

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2022）第 02001 号



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2022）第 02001 号

我们接受委托，对湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券以下简称（“本期债券”）相关园区建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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，本次评价的湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1、应付本息情况

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目计划融资金额 4,000.00 万元，期后 2022 年 7 月计划融资 4,370.00 万元，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 12 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 3.86%进行测算，湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目分别于 2021 年 10 月和 11 月已融资 79,300.00 万元、23,350.00 万元，根据发行利率 3.53%和 3.40%进行测算均为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	2021年10 月融资 利率	2021年11 月融资 利率	20年期 融资 利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2021年10月		79,300.00		79,300.00	3.53%	3.40%	3.86%		
2021年11月	79,300.00	23,350.00		102,650.00	3.53%	3.40%	3.86%		
2022年1月	102,650.00	4,000.00		106,650.00	3.53%	3.40%	3.86%		
2022年4月	106,650.00			106,650.00	3.53%	3.40%	3.86%	1,399.65	1,399.65
2022年5月	106,650.00			106,650.00	3.53%	3.40%	3.86%	396.95	396.95
2022年7月	106,650.00	4,370.00		111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	77.20	77.20
2022年10月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	1,399.65	1,399.65
2022年11月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	396.95	396.95
2023年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2024年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2025年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2026年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2027年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2028年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2029年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2030年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2031年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2032年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2033年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2034年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2035年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2036年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2037年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2038年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2039年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2040年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	2021年10 月融资 利率	2021年11 月融资 利率	20年期 融资 利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2041年1月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	161.54	161.54
2041年4月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	1,399.65	1,399.65
2041年5月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	396.95	396.95
2041年7月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	161.54	161.54
2041年10月	111,020.00		79,300.00	31,720.00	3.53%	3.40%	3.86%	1,399.65	80,699.65
2041年11月	31,720.00		23,350.00	8,370.00	3.53%	3.40%	3.86%	396.95	23,746.95
2042年1月	8,370.00		4,000.00	4,370.00	3.53%	3.40%	3.86%	161.54	4,161.54
2042年7月	4,370.00		4,370.00		3.53%	3.40%	3.86%	84.34	4,454.34
合计		111,020.00	111,020.00					78,325.44	189,345.44

2、项目融资期间出生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目收入主要来源为自于商贸中心出租收入、广告位出租收入和产业工程硬件设施出租收入。

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目收入的场地面积、停车位个数和租金单价依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出租的安排进行测算，租金单价则依照可行性研究报告确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目	232,276.16
合计		232,276.16

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目整体本息覆盖倍数为 1.23。具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营收益	收益小计
2022 年		3,670.39	3,670.39		
2023 年		3,916.27	3,916.27	2,126.91	2,126.91
2024 年		3,916.27	3,916.27	9,765.28	9,765.28
2025 年		3,916.27	3,916.27	11,651.73	11,651.73
2026 年		3,916.27	3,916.27	12,241.11	12,241.11
2027 年		3,916.27	3,916.27	12,241.11	12,241.11
2028 年		3,916.27	3,916.27	12,241.11	12,241.11
2029 年		3,916.27	3,916.27	12,859.72	12,859.72
2030 年		3,916.27	3,916.27	12,859.72	12,859.72
2031 年		3,916.27	3,916.27	12,859.72	12,859.72
2032 年		3,916.27	3,916.27	13,509.00	13,509.00
2033 年		3,916.27	3,916.27	13,509.00	13,509.00
2034 年		3,916.27	3,916.27	13,509.00	13,509.00
2035 年		3,916.27	3,916.27	12,967.22	12,967.22
2036 年		3,916.27	3,916.27	12,780.01	12,780.01
2037 年		3,916.27	3,916.27	12,780.01	12,780.01
2038 年		3,916.27	3,916.27	13,424.72	13,424.72
2039 年		3,916.27	3,916.27	13,424.72	13,424.72
2040 年		3,916.27	3,916.27	13,424.72	13,424.72
2041 年	102,650.00	3,916.27	106,566.27	14,101.34	14,101.34
2042 年 7 月	8,370.00	245.88	8,615.88		
合计	111,020.00	78,325.44	189,345.44	232,276.16	232,276.16
本息覆盖倍数					1.23

本次总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。
我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2022 年 1 月 17 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目建设内容包括沿江生态修复工程和滨江路建设工程以及产业工程建设,其中:1、沿江生态修复工程包括生态修复、旅游观光服务设施与公共服务设施配套建设;2、滨江路建设包括道路建设与绿化、亮化、给排水、电、气、通讯管网等相关配套设施建设。项目总投资158,600.00万元。收入主要来源为商贸中心出租收入、广告位出租收入和产业工程硬件设施出租收入。

(二) 实施主体

1、湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目

机构名称:湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会

统一社会信用代码:11430300768014012U

机构地址:湘潭市岳塘区湘潭大道政府大楼16楼

机构性质:机关

(三) 项目类型

项目类型为公益性项目。

(四) 融资计划

此次项目分别于2021年10月、11月已融资79,300.00万元、23,350.00万元,计划于2022年1月融资4,000.00万元,期后2022年7月融资4,370.00万元,融资期限分别为20年,每半年度支付利息,到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目收入预测

收入类别	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
商贸中心出租收入		245.28	1,121.28	1,331.52	1,398.10	1,398.10
租金单价(元/m ² /月)		80.00	80.00	80.00	84.00	84.00
场地面积(万m ²)		1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
出租率(%)		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%

单位:万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
停车位运营收入		103.95	475.20	564.30	592.52	592.52
租金单价 (元/个/月)		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00
停车位 (个)		1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00
出租率 (%)		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%
广告位出租收入		504.00	2,304.00	2,736.00	2,872.80	2,872.80
租金单价 (万元/m²/年)		0.30	0.30	0.30	0.32	0.32
广告位面积 (m²)		9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
出租率 (%)		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%
产业工程硬件设施出租收入		1,470.00	6,720.00	7,980.00	8,379.00	8,379.00
租金单价 (元/m²/月)		50.00	50.00	50.00	52.50	52.50
场地面积 (万 m²)		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
出租率 (%)		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%
合计		2,323.23	10,620.48	12,611.82	13,242.41	13,242.41

续上表

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
商贸中心出租收入	1,398.10	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,541.40	1,541.40	1,541.40
租金单价 (元/m²/月)	84.00	88.20	88.20	88.20	92.61	92.61	92.61
场地面积 (万 m²)	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
出租率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
停车位运营收入	592.52	622.14	622.14	622.14	653.25	653.25	653.25
租金单价 (元/个/月)	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29
停车位 (个)	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00
出租率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
广告位出租收入	2,872.80	3,016.44	3,016.44	3,016.44	3,167.26	3,167.26	3,167.26
租金单价 (万元/m²/年)	0.32	0.33	0.33	0.33	0.35	0.35	0.35
广告位面积 (m²)	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
出租率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
产业工程硬件设施出租收入	8,379.00	8,797.95	8,797.95	8,797.95	9,237.85	9,237.85	9,237.85
租金单价 (元/m²/月)	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88
场地面积 (万 m²)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
出租率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
合计	13,242.41	13,904.53	13,904.53	13,904.53	14,599.76	14,599.76	14,599.76

续上表

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
商贸中心出租收入	1,618.47	1,618.47	1,618.47	1,699.39	1,699.39	1,699.39	1,784.36	27,658.53
租金单价 (元/m ² /月)	97.24	97.24	97.24	102.10	102.10	102.10	107.21	
场地面积 (万m ²)	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	
出租率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
停车位运营收入	685.91	685.91	685.91	720.21	720.21	720.21	756.22	11,721.72
租金单价 (元/个/月)	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.03	
停车位 (个)	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	
出租率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
广告位出租收入	3,325.63	3,325.63	3,325.63	3,491.91	3,491.91	3,491.91	3,666.50	56,832.60
租金单价 (万元/m ² /年)	0.36	0.36	0.36	0.38	0.38	0.38	0.40	
广告位面积 (m ²)	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	
出租率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
产业工程硬件设施出租收入	9,699.74	9,699.74	9,699.74	10,184.73	10,184.73	10,184.73	10,693.96	165,761.76
租金单价 (元/m ² /月)	60.78	60.78	60.78	63.81	63.81	63.81	67.00	
场地面积 (万m ²)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	
出租率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
合计	15,329.75	15,329.75	15,329.75	16,096.23	16,096.23	16,096.23	16,901.05	261,974.62

根据可行性研究报告，湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目于 2023 年 9 月份竣工验收，从 2023 年 10 月开始确认收入依上表预测。拟融资期 2022 年至 2041 年期间，湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目收入取得运营收入 261,974.62 万元。

2、湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目收入预测评价

本项目收入主要来源于商贸中心出租收入、广告位出租收入和产业工程硬件设施出租收入。收入的预测依据和单价情况如下：

①商贸中心出租收入

商贸中心有建筑面积 14600 m², 参考周边商业铺面出租单价, 80 元/m²/月计算; 每三年递增 5%;

湘潭 [切换城市 长沙] 58APP 58首页

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服 网站导航

请输入关键词或地址 搜房源 免费发布

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭商铺出租 > 岳塘建设路口 > 建设路口商铺出租

(出租) 核心商圈、时尚潮流、年轻消费客群

商业街店铺 全新 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2021-09-18 6人已浏览

0人气 举报



2160 元/月 3元/m²/天

24m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

12个月 起租期

区域: 岳塘区-建设路口

地址: 天元恒大城 地图

邓女士 个人 已有58注册8年 已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA 在线咨询

数据来源: 【3图】核心商圈、时尚潮流、年轻消费客群,湘潭岳塘建设路口商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城

湘潭 [切换城市 长沙] 58APP 58首页

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服 网站导航

请输入关键词或地址 搜房源 免费发布

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭商铺出租 > 岳塘建设路口 > 建设路口商铺出租

(出租) 老步步高旁边, 停车方便, 可同时租两个门面。

临街门面 全新 可餐饮 更新于2021-08-25 106人已浏览

0人气 举报



1 万/月 5.95元/m²/天

56m² 建筑面积

临街门面 物业类型

36个月 起租期

区域: 岳塘区-板塘

地址: 板塘铺 地图

郭先生 个人 已有58注册10年 已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA 在线咨询




数据来源: 【8图】乐尔乐超市广场入口, 临街门面, 交通枢纽,湘潭岳塘友

谊广场商铺租售/生意转让-湘潭 58 同城

数据来源：【3 图】老步步高旁边，停车方便。可同时租两个门面。湘潭岳塘板塘商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城

②停车位运营收入

本项目设置停车位 1650 个（商贸中心 650 个，产业工程 1000 个），根据《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》，出租单价按 300 元/个/月计算，每三年递增 5%；

	自家的车库闲置出租，华雅C区，可长短期	09-06
岳塘·友谊广场	20m ²	0.5元/m ² /天
华雅花园	建筑面积	300元/月
	香樟园北苑个人车库出租	08-29
雨湖·护国广场	29m ²	0.46元/m ² /天
城东·香樟园(北苑)	建筑面积	400元/月
	万达华府B区地下车位出租出租	09-10
岳塘·市政府	20m ²	0.5元/m ² /天
万达华府B区	建筑面积	300元/月

数据来源：【58 同城 58.com】湘潭分类信息 - 本地 免费 高效

③广告费收入

本项目设置广告面积约 9600 m²，广告位租赁费为 3000 元/m²/年计，每三年递增 5%；



(5) 发布报价:

三面翻	潭城通信数码广场	25mX7m	15万/年	每晚亮灯4小时
	文化街口绿化广场	13mX16m	15万/年	
	护潭铁路桥	44mX4mX2面	22万/年	
	恒福地产楼顶	36mX7.5m	15万/年	
	砂子岭	36mX7.5m	8万/年	
	英雄营	15mX10m	10万/年	

湘潭科美广告公司

发布地点	发布规格	发布档期	发布价格
湘钢转盘	28M*6M	一年	10.8 万元/年
四桥立柱(河西)	18M*6M*2 面	一年起	19.8 万元/年
北二环	18M*3M*3 面	一年起	26.8 万元/年
护潭广场	18M*6M*3 面	一年起	22.8 万元/年

数 据 来 源 于 :

https://www.baidu.com/s?wd=%E7%81%AF%E7%AE%B1%E5%B9%BF%E5%91%8A%20%E6%94%B6%E8%B4%B9&rsv_spt=1&rsv_iqid=0x9eec85e7000ad1da&issp=1&f=8&rsv_bp=1&rsv_idx=2&ie=utf-8&rlang=cn&tn=baiduhome_pg&rsv_enter=1&rsv_dl=tb&oq=%25E7%2581%25AF%25E7%25AE%25B1%25E5%25B9%25BF%25E5%2591%258A&rsv_t=bcafA3gw1zpvtxkKSUK2mG9uuKQaOEPHZfKbyE6w2LUURpJmfaaysUAEuxpcNbN1%2FzoJ&rsv_btype=t&inputT=2233&rsv_pq=fa61ca49000ac631&rsv_sug3=66&rsv_sug1=26&rsv_sug7=100&rsv_sug2=0&rsv_sug4=2286

④产业工程硬件设施出租收入

产业工程硬件设施有建筑面积 14 万 m², 参考周边出租单价, 50 元/m²/月计算; 每三年递增 5%;



非中介 湘潭智造产业园

岳塘·双马工业园 | 双马工业园·湘潭市岳塘区 | 可办环评
框架结构 全新
A/ 曾翠西

1200m²
建筑面积

10元/m²/天
36万/月



九华500至4500平厂房出售 独立产权 可按揭 配套齐全

九华经济开发区·东融路 | 银星路 | 可办环评
框架结构 全新
A/ 陈李华

1018m²
建筑面积

1元/m²/天
3.05万/月



中南高科湘潭智造产业园

九华经济开发区·开发区南边 | 朝阳路 | 可办环评
框架结构 全新
A/ 曾俊

3000m²
建筑面积

15元/m²/天
135万/月

数据来源：【58 同城 58.com】湘潭分类信息-本地 免费 高效

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。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目	146,148.62	5,905.68	6,545.70		158,600.00
	合计	146,148.62	5,905.68	6,545.70		158,600.00

其中，拟融资期限 2022 年至 2042 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	前期投入	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目	5,000.00	121,020.00	17,580.00	15,000.00	158,600.00
	合计	5,000.00	121,020.00	17,580.00	15,000.00	158,600.00

2、项目期间营业成本

①湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目运营期间营业成本主要是项目相关工资及福利费用、市场推广费和其他管理费。

工资及福利：本工程需新增员工 20 人，工资及福利每人每年平均 50000 元计算，每 3 年上浮 8%；

日常维护费：包括按年折旧成本的 5%计取。其中固定资产折旧采用直线法计提折旧，建构筑物折旧年限按 30 年，设备折旧年限 15 年，残值率 5%；土地

等无形资产摊销按 50 年，平均年限摊销；

市场推广费：按营业收入的 3% 计取；

其他管理费：按照营业收入 1% 计算，预测如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工资及福利费用		25.00	100.00	100.00	108.00	108.00	108.00	116.64	116.64	116.64
日常维护费		48.96	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83
市场推广费		69.70	318.61	378.35	397.27	397.27	397.27	417.14	417.14	417.14
其他管理费用		23.23	106.20	126.12	132.42	132.42	132.42	139.05	139.05	139.05
合计		166.89	720.65	800.30	833.53	833.53	833.53	868.65	868.65	868.65

续上表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
工资及福利费用	125.97	125.97	125.97	136.05	136.05	136.05	146.93	146.93	146.93	158.69	2,284.47
日常维护费	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	3,573.90
市场推广费	437.99	437.99	437.99	459.89	459.89	459.89	482.89	482.89	482.89	507.03	7,859.24
其他管理费用	146.00	146.00	146.00	153.30	153.30	153.30	160.96	160.96	160.96	169.01	2,619.75
合计	905.79	905.79	905.79	945.07	945.07	945.07	986.61	986.61	986.61	1,030.56	16,337.35

根据湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2022 年至 2041 年期间，项目营业成本预测金额为 16,337.35 万元。

②湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目营业成本预测评价：

本项目营业成本主要为工资及福利费用、市场推广费和其他管理费，营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

①湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目相关税费预测

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入		2,323.23	10,620.48	12,611.82	13,242.41	13,242.41
其中：商贸中心出租收入		245.28	1,121.28	1,331.52	1,398.10	1,398.10
停车位运营收入		103.95	475.20	564.30	592.52	592.52

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
广告位出租收入		504.00	2,304.00	2,736.00	2,872.80	2,872.80
产业工程硬件设施出租收入		1,470.00	6,720.00	7,980.00	8,379.00	8,379.00
销项税额		190.85	872.47	1,036.05	1,087.86	1,087.86
进项税额		190.85	872.47	1,036.05	1,087.86	1,087.86
应纳增值税						
退税额						
城建税						
教育费附加						
房产税		29.43	134.55	159.78	167.77	167.77
合计		29.43	134.55	159.78	167.77	167.77

续上表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	13,242.41	13,904.53	13,904.53	13,904.53	14,599.76	14,599.76	14,599.76
其中: 商贸中心出租收入	1,398.10	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,541.40	1,541.40	1,541.40
停车位运营收入	592.52	622.14	622.14	622.14	653.25	653.25	653.25
广告位出租收入	2,872.80	3,016.44	3,016.44	3,016.44	3,167.26	3,167.26	3,167.26
产业工程硬件设施出租收入	8,379.00	8,797.95	8,797.95	8,797.95	9,237.85	9,237.85	9,237.85
销项税额	1,087.86	1,142.25	1,142.25	1,142.25	1,199.36	1,199.36	1,199.36
进项税额	1,087.86	1,142.25	1,142.25	1,142.25	1,199.36	1,199.36	1,199.36
应纳增值税							
退税额							
城建税							
教育费附加							
房产税	167.77	176.16	176.16	176.16	184.97	184.97	184.97
合计	167.77	176.16	176.16	176.16	184.97	184.97	184.97

续上表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	15,329.75	15,329.75	15,329.75	16,096.23	16,096.23	16,096.23	16,901.05	261,974.62
其中: 商贸中心出租收入	1,618.47	1,618.47	1,618.47	1,699.39	1,699.39	1,699.39	1,784.36	27,658.53

