519.80
	2026年	15000			15000	519.80	519.80
	2027年	15000			15000	519.80	519.80
	2028年	15000			15000	519.80	519.80
	2029年	15000			15000	519.80	519.80
	2030年	15000			15000	519.80	519.80
	2031年	15000			15000	519.80	519.80
	2032年	15000			15000	519.80	519.80
	2033年	15000			15000	519.80	519.80
	2034年	15000			15000	519.80	519.80
	2035年	15000			15000	519.80	519.80
	2036年	15000			15000	519.80	519.80
	2037年	15000			15000	519.80	519.80
	2038年	15000			15000	519.80	519.80
	2039年	15000			15000	519.80	519.80
	2040年	15000			15000	519.80	519.80
2041年10月26日	15000		3000	12000	88.25	3,088.25	
2041年	12000			12000	413.90	413.90	
2042年1月24日	12000		5000	7000	13.67	5,013.67	
2042年	7000		7000	0	249.90	7,249.90	
合计			15000	15000		10,281.28	25,281.28

（四）项目持续期间产生的现金流

1.经营现金流入

本项目的经营现金流入主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入，广告位收入、体育健身中心出租收入。

(1) 停车位收入

项目共设立 741 个车位，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。

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：

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	0.5h 以内	5	35%	4	7
2	0.5-1h	5	29%	6	8.7
3	1-1.5h	10	12%	2	2.4
4	1.5-2h	10	8%	2	1.6
5	2-2.5h	15	9%	1	1.35
6	2.5-3h	15	5%	1	0.75
7	3h 以上	20	2%	1	0.4
小计			100%		22.2
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	2	5%	2	0.2
2	0.5-1h	2	5%	2	0.2
3	1-1.5h	4	8%	3	0.96
4	1.5-2h	4	8%	2	0.64
5	2-2.5h	6	12%	2	1.44
6	2.5-3h	6	13%	2	1.56
7	3-3.5h	8	13%	3	3.12
8	3.5-4h	8	18%	2	2.88
9	4h 以上	10	18%	1	1.8
小计			100%		12.8
合计					35

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 35 元。考虑经济发展和通货膨胀等因素，停车费单价按每三年增长 5% 计算。根据市场调研，邵阳地区停车位使用率约为 90%，本项目停车率按第一年 80%、第二年及以后 90% 测算。

(2) 充电桩服务费收入

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。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目定价参考邵阳周边地区同类项目收费，调查其他项目收费情况如下表：

邵阳周边地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	湖南益阳市湖乡情酒店充电	湖南省益阳市资阳区长春镇云梦区方舟度假区	充电费:1.20元/度,服务费:0.80元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/43060/
2	沅江市琼湖街道办充电站	湖南省益阳市沅江市沅纸路	充电费:00:00~24:00:0.8800 服务费:00:00~24:00:0.8000元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/43060/
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费:00:00~24:00:1.0000,服务费:00:00-24:00:0.8000元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/'430600/

本项目共设立汽车充电桩238个，根据每日充电次数3次，每次用电40度，每度收取服务费0.8元，考虑经济发展和通货膨胀等因素，单价每三年按5%增长。根据市场调研，邵阳地区充电桩使用率约为90%，本项目停车率按第一年80%、第二年及以后90%测算。

(3) 广告位收入

本项目共设置25个广告位。广告位出租单价参考电子屏价格，户外电子屏价格调查情况详见下表：

户外电子屏价格调查表

序号	位置	时间	广告播故时间段	轮播时间	广告页面日展示次数	价格	备注
1	建设局顶层临桥面电子屏	30天	W1: 17:30-23:30 秋>17:00-23:00	10秒	不少于100次(18客户)	8000元	制作视频2000元/次/10秒
2	电信大樁电子屏	30天	*1:17:30 23:30 ttS:17;00-23:00		不少于100次(18客户)	6000无	

结合本项目广告位区位, 本项目广告位出租价按 5 万元/年测算, 考虑经济发展和通货膨胀等因素, 出租价格按 每三年 5%增长测算。根据市场调研, 邵阳地区广告位出租率约为 90%, 本项目广告位 出租率按第一年 80%、第二年及以后 90%测算。

(4) 体育健身中心出租收入

本项目体育健身中心面积为 1374.271112, 参考当地租金水平, 体育健身中心出租按 26 元/平方米/月测算, 考虑经济发展和通货膨胀等因素, 单价按每三年增长 5%测算。 根据市场调研, 邵阳地区同类体育健身中心出租率约为 90%, 本项目出租率按第一年 80%、第二年及以后 90%进行测算。

