

长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房

配套项目

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2021】第 00037 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin International  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRong Middle Road,  
邮编 410000 Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366  
传真 Fax: +86 (0731) 85164366  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目

### 项目收益与融资自求平衡

#### 专项评价报告



大信沙咨字【2021】第 00037 号

我们接受委托，对长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关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的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月一日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

### 一、 数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）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见因素对发行人造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

### 二、 项目的基本情况

#### （一）项目概况

1、项目名称：长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目

2、项目建设单位：长沙市振望建设开发有限公司

3、建设地点：望城经济技术开发区

4、建设内容和建设规模：

本项目总占地 774.73 亩，总建筑面积 574274 m<sup>2</sup>，共包含园区水环境综合治理工程(含马桥

河干流河道整治工程、北片区环境综合整治工程）、标准厂房、生活配套、基础设施 4 个子项目，具体建设内容如下：

园区水环境综合治理工程。其中：马桥河干流河道整治工程：岸线环境保护与修复 2156m；河岸堤防加固工程 21.56km；生态修复工程 400200 m<sup>2</sup>；同时配套照明工程、给排水工程；北片区环境综合治理工程：路面修复 11.78km；雨污分流 11.78km；交通标识改造 55 套。

标准厂房：总用地面积为 375.36 亩，总建筑面积 546274 m<sup>2</sup>，其中产业设施用房 338841m<sup>2</sup>（含标准厂房 307287m<sup>2</sup>，库房及辅助用房 9214m<sup>2</sup>，动力车间等 22341m<sup>2</sup>），产业配套设施 111568m<sup>2</sup>（含集体宿舍、招聘中心、活动中心 91417m<sup>2</sup>，食堂等 20152 m<sup>2</sup>），地下车库 95865m<sup>2</sup>，设停车位 3107 个，同时配套建设道路、地上停车位、供配电、给排水、绿化等附属工程。

生活配套区：总用地面积为 28 亩，总建筑面积 28000 m<sup>2</sup>，新建职工宿舍 28000 m<sup>2</sup>，同时配套建设道路、地上停车位、供配电、给排水、绿化等附属工程。

基础设施：黄桥大道辅道（高乌路—腾飞路）1.7km，路幅宽度 20m；高乌路 2.4km，路幅宽度 20m；高原路（高乌路-航空路）0.69km，路幅宽度 36m；长塘路（高乌路-航空路）0.76km，路幅宽度 24m；高教路 0.65km，路幅宽度 20m；沿河路（红家坡路-银星路）1.6km，路幅宽度 24m；月亮岛西路（马桥河路-沿河路）0.7km，路幅宽度 42m；月亮岛西路（沿河路-三环线）0.65km，路幅宽度 42m；黄金园路(马桥河路-沿河路)0.6km，路幅宽度 24m。

## （二）项目总投资

项目总投资 247,730.51 万元，其中建设投资 236,862.53 万元，建设期利息 10,867.98 万元。

## （三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 247,730.51 万元，其中项目资本金 87,730.51 万元，占总投资的 35.41%；发行专项债 160,000.00 万元，占总投资的 64.59%。

根据业主筹资意向，项目建设投资中拟约 64.59%（160,000.00 万元）申请专项债券，其中首期已发行专项债 10 亿元年利率为 3.69%，此次续发专项债贷款年利率按 3.43%计，分两期发行，2021 年预计发行 1.79 亿元，期限 10 年，2022 年预计发行 4.21 亿元，期限为 7 年，利息按每半年支付一次，本金到期一次性偿还。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年
1	项目总投资	247,730.51	106,431.73	87,244.68	54,054.10
1.1	建设投资	236,862.53	104,586.73	83,247.69	49,028.11
1.2	建设期利息	10,867.98	1,845.00	3,996.99	5,025.99

序号	项目名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年
2	项目资金筹措	247,730.51	106,431.73	87,244.68	54,054.10
2.1	自筹资金	87,730.51	6,431.73	69,344.68	11,954.10
2.1.1	其中：用于建设投资	76,862.53	4,586.73	65,347.69	6,928.11
2.1.2	用于建设期利息	10,867.98	1,845.00	3,996.99	5,025.99
2.2	债务资金	160,000.00	100,000.00	17,900.00	42,100.00
2.2.1	其中：用于建设投资	160,000.00	100,000.00	17,900.00	42,100.00

借款还本付息计划详见附表。

### 三、项目总体评价

#### （一）项目收入

##### 1、收入预测分类

本项目具体收入主要来源于标准厂房出租收入、产业配套设施（集体宿舍、招聘中心、活动中心、食堂）出租收入、职工宿舍出租收入和停车场运营收入。

##### 2、收入预测数据评价

##### 1) 标准厂房出租收入

项目标准厂房总建筑面积 338841 平方米，竣工验收后全部出租。根据项目建设规模及特点，项目周边地区类似租金情况如下表：

项目周边地区类似物业出租价格一览表

项目名称	所在园区	开业时间	出租价格（元/月/m²）	租金涨幅
长沙金荣同心国际工业园	长沙高新区	2014	25	每 2 年涨 5%
长沙星沙星工场	长沙市星沙经开区	2016	25	每 2 年涨 5%
新长海中心	长沙高新区	2014	装修 45-60 毛坯 30-40	每 5 年涨 10%
铭诚·绿谷国际产业园	长沙经开区	2017	28-35	每 2 年涨 5%
中电软件园	长沙高新区	2009	25-35	每 2 年涨 5%
伟创力一期项目（比亚迪）	望城经开区	2018	45	每 5 年涨 15%
宁乡智能制造产业小镇	宁乡经开区	2020	30-35	

注：以上数据来源于 58 同城网、0731fdc 网

根据入园企业租赁协议、依据新旧程度、档次及对周边同等仓库厂房出租价格分析，本项目标准厂房出租价格为 35 元/平方米/月，其租赁价格每两年调整一次，上调幅度 6%。项目建设完工后的可出租标准厂房面积为 338841 平方米，根据项目市场分析，运营期第一年空置率 20%，第二年空置率 10%，第三年开始出租率保持在 95%。预计运营期内，项目标准厂房租金收入合计为 307,867.99 万元。

##### 2) 标准厂房产业配套设施、职工宿舍出租收入

项目周边地区类似物业出租价格一览表

项目名称	出租面积 (m²)	出租价格 (元/月/m²)
金桥国际公寓	46-63	23
明发国际城	43-50	32
润和紫郡	45	26
南庭城果 (雨花经开区人才公寓)	30-81	25
金荣同心工业园 (人才公寓)	30-65	20

项目产业配套用房 111568 平方米，职工宿舍建筑面积 28000 平方米，竣工验收后全部出租，预计第一年空置率 20%、第二年空置率 10%，第三年开始出租率保持在 95%。第一年月租金为 25 元/平方米，租金每两年递增一次，增长率 6%，据此计算得产业配套用房、职工宿舍租金收入分别合计为 72,407.27 万元、18,171.88 万元。

### 3) 停车场运营收入

望城经开区目前有停车位 1000 余个，不实行停车收费，停车位数量严重不足，停车难问题严重，路边违规停车现象十分常见，对道路交通、行车交通及市容市貌均造成不利影响。为规范停车行为，经开区已开始对违规停车抓拍罚款，执行力度较强。下一步，经开区拟通过增加停车位数量、实行停车收费等方式将罚款形式的非税收入转变为停车场经营性收入。本项目停车场新建停车位 3107 个，根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》，停车场区域分为核心区、一级区域和二级区域。本项目停车场属于二级区域，停车收费方式分为计时方式和计次方式。计时方式为 1 元/小时，计次方式为 10 元/次。本项目停车场按照计次方式进行运营。如本项目停车位平均每天仅收费一次，则每个停车位收费为 300 元/个月。本项目考虑停车位使用率为 70%，预测停车位收入为收费标准 300 元/个月，价格每 2 年增长 6%。预计运营期内，项目停车场运营收入合计为 17,994.32 万元

综上所述，项目总收入 416,441.46 万元。

按现行政策规定，本项目应缴纳增值税、城市建设维护税、教育费附加及房产税。增值税率按 9% 估算，城市维护建设税按营业税额的 7% 估算，教育费附加按营业税额的 5% 估算，房产税按出租收入的 12% 估算。

收入预测详见附表：收入、增值税及附加税金估算表。

通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算，未发现该预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

## (二) 项目支出

### 1、项目投资支出评价

项目总投资 247,730.51 万元,其中建设投资 236,862.53 万元,建设期利息 10,867.98 万元。  
经检查《可行性研究报告》及有关批复,总投资数据来源可靠,未发现明显不合理之处。

## 2、项目成本预测及评价

项目建成后,影响本次债券还本付息的支出包括:修理费用、管理费用、折旧费、摊销费、利息支出等。

(1) 管理费用:主要包括工会经费、职工教育经费等,按营业收入的 1%计算。

(2) 修理费用:经营期每年修理费用按固定资产原值的 0.5%计算,成本每 2 年增长 6%。

(3) 折旧费用和摊销:本项目房屋折旧年限按 20 年计算,残值 5%,土地使用费按 47 年摊销。

(4) 财务费用:运营期利息计入财务费用。

总成本费用预测见附表。

### (三) 项目运营期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出,该项目具有较好的收益,项目运营期预计产生收入 416,441.46 万元,产生净利润 42,269.95 万元。

项目损益表详见附表。

### (四) 项目收益与融资自求平衡性评价

#### 1、项目平衡性预测

该项目运营期内经营性资金净流入 309,745.92 万元,债券本息合计 250,047.93 万元,本息保障倍数为 1.24 倍,项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表:资金测算平衡表。

#### 2、项目平衡性评价

根据通知文件要求,专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下,充分考虑资金筹措的稳定性(持续稳定的净现金流)和充足性(完全覆盖专项债券还本付息规模)。