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
停车位运营收入	685.91	685.91	685.91	720.21	720.21	720.21	756.22	11,721.72
广告位出租收入	3,325.63	3,325.63	3,325.63	3,491.91	3,491.91	3,491.91	3,666.50	56,832.60
产业工程硬件设施出租收入	9,699.74	9,699.74	9,699.74	10,184.73	10,184.73	10,184.73	10,693.96	165,761.76
销项税额	1,259.33	1,259.33	1,259.33	1,322.30	1,322.30	1,322.30	1,388.41	21,521.09
进项税额	167.16							12,554.94
应纳增值税	1,092.18	1,259.33	1,259.33	1,322.30	1,322.30	1,322.30	1,388.41	8,966.14
退税额	-	-	-	-	-	-	-	-
城建税	76.45	88.15	88.15	92.56	92.56	92.56	97.19	627.63
教育费附加	54.61	62.97	62.97	66.11	66.11	66.11	69.42	448.31
房产税	194.22	194.22	194.22	203.93	203.93	203.93	214.12	3,319.02
合计	1,417.45	1,604.67	1,604.67	1,684.90	1,684.90	1,684.90	1,769.15	13,361.10

根据本项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2022 年至 2041 年期间，本项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 13,361.10 万元。

②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)* 增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3% 预测，地方教育费附加按 2% 预测。

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20% 后的余值作为计税依据，按 1.2% 税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12% 计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

4、项目融资期间支付的财务费用

①湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2021 年 10 月			
2021 年 11 月			
2022 年 1 月			
2022 年 4 月		1,399.65	1,399.65
2022 年 5 月		396.95	396.95
2022 年 7 月		77.20	77.20
2022 年 10 月		1,399.65	1,399.65
2022 年 11 月		396.95	396.95
2023 年		3,916.27	3,916.27
2024 年		3,916.27	3,916.27
2025 年		3,916.27	3,916.27
2026 年		3,916.27	3,916.27
2027 年		3,916.27	3,916.27
2028 年		3,916.27	3,916.27
2029 年		3,916.27	3,916.27
2030 年		3,916.27	3,916.27

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2031 年		3,916.27	3,916.27
2032 年		3,916.27	3,916.27
2033 年		3,916.27	3,916.27
2034 年		3,916.27	3,916.27
2035 年		3,916.27	3,916.27
2036 年		3,916.27	3,916.27
2037 年		3,916.27	3,916.27
2038 年		3,916.27	3,916.27
2039 年		3,916.27	3,916.27
2040 年		3,916.27	3,916.27
2041 年 1 月		161.54	161.54
2041 年 4 月		1,399.65	1,399.65
2041 年 5 月		396.95	396.95
2041 年 7 月		161.54	161.54
2041 年 10 月	79,300.00	1,399.65	80,699.65
2041 年 11 月	23,350.00	396.95	23,746.95
2042 年 1 月	4,000.00	161.54	4,161.54
2042 年 7 月	4,370.00	84.34	4,454.34
合计	111,020.00	78,325.44	189,345.44

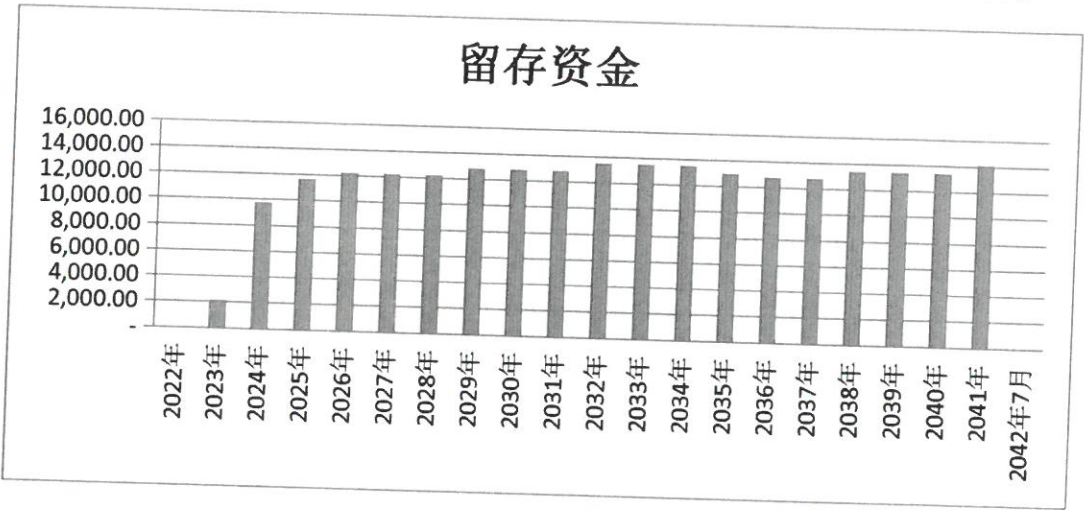
②支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

- A、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；
- B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目整体本息覆盖倍数为 1.23，自 2022 年至 2042 年期间共需偿还融资的本金 111,020.00 万元，利息 78,325.44 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营收益	收益小计
2022 年		3,670.39	3,670.39		
2023 年		3,916.27	3,916.27	2,126.91	2,126.91
2024 年		3,916.27	3,916.27	9,765.28	9,765.28
2025 年		3,916.27	3,916.27	11,651.73	11,651.73
2026 年		3,916.27	3,916.27	12,241.11	12,241.11
2027 年		3,916.27	3,916.27	12,241.11	12,241.11

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营收益	收益小计
2028 年		3,916.27	3,916.27	12,241.11	12,241.11
2029 年		3,916.27	3,916.27	12,859.72	12,859.72
2030 年		3,916.27	3,916.27	12,859.72	12,859.72
2031 年		3,916.27	3,916.27	12,859.72	12,859.72
2032 年		3,916.27	3,916.27	13,509.00	13,509.00
2033 年		3,916.27	3,916.27	13,509.00	13,509.00
2034 年		3,916.27	3,916.27	13,509.00	13,509.00
2035 年		3,916.27	3,916.27	12,967.22	12,967.22
2036 年		3,916.27	3,916.27	12,780.01	12,780.01
2037 年		3,916.27	3,916.27	12,780.01	12,780.01
2038 年		3,916.27	3,916.27	13,424.72	13,424.72
2039 年		3,916.27	3,916.27	13,424.72	13,424.72
2040 年		3,916.27	3,916.27	13,424.72	13,424.72
2041 年	102,650.00	3,916.27	106,566.27	14,101.34	14,101.34
2042 年 7 月	8,370.00	245.88	8,615.88		
合计	111,020.00	78,325.44	189,345.44	232,276.16	232,276.16
本息覆盖倍数					1.23

六、压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.23	1.29
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.23	1.20

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，

当整个项目的净收益下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，现金流预测见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期				运营期			
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	5,000.00	121,020.00	17,580.00	17,323.23	10,620.48	12,611.82	13,242.41	13,242.41
1.1	资本金	5,000.00	18,370.00	9,210.00	15,000.00				
1.2	债券资金流入		102,650.00	8,370.00					
1.3	运营收入				2,323.23	10,620.48	12,611.82	13,242.41	13,242.41
1.4	回收固定资产余值								
1.5	流动资金回收								
2	现金流出	5,000.00	121,020.00	17,580.00	16,175.39	4,771.47	4,876.36	4,917.57	4,917.57
2.1	建设投资	5,000.00	121,020.00	13,909.61	12,062.80				
2.2	运营成本				166.89	720.65	800.30	833.53	833.53
2.3	税金及附加				29.43	134.55	159.78	167.77	167.77
2.4	运营期利息			3,670.39	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27
2.5	债券本金								
3	净现金流量				1,147.84	5,849.01	7,735.46	8,324.84	8,324.84
4	累计净现金流量				1,147.84	6,996.84	14,732.31	23,057.15	31,381.99

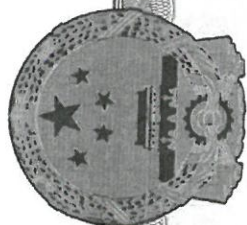
续上表

序号	项目	运营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	13,242.41	13,904.53	13,904.53	13,904.53	14,599.76	14,599.76	14,599.76
1.1	资本金							
1.2	债券资金流入							

序号	项目	运营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.3	运营收入	13,242.41	13,904.53	13,904.53	13,904.53	14,599.76	14,599.76	14,599.76
1.4	回收固定资产 余值							
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	4,917.57	4,961.08	4,961.08	4,961.08	5,007.03	5,007.03	5,007.03
2.1	建设投资							
2.2	运营成本	833.53	868.65	868.65	868.65	905.79	905.79	905.79
2.3	税金及附加	167.77	176.16	176.16	176.16	184.97	184.97	184.97
2.4	运营期利息	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27
2.5	债券本金							
3	净现金流量	8,324.84	8,943.45	8,943.45	8,943.45	9,592.73	9,592.73	9,592.73
4	累计净现金流 量	39,706.83	48,650.28	57,593.73	66,537.17	76,129.90	85,722.63	95,315.35

续上表

序号	项目	运营期								
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	现金流入	15,329.75	15,329.75	15,329.75	16,096.23	16,096.23	16,096.23	16,901.05		420,574.62
1.1	资本金									47,580.00
1.2	债券资金流入									111,020.00
1.3	运营收入	15,329.75	15,329.75	15,329.75	16,096.23	16,096.23	16,096.23	16,901.05		261,974.62
1.4	回收固定资产 余值									
1.5	流动资金回收									
2	现金流出	6,278.79	6,466.01	6,466.01	6,587.78	6,587.78	6,587.78	109,365.98	8,615.88	371,036.30
2.1	建设投资									151,992.41
2.2	运营成本	945.07	945.07	945.07	986.61	986.61	986.61	1,030.56		16,337.35
2.3	税金及附加	1,417.45	1,604.67	1,604.67	1,684.90	1,684.90	1,684.90	1,769.15		13,361.10
2.4	运营期利息	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	245.88	78,325.44
2.5	债券本金							102,650.00	8,370.00	111,020.00
3	净现金流量	9,050.95	8,863.74	8,863.74	9,508.45	9,508.45	9,508.45	(92,464.93)	(8,615.88)	49,538.31
4	累计净现金流 流量	104,366.31	113,230.04	122,093.78	131,602.23	141,110.68	150,619.13	58,154.19	49,538.31	49,538.31



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914301110959150342

副本编号: 1-1

提示: 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

经营范围

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, 出具相关报告; 承办会计咨询、会计服务业务; 法律、行政法规规定的其他审计业务。(不含未经审批的前置许可项目, 涉及行政许可的, 凭许可证经营)

成立日期 2014年03月19日

营业期限

经营场所

长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房



再次复印无效

登记机关



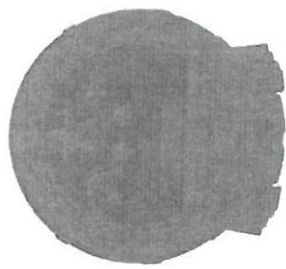
2021年5月8日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

证书序号:5003043

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》。



中华人民共和国财政部制



姓名 邹文华
性别 男
出生日期 1970-01-14
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
身份证号 432524197001144033
Identity card No.

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.

证书编号: 43010012042
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
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.



再次复印无效



月 /m/ 日 /d/

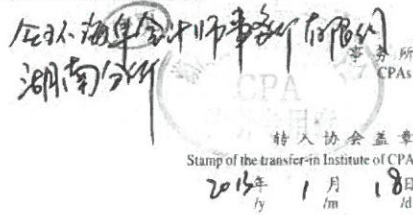


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

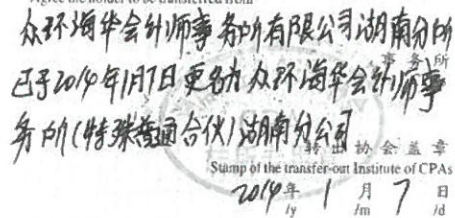


同意调入
Agree the holder to be transferred to

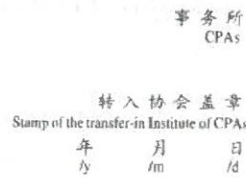


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月28日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月28日
/y /m /d

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会
声明作废,办理补发手续。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所

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

再次复印无效





姓名: 罗翔
 Full name: Luo Xiang
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1988-06-26
 Birth date: 1988-06-26
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Work unit: Zhongxing Caid Guanghua CPA Firm (Special General Partnership) Hunan Branch
 注册号: 4301110158036
 Registration No.: 4301110158036

再次复印无效



年度检验合格
 Annual Renewal Inspection Passed
 2019年度检验合格
 2019 Annual Renewal Inspection Passed
 合格专用章
 Qualified Special Seal

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

湖南省注册会计师协会
 Hunan Provincial Institute of CPAs
 2022年度检验合格
 2022 Annual Renewal Inspection Passed
 合格专用章
 Qualified Special Seal

湖南省注册会计师协会
 Hunan Provincial Institute of CPAs
 2017-2022年度任职资格审查合格
 2017-2022 Annual Appointment Review Qualified
 合格专用章
 Qualified Special Seal

湖南省注册会计师协会
 Hunan Provincial Institute of CPAs
 年度任职资格审查合格
 Annual Appointment Review Qualified
 合格专用章
 Qualified Special Seal

证书编号: 110102050093
 No. of Certificate: 110102050093
 批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Hunan Provincial Institute of CPAs
 发证日期: 2018年05月08日
 Date of Issuance: 2018 / 5 / 8

年度检验登记

Annual Renewal Registration



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

年度检验登记

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.

再次复印无效

年 月 日
/m /d

年 月 日
/m /d



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2022）第 02002 号



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2022）第 02002 号

我们接受委托，对湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券以下简称（“本期债券”）相关园区建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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，本次评价的湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1、应付本息情况

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目本次计划融资金额 10,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 12 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 3.83%进行测算，湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目分别于 2020 年 9 月和 2021 年 7 月、10 月已融资 10,000.00 万元、26,000.00 万元、32,800.00 万元，根据发行利率 3.82%、3.70%、3.51%进行测算，均为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	2020 年 9 月 15 年期发 行利率	2021 年 7 月 15 年期发 行利率	2021 年 10 月 15 年期发 行利率	15 年期 融资 利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年 3 月	10,000.00			10,000.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.00	191.00
2021 年 7 月	10,000.00	26,000.00		36,000.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%		
2021 年 9 月	36,000.00			36,000.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.00	191.00
2021 年 10 月	36,000.00	32,800.00		68,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%		
2022 年 1 月	68,800.00	10,000.00		78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	481.00	481.00
2022 年 3 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.00	191.00
2022 年 4 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	575.64	575.64
2022 年 7 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	672.50	672.50
2022 年 9 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.00	191.00
2022 年 10 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	575.64	575.64
2023 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2024 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2025 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2026 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2027 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2028 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2029 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2030 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2031 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2032 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2033 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2034 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2035 年	78,800.00		10,000.00	68,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	12,878.28
2036 年 1 月	68,800.00			68,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	672.50	672.50
2036 年 4 月	68,800.00			68,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	575.64	575.64

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	2020 年 9 月 15 年期发 行利率	2021 年 7 月 15 年期发 行利率	2021 年 10 月 15 年期发 行利率	15 年期 融资 利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2036 年 7 月	68,800.00		26,000.00	42,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	672.50	26,672.50
2036 年 10 月	42,800.00		32,800.00	10,000.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	575.64	33,375.64
2037 年 1 月	10,000.00		10,000.00		3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.50	10,191.50
合计	10,000.00	68,800.00	78,800.00						43,174.20	121,974.20

2、项目融资期间产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目收入主要来源为房屋建筑物的出售、出租收入、地面停车位收入、物业收入和广告位收入

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目收入的面积依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出租、出售的安排进行测算，单价则依照可行性研究报告确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目	184,534.79
合计		184,534.79

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目整体本息覆盖倍数为 1.51。具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营 收益	收益小计
2021 年		382.00	382.00		

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营收益	收益小计
2022 年		2,686.78	2,686.78	11,763.87	11,763.87
2023 年		2,878.28	2,878.28	17,531.26	17,531.26
2024 年		2,878.28	2,878.28	16,010.31	16,010.31
2025 年		2,878.28	2,878.28	12,243.72	12,243.72
2026 年		2,878.28	2,878.28	11,103.77	11,103.77
2027 年		2,878.28	2,878.28	11,343.54	11,343.54
2028 年		2,878.28	2,878.28	11,590.55	11,590.55
2029 年		2,878.28	2,878.28	11,845.03	11,845.03
2030 年		2,878.28	2,878.28	12,107.19	12,107.19
2031 年		2,878.28	2,878.28	11,050.47	11,050.47
2032 年		2,878.28	2,878.28	11,064.88	11,064.88
2033 年		2,878.28	2,878.28	11,316.93	11,316.93
2034 年		2,878.28	2,878.28	11,576.61	11,576.61
2035 年	10,000.00	2,878.28	12,878.28	11,851.65	11,851.65
2036 年	58,800.00	2,496.28	61,296.28	12,135.00	12,135.00
2037 年 1 月	10,000.00	191.50	10,191.50		
合计	78,800.00	43,174.20	121,974.20	184,534.79	184,534.79
本息覆盖倍数					1.51

本次总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。
我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入预测说明

(此页无正文，仅为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页)



中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师:



中国注册会计师:

2022 年 1 月 17 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目机器人产业园占地约400亩，总建筑面积约270000平方米。建设内容为研发中心、生产车间、配套服务用房等相关设施，同步配套建设园区配套道路工程。项目总投资172,000.00万元，收入主要来源为出售收入、出租收入、物业费收入以及广告费收入。

(二) 实施主体

1、湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目

机构名称：湘潭高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码：12430300MB1129658X

机构地址：湘潭市岳塘区晓塘路9号

机构性质：机关

(三) 项目类型

项目类型为公益性项目。

(四) 融资计划

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目分别于2020年9月和2021年7月、10月融资10,000.00万元、26,000.00万元、32,800.00万元，本次计划于2022年1月融资10,000.00万元，融资期限分别为15年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目收入预测

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
研发中心出售收入	2,295.41	2,295.41	1,639.58	327.92	
销售面积 (m ²)	15,615.00	15,615.00	15,615.00	15,615.00	
销售单价 (元/m ²)	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	
销售比例	35.00%	35.00%	25.00%	5.00%	

