

岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园
标准厂房及配套基础设施项目
收益与融资资金自求平衡专项评价报告
湘和瑞核字[2022]第0004号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市天心区芙蓉中路二段168号摩天大厦2座15A

电话：0731-89767893

邮编：410011

岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园
标准厂房及配套基础设施项目
预期收益与融资资金自求平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2022]第0004号



我们接受委托，对岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目的预期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本期债券之目的使用，不得作其他任何目的。

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，本次评价的岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

(本页无正文，为《岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目预期收益与融资资金自求平衡专项评价报告》之签署页)

湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年一月一十七日

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建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目

2、项目建设单位：湖南轩达建设投资有限公司

3、建设地点：岳阳经济技术开发区五龙潭路以东、新华路以南、中科路以

西、大王庙路以北

4、建设内容及规模：项目总占地面积313316平方米（折合约470亩），总建筑面积400000m²，建设内容包括标准厂房、综合楼、员工宿舍、食堂、员工活动中心以及配套的公用动力环保设施。。

5、建设期：2021年10月-2023年10月。

（二）项目总投资

项目总投资：项目总投资250,052.08万元，其中工程费用194,465.90万元，工程建设其他费9,731.44万元，预备费35,929.74万元，建设期利息9,925.00万元。

资金来源：自筹140,052.08万元，申请发行专项债券110,000.00万元。

（三）资金筹资方案

岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目的资金来源主要为自筹及发行政府专项债券。项目总投资250,052.08万元，其中：项目资本金140,052.08万元，拟申请发行政府专项债券资金110,000.00万元（上期已发行15,000.00万元，本次拟申请发行25,000.00万元，未来拟申请发行70,000.00万元）。

本次拟申请发行专项债券25,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳市	岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目	25,000.00	15	3.83

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、上期已发债金额15,000.00万元，发行期限为15年，发行利率为3.51%；本次拟发债金额为25,000.00万元，未来拟发债金额为70,000.00万元（为方便测算其中假设：2022年4月拟发债金额30,000.00万元，2023年1月拟发债金额40,000.00万元），发行期限为15年，根据2021年12月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，15年期债券年利率3.83%，债券偿付方式均为半年付息一次，

到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期已发债 额度	本期拟发 债额度	未来拟发 行额度	应付利息 金额	还本付息 金额
1	岳阳市	岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目	15,000.00	25,000.00	70,000.00	62,475.00	172,475.00

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计172,475.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2021 年		15,000.00		15,000.00	56.26	
2022 年	15,000.00	55,000.00		70,000.00	2,265.96	1,579.75
2023 年	70,000.00	40,000.00		110,000.00	4,037.33	3,399.00
2024 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2025 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2026 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2027 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2028 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2029 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2030 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2031 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2032 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2033 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2034 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2035 年	110,000.00			110,000.00	4,165.00	4,165.00
2036 年	110,000.00		15,000.00	95,000.00	4,108.74	19,165.00
2037 年	95,000.00		55,000.00	40,000.00	1,899.04	57,585.25
2038 年	40,000.00		40,000.00		127.67	40,766.00
合计		110,000.00	110,000.00		62,475.00	172,475.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为172,475.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	岳阳市	岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目	110,000.00	62,475.00	172,475.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

本项目现金流入来源主要为标准厂房及附属配套用房出租收入、员工公寓出租收入、综合楼办公部分出租收入、食堂出租收入、物业收入、车位出租收入、充电桩收入等。

（1）标准厂房及附属配套用房出租收入

本项目建设标准厂房及附属配套用房面积314387.00m²，根据岳阳市当地市场行情，并结合本项目为定制厂房的实际，本项目标准厂房及附属配套用房租金按25元/m²/月测算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015年-2018年，园区的平均租金增长率在6%-9%之间，园区的出租率在90%左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260）。基于谨慎性考虑，项目租金从运营期第二年开始每3年增长5%，出租率按第一年80%，第二年90%，第三年及以后100%测算；

序号	位置	单价（元/平方米/月）	数据来源（58 同城）
1	岳阳楼区木里港中富杭萧钢结构装配式建筑产业园	23	https://yy.58.com/fangchan/47325100395298x.shtml?prd=z7wcd5yPI4PPcytHXFr4sqe7j6OeZfOP%2BGpWbHLs5XA%3D&houseId=2135571166601224&gpos=60&keyword=&PGTID=0d30576d-0019-e014-f81a-65f8e5c83504&ClickID=31
2	岳阳市南湖新区	26	https://yy.58.com/fangchan/47189841554715x.shtml?prd=EOk1I97%2BIAeJCWAJdWLVIGdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2118258034910213&gpos=8&keyword=&PGTID=0d30576d-008f-ffad-a942-7add70aeac85&ClickID=13
3	岳阳楼区冷水铺	27	https://yy.58.com/fangchan/47214034885026x.shtml?prd=3t%2BWXOSbZoWKQjYEm6ZLhWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2121354781187073&gpos=1&keyword=&PGTID=0d30576d-008f-ffad-a942-7add70aeac85&ClickID=9