##### (1) 稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口,资金能保障建设和还本付息需要。

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



单位：万元

年期	经营活动净现金流量 现金流出		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现 金流量	累计净现金 流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2020 年				104,586.73	106,431.73	1,845.00		
2021 年				83,247.69	87,244.68	3,996.99		
2022 年				49,028.11	54,054.10	5,025.99		
2023 年	15,517.65	2,932.70				5,748.00	6,836.95	6,836.95
2024 年	17,359.49	3,153.88				5,748.00	8,457.61	15,294.56
2025 年	19,377.23	3,460.34				5,748.00	10,168.89	25,463.45
2026 年	19,377.23	3,460.34				5,748.00	10,168.89	35,632.34
2027 年	20,539.80	3,667.96				5,748.00	11,123.84	46,756.18
2028 年	20,539.80	3,667.96				5,748.00	11,123.84	57,880.02
2029 年	21,771.97	3,888.01				47,125.99	-29,242.03	28,637.99
2030 年	21,771.97	4,620.23				4,303.97	12,847.77	41,485.76
2031 年	23,078.22	5,246.05				21,896.99	-4,064.82	37,420.94
2032 年	23,078.22	5,322.79				3,690.00	14,065.43	51,486.37
2033 年	24,462.71	6,957.11				3,690.00	13,815.60	65,301.97
2034 年	24,462.71	7,382.20				3,690.00	13,390.51	78,692.48
2035 年	25,930.43	8,037.38				3,690.00	14,203.05	92,895.53
2036 年	25,930.43	8,037.38				3,690.00	14,203.05	107,098.58
2037 年	27,486.35	8,731.92				3,690.00	15,064.43	122,163.01
2038 年	27,486.35	8,731.92				3,690.00	15,064.43	137,227.44
2039 年	29,135.45	9,468.06				3,690.00	15,977.39	153,204.83
2040 年	29,135.45	9,929.31				101,845.00	-82,638.86	70,565.97
合计	416,441.46	106,695.54		236,862.53	247,730.51	250,047.93	70,565.97	

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

## （2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 309,745.92 万元，能够覆盖债券本息金额 250,047.93 万元，本息保障倍数为 1.24 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## （五）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现

金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	416,441.46	374,797.31	416,441.46
累计现金流出	106,695.54	106,695.54	117,365.09
累计净现金	309,745.92	268,101.77	299,076.37
本息合计	250,047.93	250,047.93	250,047.93
本息保障倍数	1.24	1.07	1.20

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

#### 四、 总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

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

#### 五、 使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

#### 六、 报告附表

附表 1、收入、增值税及附加税金估算表

附表 2、总成本费用估算表

附表 3、项目损益表

附表 4、资金测算平衡表

附表 5、借款还本付息计划表

收入、增值稅及附加稅金估算表

1971年10月，长沙县成立长沙县农业机械局，为管理所属农业机械的行政管理部门。

[illegible][illegible]



附表3:

项目损益表

编制单位: 长沙智慧经济技术有限公司为智慧终端智能制造厂房配套项目

编制单位：长沙中联数控技术开发区为智能终端智能制造厂房配套项目																							单位：万元	
序号	项目	建设期				经营期																		
		2020年	2021年	2022年	合计	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	
1	营业收入				416,441.46	15,517.65	17,359.49	19,377.23	19,377.23	20,539.80	20,539.80	21,771.97	21,771.97	23,078.22	23,078.22	24,462.71	24,462.71	25,930.43	25,930.43	27,486.35	27,486.35	29,135.45	29,135.45	
2	经营税金及附加				61,122.18	1,622.17	1,824.94	2,041.90	2,041.90	2,164.41	2,164.41	2,294.25	2,294.25	2,431.90	2,431.90	4,048.12	4,614.91	4,891.80	4,891.80	5,185.33	5,185.33	5,496.43	5,496.43	
3	总成本费用				298,193.34	17,519.42	17,537.83	17,627.33	17,627.33	17,712.44	17,712.44	17,080.64	16,358.62	16,147.26	15,840.27	15,941.64	15,941.64	16,049.08	16,049.08	16,162.97	16,162.97	16,283.69	16,283.69	
4	利润总额(+2-3)				-	-3,623.94	-2,003.28	-292.00	-292.00	662.95	662.95	2,397.08	3,119.10	4,499.06	4,806.05	4,472.95	3,906.16	4,989.55	4,989.55	6,138.05	6,138.05	7,355.33	7,355.33	
5	利润总额(+2-3+4)				57,125.94	-	-	-	-	662.95	662.95	2,397.08	190.20	-	-	-	-	4,989.55	4,989.55	6,138.05	6,138.05	7,355.33	7,355.33	
6	弥补以前年度亏损				3,913.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	应纳税所得额				59,423.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,989.55	4,989.55	6,138.05	6,138.05	7,355.33	7,355.33	
8	所得税				(8,66)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,247.39	1,247.39	1,534.51	1,534.51	1,800.08	1,800.08	
9	净利润				42,269.95	-3,623.94	-2,003.28	-292.00	-292.00	662.95	662.95	2,397.08	2,386.88	3,374.29	3,604.54	3,354.71	2,929.62	3,742.16	3,742.16	4,603.54	4,603.54	5,516.50	5,516.50	
10	提取法定盈余公积金				4,475.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	374.22	374.22	460.35	460.35	551.65	551.65	
11	累计法定盈余公积金				4,475.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,039.22	1,039.22	2,313.44	2,773.79	3,234.14	3,785.79	
12	未分配利润				37,794.13	-3,623.94	-2,003.28	-292.00	-292.00	662.95	662.95	2,397.08	2,148.19	3,036.86	3,244.09	3,019.24	2,636.66	3,367.94	3,367.94	4,143.19	4,143.19	4,964.85	4,964.85	
13	累计未分配利润				37,794.13	-3,623.94	-5,627.22	-5,919.22	-6,211.22	-5,548.27	-4,885.32	-2,488.24	-340.05	2,696.81	5,940.90	8,960.14	11,596.80	14,964.74	18,332.68	22,475.87	26,619.06	31,583.91	37,794.13	
14	息税前利润				136,305.89	2,124.06	3,744.72	5,456.00	5,456.00	6,410.95	6,410.95	7,423.07	7,423.07	8,496.05	8,496.05	8,162.95	7,596.16	8,679.55	8,679.55	9,828.05	9,828.05	11,045.33	11,045.33	
	息税前利润+折旧				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
15	(EBITDA)息税前利润+折旧+摊销				324,601.91	12,584.95	14,205.61	15,916.89	15,916.89	16,871.84	16,871.84	17,883.96	17,883.96	18,956.94	18,956.94	18,623.84	18,057.05	19,140.44	19,140.44	20,288.94	20,288.94	21,506.22	21,506.22	



762000

ISSN 0001-9004. 12(2019)00001-01. URL: <https://doi.org/10.1017/S0001900419000011>