序号	位置	单价(元/月/m ²)	来源 (58 同城)
1	双清区步步高新天地	24	prd=VNxDHq6XNxHtJP4ZbC8p%2BQ%3D%3D&houseId=2238542189487118&gpos=9&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d30000d-0033-5ce2-adcd-4562c2230109&ClickID=15
2	大祥区东方威尼斯	30	prd=lg6yTrtSFUqWtokSgOVkXA%3D%3D&houseId=2279236885079041 &gpos=3&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d30000d-0033-5ce2-adcd-4562c2230109&ClickID=7
3	双清区友阿	30	prd=twtdWRURfHDIi%2Fm3gcz%2Fhw%3D%3D&houseId=2305300300409857&gpos=2&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d30000d-0033-5ce2-adcd-4562c2230109&ClickID=8

具体计算过程详见附表 1 营业收入估算表

2. 经营现金流出

本项目的经营现金流出主要为项目的相关成本、费用及税金。

(1) 增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例 实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定, 增值税率: 停车场收入、广告位 收入、体育健身中心出租收入按 9%核算、充电桩充电服务费收入按 13%核算; 城市维护建设税按 7%核算, 教育费附加按 3%核算, 地方教育费附加按 2%核算, 房产税按 12%核算。

(2) 员工工资及福利

项目运营后，预计招募员工 6 人，根据 2020 年城镇非私营单位从业人员年平均工资数据，租赁和商务服务业年均薪酬 6.5 万元，项目所在地为地级市，参考当地经济发展水平，工资按 6.00 万元/人/年计算；工资每 3 年上涨 5%，福利费按工资总额的 14% 计算。

(3) 修理费

参照同类项目，维修费按折旧费用的 5% 计算，每年修理费为 21.98 万元。

(4) 管理费用

参照同类项目，管理费用按营业收入的 1% 计算；

(5) 经营费用

参照同类项目，经营费用按营业收入的 1.5% 计算；

(6) 燃料动力费

根据计算，项目年耗电量约为 25.72 万 kWh，年耗水 6.52 万吨，根据《邵阳市自来水公司水价表》和《湖南省电网销售电价表》（2020 年）：水、电单价分别为 5.07 元/吨、0.7 元/度。

邵阳市自来水公司水价表

水种		水价 (7L/m ³)	污水处埋费 价 (7L/m ³)	水资源费	垃圾费价	合计价
				(元/福)	(元/M)	(元/相)
居民生活水一级		1.75	3.86	0.08	0.46	3.15
居民生活水二级		2.63	0.86	0.08	0.46	4.03
居民生活水三级		5.25	3.86	0.08	0.46	5.65
居民生活水合表		1.93	0.86	0.08	0.46	3.33
非居 民用 水	行政事业用水	2.8	1.29	0.08	0.46	4.63
	工业用水	2.8	1.29	0.08	3.15	4.32
	经营服务用水	2.8	1.29	103	0.9	5.07
特种用水		7.37	1.49	0.08	1	9.94
政策依据		邵发改价 (2015)577 号	邵发改价商 (2015)577 号	邵发改价商 (2015)577 号	邵价服 (2009)163 号	

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					容 (需) 量电价	
	不满 1千伏	1-10 千伏	35-110 千伏以下	110 千伏	220千伏 及以上	最大需量	变压器容量
						(元/千瓦·月)	(元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽 贫困县农业排灌 用电	0.4117	0.4017	0.3917				

具体计算过程详见附表 2：项目成本费用估算表

四、项目收益与融资自求平衡评价

(一) 项目平衡性预测

本项目在债券存续期内可实现总收入共计 39,639.41 万元，扣除营业成本 3,351.70 万元，考虑增值税 2,027.92 万元、税金及附加 2,459.55 万元后，可用于偿还债务的资金共计 31,800.24 万元，债券存续期内可还款资金对债券本息 25,281.28 万元的覆盖倍数为 1.26，能够完全覆盖债券本息。

项目收入覆盖情况表

单位：万元

地市	项目名称	项目预计融 资本金	项目预计融资 本息	预计用于资金 平衡的相关收 益	项目相关收益对 融资本息覆盖倍 数
邵阳市	邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目	15,000.00	25,281.28	31,800.24	1.26

(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	1.10	1.26	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.26	1.23