(2) 员工公寓出租收入

本项目建设员工公寓面积23257m²，根据岳阳市当地市场行情，本项目员工公寓租金按35元/m²/月测算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015年-2018年，园区的平均租金增长率在6%-9%之间，园区的出租率在90%左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260）。基于谨慎性考虑，项目租金从运营期第二年开始每3年增长5%，出租率按第一年80%，第二年90%，第三年及以后100%测算；

序号	位置	单价（元/平方米/月）	数据来源（58 同城）
1	康王工业园商务公寓	30	https://yy.58.com/zhaozu/48947760094646x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&houseId=2343271607050240&gpos=1&lgtid_shangyetie=&key=%E5%85%AC%E5%AF%93&PGTID=0d30000d-0019-e03e-6978-09cffe870c1b&ClickID=5
2	城陵矶临港高新产业园商务公寓	35	https://yy.58.com/zhaozu/48947808218019x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&houseId=2343277767565323&gpos=1&lgtid_shangyetie=&key=%E5%85%AC%E5%AF%93&PGTID=0d30000d-0019-eda0-3bfb-6cff5e6529fe&ClickID=6
3	君山工业园商务公寓	42	https://yy.58.com/zhaozu/48947841199128x.shtml?prd=xMXecnCPP2BtMD09DxOb7mdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2343281988788230&gpos=53&lgtid_shangyetie=&key=%E5%85%AC%E5%AF%93&PGTID=0d30000d-0019-ef01-ff40-755b8c79c2ab&ClickID=23

(3) 综合办公楼出租收入

本项目建设综合办公楼55353m²，根据岳阳市当地市场行情，项目办公楼租金按40元/m²/月测算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015年-2018年，园区的平均租金增长率在6%-9%之间，园区的出租率在90%左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260）。基于谨慎性考虑，项目租金从运营期第二年开始每3年增长5%，出租率按第一年80%，第二年90%，第三年及以后100%测算；

序号	位置	单价（元/平方米/月）	数据来源（58 同城）
1	康王工业园	35	https://yy.58.com/zhaozu/48946374236583x.shtml?prd=xL8RaGQ6HwPX9O5SkD0k5w%3D%3D&houseId=2343094218515456&gpos=46&lgtid_shangyetie=&key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA%E5%8A%9E%E5%85%AC%E6%A5%BC&PGTID=0d30000d-0019-eab7-ab50-5c6c2b8ea50b&ClickID=21
2	君山工业园	41	https://yy.58.com/zhaozu/48946439609785x.shtml?prd=0IeVO0qSmIrwjK3Yom7N0WdTVi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2343102587069448&gpos=54&lgtid_shangyetie=&key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA%E5%8A%9E%E5%85%AC%E6%A5%BC&PGTID=0d30000d-0019-eab7-ab50-5c6c2b8ea50b&ClickID=22

序号	位置	单价(元/平方米/月)	数据来源(58同城)
3	城陵矶临港高新产业园	45	https://yy.58.com/zhaozu/48946589563157x.shtml?prd=e%2Ba1qLabfyq1%2FOBgyE4Ktg%3D%3D&houseId=2343121780532232&gpos=45&lgtid_shangyetie=&key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA%E5%8A%9E%E5%85%AC%E6%A5%BC&PGTID=0d30000d-0019-eab7-ab50-5c6c2b8ea50b&ClickID=23

(4) 食堂出租收入

本项目建设食堂面积7003m²，根据周边出租单价结合岳阳当地市场行情，本项目食堂租金按22元/m²/月测算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015年-2018年，园区的平均租金增长率在6%-9%之间，园区的出租率在90%左右”

(来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260)。基于谨慎性考虑，项目租金从运营期第二年开始每3年增长5%，出租率按第一年80%，第二年90%，第三年及以后100%测算；

序号	位置	单价(元/平方米/月)	数据来源(58同城)
1	含浦-海普声域	30	https://cs.58.com/shangpu/47046633162158x.shtml?prd=zgc4PSRQmFYj3bjf0MYVuHfOWpYa4O6GT2rbWV4gdAOcJT Y3ChP9JZfnPAjSerzP&houseId=2099927360676879&gpos=3&lgtid_shangyetie=&key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA%E9%A3%9F%E5%A0%82&PGTID=0d306b35-0019-e3c2-3d8e-60460da6ed09&ClickID=14
2	望城-同心国际工业园	66.6	https://cs.58.com/shangpu/48895511135492x.shtml?prd=zgc4PSRQmFYj3bjf0MYVuHfOWpYa4O6GT2rbWV4gdAMttsZ xda92h8FQtNtPrfZg&houseId=2336583741074442&gpos=7&lgtid_shangyetie=&key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA%E9%A3%9F%E5%A0%82&PGTID=0d306b35-0019-e3c2-3d8e-60460da6ed09&ClickID=15
3	泉塘-铭诚绿谷智慧产业园	72.3	https://cs.58.com/shangpu/48727050306592x.shtml?prd=zgc4PSRQmFYj3bjf0MYVuHfOWpYa4O6GT2rbWV4gdAN1%2Fc119rNx750uZ9ocu%2FkM&houseId=2315020754430987&gpos=2&lgtid_shangyetie=&key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA%E9%A3%9F%E5%A0%82&PGTID=0d306b35-0019-e3c2-3d8e-60460da6ed09&ClickID=13