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
生产车间出售收入	7,144.20	7,144.20	5,103.00	1,020.60	
销售面积 (m ²)	48,600.00	48,600.00	48,600.00	48,600.00	
销售均价 (元/m ²)	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	
销售比例	35.00%	35.00%	25.00%	5.00%	
办公楼出售收入	2,041.20	2,041.20	1,458.00	291.60	
销售面积 (m ²)	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	
销售均价 (元/m ²)	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	
销售比例	35.00%	35.00%	25.00%	5.00%	
研发中心出租收入	229.54	1,103.32	1,298.77	1,588.56	1,636.22
出租单价 (元/m ² ·月)	35.00	36.05	37.13	38.25	39.39
可出租面积 (m ²)	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00
出租率	30.00%	70.00%	80.00%	95.00%	95.00%
生产车间出租收入	714.42	3,433.98	4,042.28	4,944.22	5,092.54
出租单价 (元/m ² ·月)	35.00	36.05	37.13	38.25	39.39
可出租面积 (m ²)	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00
出租率	30.00%	70.00%	80.00%	95.00%	95.00%
办公楼出租收入	204.12	981.14	1,154.94	1,412.63	1,455.01
出租单价 (元/m ² ·月)	40.00	41.20	42.44	43.71	45.02
可出租面积 (m ²)	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00
出租率	30.00%	70.00%	80.00%	95.00%	95.00%
商铺出租收入	97.20	467.21	549.97	672.68	692.86
出租单价 (元/m ² ·月)	50.00	51.50	53.05	54.64	56.28
可出租面积 (m ²)	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
出租率	30.00%	70.00%	80.00%	95.00%	95.00%
食堂出租收入	12.56	60.35	71.04	86.89	89.49
出租单价(元/m ² ·月)	15.00	15.45	15.91	16.39	16.88
可出租面积(m ²)	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
出租率	30.00%	70.00%	80.00%	95.00%	95.00%
停车位出租收入	685.38	3,198.45	3,655.37	4,340.76	4,340.76
出租单价 (元/个·月)	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50
可出租车位个数 (个)	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00
出租率 (%)	30.00%	70.00%	80.00%	95.00%	95.00%
物业费收入	76.34	350.41	434.35	512.02	527.38
物业单价 (元/m ² ·月)	1.50	1.55	1.59	1.64	1.69
可收物业费面积(m ²)	84,818.25	189,000.00	227,454.75	260,318.25	260,318.25
广告收入	175.00	360.50	371.32	382.45	393.93
合计	13,675.36	21,436.16	19,778.62	15,580.33	14,228.20

续上表

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
研发中心出售收入						
销售面积 (m ²)						
销售单价 (元/m ²)						
销售比例						
生产车间出售收入						
销售面积 (m ²)						
销售均价 (元/m ²)						
销售比例						
办公楼出售收入						
销售面积 (m ²)						
销售均价 (元/m ²)						
销售比例						
研发中心出租收入	1,685.30	1,735.86	1,787.94	1,841.58	1,896.82	1,953.73
出租单价 (元/m ² ·月)	40.57	41.79	43.05	44.34	45.67	47.04
可出租面积 (m ²)	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
生产车间出租收入	5,245.32	5,402.68	5,564.76	5,731.70	5,903.66	6,080.76
出租单价（元/m ² ·月）	40.57	41.79	43.05	44.34	45.67	47.04
可出租面积（m ² ）	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
办公楼出租收入	1,498.66	1,543.62	1,589.93	1,637.63	1,686.76	1,737.36
出租单价（元/m ² ·月）	46.37	47.76	49.19	50.67	52.19	53.76
可出租面积（m ² ）	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
商铺出租收入	713.65	735.06	757.11	779.82	803.22	827.31
出租单价（元/m ² ·月）	57.96	59.70	61.49	63.34	65.24	67.20
可出租面积（m ² ）	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
食堂出租收入	92.18	94.95	97.79	100.73	103.75	106.86
出租单价(元/m ² ·月)	17.39	17.91	18.45	19.00	19.57	20.16
可出租面积(m ²)	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
停车位出租收入	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76
出租单价(元/个·月)	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50
可出租车位个数（个）	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00
出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
物业费收入	543.20	559.50	576.29	593.57	611.38	629.72
出租单价(元/m ² ·月)	1.74	1.79	1.84	1.90	1.96	2.02
可收物业费面积(m ²)	260,318.25	260,318.25	260,318.25	260,318.25	260,318.25	260,318.25
广告收入	405.75	417.92	430.46	443.37	456.67	470.37
合计	14,524.82	14,830.34	15,145.03	15,469.16	15,803.01	16,146.88

续上表

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
研发中心出售收入					6,558.30

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
销售面积 (m ²)					
销售单价 (元/m ²)					
销售比例					
生产车间出售收入					20,412.00
销售面积 (m ²)					
销售均价 (元/m ²)					
销售比例					
办公楼出售收入					5,832.00
销售面积 (m ²)					
销售均价 (元/m ²)					
销售比例					
研发中心出租收入	2,012.34	2,072.71	2,134.89	2,198.94	25,176.51
出租单价 (元/m ² ·月)	48.45	49.90	51.40	52.94	
可出租面积 (m ²)	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
生产车间出租收入	6,263.19	6,451.08	6,644.62	6,843.95	78,359.17
出租单价 (元/m ² ·月)	48.45	49.90	51.40	52.94	
可出租面积 (m ²)	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
办公楼出租收入	1,789.48	1,843.17	1,898.46	1,955.42	22,388.34
出租单价 (元/m ² ·月)	55.37	57.03	58.74	60.50	
可出租面积 (m ²)	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
商铺出租收入	852.13	877.70	904.03	931.15	10,661.11
出租单价 (元/m ² ·月)	69.21	71.29	73.43	75.63	
可出租面积 (m ²)	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
食堂出租收入	110.07	113.37	116.77	120.27	1,377.06
出租单价(元/m ² ·月)	20.76	21.39	22.03	22.69	
可出租面积(m ²)	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
停车位出租收入	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	59,628.27
出租单价(元/个·月)	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50	
可出租车位个数 (个)	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	
出租率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
物业费收入	648.61	668.07	688.12	708.76	8,127.73
出租单价(元/m ² ·月)	2.08	2.14	2.20	2.27	
可收物业费面积(m ²)	260,318.25	260,318.25	260,318.25	260,318.25	
广告收入	484.48	499.02	513.99	529.41	6,334.62
合计	16,501.06	16,865.87	17,241.62	17,628.65	244,855.11

根据可行性研究报告，湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目于 2022 年 5 月份竣工验收，从 2022 年 6 月开始确认收入。依上表预测，拟融资期 2022 年至 2036 年期间，湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目取得运营收入 244,855.11 万元。

2、湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，本项目的收入主要有：房屋建筑物的出售、出租收入、地面停车位收入、物业收入和广告位收入。

项目总建筑面积 270000 平方米，分别为：研发中心面积 52050 平方米、生产车间面积 162000 平方米、办公楼面积 40500 平方米、配套商铺面积 10800 平方米、食堂面积 4650 平方米，商铺和食堂全部用于出租。研发中心、生产车间和办公楼的租售比预估为 7:3，即用于出租房屋的面积为 178185 平方米，分别为研发中心 36435 平方米、生产车间 113400 平方米、办公楼 28350 平方米；用于出售的房屋面积为 76365 平方米，分别为研发中心 15615 平方米、生产车间 48600 平方米、办公楼 12150 平方米。

①出租：出租单价参照湘潭市岳塘区、周边工业园区等产业园租赁价格，并

综合考虑到本项目优势和特点，保守估计产业园各类用房出租单价为：研发中心和生产车间为 35 元/m²·月，办公楼为 40 元/m²·月，商铺为 50 元/m²·月，食堂为 15 元/m²·月（产业园区对食堂优惠出租），考虑到经济水平的增长，各出租价格年均增长率按 3% 估算。项目建成后经营期 2022-2025 年出租率分别为 30%、70%、80%、95%，2025 年以后保持 95%。

A、研发中心、生产车间出租收入参考案例

案例 1 湘潭市岳塘区双马工业园标准厂房出租 45 元/m²·月。（58 同城 <https://xiangtan.58.com/fangchan/45295938117415x.shtml?prd=Dd5pqmvvokNYSILtWcGWrAZpuhq441jhjHPL%2FnFlnDc%3D&houseId=1875838394965004&gpos=1&keyword=%25u6E58%25u6F6D>）

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 岳塘厂房出租 > 双马工业园厂房出租

(出租) 湘潭高新区双马工业园

价格可面议 | 更新于2021-09-17 | 324人已浏览



45 万/月 15元/m²/天 (价格可面议)

1000m² **标准厂房**

建筑面积 厂房类型

区域: 岳塘区-双马工业园

地址: 中南高科湘潭智造产业园-湘潭市岳塘区

曾彦西 ★★★★★

案例 2 湘潭市九华经济感叹词区吉利路厂房出租 48 元/m²·月。（58 同城 <https://xiangtan.58.com/fangchan/45540595433117x.shtml?prd=Dd5pqmvvokNYSILtWcGWrGM0XmbyITMWudxFT0qICO4%3D&houseId=1907154531277834&gpos=8&keyword=%25u6E58%25u6F6D>）

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 九华经济开发区厂房出租 > 吉利路厂房出租

(出租) 地理位置好, 人流量大

更新于2021-10-05 | 49人已浏览



19.2 万/月 16元/m²/天

400m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

区域: 九华经济开发区-吉利路

地址: 新景未来城 [地图](#)



葛总

个人

已在58注册9年

[实名认证](#)

案例 3 湘潭市中南高科湘潭智造产业园标准厂房出租 45 元/m²·月。(58 同城

<https://xiangtan.58.com/fangchan/47375327753613x.shtml?prd=Dd5pqmvvokNYSILtWcGWrkFlkmFTypQOs%2FD1vjH0i6w%3D&houseId=2142000268369922&gpos=5&keyword=%25u6E58%25u6F6D>)

湘潭 [切换城市] [58APP](#) [58首页](#)

[登录/注册](#) [个人中心](#) [商家中心](#)

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 九华经济开发区厂房出租 > 开发区周边厂房出租

(出租) 中南高科湘潭智造产业园

价格可面议 | 更新于2021-09-25 | 96人已浏览



135 万/月 15元/m²/天 (价格可面议)

3000m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

区域: 九华经济开发区-开发区周边

地址: 晓阳路 [地图](#)



贺维 ★★★★★

B、办公楼出租价格:

案例 1: 湘潭万达广场办公出租 43.2 元/m²·月。(58 同城

<https://xiangtan.58.com/zhaozu/47433037444400x.shtml?prd=ZFSwqX9OuCdJDxY93e5Jk2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2149387108656130&gpos=3&legourl=%2F%2Flegocl>

ick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dszq3py78uLw6UB3draOWUvYfXh66ULGds1ELPjn1nLnLPjEYPjTkXaO1pZwVUT7bsym3PAEduymOsH9OmymVPj6nBdBPAuhsyE3nAE1nyPhmvFhmEDLrj0dnHcLPW9vnWcvPTDKnWDYrHn3P1DKrjmdPWD1nTDdPHTkTHNdnjTKnikQPTDznjELTHDvn1nLPWmdnHcYnHNKnk7AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCCpWGCUG-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHE1n1nYPjbLnWDYnjTvnjmLn9DvTgK60h7V01DzP1CkTHDKm1nYujcvrycVm10dnBYuHmYsyc1PHTVnjDzuhnvnANLnH6BTHDYn1n1PjEOP1c1PjbLP1bOPWbKnHE1n1nYPjbLnWc1nWn1rHEdP9DKTEDKtiYKTEDKRL6HuvPgW-FRNbdNm-FzlhRKphqOEHYqTHcznB3zPjE8rHn8nHn3TiYQTHTKTHD_nHEKXLYKnHTkn1EKnHTknHNQPEDvuW9dP1EzniYkP19zsHE1uAEVmHb3naYznH0YP1NOrHIWnW9KTHTKTEDkTHckPj0_nWDzPzkQnWbOPkDQTyOdUAKnjKbuAwbnjFBPjbknhw6uT&referinfo=false&utm_source=&spm=&product=ji ngxuan&keyword=&PGTID=0d30000d-0019-eb02-2972-8ce54ce1c3f6&ClickID=7)

(出租) 150平万达CBD 月租6000 拎包办公

生成房源报告

纯写字楼 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-10-02 102人已浏览




1.44元/m²/天 6500元/月

150m²
建筑面积

24-48个
推荐工位数

精装修
装修程度

楼 盘： 万达广场(办公)

地 址： 岳塘区·市政府 湘潭大道281号  地图



刘峻雨 ★★★★★

湘潭市岳塘区鼎成房产中介服务部

营业执照编码：92430304MA4T4A0U5J

案例 2：湘潭中心精装修办公出租 40.8 元/m²·月。（58 同城

<https://xiangtan.58.com/zhaozu/47743481629842x.shtml?prd=fw6cTdq2mQgpp1WWXD5qCkPAmydOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&houseId=2189123964527630&gpos=33&keyword=&PGTID=0d30000d-0019-eb02-2972-8ce54ce1c3f6&ClickID=40>)

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭写字楼出租 > 岳塘写字楼出租 > 体育中心写字楼出租

(出租) 湘潭中心b塔拐角 180视野超好 带部分家具

生成房源报告

纯写字楼 转让费可面议 随时入驻 随时可看 精装修 独栋 办公家具 免费车位 更新于2021-09-30 29人已浏览



1.36元/m²/天 5500元/月 (转让费可面议)

135m²
建筑面积

21-43个
推荐工位数

精装修
装修程度

楼 盘: 湘潭中心(办公)

地 址: 岳塘区·体育中心 河东大道 地图



颜嘉华 ★★★★★

湘潭市岳塘区鹏成房产中介服务部

营业执照编码: 92430304MA4T4A0U5J

案例 3: 湘潭中心精装修办公出租 45 元/m²·月。(58 同城

https://xiangtan.58.com/zhaozu/47419796059174x.shtml?prd=fw6cTdQ2mQgpp1WWXD5qCqF1kmFTYpQOs%2FD1vjH0i6w%3D&houseId=2147692211741705&gpos=35&keyword=&PGTID=0d30000d-0019-eb02-2972-8ce54ce1c3f6&ClickID=42))

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭写字楼出租 > 岳塘写字楼出租 > 体育中心写字楼出租

(出租) 湘潭中心A座124平带办公用品

生成房源报告

商业综合楼 价格可面议 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2021-09-01 17人已浏览



1.5元/m²/天 5580元/月 (价格可面议)

124m²
建筑面积

20-39个
推荐工位数

精装修
装修程度

楼 盘: 湘潭中心(办公)

地 址: 岳塘区·体育中心 河东大道 地图



刘金成 ★★★★★

湘潭市岳塘区鹏成房产中介服务部

营业执照编码: 92430304MA4T4A0U5J

C、商铺出租收入:

案例 1: 湘潭市岳塘区临街店铺出租 56.4 元/m²·月, 见下图:

(出租) 房东直租临街店铺, 展示面很大, , 租约稳定

临门面 价格可面议 转让费可面议 随时入住 随时可退 临街 可明火 上水 下水 380V 更新于2021-04-17 42人已浏览

**4500** 元/月 1.88元/m²/天 (费用可面议)**80m²**

建筑面积

临街门面

物业类型

36个月

起租期

区域: 湘潭县-湘潭县尾边

地址: 湖南省湘潭市岳塘区芙蓉中路38 地图



祝立云

湘潭市房产经纪有限公司

置业顾问编号: 91430300MA4P12Y66C

58同城

案例 2: 湘潭市建设路口店铺出租 554.6 元/m²·月。(58 同城

https://xiangtan.58.com/shangpu/46325979235480x.shtml?prd=%2B%2FfsW5c5ArvuhXGZgcPHcWdTVi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2007683657882639&gpos=8&legotopurl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dsyzq3py78uLw6UB3draOWUvYf0v66UhlitYPWnzPHbLrHc1PHE3nZ980v6YUyKkuadBnjF6nj7WmiY3njlLsHEzPhcVmyNLmiYvnHc3uAu-rHKbPyEKPjnYnHcYPHnLPjmYPHEKTHcknj0vrjnvPH03rjcnv1bKnTDQnjTKnikQPEDznjELTHDvn1nLPW0kPjnLnjDKPEDdrad_pgPYXhEVOuyAOsBpOuzkOsJMTHDKnEDKsHDKTHDYPjmQnWNYnjDLn1nvnjn1nW9KP97kmgF6UgnznjnIngk1THDKnWTYryEvPhcVnHDQPaYYmhEOsy7BPjTVPvu6uHE3nj9kuANYTHDYPjmQnWNYnjD3PhbYn1mdPjNKnHEYPWDzPHEknH9znHm3n10QnKDKTEDKTIYKTEDKRL6HuvPgw-FRNbdNm-FzlhRKphqOEHYqTHcznB3zPjE8rHn8nHn3TIYQHTKTHD_nHNKXLYKnHTKTHDknjcOnjTKrAndP1FBmH9VryE1mzYYnj7hsHbknW9VnHTvPWRhPhDOryDvTEDkTEDKnTDznjELsjcQnW0_nHnknjDKnE78lyQ_TH0vPj03PWD1myF-PWTYPj0&referinfo=false&utm_source=&spm=&product=zhiding&keyword=&PGTID=0d306b35-0019-e4f2-ae26-e6c668642e17&ClickID=11)

(出租) 美甲美容店出租, 高档装修

商业街店铺 新装 临街 上水 下水 380V 外摆区 更新于2021-10-08 72人已浏览

**6000** 元/月 1.82元/m²/天**110m²**

建筑面积

商业街店铺

物业类型

24个月

起租期

区域: 岳塘区-建设路口

地址: 湘潭中心·B座 地图



安静

个人

已在58注册5年

已通过实名认证

案例 3: 湘潭市岳塘区店铺出租 69.9 元/m²·月。(58 同城

<https://xiangtan.58.com/shangpu/43119003908519x.shtml?prd=TG7wRdQLurdCCB3pdX9bnUPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&houseId=1597190816326663&gpos=13&keyword=&PGTID=0d306b35-0019-e4f2-ae26-e6c668642e17&ClickID=18>)

58同城·房产

请输入您要查找的关键词

搜房源

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭商铺出租 > 南湖商圈出租 > 南益岭商圈出租

(出租) 小区出入口临街店铺, 前面公交站台, 人流量大,

临街门面 价格可面议 转让费可面议 随时入驻 随时可看 临街 可明火 上水 下水 380V 更新于2021-10-08 107人已浏览



4900 元/月 2.33元/m²/天 (费用可面议)

70m²

建筑面积

临街门面

物业类型

36个月

起租期

区域: 雨湖区-南益岭

地址: 湖南省湘潭市岳塘区电中路 




祝立云 ★★★★★

湘潭市盛悦房地产经纪有限公司

营业执照编号: 91430300MA4PT2Y66C

D、出租率参考案例: 案例 1: 湘潭国家火炬创新创业园是国家科技部火炬中心、湖南省科技厅、湘潭市人民政府共建的创新园区, 园区规划面积为 7 平方公里, 核心区占地 1 平方公里, 由研发孵化区、企业加速区、总部运营区三部分构成。投资 2.8 亿的首期工程 11 万平方米的孵化用房、标准厂房、生活配套用房已交付使用, 目前出租率达 95.67%。