项目			单位		11月日期		2021年		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		2042年		2043年		2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年		2058年		2059年		2060年		2061年		2062年		2063年		2064年		2065年		2066年		2067年		2068年		2069年		2070年		2071年		2072年		2073年		2074年		2075年		2076年		2077年		2078年		2079年		2080年		2081年		2082年		2083年		2084年		2085年		2086年		2087年		2088年		2089年		2090年		2091年		2092年		2093年		2094年		2095年		2096年		2097年		2098年		2099年		2100年		2101年		2102年		2103年		2104年		2105年		2106年		2107年		2108年		2109年		2110年		2111年		2112年		2113年		2114年		2115年		2116年		2117年		2118年		2119年		2120年		2121年		2122年		2123年		2124年		2125年		2126年		2127年		2128年		2129年		2130年		2131年		2132年		2133年		2134年		2135年		2136年		2137年		2138年		2139年		2140年		2141年		2142年		2143年		2144年		2145年		2146年		2147年		2148年		2149年		2150年		2151年		2152年		2153年		2154年		2155年		2156年		2157年		2158年		2159年		2160年		2161年		2162年		2163年		2164年		2165年		2166年		2167年		2168年		2169年		2170年		2171年		2172年		2173年		2174年		2175年		2176年		2177年		2178年		2179年		2180年		2181年		2182年		2183年		2184年		2185年		2186年		2187年		2188年		2189年		2190年		2191年		2192年		2193年		2194年		2195年		2196年		2197年		2198年		2199年		2200年		2201年		2202年		2203年		2204年		2205年		2206年		2207年		2208年		2209年		2210年		2211年		2212年		2213年		2214年		2215年		2216年		2217年		2218年		2219年		2220年		2221年		2222年		2223年		2224年		2225年		2226年		2227年		2228年		2229年		2230年		2231年		2232年		2233年		2234年		2235年		2236年		2237年		2238年		2239年		2240年		2241年		2242年		2243年		2244年		2245年		2246年		2247年		2248年		2249年		2250年		2251年		2252年		2253年		2254年		2255年		2256年		2257年		2258年		2259年		2260年		2261年		2262年		2263年		2264年		2265年		2266年		2267年		2268年		2269年		2270年		2271年		2272年		2273年		2274年		2275年		2276年		2277年		2278年		2279年		2280年		2281年		2282年		2283年		2284年		2285年		2286年		2287年		2288年		2289年		2290年		2291年		2292年		2293年		2294年		2295年		2296年		2297年		2298年		2299年		2300年		2301年		2302年		2303年		2304年		2305年		2306年		2307年		2308年		2309年		2310年		2311年		2312年		2313年		2314年		2315年		2316年		2317年		2318年		2319年		2320年		2321年		2322年		2323年		2324年		2325年		2326年		2327年		2328年		2329年		2330年		2331年		2332年		2333年		2334年		2335年		2336年		2337年		2338年		2339年		2340年		2341年		2342年		2343年		2344年		2345年		2346年		2347年		2348年		2349年		2350年		2351年		2352年		2353年		2354年		2355年		2356年		2357年		2358年		2359年		2360年		2361年		2362年		2363年		2364年		2365年		2366年		2367年		2368年		2369年		2370年		2371年		2372年		2373年		2374年		2375年		2376年		2377年		2378年		2379年		2380年		2381年		2382年		2383年		2384年		2385年		2386年		2387年		2388年		2389年		2390年		2391年		2392年		2393年		2394年		2395年		2396年		2397年		2398年		2399年		2400年		2401年		2402年		2403年		2404年		2405年		2406年		2407年		2408年		2409年		2410年		2411年		2412年		2413年		2414年		2415年		2416年		2417年		2418年		2419年		2420年		2421年		2422年		2423年		2424年		2425年		2426年		2427年		2428年		2429年		2430年		2431年		2432年		2433年		2434年		2435年		2436年		2437年		2438年		2439年		2440年		2441年		2442年		2443年		2444年		2445年		2446年		2447年		2448年		2449年		2450年		2451年		2452年		2453年		2454年		2455年		2456年		2457年		2458年		2459年		2460年		2461年		2462年		2463年		2464年		2465年		2466年		2467年		2468年		2469年		2470年		2471年		2472年		2473年		2474年		2475年		2476年		2477年		2478年		2479年		2480年		2481年		2482年		2483年		2484年		2485年		2486年		2487年		2488年		2489年		2490年		2491年		2492年		2493年		2494年		2495年		2496年		2497年		2498年		2499年		2500年		2501年		2502年		2503年		2504年		2505年		2506年		2507年		2508年		2509年		2510年		2511年		2512年		2513年		2514年		2515年		2516年		2517年		2518年		2519年		2520年		2521年		2522年		2523年		2524年		2525年		2526年		2527年		2528年		2529年		2530年		2531年		2532年		2533年		2534年		2535年		2536年		2537年		2538年		2539年		2540年		2541年		2542年		2543年		2544年		2545年		2546年		2547年		2548年		2549年		2550年		2551年		2552年		2553年		2554年		2555年		2556年		2557年		2558年		2559年		2560年		2561年		2562年		2563年		2564年		2565年		2566年		2567年		2568年		2569年		2570年		2571年		2572年		2573年		2574年		2575年		2576年		2577年		2578年		2579年		2580年		2581年		2582年		2583年		2584年		2585年		2586年		2587年		2588年		2589年		2590年		2591年		2592年		2593年		2594年		2595年		2596年		2597年		2598年		2599年		2600年		2601年		2602年		2603年		2604年		2605年		2606年		2607年		2608年		2609年		2610年		2611年		2612年		2613年		2614年		2615年		2616年		2617年		2618年		2619年		2620年		2621年		2622年		2623年		2624年		2625年		2626年		2627年		2628年		2629年		2630年		2631年		2632年		2633年		2634年		2635年		2636年		2637年		2638年		2639年		2640年		2641年		2642年		2643年		2644年		2645年		2646年		2647年		2648年		2649年		2650年		2651年		2652年		2653年		2654年		2655年		2656年		2657年		2658年		2659年		2660年		2661年		2662年		2663年		2664年		2665年		2666年		2667年		2668年		2669年		2670年		2671年		2672年		2673年		2674年		2675年		2676年		2677年		2678年		2679年		2680年		2681年		2682年		2683年		2684年		2685年		2686年		2687年		2688年		2689年		2690年		2691年		2692年		2693年		2694年		2695年		2696年		2697年		2698年		2699年		2700年		2701年		2702年		2703年		2704年		2705年		2706年		2707年		2708年		2709年		2710年		2711年		2712年		2713年		2714年		2715年		2716年		2717年		2718年		2719年		2720年		2721年		2722年		2723年		2724年		2725年		2726年		2727年		2728年		2729年		2730年		2731年		2732年		2733年		2734年		2735年		2736年		2737年		2738年		2739年		2740年		2741年		2742年		2743年		2744年		2745年		2746年		2747年		2748年		2749年		2750年		2751年		2752年		2753年		2754年		2755年		2756年		2757年		2758年		2759年		2760年		2761年		2762年		2763年		2764年		2765年		2766年		2767年		2768年		2769年		2770年		2771年		2772年		2773年		2774年		2775年		2776年		2777年		2778年		2779年		2780年		2781年		2782年		2783年		2784年		2785年		2786年		2787年		2788年		2789年		2790年		2791年		2792年		2793年		2794年		2795年		2796年		2797年		2798年		2799年		2800年		2801年		2802年		2803年		2804年		2805年		2806年		2807年		2808年		2809年		2810年		2811年		2812年		2813年		2814年		2815年		2816年		2817年		2818年		2819年		2820年		2821年		2822年		2823年		2824年		2825年		2826年		2827年		2828年		2829年		2830年		2831年		2832年		2833年		2834年		2835年		2836年		2837年		2838年		2839年		2840年		2841年		2842年		2843年		2844年		2845年		2846年		2847年		2848年		2849年		2850年		2851年		2852年		2853年		2854年		2855年		2856年		2857年		2858年		2859年		2860年		2861年		2862年		2863年		2864年		2865年		2866年		2867年		2868年		2869年		2870年		2871年		2872年		2873年		2874年		2875年		2876年		2877年		2878年		2879年		2880年		2881年		2882年		2883年		2884年		2885年		2886年		2887年		2888年		2889年		2890年		2891年		2892年		2893年		2894年		2895年		2896年		2897年		2898年		2899年		2900年		2901年		2902年		2903年		2904年		2905年		2906年		2907年		2908年		2909年		2910年		2911年		2912年		2913年		2914年		2915年		2916年		2917年		2918年		2919年		2920年		2921年		2922年		2923年		2924年		2925年		2926年		2927年		2928年		2929年		2930年		2931年		2932年		2933年		2934年		2935年		2936年		2937年		2938年		2939年		2940年		2941年		2942年		2943年		2944年		2945年		2946年		2947年		2948年		2949年		2950年		2951年		2952年		2953年		2954年		2955年		2956年		2957年		2958年		2959年		2960年		2961年		2962年		2963年		2964年		2965年		2966年		2967年		2968年		2969年		2970年	
----	--	--	----	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--

单位: 万元



# 营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所  
类型 特殊普通合伙企业分支机构  
营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房  
负责人 刘曙萍  
成立日期 2013年09月10日  
营业期限  
经营范围

仅供报告使用

经总公司授权,在总公司经营范围内从事: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、会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017

年2月23日

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.hnaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 5000966

## 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》。

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 长沙分所

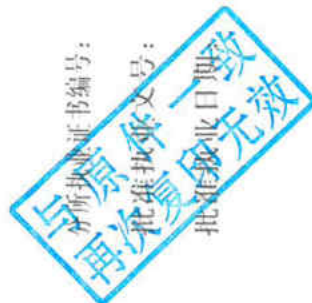
负责人: 刘曙萍

经营场所: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739号房

110101414302

湘财会函〔2013〕22号

2013年08月21日



中华人民共和国财政部制



姓名 王克荣  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1964-06-08  
Date of birth  
工作单位 中鑫会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 432401196406081012  
Identity card No.

证书编号:  
No. of Certificate

43100001000

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 12 月 1 日  
2013 年 5 月 3 日

仅供报告使用



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格/合格有效期一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中鑫会计师事务所有限公司  
湖南长沙  
事务所 CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2013 年 11 月 4 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)  
长沙  
事务所 CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013 年 11 月 4 日



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



同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖南里程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 12 月 22 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所  
长沙分所  
CPAs

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

2016年 12 月 22 日



姓名 王 洪 强  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1972-08-10  
Date of birth  
工作单位 湖南里程有限责任会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 430221197208100037  
Identity card No

仅供报告使用



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

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

与原件一致  
再次复印无效

关于湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目

收益与融资资金自求平衡专项评价报告

大信沙咨字【2021】第 00034 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin International  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRong Middle Road,  
邮编 410000 Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366  
传真 Fax: +86 (0731) 85164366  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 关于湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告



大信沙咨字【2021】第 00034 号

我们接受委托,对湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关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的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目,预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。因使用不当所造成的后果,与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F,Jianfa • Huijin International  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRongMiddle Road,  
邮编 410000 Changsha,China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366  
传真 Fax: +86 (0731) 85164366  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

长沙分所

中国·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月一日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

### 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，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制本项目收益和融资的自求平衡评价说明。

### 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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目运营计划、可实现收益等能够顺利执行；

（五）营运价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 三、项目的基本情况

#### （一）项目概况

1、项目名称：湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目

2、项目建设单位：长沙经济技术开发区星沙产业基地开发有限公司

3、建设地点：

项目位于长沙经济技术开发区星沙产业基地。拟建的星沙产业基地自贸总部大楼位于双塘路以西、长峰路以南、开元东路以北、星沙农商行东侧；拟建长沙师范星沙附属幼儿园位于开元东路以北，长峰以南；拟建经开纵五路为一条南北城市支路，北起长峰路、南至开元东路；新湘路为一条南北城市次干道路，北起长峰路、南至雅格斯；拟建高溪公园（暂定名），位于长峰路、长界路、开元东路合围区域。



#### 4、建设内容及规模：

本项目建设内容包括长沙师范星沙附属幼儿园、星沙产业基地自贸总部大楼、多层办公楼主体建筑以及室外给排水、供配电、绿化、道路硬化、土石方等附属工程建设；经开纵五路（长峰路-开元东路）和新湘路（长峰路-雅格斯）两条市政道路路基、路面、人行道、绿化、照明、交通设施、综合管线工程；高溪公园管理用房、景观绿化、亮化、园路、景观小品、生态驳岸、给排水等工程。主要建设规模如下：

项目总面积 69170.03 m<sup>2</sup>（约 103.76 亩），其中，自贸区商务办公用地：自贸区用地面积 17896.51 m<sup>2</sup>（26.84 亩），其中：多层商业办公 6079.39 m<sup>2</sup>，自贸区总部办公 11817.12 m<sup>2</sup>；道路用地 1803.98 m<sup>2</sup>（市政道路用地）；总建筑面积 77800.84 m<sup>2</sup>，其中，多层商业办公 3061.29 m<sup>2</sup>，自贸区总部办公 41641.55 m<sup>2</sup>，地下室 33098.00 m<sup>2</sup>（不计容）；占地面积 3599.71 m<sup>2</sup>，道路及广场面积 11175.66 m<sup>2</sup>，绿地率 25%，容积率 2.50，建筑密度 18.20%，停车位 1038 个（包含地上 167 个，地下 871 个）。

教育用地：拟建长沙师范星沙附属幼儿园总用地面积 14802.70 m<sup>2</sup>（约 22.20 亩），总建筑面积 9144.34 m<sup>2</sup>，占地面积 4785.40 m<sup>2</sup>，道路及广场面积 3598.64 m<sup>2</sup>，绿地率 35%，容积率 0.62，建筑密度 32.33%，停车位 26 个。拟建幼儿园规划办学规模 24 个班（含早教班 6 个）。