(5) 物业收入

根据市场调查，岳阳市物业费为1.0-1.6元/平方米/月，本项目物业费按1.0元/m²/月测算。

序号	位置	类型	单价(元/平方米/月)	数据来源
1	经开区天邦·海弘轩商住楼	公寓	1.6	实地调查.岳阳房天下网 https://yueyang.news.fang.com/dg/2020-03-08/35170816.htm
2	康王工业园	厂房、公寓	1.0	实地调查
3	经开区精致彩篷厂	厂房、公寓	1.32	实地调查

(6) 车位出租收入

本项目建成后新增停车位600个，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》并结合实际，本项目停车收费采用分段计时收费的方式，具体如下：收费标准：30分钟以内不收费；0.5-2小时收费5元；2-4小时收费7元；4-12小时收费15元；12-24小时收费20元；经估算本项目停车位出租收入按20.25/天/位测算，考虑市场经济增长情况，停车位收费从建设期开始每3年增长5%。根据市场调研，岳阳地区停车位使用率约为95%，本项目停车位使用率按第一年80%，第二年90%，第三年及以后100%测算；

各时段停车数量占总停车数的比重根据实际情况估算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如下：

停车时	小型车收费标准	停车位数量	日周转次数	加权平均收入
30 分钟以内	0	10%	5	20.25/天/位
0.5-2 小时	5	40%	4	
2-5 小时	10	30%	3	
5-12 小时	15	15%	1	
12-24 小时	20	5%	1	

(7) 充电桩收入

本项目预计配备充电桩120个，功率约为60KWH，每台充电桩日充电量约为360KW。

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》，根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407号）对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。

充电桩服务费：2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

本项目定价参考岳阳及周边地区其他同类项目，充电服务收费按0.8元/度计算。根据市场调查，岳阳地区充电桩使用率约为95%，本项目充电桩使用率按第一年80%，第二年90%，第三年及以后100%测算。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；

岳阳及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	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
3	常德柳叶湖集散中心充电站	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	标准厂房及附属配套用房出租收入	员工公寓出租收入	综合办公楼出租收入	食堂出租收入	物业收入	车位出租收入	充电桩收入	收入合计
2023 年	1257.55	130.24	354.26	24.65	64	59.13	168.19	2,058.02
2024 年	8912.87	923.07	2510.81	174.71	453.6	419.08	1135.3	14,529.44
2025 年	8912.87	923.07	2510.81	174.71	453.6	419.08	1261.44	14,655.58
2026 年	8912.87	923.07	2510.81	174.71	453.6	419.08	1261.44	14,655.58
2027 年	9358.51	969.22	2636.35	183.45	476.28	440.03	1261.44	15,325.28
2028 年	9358.51	969.22	2636.35	183.45	476.28	440.03	1261.44	15,325.28
2029 年	9358.51	969.22	2636.35	183.45	476.28	440.03	1261.44	15,325.28
2030 年	9826.44	1017.68	2768.17	192.62	500.09	462.03	1261.44	16,028.47
2031 年	9826.44	1017.68	2768.17	192.62	500.09	462.03	1261.44	16,028.47
2032 年	9826.44	1017.68	2768.17	192.62	500.09	462.03	1261.44	16,028.47
2033 年	10317.76	1068.56	2906.58	202.25	525.09	485.13	1261.44	16,766.81
2034 年	10317.76	1068.56	2906.58	202.25	525.09	485.13	1261.44	16,766.81
2035 年	10317.76	1068.56	2906.58	202.25	525.09	485.13	1261.44	16,766.81
2036 年	10833.65	1121.99	3051.91	212.36	551.34	509.39	1261.44	17,542.08
2037 年	10833.65	1121.99	3051.91	212.36	551.34	509.39	1261.44	17,542.08
2038 年	902.8	93.5	254.33	17.7	45.95	42.45	105.12	1,461.85
合计	139,074.39	14,403.31	39,178.14	2,726.16	7,077.81	6,539.17	17,807.33	226,806.31

2、现金流出

项目建成后，现金流出事项主要为工资及福利费、外购燃料动力费、运营管理费、修理费等。

(1) 工资及福利费：本项目物业管理定员20人，根据《岳阳统计年鉴》(2020年)，租赁和商务服务业从人员平均工资为5.34万元/年，本项目按5.4万元/年测算，考虑经济增长及物价上涨情况，从运营期起每5年在原基础上按20%递增；

(2) 燃料及动力费：本项目主要为日常水、电消耗，根据《岳阳市城区自来水价格标准表》(2019年2月)和《湖南省电力销售价格表》(2020年)：水、电单价分别为5.2元/吨、0.70元/度。经计算，本项目正常年水电费用为62.88万元，水电用量和金额如下：

运营年度水电费预测表

品名	用量(正常年)	单价(元)	金额(万元)
水(万吨)	24	5.20	12.48
电(万度)	72	0.70	50.40
合计			62.88

岳阳市城区自来水价格标准表

(2019年3月抄见水量执行)

单位：元/立方米

项目 水价类型		水价 (含原水费)	污水 处理 费	水资源 费	合计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户·月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

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 (元/千瓦月)	变压器容量 (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				