案例 2: 常德汉寿县高新区中小企业创业园一期项目标准化厂房招商形势喜人, 项目建成不久, 厂房全部出租, 利用率达 100%。详见下图:

 东方网 | 国内 东方网 >> 中国频道 >> 滚动新闻 >> 正文

汉寿中小企业创业园培育“投资热土”

2017-3-7 16:16:33 来源: 红网 作者: 王小江 肖静 李敏

红网汉寿县分站3月7日讯(分站记者 王小江 肖静 实习生 李敏)日前, 湖南省汉寿县高新区中小企业创业园8栋10万平方米标准厂房已全部被租用, 共签约企业14家, 总投资达7.9亿元。其中首家进驻企业、总投资1.2亿元的信美鞋业, 创造了16天完成从签约到落地投产的“汉寿速度”。

中小企业创业园一期项目占地面积107.9亩, 其中标准化厂房占地88.9亩, 本着节俭、科学、实用的设计理念, 共建设标准化厂房8栋, 每栋4层, 同时启动了1.2万平方米的中小微企业孵化器、2.4万平方米员工公寓、6000平方米公共食堂及水、电、路等相关基础配套设施的建设。

去年, 县委、县政府启动“百日招商”活动以后, 标准化厂房招商形势喜人, 厂房利用率已达100%。日前, 8栋厂房已全部租赁, 共签约企业14家, 总投资达7.9亿元。其中, 信美鞋业、中国光能、汉和食品、久星木业、华鑫木业、祥顺碳制品等7家已正式投产生效。

目前, 总投资8.6亿元的创业园二期项目也正在办理报批报建等前期手续, 年内可开工建设。

②出售：参照湘潭市岳塘区、周边工业园区等产业园物业出售价格并综合考虑本项目优势和特点，保守估计产业园各类用房出售单价为：研发中心、生产车间为 4200 元/m²，办公楼为 4800 元/m²，预计经营期 2022-2025 年全部销售完，2022-2025 年销售比率分别为 35%、35%、25%、5%。

A：办公楼出售价格：

案例 1：湘潭岳塘区劳动局人事局对面写字楼楼 4668.71 元/m²。（58 同城 <https://xiangtan.58.com/zhaozu/45399591665425x.shtml?prd=yHwO5d13R5PTwu0hv2yBkWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1889106049063945&gpos=13&PGTID=0d30000d-0000-050f-8efa-0c14cae021d6&ClickID=1>）



案例 2：湘潭雨湖区大洋百货北门写字楼 5200 元/m²（58 同城 <https://xiangtan.58.com/zhaozu/43528679398408x.shtml?prd=lr7ALxd1Qcd2MFYRcc2au2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1649629278905355&gpos=19&PGTID=0d30000d-0000-050f-8efa-0c14cae021d6&ClickID=2>）



案例 3：湘潭雨湖区大洋百货白石公馆写字楼 4761.9 元/m²（58 同城
<https://xiangtan.58.com/zhaozu/44048899982495x.shtml?prd=AnLewPoiCgASRKolxcNx2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1716217513598990&gpos=17&PGTID=0d30000d-0000-050f-8efa-0c14cae021d6&ClickID=3>）

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭写字楼出售 > 雨湖写字楼出售 > 雨湖周边写字楼出售

(出售) 资金周转急售雨湖周边白石公馆，地理环境优越，适合办公。

商业地产 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2021-06-23 293人已浏览



50 万元 4761.9元/m²

105m² 建筑面积 17-33个 推荐工位数 精装修 装修程度

楼盘：大洋百货
地址：雨湖区-雨湖周边 雨湖区

张先生
个人
已在58注册8年
已实名认证

电话联系TA

B：研发中心、生产车间出售价格

案例 1：湘潭岳塘区双马工业园厂房出售 4200 元/m²（58 同城
<https://xiangtan.58.com/fangchan/46124870918438x.shtml?prd=dBQwUMgYVBp1bUOpcl%2Fi%2B2dTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1981941793315845&gpos=22&PGTID=0d30576d-0000-0807-886c-f5271c661b12&ClickID=1>）

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出售 > 双马工业园出售 > 双马工业园厂房出售

(出售) 400-3000平单层10吨行吊

更新于2021-05-07 30人已浏览



168 万元 4200元/m²

400m² 建筑面积 暂无数据 厂房类型 暂无数据 厂房新旧

区域：岳塘区-双马工业园
地址：湘潭市岳塘区双马工业园招商中心

张经理
个人
已在58注册7年
已实名认证

电话联系TA

基础信息

类型：厂房出售
地址：湘潭市岳塘区双马工业园招商中心

描述

房屋结构：3.2米层高，10吨行吊
24米跨度，钢结构
砖混外墙，带40分

猜你喜欢

湘潭市岳塘区
双马河、湘潭路
235万 3405

案例 2: 湘潭九华经开区标准厂房出售 4329.15 元 / m² (58 同城
https://xiangtan.58.com/fangchan/45527838044475x.shtml?from=sydc_recommend@noresult
&PGTID=0d30576d-0000-01b5-4e4a-f9205203ea96&ClickID=1)

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出售 > 九华经开区厂房出售 > 开发区周边厂房出售

(出售) 占地近30亩, 建筑面积8千多平, 整体打包优惠价出售, 欢迎来电

整租 月租 整租 随时入住 随时看房 更新于2021-04-28 | 108人已浏览



3588 万元 **4329.15元/m²**

8288m² 建筑面积 **标准厂房** 厂房类型 **八成新** 厂房新旧

区域: 九华经济开发区-开发区周边
地址: 九华经开区 地图

胡耀辉 头像 实名认证

电话联系TA

基础信息

类型	厂房出售	可办环评	是
土地性质	工业用地	产权年限	年
地址	九华经开区		

猜你喜欢

湘潭天显示范区 易俗河-湘潭县

案例 3: 湘潭县易俗河生产厂房出售 4250 元 / m² (58 同城
https://xiangtan.58.com/fangchan/46412559143567x.shtml?from=sydc_recommend@noresult
&PGTID=0d30576d-0000-01b5-4e4a-f9205203ea96&ClickID=1)

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出售 > 湘潭县厂房出售 > 易俗河厂房出售

(出售) 水性涂料生产厂房可直接生产月产一万吨

整租 月租 整租 随时入住 随时看房 更新于2021-06-02 | 23人已浏览



850 万元 **4250元/m²**

2000m² 建筑面积 **暂无数据** 厂房类型 **暂无数据** 厂房新旧

区域: 湘潭县-易俗河
地址: 易俗河镇 地图

何先生 头像 个人 已在58注册2年 已实名认证

微信扫码

电话联系TA

基础信息

类型	厂房出售	地址	易俗河镇
----	------	----	------

猜你喜欢

湘潭天显示范区 湘潭县

③地面停车位收入:本项目共规划 2560 个地面停车位,根据潭发改价服〔2017〕422 号《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》,产业园属于该文件中的停车收费一级区域范围,停车场收费标准如下:

A、小车:7 座以下(含 7 座、货车含载重 2 吨)15 分钟内免费。计时白天 7:00-22:00,每半小时收费 2 元;计时夜间 22:00-7:00,每半小时 0.5 元;不足一个计时收费单位按一个计时收费单位收费。计时在 24 小时内不得超过 20 元/台。

B、其他收费政策:对执行公务的军车、警车、消防车、急救车、工程抢险车不收费。

上午 7:00—晚上 22:00 之间按 4 元/小时收费,车位利用率按 80%估算,晚上 22:00—次日 7:00 之间每小时按 1 元/小时收费,利用率按 10%估算。单个车位年收入:

$365 \text{ 天} \times 15 \text{ 小时/天} \times 4 \text{ 元/小时} \times 80\% + 365 \text{ 天} \times 9 \text{ 小时/天} \times 1 \text{ 元/小时} \times 10\% = 17848.5 \text{ 元}$ 。
因前期入驻单位不足,车位使用 2022-2025 年比率按 30%、70%、80%、95%,2025 年以后保持 95%。

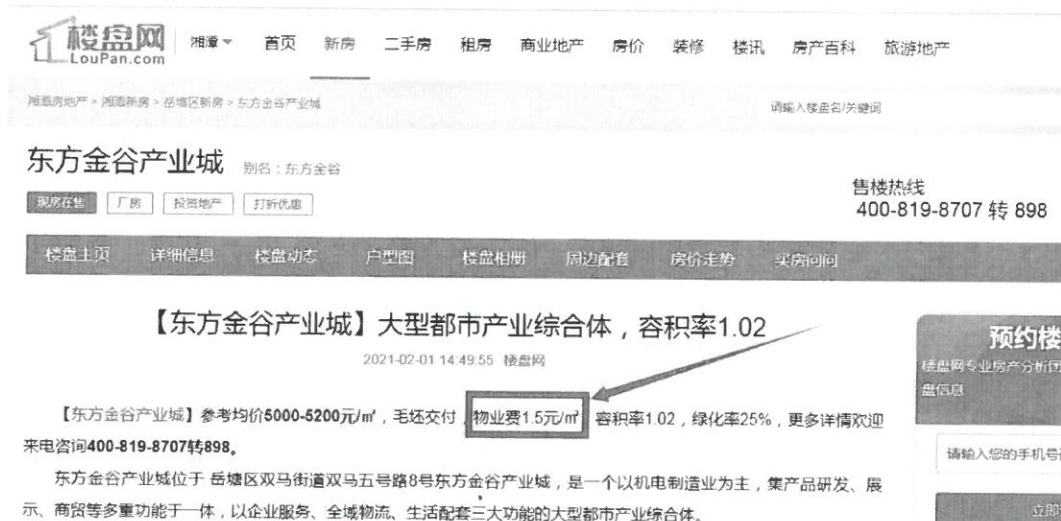
④物业费收入:

为规范湘潭物业管理公司收费标准,湘潭市物价局、湘潭市房产局自 2013 年就下发了《关于贯彻落实<湖南省物业服务收费管理办法>的实施意见》,明确规定湘潭市住宅小区公共性物业服务收费指导价格分为 5 个等级。新标准按照不同的服务等级来收费,其中,城区住宅公共性服务收费新标准分为 5 个等级,服务等级越高,收费的标准就越高。多层住宅为 0.4 至 1.2 元每平方米,高层住宅为 0.9 至 1.8 每平方米。

等级收费标准	一级		二级		三级		四级		五级	
项目	多层	高层	多层	高层	多层	高层	多层	高层	多层	高层
综合管理服务	0.1	0.1	0.15	0.15	0.2	0.2	0.25	0.3	0.3	0.35
公共区域清洁卫生服务	0.1	0.1	0.15	0.15	0.2	0.2	0.25	0.25	0.3	0.3
公共区域秩序维护服务	0.1	0.1	0.1	0.15	0.2	0.2	0.25	0.3	0.3	0.35
共用部位、公共设施日常运行、保养、维修服务	0.1	0.6	0.2	0.75	0.2	0.75	0.25	0.75	0.3	0.8
合计	0.4	0.9	0.6	1.2	0.8	1.35	1	1.6	1.2	1.8

本项目为湘潭高新区机器人产业园区内生产、办公用房，参照《湖南省物业服务收费管理办法》（湘价服[2010]76号）第十八条，住宅改变使用性质的，用于办公的按同类住宅收费标准加收100%。本项目参照湘潭市第三级多层住宅物业费0.8元/m².月，加收100%，为1.6元/m².月，谨慎估计，第一年按1.5元/m².月估算，考虑到经济水平的增长，以后每年按3%增长率估算，最高达2.27元/m².月。

案例1：湘潭市东方金谷工业园物业费1.5元/m².月。



楼盘网 LouPan.com 湘潭 首页 新房 二手房 租房 商业地产 房价 装修 楼讯 房产百科 旅游地产

湘潭房产网 > 湘潭新房 > 岳塘区新房 > 东方金谷产业城

请输入楼盘名/关键词

东方金谷产业城 别名：东方金谷

现房在售 厂房 投资地产 打折优惠

售楼热线 400-819-8707 转 898

楼盘主页 详细信息 楼盘动态 户型图 楼盘相册 周边配套 房价走势 买房问答

【东方金谷产业城】大型都市产业综合体，容积率1.02

2021-02-01 14:49:55 楼盘网

【东方金谷产业城】参考均价5000-5200元/m²，毛坯交付，**物业费1.5元/m²**，容积率1.02，绿化率25%，更多详情欢迎来电咨询400-819-8707转898。

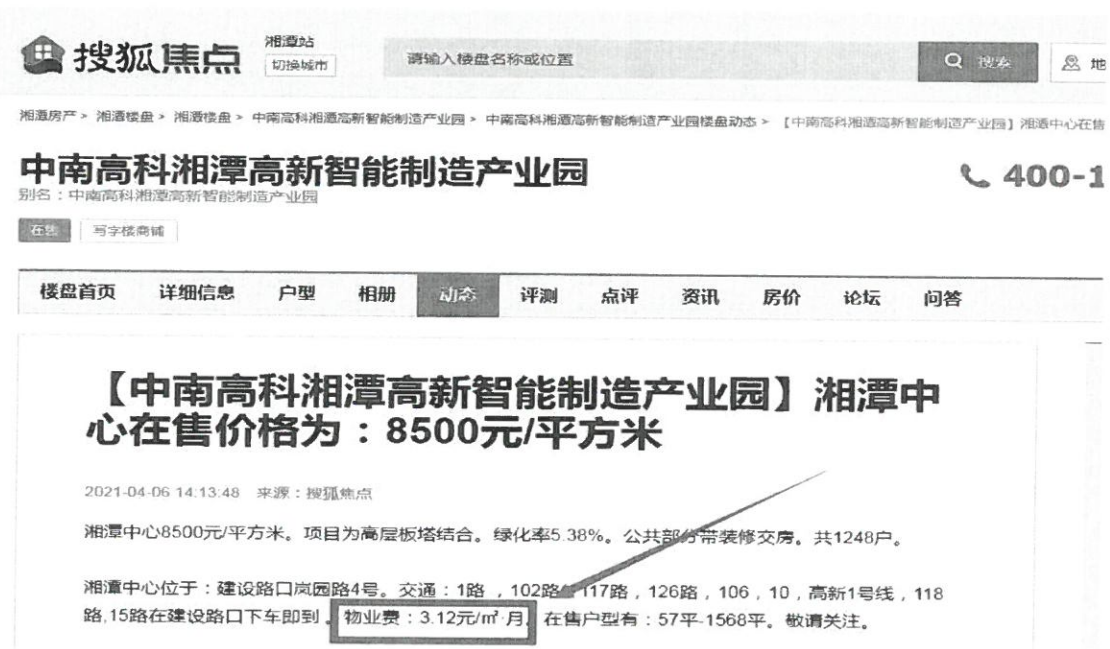
东方金谷产业城位于岳塘区双马街道双马五号路8号东方金谷产业城，是一个以机电制造业为主，集产品研发、展示、商贸等多重功能于一体，以企业服务、全域物流、生活配套三大功能的大型都市产业综合体。

预约楼盘 楼盘网专业房产分析师 盘信息

请输入您的手机号码

立即

案例2：中南高科湘潭高新智能制造产业园物业费3.12元/m².月



搜狐焦点 湘潭站 切换城市 请输入楼盘名称或位置 搜索 地图

湘潭房产 > 湘潭楼盘 > 湘潭楼盘 > 中南高科湘潭高新智能制造产业园 > 中南高科湘潭高新智能制造产业园楼盘动态 > 【中南高科湘潭高新智能制造产业园】湘潭中心在售

中南高科湘潭高新智能制造产业园 别名：中南高科湘潭高新智能制造产业园

在售 写字楼商铺

楼盘首页 详细信息 户型 相册 动态 评测 点评 资讯 房价 论坛 问答

【中南高科湘潭高新智能制造产业园】湘潭中心在售价为：8500元/平方米

2021-04-06 14:13:48 来源：搜狐焦点

湘潭中心8500元/平方米。项目为高层板塔结合。绿化率5.38%。公共部分带装修交房。共1248户。

湘潭中心位于：建设路口凤凰路4号。交通：1路，102路，117路，126路，106，10，高新1号线，118路，15路在建设路口下车即到。**物业费：3.12元/m².月** 在售户型有：57平-1568平。敬请关注。

⑤广告收入：

本项目广告位收入包括园区及配套的道路、桥梁等产生的广告位收入。广告位分为以下二种，产生的收入分别如下：

（1）单立柱广告位收入

案例 1-3:

湘潭市潭邵高速韶山互通单立柱

● 人气2282 | 更新时间 2017-07-20



刊例价：230000元/年

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：18m*6m*2面

资源标签：湘潭市潭邵高速韶山互通单立柱

[资源文档下载](#)[加入询价单](#)

湘潭市潭邵高速1141+600娄底互通单立柱

● 人气2180 | 更新时间 2017-07-20



刊例价：190000元/年

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：20m*7m*2面

资源标签：湘潭市潭邵高速1141+600娄底互通单立柱

[资源文档下载](#)[加入询价单](#)

湖南省湘潭市京珠高速长潭湘潭段马家河互通单立柱

● 人气2260 | 更新时间 2017-07-18



刊例价：200000元/年

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：18m*6m*2面

资源标签：湖南省湘潭市京珠高速长潭湘潭段马家河互通单立柱

[资源文档下载](#)[加入询价单](#)

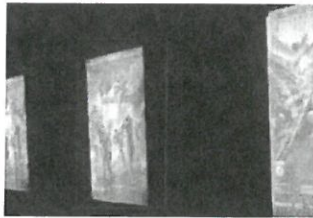
根据上述案例 1-3，单立柱平均广告位收入为 20.67 万元/年，本项目单立柱广告位 12 个，因本项目单立柱广告位所处位置，相比案例 1-3 的高速路口车流量略小，保守按 15 万元/年估算，共 180 万元；

（2）园区临街灯箱广告位收入

案例 1-2:

湘潭市电影院海报灯箱广告

• 人气44 | 更新时间 2018-11-30



刊例价：300元/天/块

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：电影院>灯箱

资源规格：75cm(L)*105cm (H)

资源标签：大地 湘潭雨湖区时尚魔方 湘乡市万隆

资源文档下载

加入询价单

湘潭市湘乡火车站出站通道灯箱广告

• 人气12 | 更新时间 2020-01-02



刊例价：13000元/月/块

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：火车站>灯箱

资源规格：3.6m (L) *1.8m (H) *33块

资源标签：湘乡市 湘乡站

资源文档下载

加入询价单

根据上述案例 1-2，灯箱平均广告位收入为 13.28 万元/年，本项目园区临街灯箱广告位 17 个，因本项目在园区临街，相比案例 1-2 人流量略小，保守按 10 万元/年估算，约 170 万元；