市政道路：①经开纵五路（长峰路-开元东路）设计道路长 420m，路幅宽 24m，设计等级为城市支路，横断面布局为：4m（人行道）+16m（机动车道）+4m（人行道）；②新湘路（长峰路-雅格斯）设计道路长 600m，路幅宽 24m，设计等级为城市次干道，横断面布局为：4m（人行道）+16m（机动车道）+4m（人行道）；

高溪公园规划总用地面积 34666.84 m<sup>2</sup>（约 52 亩）。

本项目总投资 71,283.00 万元，建设工期 24 个月，本项目从 2021 年 8 月开工至 2023 年 7 月全部投入使用，项目分年投资计划如下：

金额单位：人民币万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金投入	15,958.60	34,365.80	20,958.60	71,283.00

其中，2021 年投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资分月计划表

金额单位：人民币万元



月度	1-8月	9月	10月	11月	12月	合计
投资金额		8,200.00	2,879.30	2,879.30	2,000.00	15,958.60
其中：专项债券金额		8,200.00	1,800.00			10,000.00

## （二）项目总投资及资金来源

本次拟发行专项债券的项目总投资为71,283.00万元,包括工程费用51,139.81万元(其中,星沙产业基地自贸总部大楼工程费用36,837.56万元,长沙师范星沙附属幼儿园工程费用7,815.84万元,市政道路工程4,406.40万元,高溪公园2,080.01万元),工程其他费用3,500.00万元,征地拆迁费用9,809.76万元,建设期利息及预备费6,833.43万元。资金来源:财政资金及其他方式融资。

项目资金来源71,283.00万元,其中:财政资金21,783.00万元,剩余资金49,500.00万元通过发行专项债券筹集(专项债资金不用于征拆)。本期计划申请发行政府专项债券10,000.00万元,未来发行39,500.00万元。项目拟发行金额、期限及利率详见下表:

金额单位:人民币万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行			未来拟发行		
			金额	期限	利率	金额	期限	利率
1	长沙县	湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目	10,000.00	10 年	3.43%	19,500.00	15 年	3.88%
						20,000.00	20 年	3.93%
合计			10,000.00			39,500.00		

## 四、应付本息情况

湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目本期拟发行债券10,000.00万元,发行期限十年期,未来发行39,500.00万元,其中:19,500.00万元发行期限十五年期,20,000.00万元发行期限二十年期。根据2021年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测,设定债券利率为10年期3.34%、15年期3.88%、20年期3.93%,债券偿付方式均为每半年付息一次,到期本息付清。本项目专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计79,999.00万元。

金额单位:人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	长沙县	湖南自贸区星沙	2021年	10,000.00	3,430.00	13,430.00
2		产业基地配套设	2022年	20,000.00	15,720.00	35,720.00

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
3		施建设项目	2022 年	19,500.00	11,349.00	30,849.00
合 计				49,500.00	30,499.00	79,999.00

具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	发行利率	应付利息	还本付息合计
2021 年 9 月		10,000.00		10,000.00	3.43%	171.50	171.50
2022 年	10,000.00	19,500.00		49,500.00	3.88%	1,114.30	1,114.30
		20,000.00			3.93%		
2023 年	49,500.00			49,500.00		1,885.60	1,885.60
2024 年	49,500.00			49,500.00		1,885.60	1,885.60
2025 年	49,500.00			49,500.00		1,885.60	1,885.60
2026 年	49,500.00			49,500.00		1,885.60	1,885.60
2027 年	49,500.00			49,500.00		1,885.60	1,885.60
2028 年	49,500.00			49,500.00		1,885.60	1,885.60
2029 年	49,500.00			49,500.00		1,885.60	1,885.60
2030 年	49,500.00			49,500.00		1,885.60	1,885.60
2031 年	49,500.00		10,000.00	39,500.00		1,714.10	11,714.10
2032 年	39,500.00			39,500.00		1,542.60	1,542.60
2033 年	39,500.00			39,500.00		1,542.60	1,542.60
2034 年	39,500.00			39,500.00		1,542.60	1,542.60
2035 年	39,500.00			39,500.00		1,542.60	1,542.60
2036 年	39,500.00			39,500.00		1,542.60	1,542.60
2037 年	39,500.00		19,500.00	20,000.00		1,164.30	20,664.30
2038 年	20,000.00			20,000.00		786.00	786.00
2039 年	20,000.00			20,000.00		786.00	786.00
2040 年	20,000.00			20,000.00		786.00	786.00
2041 年	20,000.00			20,000.00		786.00	786.00
2042 年	20,000.00		20,000.00			393.00	20,393.00
小计		49,500.00	49,500.00			30,499.00	79,999.00

本期拟发行债券 10,000.00 万元，本息测算如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2021 年 9 月		10,000.00		10,000.00	171.50	10,171.50
2022 年	10,000.00			10,000.00	343.00	343.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	343.00	343.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	343.00	343.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	343.00	343.00

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年	10,000.00			10,000.00	343.00	343.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	343.00	343.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	343.00	343.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	343.00	343.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	343.00	343.00
2031 年	10,000.00		10,000.00		171.50	171.50
小计		10,000.00	10,000.00		3,430.00	13,430.00

## 五、项目债券存续期产生的收益

### （一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告及实际情况预测出项目期间收益。

### （二）产生的经营性净现金流

#### 1、现金流入

本项目收入包括：总部大楼、停车位出租收入、幼儿园经营收入，充电服务费收入及物业收入。

#### （1）总部大楼出租收入

本方案地上拟出租总部大楼面积为 44,703 m<sup>2</sup>。出租单价考虑周边同类型写字楼，暂定出租单价为 65 元·平/月，每三年增长 10%。项目前三年出租率分别为 55%、75%、95%，第四年达到 100%的满负荷出租率。

#### 周边写字楼情况



24H空调新长海广场288平精装可容纳40人办公拎包办公 **安逸 真实在租**

星沙·开元路 | 湘隆世纪嘉城 | 可容纳38-77工位

纯写字楼 独栋(共31层)

从 价牌 必罗房地产

0 无钱交易 纯写字楼 新屋 整栋 可注册

288m<sup>2</sup>  
建筑面积

2.06元/m<sup>2</sup>/天  
月租金 1.78万/月



## （2）幼儿园租金收入

根据《长沙市人民政府关于进一步加快学前教育发展的补充意见》（长政发〔2013〕34号）的要求，大力支持企事业单位办园。创新政府购买服务方式，出台支持国有企事业单位办园的具体措施，提高其面向社会提供公共服务的能力。本项目中的幼儿园主要为园区配套。并综合幼儿园建设、精装修和维护成本，租金定价为145元/平·月，且每三年增长10%，出租面积按幼儿园总建筑面积9,144计。考虑到幼儿园为整租，因此运营期第二年出租率为50%，第三年出租率为100%。

## （3）停车费收入

本方案拟出租停车位1,038个。根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》（长发改价费〔2019〕21号），结合长沙经开区主城区当前实际停车收费标准，本项目停车收费采用计时或计次的方式，具体如下：

收费标准：15分钟以内不收费；0.5-3小时收费5元；3-6小时收费10元；6-12小时收费15元；12-24小时收费20元。

每个车位按每天2台次收费10元计算。同时每三年增长10%。项目运营期首年出租率55%、运营期第2年出租率为75%、运营期第3年出租率为95%。正常运营期出租率为100%。

## （4）充电服务费收入

按照湖南省人民政府办公厅《关于加快电动汽车充（换）电基础设施建设的实施意见》（湘政办发〔2021〕4号）要求，社会公共停车场按照不低于车位数量30%的比例配建充电设施。考虑实际情况计划在停车场内建设311个带充电桩的停车位。运营期第3-5年的负荷分别为55%、75%、95%于第6年满负荷运营。

经调查长沙经开区公共充电桩充电服务费（扣除电费）收入为0.8元/度，平均每辆车一次充电数量为40度，每辆车每次充电服务费收入为32元，并每年增长10%，一直增长到计算期第10年便不再增长。

#### （5）物业服务费收入

建设单位将打造专业化物业服务团队，根据物业具体情况参照市场水平确定物业收费，写字楼按2.5元/平方米/月测算、幼儿园按1元/平方米/月测算。收取面积按当年物业出租面积计取。

#### 周边写字楼物业费情况



### 德普企业公园

行业排行别墅公寓地产总部园区

楼盘首页详细信息动态点评相册房价走势装修效果图在线问答

#### 基本信息

价 格：均价9500元/平方米

物业类别：	企业独栋	楼盘特色：	<span>公园地产</span> <span>总部园区</span>
写字楼级别：	甲级	楼栋情况：	暂无资料
产权年限：	50年	环线位置：	二至三环
开 发 商：	长沙德科置业有限公司	所属商圈：	暂无资料
楼盘地址：	长沙县黄兴大道与漓湘路交汇处往北500米（海...）		

#### 配套信息

物业公司：	长沙德普企业园物业管理有限公司	物业费：	3元/m <sup>2</sup> ·月
物业说明：	物业费：3元/平方米·月		
供暖方式：	无		
水电类别：	市政供水,市政供水		
停车位配置：	停车位数量：一期360个		
电梯配置：	暂无资料		



## 中部智谷产业园

楼盘首页 详细信息 动态 点评 相册 房价走势 房源租售 装修效果图 在线问答

### 基本信息

价 格：待定

物业类别：标准写字楼

楼盘特色：

写字楼级别：甲级

楼栋情况：暂无资料

产权年限：50年

环线位置：二至三环

开 发 商：湖南辉宏控股集团有限公司

所属商委：暂无资料

楼盘地址：长沙县人民东路与黄兴大道交汇处（空气产品公...