(3) 运营管理费用：根据同类项目经验，项目运营管理费用按照工资福利费的50%-90%计提，本项目按工资福利的80%计提；

(4) 修理费：根据同类项目经验，项目维修费按收入的1%-3%计提，本项目按收入的1.5%计提；

(5) 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：物业收入按6%核算，标准厂房及附属用房、员工公寓、综合办公楼、食堂、停车位出租收入按9%核算；充电桩收入按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。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	工资及福利费	燃料及动力费	运营管理费	修理费	增值税、税金及附加	成本合计
2023 年	18	10.48	14.4	28.26	201.01	272.15
2024 年	108	62.88	86.4	199.57	1424.65	1,881.50
2025 年	108	62.88	86.4	201.24	1424.65	1,883.17
2026 年	108	62.88	86.4	201.24	1424.65	1,883.17
2027 年	129.6	62.88	103.68	210.47	1495.88	2,002.51
2028 年	129.6	62.88	103.68	210.47	1495.88	2,002.51

年度	工资及福利费	燃料及动力费	运营管理费	修理费	增值税、税金及附加	成本合计
2029 年	129.6	62.88	103.68	210.47	1495.88	2,002.51
2030 年	129.6	62.88	103.68	220.16	1570.67	2,086.99
2031 年	129.6	62.88	103.68	220.16	1570.67	2,086.99
2032 年	155.52	62.88	124.42	220.16	1570.67	2,133.65
2033 年	155.52	62.88	124.42	230.33	1649.21	2,222.36
2034 年	155.52	62.88	124.42	230.33	1649.21	2,222.36
2035 年	155.52	62.88	124.42	230.33	1649.21	2,222.36
2036 年	155.52	62.88	124.42	241.01	1389.26	1,973.09
2037 年	155.52	62.88	124.42	241.01	3347.69	3,931.52
2038 年	12.96	5.24	10.37	20.08	245.91	294.56
合计	1,936.08	896.04	1,548.89	3,115.29	23,605.10	31,101.40

3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	增值税、税金及附加	合计	
2023 年	2,058.02	71.14	201.01	272.15	1,785.87
2024 年	14,529.44	456.85	1,424.65	1,881.50	12,647.94
2025 年	14,655.58	458.52	1,424.65	1,883.17	12,772.41
2026 年	14,655.58	458.52	1,424.65	1,883.17	12,772.41
2027 年	15,325.28	506.63	1,495.88	2,002.51	13,322.77
2028 年	15,325.28	506.63	1,495.88	2,002.51	13,322.77
2029 年	15,325.28	506.63	1,495.88	2,002.51	13,322.77
2030 年	16,028.47	516.32	1,570.67	2,086.99	13,941.48
2031 年	16,028.47	516.32	1,570.67	2,086.99	13,941.48
2032 年	16,028.47	562.98	1,570.67	2,133.65	13,894.82
2033 年	16,766.81	573.15	1,649.21	2,222.36	14,544.45

年度	现金流入	现金流出			净现金流
		运营支出	增值税、税金及附加	合计	
2034 年	16,766.81	573.15	1,649.21	2,222.36	14,544.45
2035 年	16,766.81	573.15	1,649.21	2,222.36	14,544.45
2036 年	17,542.08	583.83	1,389.26	1,973.09	15,568.99
2037 年	17,542.08	583.83	3,347.69	3,931.52	13,610.56
2038 年	1,461.85	48.65	245.91	294.56	1,167.29
合计	226,806.31	7,496.30	23,605.10	31,101.40	195,704.91

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为195,704.91万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	岳阳市	岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目	226,806.31	31,101.40	195,704.91

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目运营期内经营性净现金流195,704.91万元，融资还款本息合计为172,475.00万元，本息保障倍数为1.13倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳市	岳阳经济技术开发区磷酸铁锂电池产业园标准厂房及配套基础设施项目	195,704.91	172,475.00	1.13

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2021年10-12月	2022年	2023年1-10月	2023年11-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	现金流入	476858.39	15052.08	135000.00	100000.00	2058.02	14529.44	14655.58	14655.58	15325.28	15325.28
1	资本金流入	140052.08	52.08	80000.00	60000.00						
2	融资资金流入	110000.00	15000.00	55000.00	40000.00						
3	运营期现金流入	226806.31				2058.02	14529.44	14655.58	14655.58	15325.28	15325.28
二	现金流出	449216.23	15052.08	135000.00	100000.00	838.65	6046.50	6048.17	6048.17	6167.51	6167.51
1	建设期资金流出	245639.83	15052.08	133420.25	97167.50						
2	运营期资金流出	31101.40				272.15	1881.50	1883.17	1883.17	2002.51	2002.51
3	融资还本付息	172475.00	0.00	1579.75	2832.50	566.50	4165.00	4165.00	4165.00	4165.00	4165.00
三	现金净流量	27642.16	0.00	0.00	0.00	1219.37	8482.94	8607.41	8607.41	9157.77	9157.77
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	0.00	1219.37	9702.31	18309.72	26917.13	36074.90	45232.67