以上合计收入：350 万元/年，考虑到后期根据需求，继续开发广告位，以及经济水平的增长，以后每年按 3%增长率估算。

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。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目	126,202.12	31,231.33	9,062.55	5,504.00	172,000.00
合计		126,202.12	31,231.33	9,062.55	5,504.00	172,000.00

其中，拟融资期限 2022 年至 2037 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	前期投入	2021 年	2022 年	合计
1	湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目	30,000.00	86,000.00	56,000.00	172,000.00
合计		30,000.00	86,000.00	56,000.00	172,000.00

2、项目期间营业成本

①湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目运营期间营业成本

主要是项目相关的燃料动力费、职工薪酬和其他管理费用，外购燃料及动力费按出租收入的 5%估算；

根据《湘潭市统计局发布 2019 年城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知》，2019 年人均工资为 69324 元/年。

湘潭市统计局

潭统函〔2020〕49 号

签发人：陈景来

湘潭市统计局 关于发布 2019 年城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县（市）区、湘潭高新区、经开区、昭山示范区、市直各企业主管部门、各用人单位：

现将全市 2019 年度城镇非私营单位在岗职工平均工资水平公布如下：

据统计，2019 年度全市城镇非私营单位在岗职工年平均工资为 69324 元，月平均工资为 5777 元，比上年增长 3.64%。



本项目共有员工 40 人，因管理人员较少，大部分为产业园区的物业、保安、清洁、维保人员，此类人员工资相对较低，为使项目人员成本估算更切合实际，项目运营期第一年人均按 6 万元/年，以后每年按 2%增长估算；

本项目修理费按固定资产折旧费的 10%计取；

其他费用按出租收入的 2%计取，其中出售房屋收入的销售费用按收入的 5%计取，计算预测如下：

单位：万元

成本类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
燃料动力费	97.16	462.22	538.62	652.29	665.34	678.79	692.65
职工薪酬	120.00	244.80	249.70	254.69	259.78	264.98	270.28
修理费	158.95	317.91	317.91	317.91	317.91	317.91	317.91
其他管理费用	337.80	806.25	680.55	408.47	284.56	290.50	296.61
合计	713.91	1,831.18	1,786.78	1,633.35	1,527.60	1,552.18	1,577.44

续上表

成本类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

成本类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
燃料动力费	706.91	721.61	736.75	752.34	768.40	784.94	801.98	819.52	9,879.52
职工薪酬	275.68	281.20	286.82	292.56	298.41	304.38	310.47	316.67	4,030.42
修理费	317.91	317.91	317.91	317.91	317.91	317.91	317.91	317.91	4,609.66
其他管理费用	302.90	309.38	316.06	322.94	330.02	337.32	337.32	337.32	5,697.99
合计	1,603.41	1,630.10	1,657.54	1,685.74	1,714.74	1,744.54	1,767.67	1,791.42	24,217.59

根据湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2022 年至 2036 年期间，项目营业成本预测金额为 24,217.59 万元。

②湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目营业成本预测评价：

本项目营业成本主要为燃料动力费、职工薪酬和其他管理费用，营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

①湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目相关税费预测

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
营业收入	13,675.36	21,436.16	19,778.62	15,580.33	14,228.20	14,524.82	14,830.34
研发中心出售收入	2,295.41	2,295.41	1,639.58	327.92			
生产车间出售收入	7,144.20	7,144.20	5,103.00	1,020.60			
办公楼出售收入	2,041.20	2,041.20	1,458.00	291.60			
研发中心出租收入	229.54	1,103.32	1,298.77	1,588.56	1,636.22	1,685.30	1,735.86
生产车间出租收入	714.42	3,433.98	4,042.28	4,944.22	5,092.54	5,245.32	5,402.68
办公楼出租收入	204.12	981.14	1,154.94	1,412.63	1,455.01	1,498.66	1,543.62
商铺出租收入	97.20	467.21	549.97	672.68	692.86	713.65	735.06
食堂出租收入	12.56	60.35	71.04	86.89	89.49	92.18	94.95
停车位出租收入	685.38	3,198.45	3,655.37	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76
物业费收入	76.34	350.41	434.35	512.02	527.38	543.20	559.50
广告收入	175.00	360.50	371.32	382.45	393.93	405.75	417.92
销项税额	1,223.24	1,907.93	1,755.91	1,375.40	1,252.90	1,278.77	1,305.41

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
进项税额	1,223.24	1,907.93	1,755.91	1,375.40	1,252.90	1,278.77	1,305.41
应纳增值税							
退税额							
城建税							
教育费附加							
房产税	1,197.57	2,073.72	1,981.53	1,703.26	1,596.83	1,629.10	1,662.35
合计	1,197.57	2,073.72	1,981.53	1,703.26	1,596.83	1,629.10	1,662.35

续上表

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
营业收入	15,145.03	15,469.16	15,803.01	16,146.88	16,501.06	16,865.87	17,241.62	17,628.65	244,855.11
研发中心出售收入									6,558.30
生产车间出售收入									20,412.00
办公楼出售收入									5,832.00
研发中心出租收入	1,787.94	1,841.58	1,896.82	1,953.73	2,012.34	2,072.71	2,134.89	2,198.94	25,176.51
生产车间出租收入	5,564.76	5,731.70	5,903.66	6,080.76	6,263.19	6,451.08	6,644.62	6,843.95	78,359.17
办公楼出租收入	1,589.93	1,637.63	1,686.76	1,737.36	1,789.48	1,843.17	1,898.46	1,955.42	22,388.34
商铺出租收入	757.11	779.82	803.22	827.31	852.13	877.70	904.03	931.15	10,661.11
食堂出租收入	97.79	100.73	103.75	106.86	110.07	113.37	116.77	120.27	1,377.06
停车位出租收入	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	59,628.27
物业费收入	576.29	593.57	611.38	629.72	648.61	668.07	688.12	708.76	8,127.73
广告收入	430.46	443.37	456.67	470.37	484.48	499.02	513.99	529.41	6,334.62
销项税额	1,332.85	1,361.12	1,390.23	1,420.22	1,451.10	1,482.92	1,515.68	1,549.43	21,603.09
进项税额	1,332.85	1,361.12	205.58						12,999.09
应纳增值税			1,184.65	1,420.22	1,451.10	1,482.92	1,515.68	1,549.43	8,604.00
退税额									
城建税			82.93	99.42	101.58	103.80	106.10	108.46	602.28

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
教育费附加			59.23	71.01	72.56	74.15	75.78	77.47	430.20
房产税	1,696.59	1,731.87	1,768.20	1,805.61	1,844.16	1,883.85	1,924.74	1,966.86	26,466.25
合计	1,696.59	1,731.87	3,095.00	3,396.26	3,469.39	3,544.72	3,622.31	3,702.22	36,102.73

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2022 年至 2036 年期间，项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 36,102.73 万元。

②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)* 增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 30%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

4、项目融资期间支付的财务费用

①项目期间需支付的融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2021 年 3 月		191.00	191.00
2021 年 7 月			
2021 年 9 月		191.00	191.00
2021 年 10 月			
2022 年 1 月		481.00	481.00
2022 年 3 月		191.00	191.00
2022 年 4 月		575.64	575.64
2022 年 7 月		672.50	672.50
2022 年 9 月		191.00	191.00
2022 年 10 月		575.64	575.64
2023 年		2,878.28	2,878.28
2024 年		2,878.28	2,878.28
2025 年		2,878.28	2,878.28
2026 年		2,878.28	2,878.28
2027 年		2,878.28	2,878.28
2028 年		2,878.28	2,878.28
2029 年		2,878.28	2,878.28
2030 年		2,878.28	2,878.28
2031 年		2,878.28	2,878.28
2032 年		2,878.28	2,878.28
2033 年		2,878.28	2,878.28
2034 年		2,878.28	2,878.28
2035 年	10,000.00	2,878.28	12,878.28
2036 年 1 月		672.50	672.50
2036 年 4 月		575.64	575.64
2036 年 7 月	26,000.00	672.50	26,672.50
2036 年 10 月	32,800.00	575.64	33,375.64
2037 年 1 月	10,000.00	191.50	10,191.50
合计	78,800.00	43,174.20	121,974.20

②支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

A、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；

B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

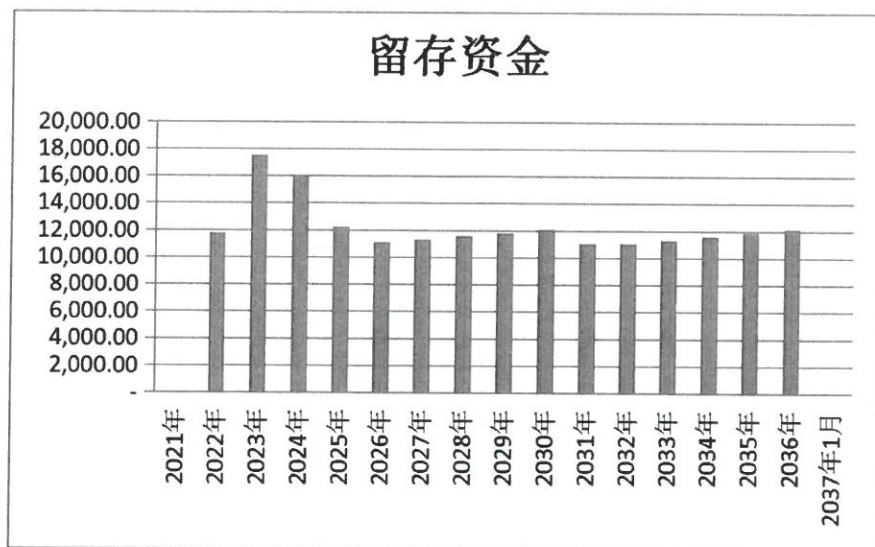
D、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

E、土地出让价格在正常范围内变动；

F、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目整体本息覆盖倍数为1.51，自2021年至2037年期间共需偿还融资的本金78,800.00万元，利息43,174.20万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下:

项目整体本息覆盖倍数计算表:

单位: 万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营收益	收益小计
2021 年		382.00	382.00		
2022 年		2,686.78	2,686.78	11,763.87	11,763.87
2023 年		2,878.28	2,878.28	17,531.26	17,531.26
2024 年		2,878.28	2,878.28	16,010.31	16,010.31
2025 年		2,878.28	2,878.28	12,243.72	12,243.72
2026 年		2,878.28	2,878.28	11,103.77	11,103.77
2027 年		2,878.28	2,878.28	11,343.54	11,343.54
2028 年		2,878.28	2,878.28	11,590.55	11,590.55
2029 年		2,878.28	2,878.28	11,845.03	11,845.03
2030 年		2,878.28	2,878.28	12,107.19	12,107.19
2031 年		2,878.28	2,878.28	11,050.47	11,050.47
2032 年		2,878.28	2,878.28	11,064.88	11,064.88
2033 年		2,878.28	2,878.28	11,316.93	11,316.93
2034 年		2,878.28	2,878.28	11,576.61	11,576.61
2035 年	10,000.00	2,878.28	12,878.28	11,851.65	11,851.65
2036 年	58,800.00	2,496.28	61,296.28	12,135.00	12,135.00
2037 年 1 月	10,000.00	191.50	10,191.50		
合计	78,800.00	43,174.20	121,974.20	184,534.79	184,534.79
本息覆盖倍数					1.51

六、压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
----------	-----	----	----

净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.51	1.59
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.51	1.49

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.44，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.49，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	现金流入	30,000.00	86,000.00	69,675.36	21,436.16	19,778.62	15,580.33
1.1	资本金	20,000.00	27,200.00	46,000.00			
1.2	债券资金流入	10,000.00	58,800.00	10,000.00			
1.3	运营收入			13,675.36	21,436.16	19,778.62	15,580.33
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	30,000.00	86,000.00	59,254.88	6,783.18	6,646.59	6,214.89
2.1	建设投资	30,000.00	85,618.00	54,656.61			
2.2	运营成本			713.91	1,831.18	1,786.78	1,633.35
2.3	税金及附加			1,197.57	2,073.72	1,981.53	1,703.26
2.4	运营期利息		382.00	2,686.78	2,878.28	2,878.28	2,878.28
2.5	债券本金						

序号	项目	建设期			运营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
3	净现金流量			10,420.48	14,652.98	13,132.03	9,365.44
4	累计净现金流量			10,420.48	25,073.46	38,205.49	47,570.93

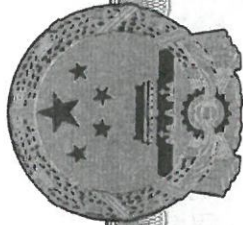
续上表

序号	项目	运营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	14,228.20	14,524.82	14,830.34	15,145.03	15,469.16	15,803.01
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	14,228.20	14,524.82	14,830.34	15,145.03	15,469.16	15,803.01
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	6,002.71	6,059.56	6,118.07	6,178.28	6,240.25	7,630.82
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	1,527.60	1,552.18	1,577.44	1,603.41	1,630.10	1,657.54
2.3	税金及附加	1,596.83	1,629.10	1,662.35	1,696.59	1,731.87	3,095.00
2.4	运营期利息	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,878.28
2.5	债券本金						
3	净现金流量	8,225.49	8,465.26	8,712.27	8,966.75	9,228.91	8,172.19
4	累计净现金流量	55,796.42	64,261.68	72,973.95	81,940.70	91,169.61	99,341.81

续上表

序号	项目	运营期					
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	现金流入	16,146.88	16,501.06	16,865.87	17,241.62	99,898.51	499,124.96
1.1	资本金						93,200.00
1.2	债券资金流入						78,800.00
1.3	运营收入	16,146.88	16,501.06	16,865.87	17,241.62	17,628.65	244,855.11
1.4	回收固定资产余					82,269.85	82,269.85

序号	项目	运营期						
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2036 年	合计
	值							
1.5	流动资金回收							-
2	现金流出	7,960.28	8,062.41	8,167.54	18,268.25	66,789.93	10,191.50	352,569.13
2.1	建设投资							170,274.61
2.2	运营成本	1,685.74	1,714.74	1,744.54	1,767.67	1,791.42		24,217.59
2.3	税金及附加	3,396.26	3,469.39	3,544.72	3,622.31	3,702.22		36,102.73
2.4	运营期利息	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,496.28	191.50	43,174.20
2.5	债券本金				10,000.00	58,800.00	10,000.00	78,800.00
3	净现金流量	8,186.60	8,438.65	8,698.33	(1,026.63)	33,108.58	(10,191.50)	146,555.84
4	累计净现金流量	107,528.41	115,967.06	124,665.39	123,638.76	156,747.34	146,555.84	146,555.84



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914301110959150342

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

副本编号：1-1

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

经营范围 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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务。(不含未经审批的前置许可项目，涉及行政许可的，凭许可证经营)

成立日期 2014年03月19日

营业期限

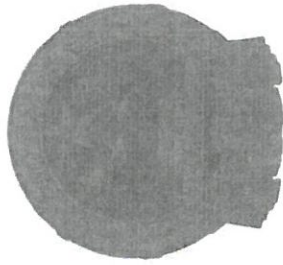
营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

再次复印无效

登记机关



2021年5月8日



会计师事务所分所
执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

证书序号：5003043

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》。



再次复印无效

发证机关：



中华人民共和国财政部制



姓名 邹文斌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 2000-01-14
Date of birth
工作单位 武汉海泰会计师事务所有限公司
Work unit
身份证号 432524197001144033
Identification No.

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.

证书编号: 430100120842
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
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.

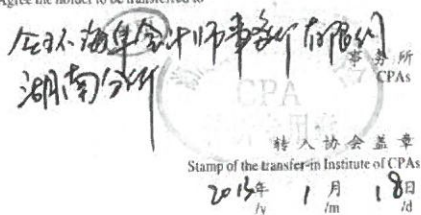


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

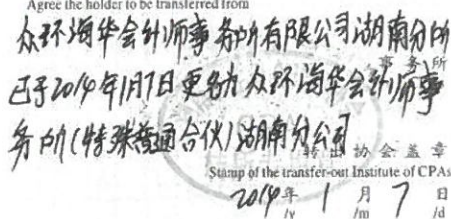


同意调入
Agree the holder to be transferred to

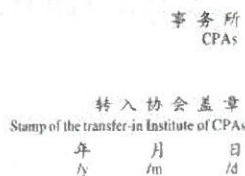


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

众环海华会计师事务所
特殊普通合伙湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所,必要时须向委托方出
示本证书。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

同意调入
本证书遗失,应立即向主管注册会计师协会
声明作废后,办理补发手续。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所

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

再次复印无效





姓名: 罗娟
 Full name: Luo Juan
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1988-06-26
 Date of birth: 1988-06-26
 工作单位: 光华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: Guanghua Accounting Firm (Special General Partnership)
 身份证号: 430111198806264423
 Identity card No: 430111198806264423

再次复印无效



年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章

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



证书编号: 1101020500093
 No. of Certificate: 1101020500093

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Hunan Association of Certified Public Accountants

发证日期: 2016 年 05 月 06 日
 Date of Issuance: 2016 / 5 / 6

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年	月	日
19	10	10

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.

