

浏阳两型产业园科创基地建设
项目收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

大信沙咨字【2022】第 00002 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



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

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

浏阳两型产业园科创基地建设

项目收益与融资资金自求平衡

专项评价报告



大信沙咨字【2022】第 00002 号

我们接受委托，对浏阳两型产业园科创基地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》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浏阳两型产业园科创基地建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。



大信会计师事务所长沙分所
长沙市芙蓉中路三段 380 号
建发·汇金国际 9 栋银座 7 层
邮编 410000

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin
International Tower No.380 Section 3 FuRong
Middle Road, Changsha, China, 410000

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

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对浏阳两型产业园科创基地建设项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、 数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

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

二、 项目的基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：浏阳两型产业园科创基地建设项目

2、项目建设单位：浏阳市广宇建设投资开发有限公司

3、建设地点：项目位于浏阳市两型产业园。

4、建设内容和建设规模

项目总用地面积 99.29 亩，总建筑面积 168956.00 平方米，主要建设标准厂房 69829.34 m²、仓储用房 69240.23 m²、综合服务用房 18750.00 m²、员工宿舍 11136.43 m²，容积率 2.55，

绿地率 15%，停车位 300 个（全部为地上）。

（二）项目总投资

项目总投资 50,600.00 万元，其中：工程费用 43,022.01 万元，工程建设其他费用为 3,306.56 万元，预备费为 2,835.18 万元，建设期利息 1,436.25 万元。

（三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 50,600.00 万元，其中：项目资本金 25,600.00 万元，占总投资的 50.59%；发行项目收益债 25,000.00 万元，占总投资的 49.41%。

本次拟发债金额 25,000.00 万元，发行期限为 15 年，根据 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 15 年期债券利率为 3.83%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2022 年	2023 年
1	总投资	50,600.00	32,890.00	17,710.00
1.1	建设投资	49,163.75	32,411.25	16,752.50
1.2	建设期利息	1,436.25	478.75	957.50
2	资金筹措	50,600.00	32,890.00	17,710.00
2.1	项目资本金	25,600.00	7,890.00	17,710.00
2.1.1	用于建设投资	24,163.75	7,411.25	16,752.50
2.1.2	用于建设期利息	1,436.25	478.75	957.50
2.2	债务资金	25,000.00	25,000.00	
2.2.1	用于建设投资	25,000.00	25,000.00	

借款还本付息计划详见附表 5：借款还本付息计划表。

三、项目总体评价

（一）项目收入

1、收入预测分类

本项目收入为标准厂房、仓储用房出租收入、综合服务用房出租收入、员工宿舍出租收入、停车位停车收入、广告牌出租收入、物业服务费收入。

2、收入预测价格

（1）标准厂房、仓储用房租赁价格

根据对浏阳市同类物业市场调研，从下表可知，厂房、仓库租赁价格平稳，租赁价格在

19.5-30 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目建设完毕时，厂房、仓库租赁价格为 24 元/m²·月。

项目周边标准厂房、仓库出租价格信息表

编号	位置	出租面积 (m ²)	总价(万元/ 月)	出租单价(元/ m ² ·月)	备注
1	长沙市浏阳市经开区	7000	13.65	19.5	https://cs.sydc.anjuke.com/cf-zu/5946460598/?legoHuiDu=0&houseid=2159484972033033&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=0587f639e1c04dbcb081e25b9b768c9b&gpos=18&
2	长沙市浏阳市永安镇产业园	3000	6.6	22	https://cs.sydc.anjuke.com/cf-zu/5754101045/?legoHuiDu=0&houseid=2013446099345408&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=105767c647324081858e1eb2b0341c57&gpos=245&
3	长沙市浏阳市关口区梨江物流园	2100	5.46	26	https://cs.sydc.anjuke.com/cf-zu/5053492527/?legoHuiDu=0&houseid=1491364485489664&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=5e1387b13d974971b0866abf06e5c738&gpos=20&
4	长沙市浏阳市荷花区大瑶镇高速出口	4500	13.5	30	https://cs.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2276698794777607&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=0c2791fb02fa4c98a5c3413963f6398d&gpos=152&

(2) 综合服务用房租赁价格

根据对浏阳市同类物业市场调研，从下表可知，办公类用房租赁价格平稳，租赁价格在 24-41.67 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目建设完毕时，综合服务用房租赁价格为 32 元/m²·月。

项目周边办公楼出租价格信息表

编号	项目名称	出租面积 (m ²)	租金(元/ 月)	出租单价(元/ m ² ·月)	备注
1	富年华大厦	53.35	1280	24	https://cs.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2300597352913924&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&pi=baidu-cpc.jp-xzl-cs-sp-qybk1&unqid=97441a26b53047aea8904d41849faa0f&gpos=1&pi%3Dbaidu-cpc.jp-xzl-cs-sp-qybk1

编号	项目名称	出租面积 (m ²)	租金 (元/ 月)	出租单价 (元/ m ² ·月)	备注
2	碧桂园银座	120	3800	31.67	https://cs.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2257201483062282&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&pi=baidu-cpc.jp-xzl-cs-sp-qybk1&uniqid=f17df9e4f1984f32b6bdbbd20c66d087&pos=6&pi%3Dbaidu-cpc.jp-xzl-cs-sp-qybk1
3	浏阳金海岸大酒店	60	2000	33.33	https://cs.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1170673898478592&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&pi=baidu-cpc.jp-xzl-cs-sp-qybk1&uniqid=66ad1a1956ee4ea7b86cef7333f5a4b1&pos=2&pi%3Dbaidu-cpc.jp-xzl-cs-sp-qybk1
4	湖南正清企业管理顾问股份有限公司	60	2500	41.67	https://cs.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1961147378686978&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&pi=baidu-cpc.jp-xzl-cs-sp-qybk1&uniqid=d51fba1fb8a14047b1de10906d9084b5&pos=9&pi%3Dbaidu-cpc.jp-xzl-cs-sp-qybk1

(3) 员工宿舍租赁价格

根据对浏阳市同类物业市场调研, 从下表可知, 住宅类用房租赁价格平稳, 租赁价格在 19.26-35.14 元/m²·月, 考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 员工宿舍为精装修, 生活配套设施齐全, 预计本项目建设完毕时, 配套用房租赁价格为 24 元/m²·月。

项目周边住宅类用房出租价格信息表

编号	项目名称	出租面积 (m ²)	租金 (元/ 月)	出租单价 (元/ m ² ·月)	备注
1	恒大华府	135	2600	19.26	https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/2275029161583623?isauction=6&shangquan_id=5256&legoFeeUrl=https%3A%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DpZwY0ZnlszttraOWUvYKuadhPHEQnWRBuid6PjOLsHwWujcVmHu6uBYYPID3nHP6njF6PjEKPnLnjmkRTDKnWcLPHtZrHDvnHN3n1mznkDkTHDKnTDQsJdKTHEQPak1n1m9DQPWEkPHbkHEyRjzmzTHDKOp1FOUA70p1B0ev81pAvsRKj01XxOCB401vU1maF0mBg12AC1pAdTHDKnEDKsHDKTHDYP1NknHDznWnYnH0zPWmQP1mKP9DKnEDznW6WnhnLuiYdnj-6sHwWnADVmyDQPaYLnynLuHNQuWnkrjcKnHELPHtQnHczn1NdPHmLrjckrTDQPj0dnjdQnWc1Pj93PHmOn1EdTED