续上表：

序号	项目	运营期									
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	15325.28	16028.47	16028.47	16028.47	16766.81	16766.81	16766.81	17542.08	17542.08	1461.85
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	15325.28	16028.47	16028.47	16028.47	16766.81	16766.81	16766.81	17542.08	17542.08	1461.85
二	现金流出	6167.51	6251.99	6251.99	6298.65	6387.36	6387.36	6387.36	21138.09	61516.77	41060.56
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	2002.51	2086.99	2086.99	2133.65	2222.36	2222.36	2222.36	1973.09	3931.52	294.56
3	融资还本付息	4165.00	4165.00	4165.00	4165.00	4165.00	4165.00	4165.00	19165.00	57585.25	40766.00
三	现金净流量	9157.77	9776.48	9776.48	9729.82	10379.45	10379.45	10379.45	-3596.01	-43974.69	-39598.71
四	期末累计现金结存	54390.45	64166.93	73943.41	83673.23	94052.68	104432.13	114811.58	111215.57	67240.88	27642.16

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.13	1.27
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.13	1.12

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1.00，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1.12，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。



湖南城陵矶新港区5G电子信息
产业园配套设施建设项目
预期收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2022]第0002号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市天心区芙蓉中路二段168号摩天大厦2座15A

电话：0731-89767893

邮编：410011



湖南城陵矶新港区5G电子信息
产业园配套设施建设项目
预期收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

湘和瑞核字[2022]第0002号



我们接受委托，对湖南城陵矶新港区5G电子信息产业园配套设施建设项目预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得作其他任何目的。

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，本次评价的湖南城陵矶新港区5G电子信息产业园配套设施建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期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

(本页无正文，为《湖南城陵矶新港区5G电子信息产业园配套设施
建项目预期收益与融资资金自求平衡专项评价报告》之签署页)



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二二年一月十七日

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建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制湖南城陵矶新港区5G电子信息产业园配套设施建设项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响。

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

- 1、项目名称：湖南城陵矶新港区5G电子信息产业园配套设施建设项目
- 2、项目建设单位：湖南城陵矶新港区管理委员会
- 3、建设地点：拟建项目位于湖南省城陵矶新港区，云港路以南，云欣大道以

东，华港路以北，向阳路以西地块。

4、项目建设期：本项目建设期为2021年10月-2023年4月，共18个月。

5、建设内容及规模：

(1) 建设规模

项目总建筑面积894,530.66平方米，容积率2.01，绿地率19.85%。

(2) 建设内容

1) 新建5G电子信息标准化厂房（建筑类别为丙类厂房）、管理及仓储物流配套设施，建筑面积为746,714.22平方米，其中：5G电子信息标准化厂房649,304.62平方米，管理及仓储物流配套设施97,409.6平方米。

2) 规划建设6条园区道路总长6,900.26米；总用地面积129,106.44平方米；

3) 新建小型车停车位262个，货车停车位46个，出入口4个，总占地面积18,710.00平方米。

同步建设环境洁净、绿化、安防、消防、电、亮化、人工智能、给排水、雨水循环等配套工程。

(二) 项目总投资

本项目总投资估算为185,000.00万元，其中建筑安装工程及基础设施建设费167,909.79万元，设备、材料购置及安装费6,435.36万元，工程建设其他费用1,663.95万元，基本预备费4,070.90万元，建设期利息4,920.00元。

(三) 资金筹资方案

本项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券资金。项目总投资185,000.00万元，其中：项目资本金65,000.00万元，拟申请发行政府专项债券资金120,000.00万元，本期拟申请发行政府专项债券资金25,000.00万元，未来拟申请发行政府专项债券资金95,000.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行			未来拟发行		
			金额	期限 (年)	利率(%)	金额	期限 (年)	利率(%)
1	岳阳市	湖南城陵矶新港区 5G 电子信息产业园配套设施建设项目	25,000.00	15	3.83	95,000.00	15	3.83

四、应付本息情况

1、本项目拟申请发行政府专项债券金额为120,000.00万元，本期拟申请发行政府专项债券金额25,000.00万元，未来拟申请发行政府专项债券金额95,000.00万元，为方便测算，假设未来拟申请发行政府专项债券金额95,000.00万元于2022年7月发行，发行期限均为15年，根据目前市场行情谨慎考虑，申请发行的政府专项债券年利率根据2021年12月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，15年期债券年利率3.83%，每半年支付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债额度	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳市	湖南城陵矶新港区 5G 电子信息产业园配套设施建设项目	25,000.00	14,362.50	39,362.50

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计188,940.00万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2022年		120,000.00		120,000.00	2,696.96	478.75
2023年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2024年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2025年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2026年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2027年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2028年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2029年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2030年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2031年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2032年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2033年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2034年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2035年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2036年	120,000.00			120,000.00	4,596.00	4,596.00
2037年	120,000.00		120,000.00		1,899.04	124,117.25
合计		120,000.00	120,000.00		68,940.00	188,940.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入：