再次复印无效



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2022）第 02004 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2022）第 02004 号

我们接受委托，对湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券以下简称（“本期债券”）相关园区建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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，本次评价的湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1、应付本息情况

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目本次计划融资金额 37,200.00 万元，期后 2022 年 7 月计划融资 9,400.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 12 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 3.83%进行测算，湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目分别于 2020 年 1 月和 8 月、2021 年 7 月已融资 46,900.00 万元和 30,000.00 万元、26,500.00 万元，根据发行利率分别为 3.36%和 3.74%、3.70%进行测算，均为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付

息情况如下:

单位: 万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	2020 年 1 月 10 年期发 行利率	2020 年 8 月 15 年期发 行利率	2021 年 7 月 15 年期发 行利率	15 年期 融资 利率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2020 年 1 月		46,900.00		46,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%		
2020 年 7 月	46,900.00			46,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	787.92	787.92
2020 年 8 月	46,900.00	30,000.00		76,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%		
2021 年 1 月	76,900.00			76,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	787.92	787.92
2021 年 2 月	76,900.00			76,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	561.00	561.00
2021 年 7 月	76,900.00	26,500.00		103,400.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	787.92	787.92
2021 年 8 月	103,400.00			103,400.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	561.00	561.00
2022 年 1 月	103,400.00	37,200.00		140,600.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	1,278.17	1,278.17
2022 年 2 月	140,600.00			140,600.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	561.00	561.00
2022 年 7 月	140,600.00	9,400.00		150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	1,990.55	1,990.55
2022 年 8 月	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	561.00	561.00
2023 年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2024 年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2025 年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2026 年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2027 年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2028 年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2029 年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2030 年	150,000.00		46,900.00	103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	4,675.20	51,575.20
2031 年	103,100.00			103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	3,887.28
2032 年	103,100.00			103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	3,887.28
2033 年	103,100.00			103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	3,887.28
2034 年	103,100.00			103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	3,887.28
2035 年	103,100.00		30,000.00	73,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	33,887.28
2036 年 1 月	73,100.00			73,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	1,382.64	1,382.64
2036 年 7 月	73,100.00		26,500.00	46,600.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	1,382.64	27,882.64
2037 年 1 月	46,600.00		37,200.00	9,400.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	892.39	38,092.39
2037 年 7 月	9,400.00		9,400.00	-	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	180.01	9,580.01
合计		150,000.00	150,000.00						74,067.60	224,067.60

2、项目出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目收入主要来源为出租收入和广告收入。

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目收入的面积依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出租的安排进行测算，出租单价则依照可行性研究报告确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目	260,791.02
合计		260,791.02

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次园区建设项目整体本息覆盖倍数为 1.16。具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设项目运营收益	收益小计
2020 年		787.92	787.92		
2021 年		2,697.84	2,697.84		
2022 年		4,390.72	4,390.72		
2023 年		5,463.12	5,463.12	15,386.28	15,386.28
2024 年		5,463.12	5,463.12	15,386.28	15,386.28
2025 年		5,463.12	5,463.12	16,269.63	16,269.63
2026 年		5,463.12	5,463.12	17,683.00	17,683.00
2027 年		5,463.12	5,463.12	18,548.68	18,548.68
2028 年		5,463.12	5,463.12	18,585.61	18,585.61

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设项目运营收益	收益小计
2029 年		5,463.12	5,463.12	18,585.61	18,585.61
2030 年	46,900.00	4,675.20	51,575.20	18,585.61	18,585.61
2031 年		3,887.28	3,887.28	19,494.58	19,494.58
2032 年		3,887.28	3,887.28	19,494.58	19,494.58
2033 年		3,887.28	3,887.28	19,080.57	19,080.57
2034 年		3,887.28	3,887.28	17,169.59	17,169.59
2035 年	30,000.00	3,887.28	33,887.28	18,008.10	18,008.10
2036 年	26,500.00	2,765.28	29,265.28	18,008.10	18,008.10
2037 年 7 月	46,600.00	1,072.40	47,672.40	10,504.81	10,504.81
合计	150,000.00	74,067.60	224,067.60	260,791.02	260,791.02
本息覆盖倍数					1.16

本次总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2022 年 1 月 17 日



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目包括湘潭高新区标准厂房和配套基础设施。其中：湘潭高新区标准厂房用地面积 532.48 亩，总建筑面积 543460 m²，主要建设内容包括新建标准厂房、标准仓库、办公研发楼、宿舍等附属建筑，以及规划区域内道路、供电、供水、绿化、消防等配套设施建设；配套基础设施建设内容为修建湘潭市电工路（含下摄司大桥），总长 4.1 公里，其中下摄司大桥长 1886m，建设互通式立交 3 处及相关给排水工程、绿化工程、交通工程和照明工程等。项目总投资 281,108.76 万元，收入主要来源为出租收入和广告收入。

（二）实施主体

1、湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目

机构名称：湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会

统一社会信用代码：11430300768014012U

机构地址：湘潭市岳塘区湘潭大道政府大楼 16 楼

机构性质：机关

（三）项目类型

项目类型为公益性项目。

（四）融资计划

此次湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目分别于 2020 年 1 月和 8 月、2021 年 7 月已融资 46,900.00 万元和 30,000.00 万元、26,500.00 万元，本次计划于 2022 年 1 月融资 37,200.00 万元，期后 2022 年 7 月拟融资金额 9,400.00 万元，融资期限分别为 10 年和 15 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目收入预测

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
------	--------	--------	--------	--------	--------

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
标准厂房出租收入		10,057.30	10,057.30	10,648.91	11,595.48
出租面积（M2）		328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00
出租价格（元/M2.月）		30.00	30.00	30.00	30.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
标准仓库出租收入		5,418.04	5,418.04	5,736.74	6,246.68
出租面积（M2）		177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00
出租价格（元/M2.月）		30.00	30.00	30.00	30.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
办公、研发楼出租收入		364.75	364.75	386.21	420.54
出租面积（M2）		8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00
出租价格（元/M2.月）		40.00	40.00	40.00	40.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
商业用房出租收入		1,568.76	1,568.76	1,661.04	1,808.69
出租面积（M2）		15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00
出租价格（元/M2.月）		100.00	100.00	100.00	100.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
宿舍出租收入		683.91	683.91	724.14	788.51
出租面积（M2）		13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00
出租价格（元/M2.月）		50.00	50.00	50.00	50.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
广告收入		388.73	388.73	388.73	388.73
广告设立面积(m²)		1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
单价（元/m ² ·天）		6.00	6.00	6.00	6.00
使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00
合计		18,481.49	18,481.49	19,545.77	21,248.61

续上表

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
标准厂房出租收入	12,175.25	12,175.25	12,175.25	12,175.25	12,784.01	12,784.01
出租面积（M2）	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00
出租价格（元/M2.月）	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
标准仓库出租收入	6,559.01	6,559.01	6,559.01	6,559.01	6,886.96	6,886.96
出租面积（M2）	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00
出租价格（元/M2.月）	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
办公、研发楼出租收入	441.56	441.56	441.56	441.56	463.64	463.64
出租面积（M2）	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00
出租价格（元/M2.月）	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
商业用房出租收入	1,899.12	1,899.12	1,899.12	1,899.12	1,994.08	1,994.08
出租面积（M2）	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00
出租价格（元/M2.月）	105.00	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
宿舍出租收入	827.93	827.93	827.93	827.93	869.33	869.33

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出租面积 (M2)	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00
出租价格 (元/M2.月)	52.50	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
广告收入	388.73	427.60	427.60	427.60	427.60	427.60
广告设立面积 (m²)	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00
单价 (元/m²·天)	6.00	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
合计	22,291.61	22,330.48	22,330.48	22,330.48	23,425.62	23,425.62

续上表

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
标准厂房出租收入	12,784.01	12,784.01	13,423.21	13,423.21	7,830.21	176,872.69
出租面积 (M2)	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00	
出租价格 (元/M2.月)	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	
标准仓库出租收入	6,886.96	6,886.96	7,231.31	7,231.31	4,218.26	95,284.26
出租面积 (M2)	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00	
出租价格 (元/M2.月)	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	
办公、研发楼出租收入	463.64	463.64	486.82	486.82	283.98	6,414.71
出租面积 (M2)	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00	
出租价格 (元/M2.月)	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
商业用房出租收入	1,994.08	1,994.08	2,093.78	2,093.78	1,221.37	27,588.99
出租面积 (M2)	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00	
出租价格 (元/M2.月)	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	
宿舍出租收入	869.33	869.33	912.80	912.80	532.46	12,027.58
出租面积 (M2)	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00	
出租价格 (元/M2.月)	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	
广告收入	470.36	470.36	470.36	470.36	274.48	6,237.52
广告设立面积 (m ²)	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00	
单价 (元/m ² ·天)	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	
使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
合计	23,468.38	23,468.38	24,618.29	24,618.29	14,360.77	324,425.75

根据可行性研究报告,湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目于 2022 年 12 月份竣工验收,从 2023 年 1 月开始确认收入。依上表预测,拟融资期 2022 年至 2037 年期间,湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目收入取得运营收入 324,425.75 万元。

2、湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告,本项目的收入主要有:出租收入和广告收入。

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目坐落于湘潭市高新区内,本项目总建筑面积 543460 m²,其中:标准厂房建筑面积 328670 m²,标准仓库建筑面积 177060 m²,办公、研发楼建筑面积 8940 m²,商业用房建筑面积 15380 m²,宿舍等附属建筑面积 13410 m²,全部用于出租。

①出租收入

A、市场调查

厂房、仓库出租价格调查：以下三个案例出租的价格均在 1-1.33 元/m²·日以上，折合月租金为 30-40 元/m²·月。

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 湘乡厂房出租 > 湘乡城区厂房出租

(出租) 整栋出租带厂房有三相电水电集全

更新于2021-07-19 24人已浏览



6万/月 1.33元/m²/天

1500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

区域: 湘乡区·湘乡城区

地址: 昆仑桥 [地图](#)

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 九华经济开发区厂房出租 > 奔驰路厂房出租

(出租) 九华500至4500平厂房出售 独立产权 可按按揭 配套齐全

更新于2021-09-24 1270人已浏览



3.05万/月 1元/m²/天

1018m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

区域: 九华经济开发区·奔驰路

地址: 银盖路 [地图](#)

(出租) 标准4s店展厅和服务区

更新于2021-08-24 140人已浏览



6.8万/月 1.18元/m²/天

1916m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

区域: 九华经济开发区·吉利路

地址: 湘望路 [地图](#)



刘总

个人

已在58注册3年

[图](#) 已实名认证

本项目建设的厂房、仓库全部用于出租，考虑到本项目均根据入驻企业要求

建设，租金按 30 元/m²·月计算。根据 2021 年政府工作报告，湘潭市地区生产总值（以下简称 GDP）由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元，年均增长 7.1%。人均 GDP 从 6.43 万元增加到 9.46 万元，稳居全省第二。三次产业结构比由 6.9:54.6:38.5 调整为 6.8:51:42.2。一般公共预算收入、规模工业增加值、社会消费品零售总额、固定资产投资年均分别增长 3%、7.2%、8.6%、10.4%。GDP 的增长相应拉动租金的增长和出租率的增加，本项目租金均按每 4 年在上一阶段基础上增长 5%考虑，运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

B、公共建筑出租价格调查:

商铺价格调查：以下三个湘潭市案例商业出租价格在 80~150 元/m²·月,考虑本项目位置好，配套好，商业综合单价暂按 80 元/m²·月，单价增长及出租率增长同标准厂房。

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭商铺租售/生意转让 > 湘潭商铺租售/生意转让 > 湘潭商铺租售/生意转让

(出租) 无转让费 原始门面转让

商业店铺 湘潭 更新于 2021-01-20 | 14人已浏览

1750 元/月 4.86元/m²/天

12m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

12个月 起租期

区域: 湘潭市-雨湖区

地址: 金都服装市场

陈女士
个人
已认证3年
已实名认证

微信扫码咨询

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭商铺租售/生意转让 > 湘潭商铺租售/生意转让 > 湘潭商铺租售/生意转让

(出租) 商业内铺, 转角位, 有考虑开便利店的优先

社区底商 湘潭 更新于 2021-04-28 | 5人已浏览

5200 元/月 2.48元/m²/天

70m² 建筑面积

社区底商 物业类型

36个月 起租期

区域: 湘潭市-雨湖区

地址: 湖南湘潭市雨湖区宝庆路308号

谢小红
个人
已认证3年
已实名认证

电话联系TA

湘潭58同城·湘潭房产信息·湘潭商铺转让/生意转让·湘潭商铺出租/生意转让·建设路口繁华商业街

(转让) 建设路口繁华商业街稀缺拐角旺铺

服饰鞋包 商业街旺铺 转让 上城 下城 外环 更新于2021-04-26 311人已浏览

☆ 收藏

0人气



9000

元/月 转让费: 12.8万元 询问具体转让内容?

快速

89m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

99个月

剩余租期

区域: 岳塘区-建设路口

地址: 步行街3期



罗先生

个人

已在58房产9年

已实名认证



微信扫码

电话联系TA



C、公寓、办公价格调查



广电中心 开南里 精装修 可出租 民用电
1室1厅 | 整租 | 40平米 | 高楼层32层 民用电
精装修上国际公寓 (开南广电中心开山路上100号)
整租 朝南 有电梯 3/5号线

1800 元/月



中央公馆 1室1厅1卫 1800元/月 精装修 配置齐全
1室1厅 | 整租 | 40平米 | 中楼层30层 民用电
中央公馆 (开南-开南里 岳塘区)
整租 朝南 有电梯 4号线

1800 元/月



比周边公寓大很多, 小区公寓里最好户型! 精装修, 0公摊, 保真
1室1厅 | 整租 | 30平米 | 高楼层30层 民用电
达美D5区 (开南-汽车西站 玉兰路577号)
整租 朝南 有电梯 2号线

1500 元/月

(出租) 湘潭中心私人订制 豪华装修可带家具

生成房源报告

☆ 收藏

0

找房子 转让费可面议 随时入住 精装修 可注册 独栋 办公家私 免费车位 更新于2021-11-27 36人已浏览

1.5 元/m²/天 1.22万/月 (转让费可面议)270m²

建筑面积

42~85个

推荐工位数

豪华装修

装修程度

楼盘: 湘潭中心(办公)

地址: 岳塘区-体育中心 河东大道

宿舍、办公及研发楼价格参照公寓、办公出租调查数据, 以上四个案例公寓

出租价格在 40-50 元/m²·月,考虑本项目位置好,临江,周围环境好,宿舍、办公及研发楼价格暂分别按 50 元 m²·月、45 元 m²·月单价增长及出租率增长同标准厂房。

各个单体的建筑面积及出租单价如下表:

项目出租指标及定价表

序号	单体名称	单位	建筑面积/个	出租单价 (元/月.平方米)	备注
1	标准厂房	m ²	328670.00	30	以后每 4 年按上一阶段上涨 5%计取租金
2	标准仓库	m ²	177060.00	30	
3	办公、研发楼	m ²	8940.0	40	
4	商业用房	m ²	15380.00	100	
5	宿舍	m ²	13410.00	50	

D、标准厂房出租收入

本项目标准厂房建筑面积共计 328670.00 平方米,全部出租,运营期第一年租金为 30 元/平方米/月,根据 2021 年政府工作报告,湘潭市地区生产总值(以下简称 GDP)由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元,年均增长 7.1%。人均 GDP 从 6.43 万元增加到 9.46 万元,稳居全省第二。三次产业结构比由 6.9:54.6:38.5 调整为 6.8:51:42.2。一般公共预算收入、规模工业增加值、社会消费品零售总额、固定资产投资年均分别增长 3%、7.2%、8.6%、10.4%。GDP 的增长相应拉动租金的增长和出租率的增加,以后每四年上涨 5%。运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算,此后年度出租率预计保持在 98%。

E、标准仓库出租收入

本项目标准仓库建筑面积共计 177060.00 平方米,用于出租,运营期第一年租金为 30 元/平方米/月,租金及出租率增长同标准厂房,以后每四年上涨 5%。运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算,此后年度出租率预计保持在 98%。

F、办公、研发楼出租收入

本项目办公、研发楼建筑面积共计 8940.00 平方米,用于出租,运营期第一年租金为 40 元/平方米/月,租金及出租率增长同标准厂房,以后每四年上涨 5%。

运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

G、商业用房出租收入

本项目商业用房建筑面积共计 15380.00 平方米，用于出租，运营期第一年租金为 100 元/平方米/月，租金及出租率增长同标准厂房，以后每四年上涨 5%。运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

H、宿舍出租收入

本项目宿舍建筑面积共计 13410.00 平方米，用于出租，运营期第一年租金为 50 元/平方米/月，租金及出租率增长同标准厂房，以后每四年上涨 5%。运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

②广告收入

广告设立面积为用地总面积（354988 m²）的 0.5%，即广告面积为 1775 m²，单价暂按 6 元/m²·天，根据 2021 年政府工作报告，湘潭市地区生产总值（以下简称 GDP）由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元，年均增长 7.1%。GDP 的增长相应拉动广告收入的增长，本项目单价每 5 年按上一阶段上涨 10%计取。

案例一：湘潭市雨湖区周边广告位租赁单价为约为 8.50 元/m²·天

(5) 发布报价：

三面翻	潭城通信数码广场	25mX7m	15万/年	每晚亮灯4小时
	文化街口绿化广场	13mX16m	15万/年	
	护潭铁路桥	44mX4mX2面	22万/年	
	恒福地产楼顶	36mX7.5m	15万/年	
	砂子岭	36mX7.5m	8万/年	
	星城营	15mX10m	10万/年	

案例二：其他广告



案例三：其他广告

湘潭科美广告公司

发布地点	发布规格	发布档期	发布价格
湘钢转盘	28M*6M	一年	10.8 万元/年
四桥立柱（河西）	18M*6M*2 面	一年起	19.8 万元/年
北二环	18M*3M*3 面	一年起	26.8 万元/年
护潭广场	18M*6M*3 面	一年起	22.8 万元/年

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。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目	208,375.19	45,431.09	12,274.98	15,027.50	281,108.76
合计		208,375.19	45,431.09	12,274.98	15,027.50	281,108.76

其中，拟融资期限 2022 年至 2037 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	前期投入	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1	湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目		108,932.50	85,574.38	86,601.88	281,108.76
合计			108,932.50	85,574.38	86,601.88	281,108.76

2、项目期间营业成本

(1) 湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目运营期间营业成本主要为了项目相关的维修费和管理费用。

案例一：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租原再生资源（原再生资源仓库 29 号）的实际运营情况，房屋位于岳塘区东坪街道三角坪 29 号铁仓库，建筑面积约 1700m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 1.2%，管理费约占出租收入的 1.1%。

案例二：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租湘潭市车辆厂的实际运营情况，房屋位于雨湖区中山路街道金庭街 79 号，建筑面积约 977m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 2%，管理费约占出租收入的 2.1%。

案例三：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租软轴机具厂的实际运营情况，房屋位于雨湖区云塘街道杨家湾 6 号，建筑面积约 1220m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 1.7%，管理费约占出租收入的 1.6%。

上述三个案例维修费比例为 1.2%-2%，管理费比例为 1.1%-2.1%，本项目为新建厂房，参照上述三个案例的实际成本支出，维修费暂按营业收入的 3% 计算；管理费暂按营业收入的 2% 计算，预测如下：

单位：万元

成本类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
维修费		554.44	554.44	586.37	637.46	668.75	669.91	669.91
管理费用		369.63	369.63	390.92	424.97	445.83	446.61	446.61
合计		924.07	924.07	977.29	1,062.43	1,114.58	1,116.52	1,116.52