编号	项目名称	出租面积 (m ²)	租金 (元/ 月)	出租单价(元/ m ² • 月)	备注
					QsJdKtEDKtiYKTEDKuWnQnHckn1TVuWE0mzYYmyNysycLrADVu jN3Pj9LmhuWPhu-THDQni3znB3QP1m8nHDLTHTKnTDKnKQnE7 exEDQnjTdPTDQnjTzn1c1Tywhn1mYnjRBsy7WmW9VPACdraY3m WbQsHb1nHckn1KBm1cvm9DKPTDKTHnKPjDYsjnkPWnzsjNzPHm KnE78IyQ_THEOrH93uWbYn1DLPhNvuWm&lego_tid=df36405b -acb8-4b58-8b91-9312030bc26b
2	利通太悦 城	124	3000	24.19	https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/2275032708326408 ?isauction=6&shangquan_id=36197&legoFeeUrl=https%3 A%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DpZwY0Zn1 sztdraOWUvYKuadhPHEQnWRBuid6Pj0LsHwWujcVmHu6uBYYP1 D3nHP6njF6PjEKPnLnjmkcrTDKnWcLPHT1nW0krjnzPWEkrTDk THDknTDQsjDkTHEQPak1njm1n9DQPWEkPHbkHEYrjm1THcKOp 1FOUA70p1B0ev81pAvsRKj01XxOCB401vU1maF0mBg12AC1pAd THDKnEDKsHDKTHDYP1EL1P1N10YPj0zrHcOnW9KP9DKnEDvu j6WnWn3P1dbP1bYsHE3rjEVmH9dridBPhuWpjmqYDYmymKnHEL PjnLPH01P19krjTkP1DvrTDQPj0Yn10dP1nLP1c3n1Ddn1bzTE DQsjDkTEDKtiYKTEDKuWnQnHckn1TVuWE0mzYYmyNysycLrADV ujN3Pj9LmhuWPhu-THDQni3znB3QP1m8nHDLTHTKnTDKnKQnE 7exEDQnjTdPTDQnjTzn1c1THD0n1c3rymdsHNznhmVPAmlPzd6 PycQsHI-uHFBPvE3P191uTDKPTDKTHnKPjDYsjnkPWnzsjnvH bLTHDKUMR_UT7BuH6-myn3nW93n1Pbrjbv&lego_tid=193289 f5-522f-4f37-a5b1-7ee2b7d8783d
3	银天长兴 湖一号	71	2000	28.17	https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/2295282197472260 ?isauction=1&shangquan_id=5256
4	天马花园	37	1300	35.14	https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/2275032337309696 ?isauction=6&shangquan_id=36195&legoFeeUrl=https%3 A%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DpZwY0Zn1 sztdraOWUvYKuadhPHEQnWRBuid6Pj0LsHwWujcVmHu6uBYYP1 D3nHP6njF6PjEKPnLnjmkcrTDKnWcLPHT1nWn1P1nkrHmOP9Dk THDknTDQsjDkTHEQPak1njm1n9DQPWEkPHbkHEYrjm1THcKOp 1FOUA70p1B0ev81pAvsRKj01XxOCB401vU1maF0mBg12AC1pAd THDKnEDKsHDKTHDYP1ELn1EQnW0dP1TLPHbvrjTKP9DKnEDQnH bLm16hnid-uWclSHEkujcVrjubPzYduW91P190nAcndWcKnHEL Pj01PjDzP10krHDLnH0Qn9DQPj0YP1nYnHcLnHNOP1D1P1bzTE DQsjDkTEDKtiYKTEDKuWnQnHckn1TVuWE0mzYYmyNysycLrADV ujN3Pj9LmhuWPhu-THDQni3znB3QP1m8nHDLTHTKnTDKnKQnE 7exEDQnjTdPTDQnjTzn1c1TH9Qm1whPvn3syN1uj9VPj3bmzdB n1whsHDYP1nvnWubH93u9DKPTDKTHnKPjDYsjnkPWnzsjnvH bdTHDKUMR_UTDQPWmznH0vmycdPHmdPyub&lego_tid=81c4f7 c8-e3d8-498c-b34f-1473626de88f

(4) 停车位停车价格

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）、《浏阳市机动车停放服务收费实施细则》的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价15元/个·天测算。

公共停车场最高收费标准

方式 区域	计 时 方 式		计次方式	24 小时 限价
	白天时段（元/半小时）（8:00-18:00）	夜间时段（元/小时）（18:00-8:00）	每 次	
中心区域	2	1	10	30
其他区域	1	1	8	20
电动车、摩托车			2	4

（5）广告牌出租价格

根据对浏阳市周边广告位租金进行调研，从下表可知，浏阳市周边广告位出租价格如下表所示。结合本项目的实际情况，保守估计，本项目大型广告牌租金价格为17,000元/个·月，LED广告屏出租价格为30,000元/个·月，道闸广告牌出租价格为3,000元/个·月，灯箱广告牌出租价格为1,200元/个·月，电梯广告牌出租价格为500元/个·块。

周边广告位出租租金价格信息表

序号	名称	价格	备注
1	大型立柱广告牌		
1.1	浏阳市东乡官渡段单立柱广告	20000元/个·月	http://www.51ebo.com/goods/41538.html
1.2	浏阳市开元大道单立柱广告	20000元/个·月	http://www.51ebo.com/goods/41545.html
1.3	浏阳市经开区汽车站外单立柱广告	15000元/个·月	http://www.51ebo.com/goods/41540.html
2	LED广告屏		
2.1	长沙市浏阳步行街衣世界LED显示屏广告	400000元/月	http://www.51ebo.com/goods/24390.html
2.2	浏阳市通程商业广场LED广告	30000元/月	http://www.51ebo.com/goods/41524.html
3	道闸广告牌		
3.1	社区门禁广告	1800元/周/面	http://www.51ebo.com/goods/18174.html
3.2	社区进出口门禁广告	2400元/面/2周	http://www.51ebo.com/goods/18123.html
4	灯箱广告		
4.1	社区滚动灯箱广告	1200元/月/块	http://www.51ebo.com/goods/26857.html
5	地铁广告牌		
5.1	浏阳社区电梯框架广告	500元/块	http://www.51ebo.com/goods/43569.html

（6）物业服务费

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调[2017]1237号）、《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价调[2017]4号），物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。本项目物业服务收费按市场价执行。

对浏阳市进行市场调研，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，按审慎原则，标准厂房、仓储用房物业费为 1.0 元/m²·月，综合服务用房物业费为 1.2 元/m²·月，员工宿舍物业费为 1.5 元/m²·月。

项目周边物业服务费价格信息表

序号	项目	物业服务价格（元/m ² /月）	物业类型	备注
1	浏阳恒大华府	1.5	住宅	http://www.liuyangxxw.com/house/1oupanindex_18
2	碧桂园云顶	1.8	住宅	https://cs.fang.anjuke.com/loupan/453283-wuyefei.html
3	浏阳万达广场	2.0	住宅	https://cs.fang.anjuke.com/loupan/470117-wuyefei.html
4	鸿宇城	1.2	写字楼	http://www.liuyangxxw.com/house/1oupanindex_55
5	创意君悦城	1.5	办公楼	http://www.liuyangxxw.com/house/1oupanindex_102
6	香槟现代城	1.5	写字楼	http://www.liuyangxxw.com/house/1oupanindex_56

3、收入预测数据评价

（1）标准厂房、仓储用房出租收入

标准厂房、仓储用房面积为 139069.57 m²，全部用来出租，出租单价 24 元/m²·月，每 3 年上浮 5%，计算期第 3-5 年出租率为 80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 6 年以后均按 95%考虑。

（2）综合服务用房出租收入

综合服务用房面积为 18750.00 m²，计算期内全部用来出租，出租单价 32 元/m²·月，每 3 年上浮 5%，计算期第 3-5 年出租率为 80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 6 年以后均按 95%考虑。

（3）员工宿舍出租收入

员工宿舍面积为 11136.43 m²，计算期内全部用来出租，出租单价 24 元/m²·月，每 3 年上浮 5%，计算期第 3-5 年出租率为 80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 6 年以后均按 95%考虑。