基于上表，收入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 1.10，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 1.23，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求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券限额的前提下，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，本项目债券存续期内可还款资金对债券本息的覆盖倍数为 1.26，能够完全覆盖债券本息，充足性得到保障。

2. 稳定性

稳定性按照项目预计发生的现金流入、现金流出、净现金流量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。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发展项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，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够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。

附表:

附表 1: 营业收入估算表

附表 2: 项目成本费用估算表

附表 3: 项目增值税、税金及附加估算表

附表 4: 现金流预测表

附表 1:

营业收入估算表

项目名称: 邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	营业收入	39,639.41	-	-	909.28	1753.60	1753.61	1841.29	1841.29	1841.29	1933.36	1933.36	1933.36
1.1	停车位收入	19,258.19			441.76	851.96	851.96	894.56	894.56	894.56	939.29	939.29	939.29
	车位(个数)				741	741	741	741	741	741	741	741	741
	单价(元/年)				7452.08	12775.00	12775.00	13413.75	13413.75	13413.75	14084.44	14084.44	14084.44
	使用率				80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	充电桩服务费收入	16,965.92			389.18	750.56	750.56	788.08	788.08	788.08	827.49	827.49	827.49
	年服务费(元/年)				20440.00	35040.00	35040.00	36792.00	36792.00	36792.00	38631.60	38631.60	38631.60
	充电桩数量(个)				238	238	238	238	238	238	238	238	238
	使用率				80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	广告位收入	2,543.00			58.33	112.50	112.50	118.13	118.13	118.13	124.03	124.03	124.03
	年服务费(万元/年)				2.92	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	广告位数量(个)				25	25	25	25	25	25	25	25	25
	使用率				80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	体育健身中心出租收入	872.29			20.02	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54
	单价(元/平方米/月)				26.00	26.00	26.00	27.30	27.30	27.30	28.67	28.67	28.67
	面积(平方米)				1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27
	使用率				80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

(续上表)

序号	项目	营运期										
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	营业收入	2030.02	2030.02	2030.02	2131.53	2131.53	2131.53	2238.10	2238.10	2238.10	2350.01	2350.01
1.1	停车位收入	986.26	986.26	986.26	1035.57	1035.57	1035.57	1087.35	1087.35	1087.35	1141.71	1141.71
	车位(个数)	741	741	741	741	741	741	741	741	741	741	741
	单价(元/年)	14788.66	14788.66	14788.66	15528.09	15528.09	15528.09	16304.50	16304.50	16304.50	17119.72	17119.72
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	充电桩服务费收入	868.86	868.86	868.86	912.31	912.31	912.31	957.92	957.92	957.92	1005.82	1005.82
	年服务费(元/年)	40563.18	40563.18	40563.18	42591.34	42591.34	42591.34	44720.91	44720.91	44720.91	46956.95	46956.95
	充电桩数量(个)	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	广告位收入	130.23	130.23	130.23	136.74	136.74	136.74	143.58	143.58	143.58	150.77	150.77
	年服务费(万元/年)	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70
	广告位数量(个)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	体育健身中心出租收入	44.67	44.67	44.67	46.91	46.91	46.91	49.25	49.25	49.25	51.71	51.71
	单价(元/平方米/月)	30.10	30.10	30.10	31.60	31.60	31.60	33.18	33.18	33.18	34.84	34.84
	面积(平方米)	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

附表 2:

项目成本费用估算表

项目名称: 邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期		营运期								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	员工工资及福利	930.35			23.94	41.04	41.04	43.09	43.09	43.09	45.25	45.25	45.25
2	修理费	430.44			12.82	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98
3	外购燃料及动力	999.93			29.79	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06
4	管理费用	396.39			9.09	17.54	17.54	18.41	18.41	18.41	19.33	19.33	19.33
5	经营费用	594.59			13.64	26.30	26.30	27.62	27.62	27.62	29.00	29.00	29.00
	营业成本费用	3,351.70	-	-	89.28	157.92	157.92	162.16	162.16	162.16	166.62	166.62	166.62

(续上表)

序号	项目	营运期										
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	员工工资及福利	47.51	47.51	47.51	49.88	49.88	49.88	52.38	52.38	52.38	55.00	55.00
2	修理费	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98
3	外购燃料及动力	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06
4	管理费用	20.3	20.3	20.3	21.32	21.32	21.32	22.38	22.38	22.38	23.5	23.5
5	经营费用	30.45	30.45	30.45	31.97	31.97	31.97	33.57	33.57	33.57	35.26	35.26
	营业成本费用	171.30	171.30	171.30	176.21	176.21	176.21	181.37	181.37	181.37	186.80	186.80