续上表

成本类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
维修费	669.91	702.77	702.77	704.05	704.05	738.55	738.55	430.82	9,732.77
管理费用	446.61	468.51	468.51	469.37	469.37	492.37	492.37	287.22	6,488.52
合计	1,116.52	1,171.28	1,171.28	1,173.42	1,173.42	1,230.91	1,230.91	718.04	16,221.29

根据湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2022 年至 2037 年期间，项目营业成本预测金额为 16,221.29 万元。

(2) 湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目营业成本预测评价：

本项目营业成本主要为维修费和管理费用，营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

①湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目相关税费预测

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入		18,481.49	18,481.49	19,545.77	21,248.61	22,291.61	22,330.48	22,330.48
其中:标准厂房出租收入		10,057.30	10,057.30	10,648.91	11,595.48	12,175.25	12,175.25	12,175.25
标准仓库出租收入		5,418.04	5,418.04	5,736.74	6,246.68	6,559.01	6,559.01	6,559.01
办公、研发楼出租收入		364.75	364.75	386.21	420.54	441.56	441.56	441.56
商业用房出租收入		1,568.76	1,568.76	1,661.04	1,808.69	1,899.12	1,899.12	1,899.12
宿舍出租收入		683.91	683.91	724.14	788.51	827.93	827.93	827.93
广告收入		388.73	388.73	388.73	388.73	388.73	427.60	427.60
销项税额		1,663.33	1,663.33	1,759.12	1,912.38	2,006.24	2,009.74	2,009.74
进项税额		1,663.33	1,663.33	1,759.12	1,912.38	2,006.24	2,009.74	2,009.74
应纳增值税								
退税额								
城建税								
教育费附加								
房产税		2,171.13	2,171.13	2,298.84	2,503.19	2,628.35	2,628.35	2,628.35
合计		2,171.13	2,171.13	2,298.84	2,503.19	2,628.35	2,628.35	2,628.35

续上表

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
营业收入	22,330.48	23,425.62	23,425.62	23,468.38	23,468.38	24,618.29	24,618.29	14,360.77	324,425.75
其中:标准厂房出租收入	12,175.25	12,784.01	12,784.01	12,784.01	12,784.01	13,423.21	13,423.21	7,830.21	176,872.69
标准仓库出租收入	6,559.01	6,886.96	6,886.96	6,886.96	6,886.96	7,231.31	7,231.31	4,218.26	95,284.26
办公、研发楼出租收入	441.56	463.64	463.64	463.64	463.64	486.82	486.82	283.98	6,414.71
商业用房出租收入	1,899.12	1,994.08	1,994.08	1,994.08	1,994.08	2,093.78	2,093.78	1,221.37	27,588.99

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
宿舍出租收入	827.93	869.33	869.33	869.33	869.33	912.80	912.80	532.46	12,027.58
广告收入	427.60	427.60	427.60	470.36	470.36	470.36	470.36	274.48	6,237.52
销项税额	2,009.74	2,108.31	2,108.31	2,112.15	2,112.15	2,215.65	2,215.65	1,292.47	29,198.32
进项税额	2,009.74	2,108.31	2,108.31	1,706.23					20,956.48
应纳增值税				405.92	2,112.15	2,215.65	2,215.65	1,292.47	8,241.84
退税额									-
城建税				28.41	147.85	155.10	155.10	90.47	576.93
教育费附加				20.30	105.61	110.78	110.78	64.62	412.09
房产税	2,628.35	2,759.76	2,759.76	2,759.76	2,759.76	2,897.75	2,897.75	1,690.35	38,182.59
合计	2,628.35	2,759.76	2,759.76	3,214.39	5,125.38	5,379.27	5,379.27	3,137.92	47,413.44

根据本项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2022 年至 2037 年期间，本项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 47,413.44 万元。

②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)* 增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定

执行，其中教育费附加按 3% 预测，地方教育费附加按 2% 预测。

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 30% 后的余值作为计税依据，按 1.2% 税率计算自有房产应缴纳的房产税；对外出租的房产则按租金收入的 12% 计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

4、项目融资期间支付的财务费用

①项目期间需支付的融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2020 年 1 月			
2020 年 7 月		787.92	787.92
2020 年 8 月			
2021 年 1 月		787.92	787.92
2021 年 2 月		561.00	561.00
2021 年 7 月		787.92	787.92
2021 年 8 月		561.00	561.00
2022 年 1 月		1,278.17	1,278.17
2022 年 2 月		561.00	561.00
2022 年 7 月		1,990.55	1,990.55
2022 年 8 月		561.00	561.00
2023 年		5,463.12	5,463.12
2024 年		5,463.12	5,463.12
2025 年		5,463.12	5,463.12
2026 年		5,463.12	5,463.12
2027 年		5,463.12	5,463.12
2028 年		5,463.12	5,463.12

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2029 年		5,463.12	5,463.12
2030 年	46,900.00	4,675.20	51,575.20
2031 年		3,887.28	3,887.28
2032 年		3,887.28	3,887.28
2033 年		3,887.28	3,887.28
2034 年		3,887.28	3,887.28
2035 年	30,000.00	3,887.28	33,887.28
2036 年 1 月		1,382.64	1,382.64
2036 年 7 月	26,500.00	1,382.64	27,882.64
2037 年 1 月	37,200.00	892.39	38,092.39
2037 年 7 月	9,400.00	180.01	9,580.01
合计	150,000.00	74,067.60	224,067.60

②支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

A、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；

B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

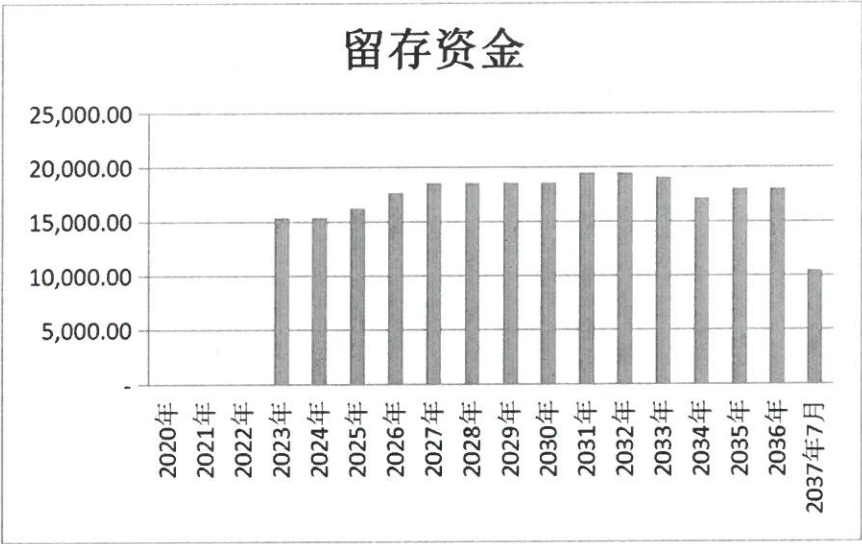
D、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

E、土地出让价格在正常范围内变动；

F、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目整体本息覆盖倍数为 1.16，自 2020 年至 2037 年期间共需偿还融资的本金 150,000.00 万元，利息 74,067.60 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设项目运营收益	收益小计
2020 年		787.92	787.92		
2021 年		2,697.84	2,697.84		
2022 年		4,390.72	4,390.72		
2023 年		5,463.12	5,463.12	15,386.28	15,386.28
2024 年		5,463.12	5,463.12	15,386.28	15,386.28
2025 年		5,463.12	5,463.12	16,269.63	16,269.63
2026 年		5,463.12	5,463.12	17,683.00	17,683.00

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设项目运营收益	收益小计
2027 年		5,463.12	5,463.12	18,548.68	18,548.68
2028 年		5,463.12	5,463.12	18,585.61	18,585.61
2029 年		5,463.12	5,463.12	18,585.61	18,585.61
2030 年	46,900.00	4,675.20	51,575.20	18,585.61	18,585.61
2031 年		3,887.28	3,887.28	19,494.58	19,494.58
2032 年		3,887.28	3,887.28	19,494.58	19,494.58
2033 年		3,887.28	3,887.28	19,080.57	19,080.57
2034 年		3,887.28	3,887.28	17,169.59	17,169.59
2035 年	30,000.00	3,887.28	33,887.28	18,008.10	18,008.10
2036 年	26,500.00	2,765.28	29,265.28	18,008.10	18,008.10
2037 年 7 月	46,600.00	1,072.40	47,672.40	10,504.81	10,504.81
合计	150,000.00	74,067.60	224,067.60	260,791.02	260,791.02
本息覆盖倍数					1.16

六、压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.16	1.22
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.16	1.14

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	现金流入	108,932.50	85,574.38	86,601.88	18,481.49	18,481.49	19,545.77
1.1	资本金	32,032.50	59,074.38	40,001.88			
1.2	债券资金流入	76,900.00	26,500.00	46,600.00			
1.3	运营收入				18,481.49	18,481.49	19,545.77
1.4	回收固定资产余 值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	108,932.50	85,574.38	86,601.88	8,558.33	8,558.33	8,739.25
2.1	建设投资	108,144.58	82,876.54	82,211.16			
2.2	运营成本				924.07	924.07	977.29
2.3	税金及附加				2,171.13	2,171.13	2,298.84
2.4	运营期利息	787.92	2,697.84	4,390.72	5,463.12	5,463.12	5,463.12
2.5	债券本金						
3	净现金流量				9,923.16	9,923.16	10,806.51
4	累计净现金流量				9,923.16	19,846.32	30,652.83

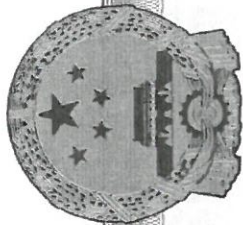
续上表

序号	项目	运营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	21,248.61	22,291.61	22,330.48	22,330.48	22,330.48	23,425.62
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	21,248.61	22,291.61	22,330.48	22,330.48	22,330.48	23,425.62
1.4	回收固定资产余 值						

序号	项目	运营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	9,028.74	9,206.05	9,207.99	9,207.99	55,320.07	7,818.32
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	1,062.43	1,114.58	1,116.52	1,116.52	1,116.52	1,171.28
2.3	税金及附加	2,503.19	2,628.35	2,628.35	2,628.35	2,628.35	2,759.76
2.4	运营期利息	5,463.12	5,463.12	5,463.12	5,463.12	4,675.20	3,887.28
2.5	债券本金					46,900.00	
3	净现金流量	12,219.88	13,085.56	13,122.49	13,122.49	(32,989.59)	15,607.30
4	累计净现金流量	42,872.71	55,958.27	69,080.76	82,203.25	49,213.66	64,820.96

续上表

序号	项目	运营期						
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	现金流入	23,425.62	23,468.38	23,468.38	24,618.29	24,618.29	14,360.77	605,534.51
1.1	资本金							131,108.76
1.2	债券资金流入							150,000.00
1.3	运营收入	23,425.62	23,468.38	23,468.38	24,618.29	24,618.29	14,360.77	324,425.75
1.4	回收固定资产余值							
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	7,818.32	8,275.09	10,186.08	40,497.47	35,875.47	51,528.36	560,934.61
2.1	建设投资							273,232.28
2.2	运营成本	1,171.28	1,173.42	1,173.42	1,230.91	1,230.91	718.04	16,221.29
2.3	税金及附加	2,759.76	3,214.39	5,125.38	5,379.27	5,379.27	3,137.92	47,413.44
2.4	运营期利息	3,887.28	3,887.28	3,887.28	3,887.28	2,765.28	1,072.40	74,067.60
2.5	债券本金				30,000.00	26,500.00	46,600.00	150,000.00
3	净现金流量	15,607.30	15,193.29	13,282.31	(15,879.18)	(11,257.18)	(37,167.59)	44,599.90
4	累计净现金流量	80,428.26	95,621.55	108,903.86	93,024.67	81,767.49	44,599.90	44,599.90



统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 郭文华

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

登记机关



2022年1月14日

再次复核



证书序号:5003043

说明

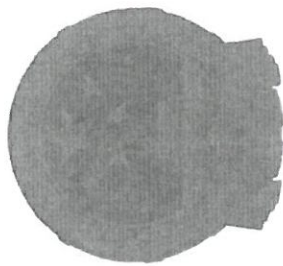
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇二一年五月十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普
通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤
颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日

再次印无效



姓名 邹文强
Full name 男
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Date of birth
工作单位 众联海华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432524197001144033
Identity card No.



年度检验登记 再次复印无效
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: 430100120142
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



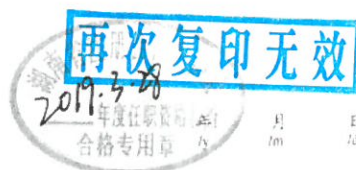
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
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.

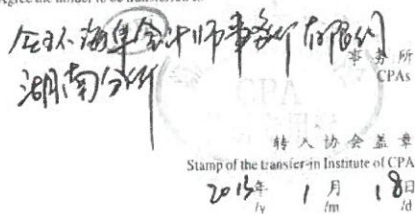


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

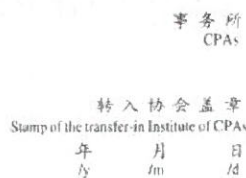


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

众环海华会计师事务所
（特殊普通合伙湖南分所）

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南自贸试验区代管

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
再发复印件无效

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴送当地注册会计师协会。

同意调入

众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
2015-12-29

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



再次复印无效

Full name 姓名
Sex 性别
Date of birth 出生日期
Working unit 工作单位
Identity card No. 身份证号码



证书编号: 110102050093
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 05 月 06 日
Date of Issuance



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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

年 月 日
/m /d

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.

再次复印无效

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2022）第 02005 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2022）第 02005 号

我们接受委托，对湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券以下简称（“本期债券”）相关园区建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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，本次评价的湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券建设项目，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1、应付本息情况

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目计划融资金额 24,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 12 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 3.86%进行测算，均为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	20年期融 资利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022年1月		24,000.00		24,000.00	3.86%		
2022年7月	24,000.00			24,000.00	3.86%	463.20	463.20
2023年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2024年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2025年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2026年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2027年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2028年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2029年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2030年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2031年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2032年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2033年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2034年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2035年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2036年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2037年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2038年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2039年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2040年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2041年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2042年1月	24,000.00		24,000.00		3.86%	463.20	24,463.20
合计		24,000.00	24,000.00			18,528.00	42,528.00

2、项目出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目收入主要来源为自于出租收入、广告收入和停车位收入。

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目收入的面积和收费单价依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出租的安排进行测算，收费单价则依照可行性研究报告确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目	65,160.68
合计		65,160.68

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目整体本息覆盖倍数为 1.53。具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营收益	收益小计
2022 年		463.20	463.20	-	-
2023 年		926.40	926.40	1,576.90	1,576.90
2024 年		926.40	926.40	3,153.80	3,153.80
2025 年		926.40	926.40	3,153.80	3,153.80
2026 年		926.40	926.40	3,153.80	3,153.80
2027 年		926.40	926.40	3,153.80	3,153.80
2028 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2029 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2030 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2031 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2032 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2033 年		926.40	926.40	3,867.16	3,867.16

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营收益	收益小计
2034 年		926.40	926.40	3,867.16	3,867.16
2035 年		926.40	926.40	3,867.16	3,867.16
2036 年		926.40	926.40	3,415.15	3,415.15
2037 年		926.40	926.40	3,404.54	3,404.54
2038 年		926.40	926.40	3,762.25	3,762.25
2039 年		926.40	926.40	3,762.25	3,762.25
2040 年		926.40	926.40	3,762.25	3,762.25
2041 年		926.40	926.40	3,762.25	3,762.25
2042 年 1 月	24,000.00	463.20	24,463.20		
合计	24,000.00	18,528.00	42,528.00	65,160.68	65,160.68
本息覆盖倍数					1.53

本次总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。
我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师:



中国注册会计师:

2022 年 1 月 17 日



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施主要建设内容及规模：项目占地面积 86 亩，总建筑面积约 100000 平方米，建设内容为多层研发大楼、中试厂房、多功能研发厂房、综合服务用房等。同步建设配套基础设施工程。项目总投资 60,000.00 万元。收入主要来源为出租收入、广告收入和停车位收入。

（二）实施主体

1、湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目

机构名称：湘潭高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码：12430300MB1129658X

机构地址：湘潭市岳塘区晓塘路 9 号

机构性质：机关

（三）项目类型

项目类型为公益性项目。

（四）融资计划

此次项目计划于 2022 年 1 月融资 24,000.00 万元，融资期限为 20 年，每半年度支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目收入预测

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出租收入		1,800.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
出租面积（M2）		100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
出租价格（元/M2.月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
广告收入		7.50	15.00	15.00	15.00	15.00

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入单价 (万/个·年)		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
广告数量 (个)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
停车位收入		68.44	136.88	136.88	136.88	136.88
收入单价 (元/个)		9,125.00	9,125.00	9,125.00	9,125.00	9,125.00
停车位数量 (个)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
出租率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
合计		1,875.94	3,751.88	3,751.88	3,751.88	3,751.88

续上表

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
出租收入	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	4,356.00	4,356.00
出租面积 (M2)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
出租价格 (元/M2·月)	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
广告收入	16.50	16.50	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15
收入单价 (万/个·年)	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	3.03	3.03
广告数量 (个)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
停车位收入	180.68	180.68	180.68	180.68	180.68	215.30	215.30
收入单价 (元/个)	10,037.50	10,037.50	10,037.50	10,037.50	10,037.50	11,041.25	11,041.25
停车位数量 (个)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
出租率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	65.00%	65.00%
合计	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,589.45	4,589.45

续上表

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
出租收入	4,356.00	4,356.00	4,356.00	4,791.60	4,791.60	4,791.60	4,791.60	76,946.40
出租面积 (M2)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
出租价格 (元/M2.月)	36.30	36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
广告收入	18.15	18.15	18.15	19.97	19.97	19.97	19.97	320.61
收入单价 (万/个.年)	3.03	3.03	3.03	3.33	3.33	3.33	3.33	
广告数量 (个)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
停车位收入	215.30	215.30	215.30	255.05	255.05	255.05	255.05	3,616.05
收入单价 (元/个)	11,041.25	11,041.25	11,041.25	12,145.38	12,145.38	12,145.38	12,145.38	
停车位数量 (个)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
出租率	65.00%	65.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
合计	4,589.45	4,589.45	4,589.45	5,066.62	5,066.62	5,066.62	5,066.62	80,883.06

根据可行性研究报告，湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目于 2023 年 6 月份竣工验收，从 2023 年 7 月开始确认收入依上表预测。依上表预测，拟融资期 2022 年至 2041 年期间，湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目收入取得运营收入 80,883.06 万元。