（4）停车位停车收入

本项目 300 个停车位均按天收费，收费单价按 15 元/个·天计算，每 5 年涨 5 元，计算期第 3-5 年出租率为 80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 6 年以后均按 95%考虑。

（5）广告牌出租收入

本项目建成后，可提供大型立柱广告牌 6 个，LED 广告牌 2 个，道闸广告牌 8 个，电梯广告牌 210 个，灯箱广告牌 10 个。

本项目大型立柱广告牌按 17,000 元/个·月计，价格每隔 3 年上浮 5%。考虑闲置率，年出租时长按 10 个月计。

LED 广告牌按 30,000 元/个·月计，价格每隔 3 年上浮 5%。考虑闲置率，年出租时长按 10 个月计。

滚动灯箱广告牌按 1,200.00 元/个·月计，价格每隔 3 年上浮 5%。考虑闲置率，出租率按 80%计。

道闸广告牌按 3,000.00 元/个·月计，价格每隔 3 年上浮 5%。考虑闲置率，出租率按 80%计。

电梯广告牌按 500.00 元/块·月计，价格每隔 3 年上浮 5%。考虑闲置率，出租率按 80%计。

（6）物业管理收入

本项目标准厂房、仓储用房物业服务价格为 1.0 元/㎡·月，综合服务用房服务价格为 1.2 元/㎡·月，员工宿舍服务价格为 1.5 元/㎡·月。

（7）税金及附加

项目房屋出租增值税率按 9%计，停车增值税率按 9%计，不动产租赁服务增值税税率按 9%计，物业增值税率按 6%计；印花税按 1%计；房产税按出租额的 12%计；城市维护建设税按 7%计；教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算；所得税按利润总额的 25%计。

收入预测详见附表 1：收入、增值税及附加税金估算表。

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

（二）项目支出

1、项目投资支出评价

项目总投资 50,600.00 万元，其中：工程费用 43,022.01 万元，工程建设其他费用为

3,306.56 万元，预备费为 2,835.18 万元，建设期利息 1,436.25 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

2、项目成本预测及评价

项目成本费用包括：折旧摊销、职工薪酬、物业运维费、管理及其他费用和财务费用。

(1) 折旧摊销：固定资产（出租）折旧期限按 30 年，残值率按 5% 计算；设备折旧期限按 20 年，残值率按 5% 计算；其他无形资产摊销按 30 年，残值率按 5% 计；

(2) 职工薪酬：本项目共有相关管理人员 12 人，本项目人均工资福利按 7 万元/年计算；

(3) 物业运维费：按物业收入的 30% 计；

同类型项目物业运维费情况表

序号	项目	物业运维费占物业收入的比值
1	桃江县牛潭河工业园	30%
2	鹤城区工业集中区智慧标准化厂房建设项目	35%

(4) 管理及其他费用：主要包括水电费、工作人员日常开销以及接待费等，按收入的 2.0% 计。

同类型项目管理及其他费用情况表

序号	项目	管理及其他费用占经营性收入的比值
1	沅陵（省级）工业集中区电子信息产业平台公共配套设施项目	3%
2	鹤城区工业集中区智慧标准化厂房建设项目	2%
3	沅陵（省级）工业集中区电子信息产业平台公共配套设施项目	2%

(5) 财务费用：主要为经营期申请政府专项债利息。

总成本费用预测见附表 2：总成本费用估算表。

(三) 项目运营期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目运营期预计产生收入 75,639.08 万元，产生净利润 20,231.10 万元。

项目损益表详见附表 3：项目损益表。

(四) 项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

该项目运营期内经营性资金净流入 55,515.14 万元，债券及银行融资本息合计 39,362.50 万元，本息保障倍数为 1.41 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表 4：资金测算平衡表。

2、项目平衡性评价

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

（1）稳定性

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

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

单位：万元

年期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流量
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2022 年				32,411.25	32,890.00	478.75		
2023 年				16,752.50	17,710.00	957.50		
2024 年	4,636.65	997.55				957.50	2,681.60	2,681.60
2025 年	4,907.85	1,092.85				957.50	2,857.50	5,539.10
2026 年	5,179.07	1,188.15				957.50	3,033.42	8,572.52
2027 年	5,704.82	1,370.90				957.50	3,376.42	11,948.94
2028 年	5,704.82	1,370.90				957.50	3,376.42	15,325.36
2029 年	5,756.83	1,387.87				957.50	3,411.46	18,736.82
2030 年	6,024.10	1,479.67				957.50	3,586.93	22,323.75
2031 年	6,024.10	1,479.67				957.50	3,586.93	25,910.68
2032 年	6,024.10	1,587.18				957.50	3,479.42	29,390.10
2033 年	6,304.14	1,995.70				957.50	3,350.94	32,741.04
2034 年	6,356.15	2,016.36				957.50	3,382.29	36,123.33
2035 年	6,365.53	2,019.49				957.50	3,388.54	39,511.87
2036 年	6,650.92	2,137.65				25,957.50	-21,444.23	18,067.64
2037 年						478.75	-478.75	17,588.89
合计	75,639.08	20,123.94		49,163.75	50,600.00	39,362.50	17,588.89	

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

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 55,515.14 万元，债券及银行融资本息合计 39,362.50 万元，本息保障倍数为 1.41 倍，

用于还本付息资金的充足性得到保障。

（五）项目收益抗压能力测试

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

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	75,639.08	68,075.17	75,639.08
累计现金流出	20,123.94	20,123.94	22,136.33
累计净现金	55,515.14	47,951.23	53,502.75
本息合计	39,362.50	39,362.50	39,362.50
本息保障倍数	1.41	1.22	1.36

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

四、 总体评价结论

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

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

五、 使用限制

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

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

六、 报告附表

附表 1、收入、增值税及附加税金估算表

附表 2、总成本费用估算表

附表 3、项目损益表

附表 4、资金测算平衡表

附表 5、借款还本付息计划表

附表 1:

收入、增值税及附加税金估算表

单位: 万元

编制单位: 浏阳市广宇建设投资有限公司

序号	项目	税率	合计	运营期													
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	总收入		75,639.08	4,636.65	4,907.85	5,179.07	5,704.82	5,704.82	5,756.83	6,024.10	6,024.10	6,024.10	6,304.15	6,356.16	6,365.46	6,650.97	
1.1	标准厂房、仓储用房出租收入		52,620.93	3,204.16	3,404.42	3,604.68	3,995.19	3,995.19	3,995.19	4,194.95	4,194.95	4,194.95	4,404.22	4,404.22	4,404.22	4,624.59	
	可出租面积（㎡）			139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	139,069.57	
	出租价格（元/㎡·月）			24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	
	出租率（%）			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.2	综合服务用房出租收入		9,459.39	576.00	612.00	648.00	718.20	718.20	718.20	754.11	754.11	754.11	791.73	791.73	791.73	831.27	
	可出租面积（㎡）			18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	
	出租（元/㎡·月）			32	32	32	33.60	33.60	33.60	35.28	35.28	35.28	37.04	37.04	37.04	38.89	
	出租率（%）			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.3	员工宿舍出租收入		4,213.78	256.38	272.62	288.66	319.93	319.93	319.93	335.92	335.92	335.92	352.68	352.68	352.68	370.33	
	可出租面积（㎡）			11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	11,136.43	
	出租价格（元/㎡·月）			24	24	24	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	
	出租率（%）			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.4	停车位停车收入		2,551.35	131.40	139.61	147.83	156.04	156.04	208.05	208.05	208.05	208.05	208.05	260.06	260.06	260.06	
	可用停车个数（个）			300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
	停车价格（元/个·天）			15	15	15	15	15	20	20	20	20	20	25	25	25	
	停车率（%）			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.5	广告摊位出租收入		4,215.80	297.36	297.36	297.36	312.23	312.23	312.23	327.84	327.84	327.84	344.24	344.24	344.24	361.49	
1.5.1	大型立柱广告摊位出租收入		1,442.95	102.00	102.00	102.00	107.10	107.10	107.10	112.46	112.46	112.46	118.08	118.08	118.08	124.03	