附表 3:

项目增值税、税金及附加估算表

项目名称: 邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期		营运期								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	税金及附加	2,459.55	-	-	50.85	98.04	98.04	102.94	102.94	102.94	108.09	108.09	108.09
1.1	城市维护建设税	141.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	教育费附加	101.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	房产税	2,216.20	-	-	50.85	98.04	98.04	102.94	102.94	102.94	108.09	108.09	108.09
2	增值税	2,027.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	销项税额	3,823.95	-	-	87.71	169.18	169.18	177.62	177.62	177.62	186.51	186.51	186.51
2.1.1	停车位收入销项	1,590.13	-	-	36.47	70.35	70.35	73.86	73.86	73.86	77.56	77.56	77.56
2.1.2	充电桩服务费收入销项	1,951.83	-	-	44.77	86.35	86.35	90.66	90.66	90.66	95.2	95.2	95.2
2.1.3	广告位收入销项	209.97	-	-	4.82	9.29	9.29	9.75	9.75	9.75	10.24	10.24	10.24
2.1.4	体育健身出租收入销项	72.02	-	-	1.65	3.19	3.19	3.35	3.35	3.35	3.51	3.51	3.51
2.2	进项税额	1,796.04	1,631.48	-	4.88	8.40	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41
2.2.1	建设对应进项	1,631.48	1,631.48										
2.2.2	修理费进项	49.52		-	1.45	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53
2.2.3	外购燃料及动力进项	115.04	-	-	3.43	5.87	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88

(续上表)

序号	项目	营运期										
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	税金及附加	113.78	135.99	135.99	142.84	142.84	142.84	150.03	150.03	150.03	157.58	157.58
1.1	城市维护建设税	0.16	13.12	13.12	13.81	13.81	13.81	14.52	14.52	14.52	15.28	15.28
1.2	教育费附加	0.12	9.37	9.37	9.86	9.86	9.86	10.38	10.38	10.38	10.91	10.91
1.3	房产税	113.5	113.5	113.5	119.17	119.17	119.17	125.13	125.13	125.13	131.39	131.39
2	增值税	2.26	187.43	187.43	197.23	197.23	197.23	207.51	207.51	207.51	218.29	218.29
2.1	销项税额	195.83	195.83	195.83	205.63	205.63	205.63	215.91	215.91	215.91	226.69	226.69
2.1.1	停车位收入销项	81.43	81.43	81.43	85.51	85.51	85.51	89.78	89.78	89.78	94.27	94.27
2.1.2	充电桩服务费收入销项	99.96	99.96	99.96	104.96	104.96	104.96	110.2	110.2	110.2	115.71	115.71
2.1.3	广告位收入销项	10.75	10.75	10.75	11.29	11.29	11.29	11.86	11.86	11.86	12.45	12.45
2.1.4	体育健身出租收入销项	3.69	3.69	3.69	3.87	3.87	3.87	4.07	4.07	4.07	4.26	4.26
2.2	进项税额	8.41	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
2.2.1	建设对应进项											
2.2.2	修理费进项	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53
2.2.3	外购燃料及动力进项	5.88	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87

附表 4:

现金流预测表

项目名称: 邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期		营运期								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1.0	现金流入	62,903.05	5,000.00	9,000.00	10,172.92	1,753.60	1,753.61	1,841.29	1,841.29	1,841.29	1,933.36	1,933.36	1,933.36
1.1	资本金流入	8,263.64	5,000.00	1,000.00	2,263.64	-	-						
1.2	债券资金	15,000.00	-	8,000.00	7,000.00								
1.3	主营业务收入	39,639.41	-	-	909.28	1753.6	1753.61	1841.29	1841.29	1841.29	1933.36	1933.36	1933.36
2.0	现金流出	55,704.91	5,000.00	9,000.00	9,403.55	775.76	775.76	784.90	784.90	784.90	794.51	794.51	794.51
2.1	建设投资	22,584.46	5,000.00	8,840.84	8,743.62								
2.2	借款本金偿还	15,000.00											
2.3	借款利息支付	10,281.28	-	159.16	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8
2.3	经营成本	3,351.70	-	-	89.28	157.92	157.92	162.16	162.16	162.16	166.62	166.62	166.62
2.4	增值税	2,027.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	税金及附加	2,459.55	-	-	50.85	98.04	98.04	102.94	102.94	102.94	108.09	108.09	108.09
3.0	净现金流量	7,198.14	-	-	769.37	977.84	977.85	1056.39	1056.39	1056.39	1138.85	1138.85	1138.85
3.1	累计净现金流	7,198.14	-	-	769.37	1,747.21	2,725.06	3,781.45	4,837.84	5,894.23	7,033.08	8,171.93	9,310.78