2、湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目收入预测评价
本项目收入主要来源于出租收入、广告收入和停车位收入。收入的预测依据和单价情况如下：

①出租收入

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 九华经济开发区厂房出租 > 奔驰路厂房出租

(出租) 九华500至4500平厂房出售 独立产权 可按按揭 配套齐全

更新于2021-09-24

1270人已浏览



3.05 万/月 1元/m²/天

1018m²
建筑面积

标准厂房
厂房类型

区 域：九华经济开发区-奔驰路

地 址：银麓路  [地图](#)

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 湘潭厂房出租 > 湘乡城区厂房出租

(出租) 整栋出租带厂房有三相电水电集全

更新于2021-07-19 | 24人已浏览



6万/月 1.33元/m²/天

1500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

区域: 湘乡区·湘乡城区

地址: 昆仑桥 [地图](#)

(出租) 标准4s店展厅和服务区

更新于2021-08-24 | 140人已浏览



6.8万/月 1.18元/m²/天

1916m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

区域: 九华经济开发区·吉利路

地址: 湘望路 [地图](#)



刘总

个人

已在58注册3年

[实名认证](#)

上述三个案例厂房出租的价格均在1元/m²·日以上,折合月租金为30元/m²·月。

本项目建设内容主要包括科技创新领航基地多层研发大楼、多功能研发厂房等及相关配套建筑全部用于出租,考虑到本项目属于高端多功能创新产业基地,均需要根据入驻企业要求建设,租金按30元/m²·月计算,根据2021年政府工作报告,湘潭市地区生产总值(以下简称GDP)由2016年的1762.02亿元增加到2580亿元,年均增长7.1%。人均GDP从6.43万元增加到9.46万元,稳居全省第二。三次产业结构比由6.9:54.6:38.5调整为6.8:51:42.2。一般公共预算收入、规模工业增加值、社会消费品零售总额、固定资产投资年均分别增长3%、7.2%、8.6%、10.4%。GDP的增长相应拉动租金的增长和出租率的增加,本项目租金均按租金均按每5年增长10%考虑,由于该地域地段优势,且目前厂房办公楼等处于供不应求,出租率按100%考虑。

②广告收入

案例一：湘潭市河东地区公交广告位报价约为 2.4-3 万元/年

国广联传媒公交广告位发布报价单			
发布区域	发布规格	发布档期	发布价格
三桥以北	双面	一年起	2.4万元/年
万达	双面	一年起	3万元/年
湘钢	双面	一年起	2.5万元/年

案例二：其他广告



案例三：其他广告

湘潭科美广告公司

发布地点	发布规格	发布档期	发布价格
湘钢转盘	28M*6M	一年	10.8 万元/年
四桥立柱（河西）	18M*6M*2 面	一年起	19.8 万元/年
北二环	18M*3M*3 面	一年起	26.8 万元/年
护潭广场	18M*6M*3 面	一年起	22.8 万元/年

幸福路全长 2.14km，公交车站广告牌个数暂按 6 个考虑，根据湘潭市河东整体广告收入来看，公交站牌广告约为 5 m²年费用为 2.5 万元，部分其他广告位置

为 3 万元每年。结合实际情况本项目每个广告牌收入按 2.5 万/年考虑，根据 2021 年政府工作报告，湘潭市地区生产总值（以下简称 GDP）由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元，年均增长 7.1%。GDP 的增长相应拉动广告收入的增长，按每 5 年增长 10%考虑。

③停车场收入

为解决科技创新领航基地以及高新区停车难的问题，在基地内设置 300 个机动车停车位，项目收益来源对外停车收入。根据《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》，暂估停车位的收费标准按一天 25 元/个/天计算，经营期 2028 年到 2032 年的收费在 2027 年的基础上增长 10%，2033 年到 2037 年收费在 2032 年的基础上增长 10%，使用率经营期 2023 年到 2027 年为 50%，2028 年到 2032 年为 60%，2033 年到 2037 年为 65%，2038 年到 2041 年为 70%。

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。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目	52,130.96	4,050.86	3,818.18		60,000.00
	合计	52,130.96	4,050.86	3,818.18		60,000.00

其中，拟融资期限 2022 年至 2042 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	前期投入	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目		10,000.00	30,000.00	20,000.00	60,000.00
	合计		10,000.00	30,000.00	20,000.00	60,000.00

2、项目期间营业成本

①湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目运营期间营业成本主要是为了项目相关工资及福利费、维修费和管理费用。

案例一：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租原再生资源（原再生资源仓库 29 号）的实际运营情况，房屋位于岳塘区东坪街道三角坪 29 号铁仓库，建筑面积约 1700m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 1.2%，管理费约占出租收入的 1.1%，1 名管理人员其工资福利 6 万元/年。

案例二：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租湘潭市车辆厂的实际运营情况，房屋位于雨湖区中山路街道金庭街 79 号，建筑面积约 977m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 2%，管理费约占出租收入的 2.1%，2 名管理人员其工资福利 8 万元/年。

案例三：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租软轴机具厂的实际运营情况，房屋位于雨湖区云塘街道杨家湾 6 号，建筑面积约 1220m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 1.7%，管理费约占出租收入的 1.6%。2 名管理人员其工资福利 8 万元/年。

上述三个案例维修费比例为 1.2%-2%，管理费比例为 1.1%-2.1%，管理人员 1-2 名其工资福利 6-8 万元/年。本项目为新建厂房，参照上述三个案例的实际成本支出，工资及福利费：定额 2 人，8 万/年，场地出租方式运营，仅安排 2 人进行协调；

维修费：按照营业收入的 2% 计算；

管理费用：按照营业收入 2% 计算，预测如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工资及福利费		8.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
维修费		37.52	75.04	75.04	75.04	75.04	83.14	83.14	83.14	83.14
管理费用		37.52	75.04	75.04	75.04	75.04	83.14	83.14	83.14	83.14
合计		83.04	166.08	166.08	166.08	166.08	182.29	182.29	182.29	182.29

续上表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
维修费	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	296.00
维修费	83.14	91.79	91.79	91.79	91.79	91.79	101.33	101.33	101.33	101.33	1,617.66
管理费用	83.14	91.79	91.79	91.79	91.79	91.79	101.33	101.33	101.33	101.33	1,617.66
合计	182.29	199.58	199.58	199.58	199.58	199.58	218.66	218.66	218.66	218.66	3,531.32

根据湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2022 年至 2041 年期间，项目营业成本预测金额为 3,531.32 万元。

②湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目营业成本预测评价：

本项目营业成本主要为工资及福利费、维修费和管理费用，营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

①湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目相关税费预测

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入		1,875.94	3,751.88	3,751.88	3,751.88	3,751.88
其中：出租收入		1,800.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
广告收入		7.50	15.00	15.00	15.00	15.00
停车位收入		68.44	136.88	136.88	136.88	136.88
销项税额		168.83	337.67	337.67	337.67	337.67
进项税额		168.83	337.67	337.67	337.67	337.67
应纳增值税						
退税额						
城建税						
教育费附加						
房产税		216.00	432.00	432.00	432.00	432.00
合计		216.00	432.00	432.00	432.00	432.00

续上表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,589.45	4,589.45
其中：出租收入	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	4,356.00	4,356.00
广告收入	16.50	16.50	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15
停车位收入	180.68	180.68	180.68	180.68	180.68	215.30	215.30
销项税额	374.15	374.15	374.15	374.15	374.15	413.05	413.05
进项税额	374.15	374.15	374.15	374.15	374.15	413.05	413.05
应纳增值税							
退税额							
城建税							

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
教育费附加							
房产税	475.20	475.20	475.20	475.20	475.20	522.72	522.72
合计	475.20	475.20	475.20	475.20	475.20	522.72	522.72

续上表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	4,589.45	4,589.45	4,589.45	5,066.62	5,066.62	5,066.62	5,066.62	80,883.06
其中：出租收入	4,356.00	4,356.00	4,356.00	4,791.60	4,791.60	4,791.60	4,791.60	76,946.40
广告收入	18.15	18.15	18.15	19.97	19.97	19.97	19.97	320.61
停车位收入	215.30	215.30	215.30	255.05	255.05	255.05	255.05	3,616.05
销项税额	413.05	413.05	413.05	456.00	456.00	456.00	456.00	7,279.48
进项税额	413.05	9.48						4,638.87
应纳增值税		403.58	413.05	456.00	456.00	456.00	456.00	2,640.61
退税额								
城建税		28.25	28.91	31.92	31.92	31.92	31.92	184.84
教育费附加		20.18	20.65	22.80	22.80	22.80	22.80	132.03
房产税	522.72	522.72	522.72	574.99	574.99	574.99	574.99	9,233.57
合计	522.72	974.72	985.34	1,085.71	1,085.71	1,085.71	1,085.71	12,191.05

根据本项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2022 年至 2041 年期间，本项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 12,191.05 万元。

②相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：
 增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)*增值税税率；在本次测算

过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

4、项目融资期间支付的财务费用

①湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2022 年 1 月			
2022 年 7 月		463.20	463.20
2023 年		926.40	926.40
2024 年		926.40	926.40
2025 年		926.40	926.40
2026 年		926.40	926.40
2027 年		926.40	926.40
2028 年		926.40	926.40
2029 年		926.40	926.40
2030 年		926.40	926.40
2031 年		926.40	926.40
2032 年		926.40	926.40
2033 年		926.40	926.40

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2034 年		926.40	926.40
2035 年		926.40	926.40
2036 年		926.40	926.40
2037 年		926.40	926.40
2038 年		926.40	926.40
2039 年		926.40	926.40
2040 年		926.40	926.40
2041 年		926.40	926.40
2042 年 1 月	24,000.00	463.20	24,463.20
合计	24,000.00	18,528.00	42,528.00

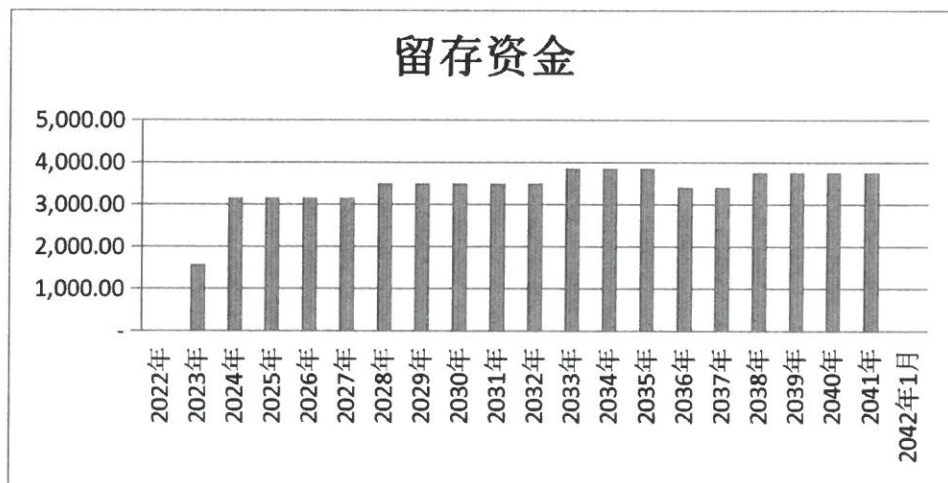
②支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

- A、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；
- B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目整体本息覆盖倍数为 1.53，自 2022 年至 2042 年期间共需偿还融资的本金 24,000.00 万元，利息 18,528.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营收益	收益小计
2022 年		463.20	463.20		
2023 年		926.40	926.40	1,576.90	1,576.90
2024 年		926.40	926.40	3,153.80	3,153.80
2025 年		926.40	926.40	3,153.80	3,153.80
2026 年		926.40	926.40	3,153.80	3,153.80
2027 年		926.40	926.40	3,153.80	3,153.80
2028 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2029 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2030 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2031 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2032 年		926.40	926.40	3,499.69	3,499.69
2033 年		926.40	926.40	3,867.16	3,867.16
2034 年		926.40	926.40	3,867.16	3,867.16
2035 年		926.40	926.40	3,867.16	3,867.16
2036 年		926.40	926.40	3,415.15	3,415.15
2037 年		926.40	926.40	3,404.54	3,404.54
2038 年		926.40	926.40	3,762.25	3,762.25

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	园区建设运营收益	收益小计
2039 年		926.40	926.40	3,762.25	3,762.25
2040 年		926.40	926.40	3,762.25	3,762.25
2041 年		926.40	926.40	3,762.25	3,762.25
2042 年 1 月	24,000.00	463.20	24,463.20		
合计	24,000.00	18,528.00	42,528.00	65,160.68	65,160.68
本息覆盖倍数					1.53

六、压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.53	1.61
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.53	1.50

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.46，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.50，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，现金流预测见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年

序号	项目	建设期			运营期			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	10,000.00	30,000.00	21,875.94	3,751.88	3,751.88	3,751.88	3,751.88
1.1	资本金	10,000.00	6,000.00	20,000.00				
1.2	债券资金流入		24,000.00					
1.3	运营收入			1,875.94	3,751.88	3,751.88	3,751.88	3,751.88
1.4	回收固定资产余 值							
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	10,000.00	30,000.00	20,762.24	1,524.48	1,524.48	1,524.48	1,524.48
2.1	建设投资	10,000.00	29,536.80	19,536.80				
2.2	运营成本			83.04	166.08	166.08	166.08	166.08
2.3	税金及附加			216.00	432.00	432.00	432.00	432.00
2.4	运营期利息		463.20	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40
2.5	债券本金							
3	净现金流量			1,113.70	2,227.40	2,227.40	2,227.40	2,227.40
4	累计净现金流量			1,113.70	3,341.10	5,568.50	7,795.90	10,023.30

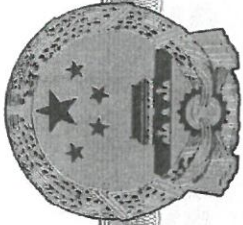
续上表

序号	项目	运营期							
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,589.45	4,589.45	4,589.45
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入								
1.3	运营收入	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,589.45	4,589.45	4,589.45
1.4	回收固定资产 余值								
1.5	流动资金回收								
2	现金流出	1,583.89	1,583.89	1,583.89	1,583.89	1,583.89	1,648.70	1,648.70	1,648.70
2.1	建设投资								

序号	项目	运营期							
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.2	运营成本	182.29	182.29	182.29	182.29	182.29	199.58	199.58	199.58
2.3	税金及附加	475.20	475.20	475.20	475.20	475.20	522.72	522.72	522.72
2.4	运营期利息	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40
2.5	债券本金								
3	净现金流量	2,573.29	2,573.29	2,573.29	2,573.29	2,573.29	2,940.76	2,940.76	2,940.76
4	累计净现金流量	12,596.59	15,169.88	17,743.16	20,316.45	22,889.74	25,830.50	28,771.25	31,712.01

续上表

序号	项目	运营期							
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	现金流入	4,589.45	4,589.45	5,066.62	5,066.62	5,066.62	5,066.62		140,883.06
1.1	资本金								36,000.00
1.2	债券资金流入								24,000.00
1.3	运营收入	4,589.45	4,589.45	5,066.62	5,066.62	5,066.62	5,066.62		80,883.06
1.4	回收固定资产余值								
1.5	流动资金回收								
2	现金流出	2,100.70	2,111.32	2,230.77	2,230.77	2,230.77	2,230.77	24,463.20	117,323.97
2.1	建设投资								59,073.60
2.2	运营成本	199.58	199.58	218.66	218.66	218.66	218.66		3,531.32
2.3	税金及附加	974.72	985.34	1,085.71	1,085.71	1,085.71	1,085.71		12,191.05
2.4	运营期利息	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	463.20	18,528.00
2.5	债券本金						-	24,000.00	24,000.00
3	净现金流量	2,488.75	2,478.14	2,835.85	2,835.85	2,835.85	2,835.85	(24,463.20)	23,559.08
4	累计净现金流量	34,200.76	36,678.90	39,514.75	42,350.59	45,186.44	48,022.28	23,559.08	23,559.08



统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 邹文华

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 破产清算服务; 税务咨询; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

成立日期 2014 年 03 月 19 日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心 1、2、3 栋 2017 房

登记机关



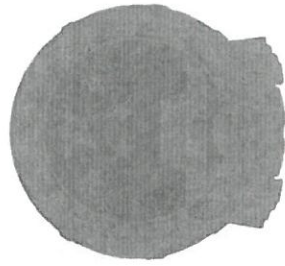
2022 年 1 月 14 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通
合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤
颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



证书序号：5003043

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

发证机关：



二〇一二年 五月 十一日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

鄂文强

男

1970-01-14

众环海华会计师事务所有限公司

432524197001144033



年度检验合格

Annual Renewal Registration

本证书有效，准予续用。
This certificate is valid for another year at this renewal.



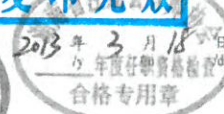
证书编号: 43010012042
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



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.



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.

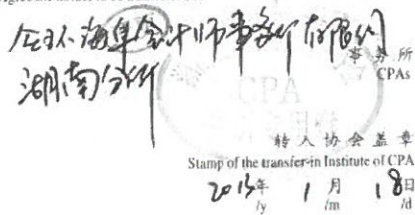


注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

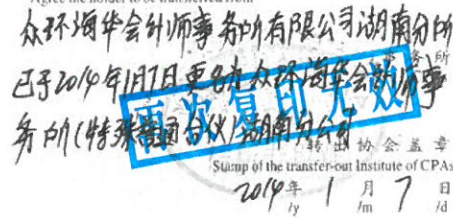


同意调入
Agree the holder to be transferred to

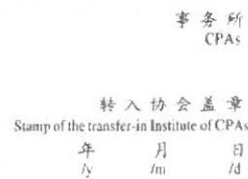


注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

众环海华会计师事务所
特殊普通合伙湖南分所

事务所
CPAs

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

2015年12月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南有证办代管

事务所
CPAs

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

2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通)

合伙)湖南分所

二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应持本证书

同意的调入

中兴财光华会计师事务所(特殊

普通合伙)湖南分所

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

再次复印无效



姓名: 王...
 性别: 女
 出生日期: 1975-10-10
 身份证号: 430110158036...
 工作单位: 湖南...
 执业证书编号: 430110158036...

湖南注册会计师协会
 2017年度年检合格
 430110158036

证书编号: 110102050093
 No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 05 月 06 日
 Date of Issuance

年度检验合格
 Annual Renewal

再次复印无效

本证书...
 This certificate is valid for another year after



年度检验
Annual Renewal Registration

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



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

再次复印无效

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

年 /y 月 /m 日 /d