### 配套信息

物业公司：长沙新典物业有限公司

物业费：2.8元/m<sup>2</sup>·月

物业说明：写字楼物业费2.8元/平方米·月

供暖方式：暂无资料

水电类别：市政供电,市政供水

停车位配置：暂无资料

电梯配置：【电梯数量】客梯8个、货梯0个、扶梯0个

### 同类型幼儿园物业费情况

位置	建筑面积	经营类型	物业费	经营状态	信息来源
雨花区树木岭路182号	1500m <sup>2</sup>	幼儿园	1元/平/月	经营中	58同城等外部网站
雨花区体育新城	500m <sup>2</sup>	幼儿园	1元/平/月	经营中	58同城等外部网站

### (转让) 转让雨花区二级幼儿园

教育培训 商业 新商 临街 外理区 更新于2020-11-15 156人已浏览

☆ 收藏 1  
6人气 举报



转让费：1万元

快速贷款 >

1500m<sup>2</sup>  
建筑面积

其他  
物业类型

1个月  
剩余租期

区 域：雨花区-寿光岭

地 址：湖南省长沙市雨花区树木岭路182号

地图



刘先生  
经纪人  
已在58注册2年  
已通过实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线咨询

概况 描述 配套 图片 位置 楼盘问答

猜你喜欢

#### 概况 我有类似房源，免费发布 >

月租  
押付 押1付1  
建筑面积 1500m<sup>2</sup>  
商铺类型 其他-临街  
经营范围 教育培训-幼儿园  
规格 面积12m，层高5m，进深12m  
相关费用 物业费1元/m<sup>2</sup>/月/电费1元/度/水费1元/吨

转让费 1万元  
剩余租期 1个月  
商铺性质 新房  
经营状态 经营中  
楼层 1-2层/共2层  
看人人群 办公、学生、居民



### (转让) 盈利幼儿园急转，价格也可面谈（中介勿扰）

教育培训 社区底商 新房 临街 可明火 上水 下水 更新于2020-12-23 685人已浏览

☆ 收藏 1  
12人气 举报



转让费：0.01万元

快速贷款 >

500m<sup>2</sup>  
建筑面积

社区底商  
物业类型

84个月  
剩余租期

区 域：雨花区-体育新城

地 址：体育新城



郭先生  
个人  
已在58注册2年  
已通过实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线咨询

概况 描述 配套 图片 位置 楼盘问答

猜你喜欢

#### 概况 我有类似房源，免费发布 >

月租  
押付 押0付3  
建筑面积 500m<sup>2</sup>  
商铺类型 社区底商-临街  
经营范围 教育培训-幼儿园  
规格 面积15m，层高3m，进深10m  
相关费用 物业费1元/m<sup>2</sup>/月/电费1元/度/水费2.9元/吨

转让费 0.01万元  
剩余租期 84个月  
商铺性质 新房  
经营状态 经营中  
楼层 1-3层/共4层  
看人人群 学生、居民、其他



经估算，本项目债券存续期内总收入 147,111.36 万元。测算本项目专项债存续期间运营现金流入明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	总部大楼出租收入	幼儿园租金收入	车位出租收入	充电服务费收入	物业费收入	合计
2023 年	958.88	331.53	102.75	99.99	39.65	1,532.80
2024 年	2,615.12	1,325.93	280.26	300.07	111.55	4,632.93
2025 年	3,312.48	1,325.93	355.00	418.09	138.38	5,549.88
2026 年	3,835.50	1,458.52	411.05	484.10	145.08	6,334.25
2027 年	3,835.50	1,458.52	411.05	532.52	145.08	6,382.67
2028 年	3,835.50	1,458.52	411.05	585.77	145.08	6,435.92
2029 年	4,219.05	1,604.37	452.15	644.34	145.08	7,064.99
2030 年	4,219.05	1,604.37	452.15	708.78	145.08	7,129.43
2031 年	4,219.05	1,604.37	452.15	708.78	145.08	7,129.43
2032 年	4,640.96	1,764.81	497.37	708.78	145.08	7,757.00
2033 年	4,640.96	1,764.81	497.37	708.78	145.08	7,757.00
2034 年	4,640.96	1,764.81	497.37	708.78	145.08	7,757.00
2035 年	5,105.06	1,941.29	547.10	708.78	145.08	8,447.31
2036 年	5,105.06	1,941.29	547.10	708.78	145.08	8,447.31
2037 年	5,105.06	1,941.29	547.10	708.78	145.08	8,447.31
2038 年	5,615.56	1,941.29	601.82	708.78	145.08	9,012.53
2039 年	5,615.56	1,941.29	601.82	708.78	145.08	9,012.53
2040 年	5,615.56	1,941.29	601.82	708.78	145.08	9,012.53
2041 年	6,177.12	1,941.29	662.00	708.78	145.08	9,634.27
2042 年	6,177.12	1,941.29	662.00	708.78	145.08	9,634.27
小计	89,489.11	32,996.81	9,590.48	12,279.02	2,755.94	147,111.36

## 2、现金流出

根据项目特点，影响本项目债券还本付息的成本费用现金流出主要为运营成本（修理费、营销管理费用、人员工资）及税费。

### （1）修理费

经营期第一、二年分别按工程费用 0.1%、0.2%，之后每年按工程费用的 0.3%估算。

### （2）营销管理费用

按当年收入的 1%计取。



### (3) 人员工资

本项目工作人员按行业平均水平配置，经营期第一、二、三年分别按 120 万元/年、164 万元/年、207 万元/年，正常年工资及福利费按 218 万元/年估算。本项目工作人员配置及工资及福利费见下表。

岗位	人员数量	薪酬(万元/人)	合计薪酬(万元)	服务区域
项目经理	1	8	8	综合服务
办公室	5	6	30	综合服务
工程人员	8	5	40	综合服务
卫生、绿化人员	20	4	80	综合服务
保安人员	15	4	60	综合服务
合计	49		218	

#### 周边人员工资情况

更新:今天 浏览:866人 申请:29人 收藏 分享 举报

### 保洁

**3000-3500 元/月**

诚招保洁阿姨包吃住

包吃 包住 节日福利 带薪年假5天 入职体检费扣...

招2人 学历不限 经验不限

长沙·星沙·星沙大道 长沙星沙星沙大道141号未来现代城A栋 查看地图

[申请职位](#) [刷新](#) [电话沟通](#)

公告声明：58禁止发布刷单、刷信、优惠等推广类信息，求职者因从事此类工作造成经济损失，58不承担任何责任！查看详情

长沙58同城 > 长沙家政服务/安保招聘 > 星沙家政服务/安保招聘 > 松雅湖家政服务/安保招聘

更新:今天 浏览:912人 申请:38人 收藏 分享 举报

### 保安

**2800-3400 元/月**

银行保安-星沙-松雅湖南

月休4天

招2人 学历不限 经验不限

长沙·星沙·松雅湖 长沙星沙松雅湖恒基旭辉门岗108 查看地图

[申请职位](#) [刷新](#) [电话沟通](#)

公告声明：58禁止发布刷单、刷信、优惠等推广类信息，求职者因从事此类工作造成经济损失，58不承担任何责任！查看详情

(4) 税费

在收取租金的过程中。按相关政策征城市维护建设税为 5%，教育费附加费费率为 5%，增值税 6%，所得税 25%，房产税 12%。

本项目债券存续期内现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年度	修理费	营销管理费用	人员工资	税费	合计
2023 年	25.56	15.33	59.96	194.46	295.31
2024 年	102.28	46.33	163.50	582.06	894.17
2025 年	153.42	55.50	207.10	696.00	1,112.02
2026 年	153.42	63.34	218.00	796.18	1,230.94
2027 年	153.42	63.83	224.54	797.78	1,239.57
2028 年	153.42	64.36	231.28	799.54	1,248.60
2029 年	153.42	70.65	238.21	1,155.07	1,617.35
2030 年	153.42	71.29	245.36	1,372.83	1,842.90
2031 年	153.42	71.29	252.72	1,421.93	1,899.36
2032 年	153.42	77.57	260.30	1,692.68	2,183.97
2033 年	153.42	77.57	268.11	1,727.48	2,226.58
2034 年	153.42	77.57	276.16	1,762.22	2,269.37
2035 年	153.42	84.47	284.44	2,038.12	2,560.45
2036 年	153.42	84.47	292.97	2,072.73	2,603.59
2037 年	153.42	84.47	301.76	2,107.29	2,646.94
2038 年	153.42	90.13	310.82	2,341.60	2,895.97
2039 年	153.42	90.13	320.14	2,376.02	2,939.71
2040 年	153.42	90.13	329.74	2,410.37	2,983.66
2041 年	153.42	96.34	339.64	2,634.30	3,223.70
2042 年	153.42	96.34	349.83	2,631.75	3,231.34
小计	2,889.40	1,471.11	5,174.58	31,610.41	41,145.50

3、专项债存续期净现金流量

影响本项目债券还本付息的净现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		合计	净现金流量
		运营成本	税费		
2023 年	1,532.80	100.85	194.46	295.31	1,237.49
2024 年	4,632.93	312.11	582.06	894.17	3,738.76
2025 年	5,549.88	416.02	696.00	1,112.02	4,437.86

年度	现金流入	现金流出		合计	净现金流量
		运营成本	税费		
2026 年	6,334.25	434.76	796.18	1,230.94	5,103.31
2027 年	6,382.67	441.79	797.78	1,239.57	5,143.10
2028 年	6,435.92	449.06	799.54	1,248.60	5,187.32
2029 年	7,064.99	462.28	1,155.07	1,617.35	5,447.64
2030 年	7,129.43	470.07	1,372.83	1,842.90	5,286.53
2031 年	7,129.43	477.43	1,421.93	1,899.36	5,230.07
2032 年	7,757.00	491.29	1,692.68	2,183.97	5,573.03
2033 年	7,757.00	499.10	1,727.48	2,226.58	5,530.42
2034 年	7,757.00	507.15	1,762.22	2,269.37	5,487.63
2035 年	8,447.31	522.33	2,038.12	2,560.45	5,886.86
2036 年	8,447.31	530.86	2,072.73	2,603.59	5,843.72
2037 年	8,447.31	539.65	2,107.29	2,646.94	5,800.37
2038 年	9,012.53	554.37	2,341.60	2,895.97	6,116.56
2039 年	9,012.53	563.69	2,376.02	2,939.71	6,072.82
2040 年	9,012.53	573.29	2,410.37	2,983.66	6,028.87
2041 年	9,634.27	589.40	2,634.30	3,223.70	6,410.57
2042 年	9,634.27	599.59	2,631.75	3,231.34	6,402.93
小计	147,111.36	9,535.09	31,610.41	41,145.50	105,965.86