序号	项目	税率	合计	运营期												2037 年
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	大型立柱广告牌个数(个)			6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	出租单价(元/个·月)			17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,850.00	17,850.00	17,850.00	18,742.50	18,742.50	18,742.50	19,679.63	19,679.63	19,679.63	20,671.61
1.5.2	LED 广告牌出租收入		852.23	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46	72.93	72.93
	LED 广告牌个数(个)			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	出租单价(元/个·月)			30,000.00	30,000.00	30,000.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	33,075.00	33,075.00	33,075.00	34,728.75	34,728.75	36,465.19	36,465.19
1.5.3	道闸广告牌出租收入		325.91	23.04	23.04	23.04	24.19	24.19	24.19	25.40	25.40	25.40	26.67	26.67	28.01	28.01
	道闸广告牌个数(个)			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	出租单价(元/个·月)			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52
	出租率(%)			80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.5.4	电梯广告牌出租收入		1,431.73	100.80	100.80	100.80	105.84	105.84	105.84	111.13	111.13	111.13	116.69	116.69	122.52	122.52
	电梯广告牌个数(块)			210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
	出租单价(元/块·月)			500.00	500.00	500.00	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25	551.25	578.81	578.81	607.75	607.75
	出租率(%)			80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.5.5	滚动灯箱广告牌出租收入		162.98	11.52	11.52	11.52	12.10	12.10	12.10	12.70	12.70	12.70	13.34	13.34	13.34	14.00
	滚动灯箱广告牌个数(个)			10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租单价(元/个·月)			1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,458.61
	出租率(%)			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.6	物业服务收入		2,577.83	171.15	181.84	192.54	203.23	203.23	203.23	203.23	203.23	203.23	203.23	203.23	203.23	203.23
1.6.1	标准厂房、仓储用房物业服务收入		2,010.96	133.51	141.85	150.20	158.54	158.54	158.54	158.54	158.54	158.54	158.54	158.54	158.54	158.54
	管理面积(m²)			111,255.66	118,209.13	125,162.61	132,116.09	132,116.09	132,116.09	132,116.09	132,116.09	132,116.09	132,116.09	132,116.09	132,116.09	132,116.09
	单价(元/m²/月)			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.6.2	综合服务用房物业服务收入		325.35	21.60	22.95	24.30	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65
	管理面积(m²)			15,000.00	15,937.50	16,875.00	17,812.50	17,812.50	17,812.50	17,812.50	17,812.50	17,812.50	17,812.50	17,812.50	17,812.50	17,812.50
	单价(元/m²/月)			1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

序号	项目	税率	合计	运营期													
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.6.3	员工宿舍物业服务收入		241.52	16.04	17.04	18.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	
	管理面积（㎡）			8,909.14	9,465.97	10,022.79	10,579.61	10,579.61	10,579.61	10,579.61	10,579.61	10,579.61	10,579.61	10,579.61	10,579.61	10,579.61	
	单价（元/㎡/月）			1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
2	应交增值税		2,164.44										127.99	499.81	504.01	504.76	527.87
2.1	销项税额		6,178.50	378.40	400.51	422.63	465.76	465.76	470.06	492.13	492.13	492.13	515.25	519.54	520.31	543.89	
2.2	进项税额		188.77	11.90	12.61	13.32	14.46	14.46	14.54	14.98	14.98	14.98	15.44	15.53	15.55	16.02	
2.1.5	可抵扣进项税		3,825.29														
2.1.6	抵扣增值税		3,825.29	366.50	387.90	409.31	451.30	451.30	455.52	477.15	477.15	477.15	499.81	504.01	504.76	527.87	
2.1.7	应交增值税		2,164.44										127.99	499.81	504.01	504.76	527.87
3	税金及附加		7,631.23	448.88	476.92	504.95	559.63	559.63	559.68	587.65	587.65	603.01	676.94	677.49	677.59	711.21	
3.1	城市维护建设税	7%	151.51									8.96	34.99	35.28	35.33	36.95	
3.2	教育费附加	5%	108.22									6.40	24.99	25.20	25.24	26.30	
3.3	印花税	1‰	73.06	4.47	4.73	4.99	5.50	5.50	5.55	5.82	5.82	5.82	6.10	6.15	6.16	6.45	
3.4	房产税	12%	7,298.44	444.41	472.19	499.96	554.13	554.13	554.13	581.83	581.83	581.83	610.86	610.86	610.86	641.42	

附表 2:

总成本费用估算表

编制单位：浏阳市广宇建设投资开发有限公司																单位：万元	
序号	项目	合计	运营期														
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
1	经营成本	3,424.97	228.08	236.71	245.34	259.07	259.07	264.31	269.65	269.65	269.65	275.25	280.70	280.89	286.60		
1.1	职工薪酬	1,138.83	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20	92.61	92.61	92.61		
1.2	管理及其他费用	1,512.78	92.73	98.16	103.58	114.10	114.10	115.14	120.48	120.48	120.48	126.08	127.12	127.31	133.02		
1.3	物业运维费	773.36	51.35	54.55	57.76	60.97	60.97	60.97	60.97	60.97	60.97	60.97	60.97	60.97	60.97		
2	折旧摊销费	22,357.79	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83		
3	利息支出	12,926.25	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	478.75	
4	总成本费用合计	38,709.01	2,905.41	2,914.04	2,922.67	2,936.40	2,936.40	2,941.64	2,946.98	2,946.98	2,946.98	2,952.58	2,958.03	2,958.22	2,963.93	478.75	

附表 3:

项目损益表

编制单位: 浏阳市广宇建设投资开发有限公司

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期													
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入	75,639.08	4,636.65	4,907.85	5,179.07	5,704.82	5,704.82	5,756.83	6,024.10	6,024.10	6,024.10	6,304.14	6,356.15	6,365.53	6,650.92	
2.1	税金及附加	7,631.23	448.88	476.92	504.95	559.63	559.63	559.68	587.65	587.65	603.01	676.94	677.49	677.59	711.21	
2.2	应交增值税	2,164.44									127.99	499.81	504.01	504.77	527.86	
3	总成本费用	38,709.01	2,905.41	2,914.04	2,922.67	2,936.40	2,936.40	2,941.64	2,946.98	2,946.98	2,946.98	2,952.58	2,958.03	2,958.22	2,963.93	478.75
3.1	经营成本	3,424.97	228.08	236.71	245.34	259.07	259.07	264.31	269.65	269.65	269.65	275.25	280.70	280.89	286.60	
3.2	折旧摊销费用	22,357.79	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,719.83	
3.3	财务费用	12,926.25	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	478.75
4	利润总额	27,134.40	1,282.36	1,516.89	1,751.45	2,208.79	2,208.79	2,255.51	2,489.47	2,489.47	2,346.12	2,174.81	2,216.62	2,224.95	2,447.92	-478.75
5	弥补以前年度亏损															
6	应纳税所得额	27,613.15	1,282.36	1,516.89	1,751.45	2,208.79	2,208.79	2,255.51	2,489.47	2,489.47	2,346.12	2,174.81	2,216.62	2,224.95	2,447.92	
7	所得税	6,903.30	320.59	379.22	437.86	552.20	552.20	563.88	622.37	622.37	586.53	543.70	554.16	556.24	611.98	
8	净利润	20,231.10	961.77	1,137.67	1,313.59	1,656.59	1,656.59	1,691.63	1,867.10	1,867.10	1,759.59	1,631.11	1,662.46	1,668.71	1,835.94	-478.75
9	法定盈余公积金	2,070.99	96.18	113.77	131.36	165.66	165.66	169.16	186.71	186.71	175.96	163.11	166.25	166.87	183.59	
10	可供分配的利润	18,160.11	865.59	1,023.90	1,182.23	1,490.93	1,490.93	1,522.47	1,680.39	1,680.39	1,583.63	1,468.00	1,496.21	1,501.84	1,652.35	-478.75