(续上表)

序号	项目	营运期										
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1.0	现金流入	2,030.02	2,030.02	2,030.02	2,131.53	2,131.53	2,131.53	2,238.10	2,238.10	2,238.10	2,350.01	2,350.01
1.1	资本金流入											
1.2	债券资金											
1.3	主营业务收入	2030.02	2030.02	2030.02	2131.53	2131.53	2131.53	2238.1	2238.1	2238.1	2350.01	2350.01
2.0	现金流出	807.14	1,014.52	1,014.52	1,036.08	1,036.08	1,036.08	1,058.71	1,058.71	1,058.71	4,064.82	12,826.24
2.1	建设投资											
2.2	借款本金偿还										3,000.00	12,000.00
2.3	借款利息支付	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8	519.8	502.15	263.57
2.3	经营成本	171.3	171.3	171.3	176.21	176.21	176.21	181.37	181.37	181.37	186.8	186.8
2.4	增值税	2.26	187.43	187.43	197.23	197.23	197.23	207.51	207.51	207.51	218.29	218.29
2.5	税金及附加	113.78	135.99	135.99	142.84	142.84	142.84	150.03	150.03	150.03	157.58	157.58
3.0	净现金流量	1222.88	1015.5	1015.5	1095.45	1095.45	1095.45	1179.39	1179.39	1179.39	-1714.81	-10476.23
3.1	累计净现金流	10,533.66	11,549.16	12,564.66	13,660.11	14,755.56	15,851.01	17,030.40	18,209.79	19,389.18	17,674.37	7,198.14



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430111MA4PA4UK72

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。



副本编号: 1-1

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 张洪民

经营范围 在隶属企业经营范围内开展下列经营活动: 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计, 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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 2017年12月11日

营业期限

营业场所

长沙市雨花区雨花路88号裕华名苑4栋1919

1920房



登记机关

2019年12月



会计师事务所分所 执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：张洪民

经营场所：长沙市雨花区雨花路88号裕华名苑4栋1919-1920房

分所执业证书编号：110001684301

批准执业文号：湘财会[2019]3号

批准执业日期：2019年01月04日



证书序号：5003005

说明

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



发证机关：财



2019年1月4日

中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转由 协会盖章
Shanghai Institute of CPAs
2019年6月6日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中喜会计师事务所
(特殊普通合伙)
Shanghai Institute of CPAs
2019年6月27日

事务所
CPAs

协会盖章
Shanghai Institute of CPAs

注意事项

- 一、注册会计师执业业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限予本人使用，不得转让；除收、
- 三、注册会计帅停止执行业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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



中国注册会计师协会



姓名: 张洪民

证书编号: 430100030023

证书编号:
No. of Certificate

430100030023

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

2009

年 月 日

2012年2月21日

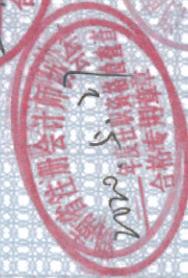
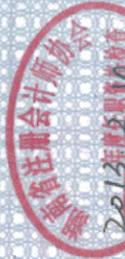
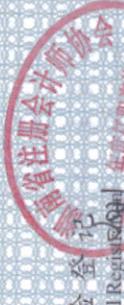
日

年度检验登记

Annual Renewal Register

本证书经检验合格，继续有效。

This certificate is valid for another year after this renewal.



姓

Full name

性

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



湖南省注册会计师协会



76018

年度检验登记

Annual Renewal Registration



本证
This certificate
this renewal

一年
after

280

李跃龙

430100160017

深圳市注册会计师协会

2001年6月4日
y / m / d

证书编号: 430100160017
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: 2000年04月13日
Date of Issuance



中国注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

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



姓

Full name

性

Sex

出

生日期

Date of birth

工

作单位

Working unit

身

份证号码

Identity card No.

李跃龙

男

1960/01/19

湖南恒信有限责任会计师事务所

430304600119101