经测算，影响本项目债券还本付息净现金流量金额为 105,965.86 万元。

### (三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测算结果，湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目专项债券项目可用于融资平衡的资金 105,965.86 万元，明细如下表：

金额单位：人民币万元

地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
长沙县	湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目	147,111.36	41,145.50	105,965.86

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### (一) 项目平衡性预测

湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目债券还本付息的净现金流量 105,965.86 万元，融资还款本息合计 79,999.00 万元，本息保障倍数为 1.32 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，详见下表：

金额单位：人民币万元

地区	项目名称	经营性净现金流	本息和	本息覆盖率
长沙县	湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目	105,965.86	79,999.00	1.32

## （二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2021年		-15,787.10	18,037.10	2,250.00	2,250.00
2022年		-33,251.50	38,385.70	5,134.20	7,384.20
2023年	1,237.43	-20,015.80	11,688.80	-7,089.57	294.63
2024年	3,738.76		-1,885.60	1,853.16	2,147.79
2025年	4,437.86		-1,885.60	2,552.26	4,700.05
2026年	5,103.32		-1,885.60	3,217.72	7,917.77
2027年	5,143.10		-1,885.60	3,257.50	11,175.27
2028年	5,187.33		-1,885.60	3,301.73	14,477.00
2029年	5,447.65		-1,885.60	3,562.05	18,039.05
2030年	5,286.54		-1,885.60	3,400.94	21,439.99
2031年	5,230.07		-11,714.10	-6,484.03	14,955.96
2032年	5,573.03		-1,542.60	4,030.43	18,986.39
2033年	5,530.42		-1,542.60	3,987.82	22,974.21
2034年	5,487.64		-1,542.60	3,945.04	26,919.25
2035年	5,886.86		-1,542.60	4,344.26	31,263.51
2036年	5,843.71		-1,542.60	4,301.11	35,564.62
2037年	5,800.37		-20,664.30	-14,863.93	20,700.69
2038年	6,116.57		-786.00	5,330.57	26,031.26
2039年	6,072.83		-786.00	5,286.83	31,318.09
2040年	6,028.87		-786.00	5,242.87	36,560.96
2041年	6,410.57		-786.00	5,624.57	42,185.53
2042年	6,402.93		-20,393.00	-13,990.07	28,195.46
小计	105,965.86	-69,054.40	-8,716.00	28,195.46	

## 2、充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，影响本项目债券还本付息的净现金流量 105,965.86 万元，融资还款本息合计 79,999.00 万元，本息保障倍数为 1.32 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 七、收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	147,111.36	132,400.23	147,111.36
累计现金流出	41,145.50	41,145.50	45,260.05
累计净现金	105,965.86	91,254.73	101,851.31
本息合计	79,999.00	79,999.00	79,999.00
本息保障倍数	1.32	1.14	1.27

## 八、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益、投资支出、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

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

## 九、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

(三) 本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。



# 营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

负责人 刘曙萍

成立日期 2013年09月10日

营业期限

经营范围

经总公司授权，在总公司经营范围内从事：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、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

仅供报告使用



登记机关

2017



证书序号: 5000966



会计师事务所分所  
执业证书

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》。

名称: 大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 长沙分所

负责人: 刘曙萍

经营场所: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739号房

执业证书编号:

110101414302

批准文号:

湘财会函〔2013〕22号

批准日期:

2013年08月21日

与原件一致  
再次复印无效



中华人民共和国财政部制





姓名 宋克强  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1964-06-05  
Date of birth  
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分公司  
Working unit  
身份证号码 432401196406051012  
Identity card No

证书编号:  
No. of Certificate

431000010005

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

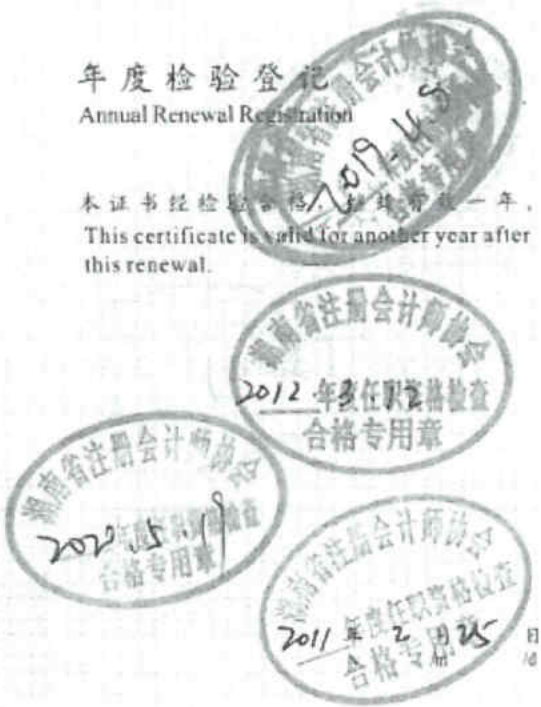
发证日期:  
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日  
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

### 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.



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所(普通合伙) 湖南分公司  
CPAs

CPA 转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2013 年 11 月 4 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙) 长沙分公司  
CPAs

与原件再复印无效  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013 年 11 月 4 日



姓名: 杨晓慧  
Full name: 杨晓慧  
性别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1975-08-15  
Date of birth: 1975-08-15  
工作单位: 立信会计师事务所有限公司  
Working unit: 立信会计师事务所有限公司  
身份证号码: 430100130030  
Identity card No: 430100130030

证书编号:  
No. of Certificate

430100130030

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

发证日期: 2005年11月1日  
Date of Issuance: 2005年11月1日

仅供报告使用

### 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.



同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南立信会计师事务所



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
长沙分所



关于长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及  
配套基础设施建设项目  
收益与融资资金自求平衡专项评价报告  
大信沙咨字【2021】第 00036 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants LLP  
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin International  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRongMiddle Road,  
邮编 410000 Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366  
传真 Fax: +86 (0731) 85164366  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 关于长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告



大信沙咨字【2021】第 00036 号

我们接受委托，对长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关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的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

中国·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月一日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

### 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，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制本项目收益和融资的自求平衡评价说明。

### 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、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目运营计划、可实现收益等能够顺利执行；

（五）营运价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 三、项目的基本情况

#### （一）项目概况

1、项目名称：长沙黄花综合保税区B区标准厂房及配套基础设施建设项目

2、项目建设单位：长沙综保投资有限公司

3、建设地点：长沙黄花综合保税区位于长沙市东部长沙临空经济示范区的核心区，用地范围包括小康南路以东，莲湖塘北路、机场大道以西，大元路以南，秋江西路以北；本次拟建B区用地范围位于宗一路以南，机场大道以北，黄金大道以东，莲湖塘北路以西合围区域。

4、建设内容及规模：

项目总用地面积 221,006.56 平方米（合 331.51 亩），净用地面积 149,944.56 平方米

(合 224.92 亩),总建筑面积 236,500.00 平方米,其中:标准厂房(7 栋)建筑面积 235,820.00 平方米,中心配电所 500.00 平方米、垃圾站 100.00 平方米、公共厕所 80.00 平方米;

建筑占地面积 59,635.00 平方米,配建公共停车场 4,755.00 平方米,市政道路 19,156.19 平方米,绿地 53,477.26 平方米(含公园及室外绿地);室外地坪及广场 12,921.11 平方米;建筑密度 35.66%,绿地率 35.66%、容积率 1.58。

项目主要建设内容为标准厂房,中心配电所,垃圾站,公共厕所,公共停车场,绿地,市政道路、室外地坪及广场、室外供配电及照明、室外给排水及消防等附属配套设施。

项目总投资约 139,092.20 万元,项目建设期 3 年,本项目从 2021 年 6 月开工~2024 年 5 月全部投入使用,项目分年投资如下:

金额单位:人民币万元

年度	2021 年 6 月至 12 月	2022 年	2023 年	2024 年 1 月至 5 月	合计
资金投入	41,727.66	48,682.27	40,000.00	8,682.27	139,092.20

其中 2021 年投资计划如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目名称	月度	1-7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目	投资金额	11,727.66	5,491.00	9,509.00	9,500.00	4,500.00	1,000.00	41,727.66
	其中:专项债券金额		5,491.00	9,509.00	9,500.00	4,500.00	1,000.00	30,000.00

(二) 项目总投资及资金来源

本次拟发行专项债券的项目总投资 139,092.20 万元,其中:工程费用 95,750.91 万元,工程建设其他费用 7,528.32 万元,预备费及建设期利息 17,579.93 万元,征地拆迁费用 18,233.04 万元。

项目资金来源 139,092.20 万元,其中:项目资本金 36,092.20 万元,剩余资金 103,000.00 万元通过发行专项债券筹集。本期计划申请发行政府专项债券 20,000.00 万元,未来预计发行 83,000.00 万元。项目拟发行金额、期限及年利率详见下表:

金额单位:人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	发行利率	发行年限 (年)
1	长沙县	长沙黄花综合保税区	2021 年	20,000.00	3.43%	10
2		B 区标准厂房及配套	2021 年	10,000.00	3.43%	10
3		基础设施建设项目	2022 年	36,500.00	3.88%	15



序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	发行利率	发行年限 (年)
4			2023 年	36,500.00	3.93%	20
合计				103,000.00		

#### 四、应付本息情况

长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目本期拟发行债券 20,000 万元，发行期限十年期，未来发行 83,000.00 万元，分别为发行期限十年期 10,000.00 元、十五年期 36,500.00 元、二十年期 36,500.00 元。根据 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定债券利率为 10 年期 3.43%、15 年期 3.88%、20 年期 3.93%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清。本项目专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 163,220.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债 年份	拟发债额度	存续期利息 金额	本息合计
1	长沙县	长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套 基础设施建设项目	2021 年	20,000.00	6,860.00	26,860.00
2			2021 年	10,000.00	3,430.00	13,430.00
3			2022 年	36,500.00	21,243.00	57,743.00
4			2023 年	36,500.00	28,689.00	65,189.00
合 计				103,000.00	60,222.00	163,222.00