附表 4:

资金测算平衡表

编制单位: 浏阳市广宇建设投资有限公司

单位: 万元

序号	项目\年份	合计	建设期		运营期													
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动净现金流量	55,515.14			3,639.10	3,815.00	3,990.92	4,333.92	4,333.92	4,368.96	4,544.43	4,544.43	4,436.92	4,308.44	4,339.79	4,346.04	4,513.27	
1.1	现金流入	75,639.08			4,636.65	4,907.85	5,179.07	5,704.82	5,704.82	5,756.83	6,024.10	6,024.10	6,024.10	6,304.14	6,356.15	6,365.53	6,650.92	
1.1.1	营业收入	75,639.08			4,636.65	4,907.85	5,179.07	5,704.82	5,704.82	5,756.83	6,024.10	6,024.10	6,024.10	6,304.14	6,356.15	6,365.53	6,650.92	
1.2	现金流出	20,123.94			997.55	1,092.85	1,188.15	1,370.90	1,370.90	1,387.87	1,479.67	1,479.67	1,587.18	1,995.70	2,016.36	2,019.49	2,137.65	
1.2.1	经营成本	3,424.97			228.08	236.71	245.34	259.07	259.07	264.31	269.65	269.65	269.65	275.25	280.70	280.89	286.60	
1.2.2	税金及附加	7,631.23			448.88	476.92	504.95	559.63	559.63	559.68	587.65	587.65	603.01	676.94	677.49	677.59	711.21	
1.2.3	增值税	2,164.44																
1.2.4	所得税	6,903.30			320.59	379.22	437.86	552.20	552.20	563.88	622.37	622.37	586.53	543.70	554.16	556.24	611.98	
2	投资活动净现金流量	-49,163.75	-32,411.25	-16,752.50														
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	49,163.75	32,411.25	16,752.50														
2.2.1	建设投资	49,163.75	32,411.25	16,752.50														
3	筹资活动净现金流量	11,237.50	32,411.25	16,752.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-25,478.75
3.1	现金流入	50,600.00	32,890.00	17,710.00														
3.1.1	项目资本金投入	25,600.00	7,890.00	17,710.00														
3.1.4	债券	25,000.00	25,000.00															
3.2	现金流出	39,362.50	478.75	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	25,478.75
3.2.1	各种利息支出	14,362.50	478.75	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	478.75

序号	项目\年份	合计	建设期		运营期													
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3.2.2	偿还专项债本金	25,000.00																25,000.00
4	净现金流量（1+2+3）	17,588.89			2,681.60	2,857.50	3,033.42	3,376.42	3,376.42	3,411.46	3,586.93	3,586.93	3,479.42	3,350.94	3,382.29	3,388.54	3,555.77	-25,478.75
5	累计盈余资金	17,588.89			2,681.60	5,539.10	8,572.52	11,948.94	15,325.36	18,736.82	22,323.75	25,910.68	29,390.10	32,741.04	36,123.33	39,511.87	43,067.64	17,588.89
6	本金覆盖率	2.22																
7	本息覆盖率	1.41																

附表 5:

借款还本付息计划表

编制单位：浏阳市广宇建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	建设期		运营期													
				2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	专项债																		
1.1	期初借款余额				25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
1.2	本年新增借款	3.83	25,000.00																
1.3	当期还本付息		39,362.50	478.75	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	25,478.75
1.3.1	还本		25,000.00																25,000.00
1.3.2	付息		14,362.50	478.75	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	478.75
其中	建设期利息		1,436.25	478.75	957.50														
	财务费用		12,926.25			957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	478.75
1.4	期末借款余额			25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	
2	项目融资总计																		
2.1	当期还本付息		39,362.50	478.75	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	25,478.75
2.2	还本																		25,000.00
2.3	付息		14,362.50	478.75	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	957.50	478.75



营业执照

统一社会信用代码 91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

负责人 刘曙萍

成立日期 2013年09月10日

营业期限

经营范围

经总公司授权,在总公司经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

仅供报告使用



登记机关

2017 年 2 月 23 日

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000966

说明

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



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: 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 长沙分所

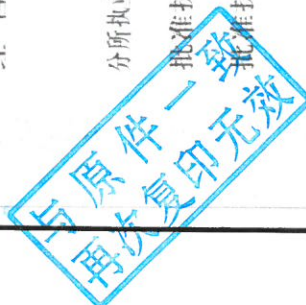
负责人: 刘曙萍

经营场所: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739号房

分所执业证书编号: 110101414302

批准执业文号: 湘财会函〔2013〕22号

批准执业日期: 2013年08月21日





姓名 宋光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分所
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010005

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

CPA 转所专用章 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日

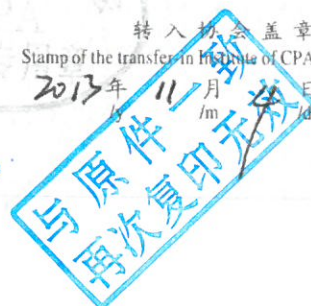
同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所
CPAs

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



日
/d





姓名: 杨斌
Full name: 杨斌
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1971-06-14
Date of birth: 1971-06-14
工作单位: 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
Working unit: 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 430303197106144019
Identity card No.: 430303197106144019

证书编号:
No. of Certificate

430100652501

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

2014 04 29

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/ /

仅供报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
湖南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所
CPAs

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

2016 年 9 月 20 日
/y /m /d



湖南华辉会计师事务所有限责任公司

Hunan HuaHui Certified Public Accountants Co.,Ltd

湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于
长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园项目
收益与融资自求平衡的专项财务评价报告
华辉咨询字〔2022〕第 010 号

项 目	页 次
一、专项评价报告	1-2
二、评价说明	3-35
三、附件	
1、会计师事务所执业证书复印件	
2、会计师事务所企业法人营业执照复印件	
3、注册会计师执业证书复印件	

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

HUNAN HUAHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

华辉咨询字〔2021〕第 010 号



湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托,对长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意:由于在编制融资与自求平衡预算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项通常并非如预期那样发生,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。本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价,并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求,我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的项目,预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十五日

评价说明

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以应对政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

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

二、项目的基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园项目

2.项目建设单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

3.建设地点：本项目建设地点位于浏阳经济技术开发区内，其中电子信息产业园位于中央大道以北，洞阳路以东，康平路以南，租赁性住房南至纬二路，

西临永裕北路，东至阳光路，北至银华路，东昇路、光华路、联东 U 谷东侧支路等市政道路均分布于浏阳经开区区域内电子信息产业园及租赁性住房周边。

4.项目主要建设内容和建设规模：

本项目建设主要包含新能源电子信息产业园、租赁性住房及配套道路建设工程。具体如下：

(1) 新能源电子信息产业园用地面积 499.82 亩，总建筑面积为 47.65 万平方米，主要为园区标准化厂房、配套综合用房、地下室等主体建筑建设及园区室外配套工程。

(2) 租赁性住房项目总用地面积为 42,077.65 m²，总建筑面积为 142,621.87 m²，其中计容建筑面积为 104,810.11 m²（住宅建筑面积 90,275.02 m²、配套用房建筑面积 14,535.09 m²），不计容建筑面积为 37,811.76 m²（地下车库），建筑物占地面积为 12,580.39 m²，项目包含 1710 户，停车位 1080 个（地面停车位 30 个，地下停车位 1050 个），室外工程包括羽毛球场、室外篮球场、室外乒乓球场、绿化、道路及广场等附属建设工程。