湖南城陵矶新港区5G电子信息产业园配套设施建设项目收益主要来源于租赁收入、物业管理费收入、停车位收入、广告位收入等。

（1）租赁收入

湖南城陵矶新港区5G电子信息产业园配套设施建设项目的实施与运营，将极大推动5G行业应用的商业落地，助力行业数字化转型的扬帆起航。

本项目预计自2023年5月建成后，厂房共计649,304.62m²,管理及仓储物流配套设施97,409.60m²,厂房及配套建筑可提供对外出租面积为672,042.80平方米。通过调研市场行情见下表，考虑后疫情时代经济恢复和发展及目前城陵矶新港区基础设施完善情况，基于审慎性原则，湖南城陵矶新港区5G电子信息产业园配套设施建设项目规划建设的厂房及配套建筑的平均租赁价格标准，按照25.00元/平方米/月进行测算，租金每3年递增8%，出租率第1年按照50%计算，第2-3年80%，第4年及以后年度后出租率95%。

项目租金收入定价参比明细表

序号	类别	区域位置	面积(m ²)	平均出租单价(元/m ² /月)	备注(网址)
1		岳阳楼区-冷水铺	400.00	26.35	https://yy.58.com/fangchan/47214034885026x.shtm?prd=roZEzaSQaCedBzTjay6DHmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2121354781187073&lgtid_shangyetie=&key=&from=pc_sydc_recommend%40noresult&PGTID=0d30576d-0033-5ac

序号	类别	区域位置	面积 (m ²)	平均出租单 价(元/m ² /月)	备注(网址)
					5-bcc0-3b0090fc34b3&ClickID=2
2	生产厂 房及配 套建筑	岳阳市岳阳楼 区红日机械 厂内厂房	6000.00	30.00	https://yy.58.com/fangchan/46171460901791x.shtml?from=sydc_recommend@noresult&PGTID=0d30576d-0000-0158-b9d9-aa83848cd0cf&ClickID=1
3		平江城区-湖南 平江高新技术 产业园区	1,200.00	26.10	https://yy.58.com/fangchan/48049215698603x.shtml?prd=HATLmBh1Mhj4lgAyb6sl42eAtlHq4cAwBVmqYmz0tG0%3D&houseId=2228257925143562&gpos=283&lgid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-0033-5603-429b-2a1332e02e58&ClickID=28

(2) 物业管理费收入

根据项目物业管理岳阳市场情况，项目配套厂房设施物业管理费暂按0.5元/平方米/月收取，按照项目招租率同步计算物业管理费。

其中工业园区物业费参考，各园区的物业费从1.0元-2.3元/平方米/月不等，本项目暂按0.5元/平方米/月进行测算，百度文库网址：

<https://wenku.baidu.com/view/5c44b223854769eae009581b6bd97f192279bf96.html>

(3) 停车位收入

本项目建设共计308个停车位，根据岳阳市发改委下发的《关于进一步完善市中心城区道路临时停车泊位收费标准有关事项的通知》（岳发改委〔2020〕189号）收费标准情况，项目区域停车位服务费参照上述文件按4元/小时计费单位，谨慎性考虑，每车位按平均20元/天收取，年度按照360天计算，第1年出租率按60%计算，第2年出租率按70%计算，第3年起出租率按80%计算。

(4) 广告位收入

本项目4处出入口共8面道闸栏杆百叶窗布贴广告位，参照（见下图）岳阳市巴陵中路长城市市场小区出入口道闸栏杆百叶窗布贴广告位租金按1700元/面/月、岳阳市云溪区永济大道凌泊湖小区出入口道闸栏杆百叶窗布贴广告位租金按1650元/面/月，本项目道闸栏杆百叶窗布贴广告位租金按1500元/面/月估算，第1年出租率按75%计算，第2年起出租率按100%计算。

凌泊湖小区出入口门禁道闸广告收费执行标准

长城市市场小区出入口门禁道闸广告收费报价

我公司2021年长城市市场小区（岳阳市巴陵中路）出入口门禁道闸广告收费报价为1700元/面/月，面向保险、汽车、家居、楼盘销售等客户，欢迎客商前来洽谈。

尊敬的各位客户：

凌泊湖小区（岳阳市云溪区永济大道）出入口门禁道闸广告收费标准规定为1650元/面/月，期待与您的合作。



测算项目运营期收入明细如下表：

项目收入测算表

金额单位：万元

序号	名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	收入总计	321,266.40	6,950.74	16,621.24	16,643.42	21,298.66	21,298.66	21,298.66	22,995.64
1	租赁收入	312,095.44	6,720.43	16,129.03	16,129.03	20,685.48	20,685.48	20,685.48	22,340.32
	单价（元/m ² .年）		300.00	300.00	300.00	324.00	324.00	324.00	349.92
	数量（万m ² ）		67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280
	出租率（%）		50.00	80.00	80.00	95.00	95.00	95.00	95.00
2	物业管理费收入	6,507.81	134.41	322.58	322.58	421.37	421.37	421.37	463.51
	单价（元/m ² .年）		6.00	6.00	6.00	6.60	6.60	6.60	7.26
	数量（万m ² ）		67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280
	出租率（%）		50.00	80.00	80.00	95.00	95.00	95.00	95.00
3	停车位收入	2,461.55	88.70	155.23	177.41	177.41	177.41	177.41	177.41
	单价（元/车位.年）		7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
	数量（个）		308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00
	出租率		60.00	70.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
4	广告位收入	201.60	7.20	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	单价（万元/年）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	数量（面）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租率		75.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