具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年 度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2021 年		30,000.00		30,000.00		
2022 年	30,000.00	36,500.00		66,500.00	1,737.10	1,737.10
2023 年	66,500.00	36,500.00		103,000.00	3,162.43	3,162.43
2024 年	103,000.00			103,000.00	3,879.65	3,879.65
2025 年	103,000.00			103,000.00	3,879.65	3,879.65
2026 年	103,000.00			103,000.00	3,879.65	3,879.65
2027 年	103,000.00			103,000.00	3,879.65	3,879.65
2028 年	103,000.00			103,000.00	3,879.65	3,879.65
2029 年	103,000.00			103,000.00	3,879.65	3,879.65
2030 年	103,000.00			103,000.00	3,879.65	3,879.65
2031 年	103,000.00		30,000.00	73,000.00	3,879.65	33,879.65
2032 年	73,000.00			73,000.00	2,850.65	2,850.65



年 度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2033 年	73,000.00			73,000.00	2,850.65	2,850.65
2034 年	73,000.00			73,000.00	2,850.65	2,850.65
2035 年	73,000.00			73,000.00	2,850.65	2,850.65
2036 年	73,000.00			73,000.00	2,850.65	2,850.65
2037 年	73,000.00		36,500.00	36,500.00	2,142.55	38,642.55
2038 年	36,500.00			36,500.00	1,434.45	1,434.45
2039 年	36,500.00			36,500.00	1,434.45	1,434.45
2040 年	36,500.00			36,500.00	1,434.45	1,434.45
2041 年	36,500.00			36,500.00	1,434.45	1,434.45
2042 年	36,500.00			36,500.00	1,434.45	1,434.45
2043 年	36,500.00		36,500.00		717.23	37,217.23
小 计		103,000.00	103,000.00		60,222.00	163,222.00

本次拟发行债券 20,000.00 万元,本息测算如下:

金额单位:人民币万元

年 度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2021 年		20,000.00		20,000.00		
2022 年	20,000.00			20,000.00	686.00	686.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	686.00	686.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	686.00	686.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	686.00	686.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	686.00	686.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	686.00	686.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	686.00	686.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	686.00	686.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	686.00	686.00
2031 年	20,000.00		20,000.00		686.00	20,686.00
小 计		20,000.00	20,000.00		6,860.00	26,860.00

## 五、项目债券存续期产生的收益

### (一) 基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告及实际情况预测出项目期间收益。

### (二) 产生的经营性净现金流

#### 1、现金流入

本项目主要建设内容包括标准仓库、标准厂房及配套设施,项目收入来源主要有标准厂房出租收入,物业管理收入、停车收入和充电桩收入。

### (1) 出租收入估算

项目出租价格参考国内及长沙市内类似仓库厂房租金，结合长沙市及长沙县经济发展水平和本项目规划定位及服务对象，综合预测出租价格。

#### ①长沙地区仓库厂房出租金情况调查

根据物联云仓网站发布的数据，我们对当前长沙地区普通仓库及厂房出租价格进行了统计分析，根据分析结果，长沙地区普通物流园区内，仓库厂房平均租金为 27.33 元/m<sup>2</sup>·月，具体见下表：

长沙地区仓库出租价格统计表

序号	位置	最低租金价格元/m <sup>2</sup> ·月	层高 (m)
1	长沙青竹湖物流园	27	12
2	长沙县高标准仓库	27	9
3	开福区金霞高标准仓库	30	12
4	岳麓高新区高标准仓库	27	9
5	开福区中青路物流园	25	10
6	宁乡金洲新区物流园	30	9
7	刘洋永安大型物流园	27	9
8	岳麓区物流园现代化仓库	28	9
9	长沙县暮云镇大型标准仓库	25	9
	均价	27.33	

#### ②黄花综保区厂房仓库租金情况

黄花综合保税区作为长沙市重要的对外展示窗口，其建设本着高标准、高定位的原则，临空优势和定位决定了园区仓储产品主要为高端进出口产品。目前综保区 A 区一期工程基本建成，部分仓库和厂房已经投入运营，为吸引企业入驻综保区，加快综保区发展步伐，2017 年综保区制定了优惠租金和物业费标准，见下表：

长沙黄花综保区 2017-2020 年租金一览表

类型	租金
综合大楼办公室一楼	88 元/平米/月
综合大楼办公室二至五楼	50 元/平米/月
跨境电商一二楼	48 元/平米/月
跨境电商三四楼	45 元/平米/月
标准仓库和标准厂房	35 元/平米/月
仓库、厂房物业费	2.8 元/平米/月

#### ③项目租金预测

根据以上对国内类似综合保税区、长沙市内各大物流园区及黄花综保区内已建成厂房及仓库的租金调查情况，考虑本项目建成年份、物价上涨因素和项目发展定位及建设成本，租金综合预测标准厂房月租金 35 元/平方米，年租金 420 元/平方米，考虑通货膨胀和物价上涨因素，前四年不考虑不涨价，从第四年开始，每三年上涨 10%。

## （2）出租率

根据长沙黄花综保区已建项目的出租情况和目前当地市场供需情况，结合建设单位实际需求，计划全部建筑均用于出租。本项目按照边建设边出租的方式，从建设期第 2 年开始，出租率分别按照 30%、60%、90%、100%考虑，之后稳定在 100%。

## （3）物业管理收入估算

出租期间的物业管理面积按照出租进度和比例估算，物业管理费参照长沙黄花综保区已建项目（2.8 元/平方米·月），考虑物价上涨因素，预测 3 元/㎡·月，前四年不考虑不涨价，从第四年开始，每三年上涨 10%。

## （4）停车收入估算

根据长沙市《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》（长发改价费【2019】21 号），本项目属于长沙市二级区域。本项目范围内停车位采取按时收费方式。根据 21 号文城区公共停车场最高收费标准表，二级区域最高限制 20 元，本项目取 15 元。根据大车（载重 2 吨以上至 10 吨含 10 吨或载客 20 座以上 40 座以下含 40 座机动车）按二个车位收取的原则，本项目配套建设对外收费大型停车位 159 个，按照 318 个停车位收取费用，每个 15 元/天，考虑通货膨胀和物价上涨因素，前四年不涨价，从第四年开始，每三年上涨 10%。停车位出租进度同厂房。

单位：元/辆

方式 区域	计 时 方 式			计次方式	24 小时限价
	白天时段（元/半小时）		夜间时段 （元/小时） （20:00-7:00）	每 次	
	首小时内	首小时后			
核心区域	2	3	1	15	50
一级区域	2	2.5	1	10	30
二级区域	1	1	1	10	20
电动车				2	4

#### (5) 充电桩收入

本项目配建充电桩 76 个，标称电池容量按照常规 55kWh 的电动汽车考虑，长沙市内充电桩服务费收费标准为 0.8 元/度，则一台车充满电的费用=55 度×0.8 元=44 元；慢充用时 8-10 小时，快充用时 1-2.5 小时。根据《关于“十三五”新能源汽车充电基础设施奖励政策及加强新能源汽车推广应用的通知》（财建〔2016〕7 号）。文件要求湖南省 2016-2020 年五年期间新能源汽车（标准车）推广数量分别不低于 1.8 万辆、2.2 万辆、2.8 万辆、3.8 万辆、5.0 万辆，且推广的新能源汽车数量占本地区新增及更新的汽车总量比例不低于 1.5%、2%、3%、4%、5%，新能源汽车未来推广力度将继续增加。因此保守估计运营期内每个充电桩每天使用一次以上，预测本项目充电桩收入为 50 元/个，考虑通货膨胀和物价上涨因素，前四年不涨价，从第四年开始，每三年上涨 10%。充电桩出租率进度同厂房出租率。

经估算，本项目债券存续期内总收入 313,556.57 万元。测算本项目专项债存续期间运营现金流入明细如下表：

金额单位：人民币万元

年 度	标准厂房出租收入	物业收入	停车场收入	充电桩收入	合 计
2022 年	2,979.90	255.42	51.84	41.98	3,329.14
2023 年	5,959.80	510.84	102.60	83.95	6,657.19
2024 年	8,939.70	766.26	154.44	124.10	9,984.50
2025 年	9,933.00	851.40	171.72	138.70	11,094.82
2026 年	10,926.30	936.54	188.89	152.57	12,204.30
2027 年	10,926.30	936.54	188.89	152.57	12,204.30
2028 年	10,926.30	936.54	188.89	152.57	12,204.30
2029 年	12,018.93	1,030.19	207.78	167.83	13,424.73
2030 年	12,018.93	1,030.19	207.78	167.83	13,424.73
2031 年	12,018.93	1,030.19	207.78	167.83	13,424.73
2032 年	13,220.82	1,133.21	228.56	184.61	14,767.21
2033 年	13,220.82	1,133.21	228.56	184.61	14,767.21
2034 年	13,220.82	1,133.21	228.56	184.61	14,767.21
2035 年	14,542.91	1,246.53	251.42	203.07	16,243.93
2036 年	14,542.91	1,246.53	251.42	203.07	16,243.93
2037 年	14,542.91	1,246.53	251.42	203.07	16,243.93
2038 年	15,997.20	1,371.19	276.56	223.38	17,868.32
2039 年	15,997.20	1,371.19	276.56	223.38	17,868.32
2040 年	15,997.20	1,371.19	276.56	223.38	17,868.32
2041 年	17,596.92	1,508.31	304.21	245.72	19,655.15
2042 年	17,596.92	1,508.31	304.21	245.72	19,655.15
2043 年	17,596.92	1,508.31	304.21	245.72	19,655.15

年 度	标准厂房出租收入	物业收入	停车场收入	充电桩收入	合 计
合 计	280,721.64	24,061.83	4,852.86	3,920.27	313,556.57

## 2、现金流出

根据项目特点，本项目专项债存续期间成本费用现金流出主要为运营成本(包括工资福利、修理费及其他)及税费。

### (1) 工资及福利费

项目运营期内工作人员预计 10 人，其中：管理人员 3 人，保洁及安保人员 7 人；人均工资参考长沙市内同类岗位人员工资平均水平估算（见下图），按照人均工资 6 万元/年估算，福利费按照工资的 14%计算，工资标准考虑每三年上涨 10%。

#### 宁乡市区 | 安保 保安

3000-5000 元/月

求职保障 包吃 包住 年底双薪 加班补助

湖南双雄物业管理有限公司 1年

保安 | 不限 | 1年以下

#### 雨花区 | 安保 6千5起高端家做饭做卫生

4000-8000 元/月

求职保障 包住 包吃 五险一金 年底双薪

湖南德德家政有限责任公司 2年

保姆 | 不限 | 不限

#### 湘湖 | 安保 保洁

3200-3500 元/月

租房 包住

长沙市雨花区梦之岛铂菲主题酒店 1年

保洁 | 不限 | 不限

#### 南湖路 | 售后管理岗/25岁+

8000-12000 元/月

年底双薪 周末双休 五险一金

中国平安人寿保险股份有限公司... 1年

分公司经理 | 大专 | 不限

#### 长沙县... | 连锁药房区域经理

6000-12000 元/月

五险一金 包吃 包住 加班补助 餐补

湖南诚益信大药房连锁有限公司...