(3) 配套道路建设工程

本次拟建工程道路为新能源电子信息产业园和租赁性住房附近市政道路。

(二) 项目总投资

项目总投资 273,624.46 万元，其中工程费用 216,948.04 万元，工程建设其他费用 8,522.44 万元，预备费 11,165.20 万元，建设期利息 11,529.82 万元，土地取得费 25,458.96 万元。

(三) 资金筹资方案

本项目计划筹集资金 273,624.46 万元，其中项目资本金 123,624.46 万元，占总投资的 45.18%；发行地方政府专项债券 150,000.00 万元，债务资金共占总投资的 54.82%。

地方政府专项债券拟分四期发行 150,000.00 万元，债券利率根据 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 20 年期债券利率 3.86%。第一期拟于 2022 年上半年发行 77,400.00 万元，债券期限为 20 年，债券

利率按 3.86%测算。第二期拟于 2022 年下半年发行 32,600.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率按 3.86%测算。第三期拟于 2023 年发行 20,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率按 3.86%测算。第四期拟于 2024 年发行 20,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率按 3.86%测算。20 年期债券利息按每半年支付一次，本金到期一次性偿还。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
1	总投资	273,624.46	116,955.98	84,455.04	72,213.44
1.1	建设投资	262,094.64	115,462.16	79,823.04	66,809.44
1.2	建设期利息	11,529.82	1,493.82	4,632.00	5,404.00
2	资金筹措	273,624.46	116,955.98	84,455.04	72,213.44
2.1	项目资本金	123,624.46	6,955.98	64,455.04	52,213.44
2.1.1	用于建设投资	112,094.64	5,462.16	59,823.04	46,809.44
2.1.2	用于建设期利息	11,529.82	1,493.82	4,632.00	5,404.00
2.2	债务资金	150,000.00	110,000.00	20,000.00	20,000.00
2.2.1	用于建设投资	150,000.00	110,000.00	20,000.00	20,000.00

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

（一）项目收入

1.收入预测分类

本项目具体收入主要来源于标准厂房、配套综合用房、租赁性住房、广告位、停车位出租收入和物业管理经营收入。

2.收入预测数据评价

（1）标准厂房出租收入

本项目标准厂房出租建筑面积 36.2 万 m²，拟全部用于出租，根据项目建设规模及特点，项目周边地区类似租金情况如下表：

名称	出租单价 (元/m ²)	位置	数据来源	备注
----	-----------------------------	----	------	----

(出租) 户型方正, 采光明亮, 可分租。

更新于2021-10-18 1人浏览



4.5 万/月 1元/m²/天

1500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

整租面积

区域: 浏阳区-经开区

地址: 湖南省长沙市浏阳市

地图

张智超

个人

已有5条租房记录

查看实名认证



微信扫码联系

电话联系TA

在线咨询

因标准厂房市场需求量较大,处于供不应求状态,预测本项目标准厂房租金标准为25元/m²/月,运营期2025年空置率20%,2026年空置率10%,2027年及之后空置率2%。其租赁价格每5年调整一次,上调幅度10%。

(2) 配套综合用房出租收入

本项目配套综合用房出租建筑面积74000 m²,根据项目建设规模及特点,项目周边地区类似租金情况如下表:

楼盘名称	出租单价 (元/m²)	位置	备注
创谷长沙天心文化广告产业园	46.2	天心芙蓉南路雀园路568号	https://shangban.58.com/cs/xiezilou/loupan-l2003600649851136.shtml
湖南通道科技工业园	54	岳麓保利麓谷林语青山路	https://shangban.58.com/cs/xiezilou/loupan-l2010499643412736.shtml
兴工国际企业广场	48	岳麓麓谷兴工国际产业园	https://cs.sydc.anjuke.com/xzl-zu/5811270253/?legoHuiDu=0&houseid=2057292386982927&pt=1&kw=%E5%9B%AD%E5%8C%BA&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=efda6eab13684628b36c3ab54c38fb43&gpos=8&
均价	49.4		

创谷长沙天心文化广告产业园

天心芙蓉南路 崔园路568号 距地铁1号线桂花坪站1536米

免费看房 其他 近地铁

长沙写字楼 > 长沙写字楼楼盘 > 天心写字楼楼盘 > 芙蓉南路写字楼楼盘 > 创谷长沙天心文化广告产业园



1.54 元/m²/天

① 价格说明

150-1374m²

可租面积

暂无数据

可售面积

开发商 无

总建筑面积 800000m²

物业公司 北京天鸿睿达物业管理有限公司长沙分公司

得房率 70%

物业类型 办公

停车位 共260个

竣工时间 2011年建成

物业费 2.6元/m²/月

产权年限 50年

物业形态 创意园区



查看联系电话

湖南道通科技工业园

岳麓保利麓谷林语 青山路

创意园区 其他

长沙写字楼 > 长沙写字楼楼盘 > 岳麓写字楼楼盘 > 保利麓谷林语写字楼楼盘 > 湖南道通科技工业园



1.8 元/m²/天

① 价格说明

132-146m²

可租面积

暂无数据

可售面积

开发商 暂无数据

总建筑面积 暂无数据

物业公司 暂无数据

得房率 暂无数据

物业类型 办公

停车位 暂无数据

竣工时间 暂无竣工时间

物业费 暂无数据

产权年限 暂无数据

物业形态 创意园区



查看联系电话

安居客 商铺写字楼 长沙

长沙写字楼 > 长沙写字楼出租 > 岳麓写字楼出租 > 麓谷写字楼出租 > 兴工国际产业园

兴工国际企业广场政府园区招商直租 精致装修带家具享高新区补贴

安居客 搜房 搜与学校 创业园区 租金合供租赁 租金合供 精装修 可注册 可分割 办公写字 荣誉评级 更新于2021-05-18



1.24 万/月 1.6元/m²/天

生成房源报告

258m²

建筑面积

40~81个

停车位数量

豪华装修

装修

安选 安选实拍 实地拍摄核验视频

楼盘: 兴工国际产业园 >

位置: 岳麓·麓谷·麓云路100号 近地铁



黄佑强 实名认证

执业年限: 5年

职业资格编号: P14391001AA4LAWCL39



扫一扫, 查看详情



电话联系TA

根据以上案例, 考虑到浏阳市近年来经济快速增长, 房价有较大增幅, 预计未来几年内经开区租金水平将保持小幅度的稳步增长, 预测本项目配套综合

用房租金标准为 48 元/m²/月，2025 年空置率 20%，2026 年空置率 10%，2027 年及之后空置率 2%。其租赁价格每 5 年调整一次，上调幅度 10%。

(3) 租赁性住房出租收入

本项目租赁性住房出租建筑面积 90,275.02 m²，出租单价参照“58 同城”发布的租赁标准以及项目周边市场行情调查，结合项目建设规模及特点，项目周边地区类似租金情况如下表：

表 12-3 项目周边地区类似物业出租价格一览表

序号	项目名称	出租面积 (m2)	总价 (元/月)	出租单价 (元/m2·月)	备注
1	集里区商贸城小区	15	650	43.33	https://cs.58.com/pinpaigongyu/47861389495189x.shtml?adtype=1&ClickID=2&productid=10006&tid=76127abe-654b-48cb-96b9-4f3aca82b90a&PGTID=0d3090a7-077a-81c2-7295-729b04471085&bizresource=0&from=3-list-9&extParam=%7B%22ppgy_stats%22%3A%7B%22pageSource%22%3A%22%22%2C%22resource%22%3A%2258%22%2C%22abVersion%22%3A%22%22%2C%22launchid%22%3A%22%22%7D%7D&slotid=1000856
2	税务局宿舍	20	726	36.3	https://cs.58.com/hezu/47976018980771x.shtml?houseId=2218888744164355&shangquan=huaichuanquly&shangquanId=36196&dataSource=0&iuType=j_1&PGTID=0d3090a7-077a-81c2-7295-729b04471085&ClickID=3
3	名河鑫都	30	1000	33.33	https://cs.58.com/zufang/47817248870825x.shtml?houseId=2198566171335691&shangquan=huaichuanquly&shangquanId=36196&dataSource=0&iuType=j_1&PGTID=0d3090a7-077a-81c2-7295-729b04471085&ClickID=5
4	均价			37.65	