续上表：

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	收入总计	22,995.64	22,995.64	24,829.23	24,829.23	24,829.23	29,472.17	29,472.17	14,736.07
1	租赁收入	22,340.32	22,340.32	24,127.31	24,127.31	24,127.31	28,663.05	28,663.05	14,331.52
	单价（元/m ² .年）	349.92	349.92	377.91	377.91	377.91	408.14	408.14	408.14
	数量（万m ² ）	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280
	出租率（%）	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	104.50	104.50	104.50
2	物业管理费收入	463.51	463.51	510.11	510.11	510.11	617.31	617.31	308.65
	单价（元/m ² .年）	7.26	7.26	7.99	7.99	7.99	8.79	8.79	8.79
	数量（万m ² ）	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280	67.204280
	出租率（%）	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	104.50	104.50	104.50
3	停车位收入	177.41	177.41	177.41	177.41	177.41	177.41	177.41	88.70
	单价（元/车位.年）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
	数量（个）	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00
	出租率	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
4	广告位收入	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	7.20
	单价（万元/年）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	数量（面）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	出租率	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出：

本项目总成本费用主要包括外购燃料及动力费、工资薪金、修理费、营业费用、管理费用等以及有关税费。

（1）外购燃料及动力费

本项目的燃料及动力费主要为水电消耗费用。电费根据《湖南省发展和改革委员会关于省电网2020~2022年输配电价有关问题的通知》（湘发改价调规〔2020〕833号），一般工业用电1~10KV电费为0.6803元/kWh。水费按照当地非居民用水收费标准5.20元/m³，水电费年度按2%增长，项目水电消耗费用计算表如下：

能源种类	计量单位	年需要实物量	单价	金额（万元）
电	万 kWh	15.18	0.6803 元/kWh	10.33
水	（m ³ ）	28,846.15	5.2 元/m ³	15
合计				25.33

（2）工资薪金：本项目设计定员25人，根据2020年湖南城镇非私营单位就业人员工资水平统计数据，全省2020年居民服务、修理和其他服务业工作平均工资水平为71,915.00元。参照岳阳市地区的生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人平年工资及各项福利费按6万元计算，年增长2%。

（3）修理费

按固定资产折旧费的10%计算,本项目正常运营年度折旧金额为4,426.48万元/年，年均维修费金额为442.65万元。

（4）营业费用

包括广告宣传、营销策划等相关费用，按照营业收入1%测算。

（5）管理费用

含管理人员工资薪金及办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费。按照营业收入1%测算。

（6）税金及附加支出：

1) 增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）的规定确定。本项目不动产租赁服务、停车位收入、广告位收入按照9%计算销项，物业管理费收入按照6%计算销项；建筑施工工程费用按照9%计算进项，工程其他费用按照6%，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

2) 城市维护建设税：按增值税的7%计算。

3) 教育费附加及地方教育附加：按增值税(3%+2%)计算。

4) 房产税：按租金收入的12%进行计算。测算项目运营期支出明细如下表：

运营成本及税费测算表

金额单位：万元

序号	名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	运营成本合计	15,553.31	549.94	953.91	957.93	1,054.70	1,058.42	1,062.22	1,100.03
1	外购燃料及动力费	413.05	16.89	25.84	26.36	26.89	27.43	27.98	28.54
2	工资薪金	2,445.11	100.00	153.00	156.06	159.18	162.36	165.61	168.92
3	修理费	6,269.81	294.03	442.65	442.65	442.65	442.65	442.65	442.65
4	营业费用	3,212.67	69.51	166.21	166.43	212.99	212.99	212.99	229.96
5	管理费用	3,212.67	69.51	166.21	166.43	212.99	212.99	212.99	229.96
	税金及附加合计	46,328.35	739.86	1,775.67	1,775.67	2,277.30	2,277.30	2,277.30	2,459.48
6	应交增值税 (6-7-8)	10,686.82							
	销项税额 (6%, 9%)	26,357.58	570.42	1,364.02	1,365.85	1,747.66	1,747.66	1,747.66	1,886.69
	进项税额 (13%, 6%)	950.67	39.70	63.31	63.38	66.07	66.14	66.20	67.22
	建设投资进项	14,720.09							
	增值税年度留抵	14,720.09	14,189.37	12,888.66	11,586.19	9,904.60	8,223.08	6,541.62	4,722.15
7	税金及附加	35,641.53	739.86	1,775.67	1,775.67	2,277.30	2,277.30	2,277.30	2,459.48
	城建税 (7%)	748.07							
	教育费附加 (5%)	534.34							
	房产税 (租金*12%)	34,359.12	739.86	1,775.67	1,775.67	2,277.30	2,277.30	2,277.30	2,459.48
	运营总支出	61,881.66	1,289.80	2,729.58	2,733.60	3,332.00	3,335.72	3,339.52	3,559.51