分公司经理 截图(Alt + A)

## 本地区同类岗位人员工资情况

### (2) 修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费可以根据项目特点，间断

性的调整，开始取低值，以后取高值。根据综保区已投入运营的厂房和仓库维修成本情况，修理费在运营期前5年较低，之后逐年增高，前五年分别按照当年折旧费用的0.1%、0.2%、0.3%、0.4%、0.5%计算，之后按照当年折旧的1%计算，从计算期第10年开始，年修理费按照折旧费的2%估算。

### （3）其他费用

其他费用主要为其他管理费用，其他管理费用根据经验值，按照营业收入的1.0%估算。

（4）税费：本项目涉及增值税种类有两种，提供建筑服务、物业销售及租赁服务的增值税税率9%，提供物业管理服务的增值税税率6%；建筑施工增值税按可行性研究报告中测算的项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和印花税按照相关税收规定计算，

本项目债券存续期内现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年 度	工资及福利费	修理费	其他费用	税费	合 计
2022 年	68.40	1.38	33.29	724.21	827.28
2023 年	68.40	5.51	66.57	1,472.84	1,613.33
2024 年	68.40	13.78	99.85	2,105.45	2,287.47
2025 年	68.40	18.37	110.95	2,469.25	2,666.96
2026 年	75.24	21.18	122.04	2,920.69	3,139.15
2027 年	75.24	42.36	122.04	2,915.39	3,155.04
2028 年	75.24	42.36	122.04	2,915.39	3,155.04
2029 年	82.76	42.36	134.25	3,314.72	3,574.10
2030 年	82.76	84.72	134.25	3,304.13	3,605.87
2031 年	82.76	84.72	134.25	3,304.13	3,605.87
2032 年	91.04	84.72	147.67	4,105.95	4,429.39
2033 年	91.04	84.72	147.67	4,733.00	5,056.43
2034 年	91.04	84.72	147.67	4,733.00	5,056.43
2035 年	100.14	84.72	162.44	5,315.74	5,663.05
2036 年	100.14	84.72	162.44	5,315.74	5,663.05
2037 年	100.14	84.72	162.44	5,315.74	5,663.05
2038 年	110.16	84.72	178.68	5,956.75	6,330.32
2039 年	110.16	84.72	178.68	5,956.75	6,330.32
2040 年	110.16	84.72	178.68	5,956.75	6,330.32
2041 年	121.17	84.72	196.55	6,661.87	7,064.32

年 度	工资及福利费	修理费	其他费用	税费	合 计
2042 年	121.17	84.72	196.55	6,661.87	7,064.32
2043 年	121.17	84.72	196.55	6,661.87	7,064.32
合 计	2,015.13	1,373.38	3,135.55	92,821.23	99,345.43

### 3、影响本项目债券还本付息的净现金流量

金额单位：人民币万元

年 度	现金流入	现金流出	净现金流量
2022 年	3,329.14	827.28	2,501.86
2023 年	6,657.19	1,613.33	5,043.86
2024 年	9,984.50	2,287.47	7,697.03
2025 年	11,094.82	2,666.96	8,427.86
2026 年	12,204.30	3,139.15	9,065.15
2027 年	12,204.30	3,155.04	9,049.26
2028 年	12,204.30	3,155.04	9,049.26
2029 年	13,424.73	3,574.10	9,850.63
2030 年	13,424.73	3,605.87	9,818.86
2031 年	13,424.73	3,605.87	9,818.86
2032 年	14,767.21	4,429.39	10,337.82
2033 年	14,767.21	5,056.43	9,710.78
2034 年	14,767.21	5,056.43	9,710.78
2035 年	16,243.93	5,663.05	10,580.88
2036 年	16,243.93	5,663.05	10,580.88
2037 年	16,243.93	5,663.05	10,580.88
2038 年	17,868.32	6,330.32	11,538.00
2039 年	17,868.32	6,330.32	11,538.00
2040 年	17,868.32	6,330.32	11,538.00
2041 年	19,655.15	7,064.32	12,590.83
2042 年	19,655.15	7,064.32	12,590.83
2043 年	19,655.15	7,064.32	12,590.83
合 计	313,556.57	99,345.43	214,211.14

经测算，本项目债券存续期经营性净现金流量金额为 214,211.14 万元。

#### (三)可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测算结果，长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目可用于融资平衡的资金 214,211.14 万元，明细如下表：

金额单位：人民币万元

地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
长沙县	长沙黄花综合保税区B区标准厂房及配套基础设施建设项目	313,556.57	99,345.43	214,211.14

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

长沙黄花综合保税区B区标准厂房及配套基础设施建设项目影响本项目债券还本付息的净现金流量214,211.14万元，融资还款本息合计163,222.00万元，本息保障倍数为1.31倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	经营性净现金流	本息和	本息覆盖率
1	长沙县	长沙黄花综合保税区B区标准厂房及配套基础设施建设项目	214,211.14	163,222.00	1.31

### （二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2021年		-41,727.66	45,727.66	4,000.00	4,000.00
2022年	2,501.86	-47,813.72	44,945.17	-366.69	3,633.31
2023年	5,043.86	-38,418.79	41,337.58	7,962.65	11,595.96
2024年	7,697.03	-7,712.36	-1,697.38	-1,712.71	9,883.25
2025年	8,427.86		-3,879.65	4,548.21	14,431.46
2026年	9,065.15		-3,879.65	5,185.50	19,616.96
2027年	9,049.26		-3,879.65	5,169.61	24,786.57
2028年	9,049.26		-3,879.65	5,169.61	29,956.18
2029年	9,850.63		-3,879.65	5,970.98	35,927.16
2030年	9,818.86		-3,879.65	5,939.21	41,866.37
2031年	9,818.86		-33,879.65	-24,060.79	17,805.58



年 度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2032 年	10,337.82		-2,850.65	7,487.17	25,292.75
2033 年	9,710.78		-2,850.65	6,860.13	32,152.88
2034 年	9,710.78		-2,850.65	6,860.13	39,013.01
2035 年	10,580.88		-2,850.65	7,730.23	46,743.24
2036 年	10,580.88		-2,850.65	7,730.23	54,473.47
2037 年	10,580.88		-38,642.55	-28,061.67	26,411.80
2038 年	11,538.00		-1,434.45	10,103.55	36,515.35
2039 年	11,538.00		-1,434.45	10,103.55	46,618.90
2040 年	11,538.00		-1,434.45	10,103.55	56,722.45
2041 年	12,590.83		-1,434.45	11,156.38	67,878.83
2042 年	12,590.83		-1,434.45	11,156.38	79,035.21
2043 年	12,590.83		-37,217.23	-24,626.40	54,408.81
合 计	214,211.14	-135,672.53	-24,129.80	54,408.81	

## 2、充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，影响本项目债券还本付息的净现金流量 214,211.14 万元，融资还款本息合计 163,222.00 万元，本息保障倍数为 1.31，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 七、收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	313,556.57	282,200.91	313,556.57
累计现金流出	99,345.43	99,345.43	109,279.97
累计净现金	214,211.14	182,855.48	204,276.60
本息合计	163,222.00	163,222.00	163,222.00
本息保障倍数	1.31	1.12	1.25

## 八、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益、投资支出、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

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

## 九、使用限制

1、评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



# 营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

负责人 刘曙萍

成立日期 2013年09月10日

营业期限

仅供报告使用

经营范围

经总公司授权，在总公司经营范围内从事：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、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2017 年 2 月 23 日



企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.hnsc.gov.cn>

中华人民共和国工商行政管理总局监制

与原件一致  
再次复印无效

证书序号: 5000966

## 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》。

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 长沙分所

负责人: 刘曙萍

经营场所: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739号房

分所执业证书编号: 110101414302

批准执业文号: 湘财会函〔2013〕22号

批准执业日期: 2013年08月21日

与原件一致  
再次复印无效



中华人民共和国财政部制



姓名 蒙光榮  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1964-06-06  
Date of birth  
工作单位 中盛会计师事务所有限责任公司  
Working unit  
身份证号码 432401196406061012  
Identity card No.

证书编号:  
No. of Certificate

431000010005

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 12 月 1 日  
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中盛会计师事务所有限公司 事务所  
湖南长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所  
长沙长沙 CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013 年 11 月 4 日

与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会  
2012 年度任职资格审查合格专用章

湖南省注册会计师协会  
2012 年度任职资格审查合格专用章

湖南省注册会计师协会  
2011 年度任职资格审查合格专用章





姓名: 杨晓慧  
Full name: \_\_\_\_\_  
性别: 男  
Sex: \_\_\_\_\_  
出生日期: 1975-08-15  
Date of birth: \_\_\_\_\_  
工作单位: 立信会计师事务所有限公司  
Working unit: \_\_\_\_\_  
身份证号码: 430103197508155229  
Identity card No.: \_\_\_\_\_

证书编号:  
No. of Certificate

430100130030

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

2005年11月1日  
2012年09月21日

仅供报告使用

### 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.



### 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

湖南南经协代

事务所  
CPAs



同意调入

Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
长沙分所

事务所  
CPAs



与原件一致  
再次复印无效