58同城·房产

长沙房产网 > 长沙合租房 > 浏阳合租房 > 浏阳合租房

免租一个月 税务局宿舍 松桂园 近地铁交通便利精装拎包入住

2小时前



1/8

726 元/月 押一付一

租赁方式: 合租 - 主卧

房屋类型: 2室1厅1卫 20 平 精装修

朝向楼层: 东南 低层 / 12层

所在小区: 税务局宿舍(合租 5套)

所属区域: 浏阳 淮川区

详细地址: 瑞祥中路 附近奥康工作 查看地图



杨宏奇(经纪人)

长沙宏源公寓管理有限公司

极快 一般 极佳

房源质量 房东质量 服务水平

添加个人店铺 查看房源

 微信扫码看电话

 留言



项目预计从 2025 年开始投入运营，预测本项目租赁性住房租金标准 2025 年开始为 33 元/m²/月，运营期 2025 年空置率 20%，2026 年空置率 10%，2027 年及之后空置率 2%。其租赁价格每 5 年调整一次，上调幅度 10%。

(4) 广告牌出租收入

本项目建成后可提供 8 个大型立柱大型广告牌位及 56 个灯箱、道闸广告牌位，可全部用于出租，出租单价参考“易播网”发布的类似广告位投放价格与收费标准，本项目出租单价拟按 17500 元/个/月城市干道立柱大型广告牌位及 1500 元/个/月灯箱、道闸广告牌位计算，计算期每 5 年上浮 10% 计算。2025 年至 2027 年的出租率分别 80%、90%、100% 逐年增长，2027 年及之后均按全部出租计算。

序号	项目名称	价格	备注
1	城市干道立柱广告		
1.1	浏阳市东乡官渡段	20000 元/个月	http://www.51ebo.com/goods/41538.html
1.2	浏阳市开元大道	20000 元/个月	http://www.51ebo.com/goods/41545.html
1.3	浏阳市经开区汽车站外	15000 元/个月	http://www.51ebo.com/goods/41540.html
2	出入口灯箱、道闸广告		
2.1	社区滚动灯箱	1200 元/个月	http://www.51ebo.com/goods/26857.html
2.2	社区进出口门禁灯箱	4800 元/个月	http://www.51ebo.com/goods/18123.html
2.3	社区道闸	14800 元/块/4 周	http://www.51ebo.com/goods/45033.html

媒体介绍 浏阳市东乡官渡段单立柱广告

资料文档

经营单位



刊例价: 20000元/月/面
所在地区: 湖南>长沙
资源类型: 城市干道>立柱
资源规格: 18m (L) * 6m (H) * 2面
资源标签: 官渡古镇

158****6666 查看 信号咨询: 400-606-1611

人气36 | 更新时间: 2020-03-10

加入询价单

媒体介绍 浏阳市开元大道单立柱广告

资料文档

经营单位



刊例价: 20000元/月
所在地区: 湖南>长沙
资源类型: 城市干道>立柱
资源规格: 18m (L) * 6m (H) * 2面
资源标签: 永安新城

158****6666 查看 信号咨询: 400-606-1611

人气39 | 更新时间: 2020-03-10

加入询价单

媒体介绍 浏阳市经开区汽车站外单立柱广告

资料文档

经营单位



刊例价: 15000元/月/面
所在地区: 湖南>长沙
资源类型: 城市干道>立柱
资源规格: 15m (L) * 5m (H) * 2面
资源标签: 319国道

158****6666 查看 信号咨询: 400-606-1611

人气22 | 更新时间: 2020-03-10

加入询价单

易播网 广告信息服务平台 51eb.com 请输入媒体名称、地点 投放源 投放版 投放咨询 十日监测 广告招标 我要开店 同 VIP 登录

媒体介绍 长沙市各大社区滚动灯箱广告

资料文档

经营单位



刊例价: 1200元/月/块
所在地区: 湖南>长沙
资源类型: 楼宇>灯箱
资源描述: 无
资源标签: 广益中学 湖南多丽街
133****7166 查看 信息咨询电话: 400-606-1611 人气333 [更新时间: 2018-06-21]

资料文档

易播网 广告信息服务平台 51eb.com 请输入媒体名称、地点 投放源 投放版 投放咨询 十日监测 广告招标 我要开店 同 VIP 登录

媒体介绍 长沙市社区进出口门禁灯箱广告

资料文档

经营单位



刊例价: 2400元/面/2周
所在地区: 湖南>长沙
资源类型: 楼宇>灯箱
资源规格: 85cm(L)*115cm(H)
资源标签: 通道 进出口
137****2086 查看 信息咨询电话: 400-606-1611 人气348 [更新时间: 2017-11-08]

易播网 广告信息服务平台 51eb.com 请输入媒体名称、地点 投放源 投放版 投放咨询 十日监测 广告招标 我要开店 同 VIP 登录

媒体介绍 长沙社区道闸两面翻广告

资料文档

经营单位



刊例价: 14800元/块/月
所在地区: 湖南>长沙
资源类型: 楼宇>道闸
资源规格: 2.4m (L)*0.835m (H)
资源标签: 写字楼 停车场 小区住宅
媒体描述: 宣传介绍是针对社区场景, 以把社区场景做深、做透为目标, 利用自身资源, 结合引流线上、地推活动, 效果转化, 创意内容, 做多维度立体营销, 社区场景推广。
178****6520 查看 信息咨询电话: 400-606-1611 人气122 [更新时间: 2020-10-30]

(5) 停车位出租收入

项目停车场配建机动车停车位 2480 个, 竣工验收后全部出租。出租单价依据《长沙市机动车停放服务收费实施细则》(长发改价费〔2021〕69 号)文件, 本项目停车收费采用分段计时收费的方式: 在二级区域, 计时方式白天时段首小时内 1 元/半小时、首小时后 1 元/半小时, 夜间时段(晚 8 时至次日 7 时)1 元/小时; 计次方式每次 10 元。无论哪种方式, 该类停车场 24 小时限价为 20 元, 凡进入停车场时间不超过 15 分钟的免收停车费。结合项目在当前实际停车收费标准, 为简单计算, 项目全部按长租车位计算, 出租单价按 20 元/天(即 600 元/月)计算, 车位出租价格按计算期每 5 年上浮 10% 计算。计算期

2025 至 2027 年停车位出租比例按可出租车位数的 80%、90%、98%逐年增长，2027 年及之后按 98%的出租率计算。

(6) 物业管理经营收入

本项目拟对租赁性住房及配套综合用房等出租物业收取物业管理费，运营期内根据租赁性住房及配套综合用房物业的出租面积收取物业管理费，参考《湖南省物业管理服务收费服务等级标准》湘价服[2004]178 号，服务级别为一级的多层住宅物业收费为 1.2 元/m²/月，配套用房使用的住宅物业收费为 1.8 元/m²/月。结合浏阳市已有类似物业管理收费水平，本项目物业管理费标准为 1.2 元/m²/月（即 14.4 元/m²/年），其价格每 5 年调整一次，上调幅度 10%。

序号	项目	价格（元/ m ² /月）	性质	备注
1	浏阳碧桂园银座	1.8	商住	https://cs.fang.anjuke.com/loupan/canshu-481031.html?from=loupan_tab
2	新月半岛	1.8	住宅	https://cs.fang.anjuke.com/loupan/canshu-418167.html?from=loupan_tab
3	祥龙御苑	1.6	住宅	https://cs.58.com/xinfang/loupan/canshu-59043790.html?from=loupan_tab&PGTID=0d0091a8-0019-e57e-d6d7-7be73b4c0f21&ClickID=1