续上表：

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	运营成本合计	1,103.98	1,108.01	1,148.78	1,152.98	1,157.26	1,254.48	1,258.93	631.74
1	外购燃料及动力费	29.11	29.69	30.28	30.89	31.51	32.14	32.78	16.72
2	工资薪金	172.30	175.75	179.27	182.86	186.52	190.25	194.06	98.97
3	修理费	442.65	442.65	442.65	442.65	442.65	442.65	442.65	221.33
4	营业费用	229.96	229.96	248.29	248.29	248.29	294.72	294.72	147.36
5	管理费用	229.96	229.96	248.29	248.29	248.29	294.72	294.72	147.36
	税金及附加合计	2,459.48	2,459.48	3,647.41	4,860.76	4,860.68	5,783.26	5,783.16	2,891.54
6	应交增值税 (6-7-8)			884.99	1,968.34	1,968.27	2,346.15	2,346.07	1,173.00
	销项税额 (6%, 9%)	1,886.69	1,886.69	2,036.87	2,036.87	2,036.87	2,417.45	2,417.45	1,208.73
	进项税额 (13%, 6%)	67.29	67.36	68.46	68.53	68.60	71.30	71.38	35.73
	建设投资进项								
	增值税年度留抵	2,902.75	1,083.42						
7	税金及附加	2,459.48	2,459.48	2,762.42	2,892.42	2,892.41	3,437.11	3,437.09	1,718.54
	城建税 (7%)			61.95	137.78	137.78	164.23	164.22	82.11
	教育费附加 (5%)			44.25	98.42	98.41	117.31	117.30	58.65
	房产税 (租金*12%)	2,459.48	2,459.48	2,656.22	2,656.22	2,656.22	3,155.57	3,155.57	1,577.78
	运营总支出	3,563.46	3,567.49	4,796.19	6,013.74	6,017.94	7,037.74	7,042.09	3,523.28

3、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

金额单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2023年	6,950.74	1289.8	5,660.94
2024年	16,621.24	2729.58	13,891.66
2025年	16,643.42	2733.6	13,909.82

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2026年	21,298.66	3332	17,966.66
2027年	21,298.66	3335.72	17,962.94
2028年	21,298.66	3339.52	17,959.14
2029年	22,995.64	3559.51	19,436.13
2030年	22,995.64	3563.46	19,432.18
2031年	22,995.64	3567.49	19,428.15
2032年	24,829.23	4796.19	20,033.04
2033年	24,829.23	6013.74	18,815.49
2034年	24,829.23	6017.94	18,811.29
2035年	29,472.17	7037.74	22,434.43
2036年	29,472.17	7042.09	22,430.08
2037年	14,736.07	3523.28	11,212.79
合计	321,266.40	61,881.66	259,384.74

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金259,384.74万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	岳阳市	湖南城陵矶新港区 5G 电子信息产业园 配套设施建设项目	321,266.40	61,881.66	259,384.74

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流259,384.74万元，融资还款本息和188,940.00万元，本息保障倍数为1.37倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳市	湖南城陵矶新港区 5G 电子信息产业园	259,384.74	188,940.00	1.37

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
		配套设施建设项目			

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位:万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	现金流入	506,266.40	5,663.70	163,698.63	16,988.41	22,221.24	16,643.42	21,298.66	21,298.66	21,298.66
1	资本金流入	65,000.00	5,663.70	43,698.63	10,037.67	5,600.00				
2	融资资金流入	120,000.00		120,000.00						
3	运营期现金流入	321,266.40			6,950.74	16,621.24	16,643.42	21,298.66	21,298.66	21,298.66
二	现金流出	431,592.70	5,663.70	161,480.42	14,391.47	12,925.58	7,329.60	7,928.00	7,931.72	7,935.52
1	建设期资金流出	180,771.04	5,663.70	161,001.67	8,505.67	5,600.00				
2	运营期资金流出	61,881.66			1,289.80	2,729.58	2,733.60	3,332.00	3,335.72	3,339.52
3	融资还本付息	188,940.00		478.75	4,596.00	4,596.00	4,596.00	4,596.00	4,596.00	4,596.00
三	现金净流量	74,673.70	0.00	2,218.21	2,596.94	9,295.66	9,313.82	13,370.66	13,366.94	13,363.14
四	期末累计现金结存		0.00	2,218.21	4,815.15	14,110.81	23,424.63	36,795.29	50,162.23	63,525.37

续上表：

序号	项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	现金流入	22,995.64	22,995.64	22,995.64	24,829.23	24,829.23	24,829.23	29,472.17	29,472.17	14,736.07
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	22,995.64	22,995.64	22,995.64	24,829.23	24,829.23	24,829.23	29,472.17	29,472.17	14,736.07
二	现金流出	8,155.51	8,159.46	8,163.49	9,392.19	10,609.74	10,613.94	11,633.74	11,638.09	127,640.53
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	3,559.51	3,563.46	3,567.49	4,796.19	6,013.74	6,017.94	7,037.74	7,042.09	3,523.28
3	融资还本付息	4,596.00	4,596.00	4,596.00	4,596.00	4,596.00	4,596.00	4,596.00	4,596.00	124,117.25

序号	项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
三	现金净流量	14,840.13	14,836.18	14,832.15	15,437.04	14,219.49	14,215.29	17,838.43	17,834.08	-112,904.46
四	期末累计现金结存	78,365.50	93,201.68	108,033.83	123,470.87	137,690.36	151,905.65	169,744.08	187,578.16	74,673.70

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

金额单位：万元

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.37	1.54
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.37	1.34

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1.20，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1.34，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