安居客

首页 | 新房 | 二手房 | 租房 | 商铺写字楼 | 海外地产 | 装修 | 楼讯 | 房产研究院 | 房价 | 问答

长沙安居客 > 长沙楼盘 > 浏阳楼盘 > 浏阳碧桂园银座

请输入楼盘名或地址

楼盘首页

楼盘详情

楼盘相册

楼盘时刻

实时动态

楼盘户型

用户点评

问答

基本信息

楼盘名称

浏阳碧桂园银座 期房在售

楼盘特点

项目在建

车位充足

VR看房

低单价

低总价

参考单价

5400 元/m² (单价范围 5000-5800元/m²) [价格走势]

楼盘总价

20-41 万元/套

物业类型

商住

开发商

浏阳碧桂园房地产开发有限公司

区域位置

浏阳- 浏阳

楼盘地址

浏阳市集里街道石霜北路123号 [查看地图]

长沙安居客 > 长沙楼盘 > 浏阳楼盘 > 新月半岛

请输入楼盘名或地址

楼盘首页 楼盘详情 楼盘相册 楼盘时刻 实时动态 楼盘户型 用户点评 问答

基本信息

楼盘名称	新月半岛 售罄
楼盘特点	项目在建 低容积 大型社区 购物中心 商业街
参考单价	待定 [价格走势]
物业类型	住宅
开发商	湖南兆基房地产开发有限公司
区域位置	浏阳- 浏阳
楼盘地址	浏阳市浏阳河南岸将军路天马大桥东侧 [查看地图]

58同城·房产

长沙房产信息 > 长沙新房 > 祥龙御苑

Q 请输入楼盘名或地址

楼盘首页 楼盘详情 楼盘相册 楼盘时刻 实时动态 楼盘户型 周边配套

基本信息

楼盘名称	祥龙御苑 期房在售
楼盘特点	项目在建 大户型 VR看房 低单价 厨卫全明
参考单价	住宅 5200 元/㎡
楼盘总价	住宅 44-89 万元/套
物业类型	住宅
开发商	浏阳教建房地产开发有限公司
区域位置	浏阳- 浏阳
楼盘地址	永安镇光明南路与市场路交叉口往东南约110米 [查看地图]

数据详测见附表：收入、增值税及附加税金估算表。

（二）项目支出

1.项目投资支出评价

项目总投资 273,624.46 万元，其中工程费用 216,948.04 万元，工程建设其他费用 8,522.44 万元，预备费 11,165.20 万元，建设期利息 11,529.82 万元，土地取得费 25,458.96 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

2.项目成本预测及评价

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出包括：职工薪酬及福利、折旧摊销、修理费、销售费用、管理费用和财务费用等。

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
1	湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	总投资 50 亿元。	工资福利费	按人员 20 人，人均薪酬按 6 万元/年
			管理费用	按租赁、停车、物管、动力收入的 1%计取
			修理费	按固定资产折旧额的 1%计取
2	韶山高新技术产业园标准厂房建设项目	总投资 8.6 亿元。	职工工资及福利费用	人员 12 人，工资福利按平均每年 5 万元/人进行估算
			维修费	维修费用按当年固定资产折旧费用的 2%计算
			管理费用	按企业总部大楼、后勤配套中心、地下停车库、员工用房、仓库、标准化厂房出租收入的 1.0%计算
			销售费用	按企业总部大楼、后勤配套中心、地下停车库、员工用房、仓库、标准化厂房销售收入的 1.0%计算
3	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目	总投资 4.8 亿元。	管理成本	按人员 25 人，年工资及福利费按 5.00 万元/人计算，平均每 3 年上浮 5%估算
			维修管理费	按收入的 2%计提
			市场推广费用	按租赁收入的 1%估算
4	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	总投资 12.9 亿元。	职工薪酬	按人员 40 人，人均工资福利按 8 万元/年计算
			维修费用	按固定资产原值的 0.15%测算
			管理费用	按运营收入的 1.00%测算
			其他运营成本	按 100 万元每年测算
5	桃源工业集中区标准化厂房及配套设施建设项目	总投资 12.1 亿元。	工资及福利费用	40 人，人均工资福利按 4.5 万元/年计算
			管理费用	按经营收入的 1.2%估算
			销售费用	按销售收入的 1%估算
			其他费用	按经营收入的 0.75%估算
6	长沙市开福区金霞经开区医疗器械产业园基础设施建设项目	总投资 23.7 亿元。	职工薪酬	人员按 40 人计，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算
			维修费用	按固定资产原值的 0.15%计算
			销售费用	按销售收入的 1%计算
			管理费用	按经营收入的 1%计算
			其他费用	按经营收入的 0.8%计算
本项目	长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园	总投资 27.36 亿	职工薪酬	人员暂按 48 人计，人均工资按 5.6 万元/年计算
			维修费用	按固定资产原值的 0.15%计算

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
		元。	管理费用	按经营收入的 1%计算
			其他费用	按经营收入的 0.8%计算

(1) 职工薪酬及福利。项目共需要相关工作人员暂按 48 人计，人均工资及福利费参照“薪酬网相关数据”按 5.6 万元/年计算，另考虑 14% 的福利及 3% 的社保。工资及福利标准考虑计算期每 5 年上涨 10%。

项目	来源	数值
全国 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	7,883.89 元/月
长沙市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	6,226.67 元/月
株洲市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5,984.04 元/月
湘潭市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5,250.72 元/月

(2) 本项目折旧按出租物业的总投资计入原值，为简化计算，不单独计算无形资产摊销。固定资产折旧采用直线法计提，残值率 5%，折旧年限 40 年。

(3) 维修费用：按固定资产原值的 0.15% 计算。

(4) 管理费用：按经营收入的 1% 计算。

(5) 销售费用：按经营收入的 1% 计算。

(6) 其他费用：按经营收入的 0.8% 计算。

(7) 财务费用：项目拟申请政府专项债券 150,000.00 万元，本次 20 年期债券的预测利率暂定为 3.86%。

明细数据详见附表：总成本费用估算表。

(三) 项目债券发行期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目债券发行期预计产生收入 462,803.45 万元，产生净利润 96,893.31 万元。

项目损益表详见附表。

(四) 项目收益与融资自求平衡性评价

1. 项目平衡性预测

该项目债券发行期经营性资金净流入 343,576.89 万元，债券及银行融资本息合计 265,800.00 万元，本息保障倍数为 1.29 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表：资金测算平衡表。

2. 项目平衡性评价

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

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

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

单位：万元

项目/年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
期初净现金					8,724.52	18,926.60
期内现金变动				8,724.52	10,202.08	11,378.47
期末净现金				8,724.52	18,926.60	30,305.07

续表：

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初净现金	30,305.07	41,683.54	53,062.01	65,878.56	78,695.11	91,511.66
期内现金变动	11,378.47	11,378.47	12,816.55	12,816.55	12,816.55	12,816.55
期末净现金	41,683.54	53,062.01	65,878.56	78,695.11	91,511.66	104,328.21

续表：

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
期初净现金	104,328.21	117,144.76	131,543.20	143,799.99	155,976.56	168,153.13
期内现金变动	12,816.55	14,398.44	12,256.79	12,176.57	12,176.57	12,176.57
期末净现金	117,144.76	131,543.20	143,799.99	155,976.56	168,153.13	180,329.70

续表：

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
期初净现金	180,329.70	194,021.86	207,714.02	112,526.54	109,692.71	
期内现金变动	13,692.16	13,692.16	-95,187.47	-2,833.84	-20,386.00	
期末净现金	194,021.86	207,714.02	112,526.54	109,692.71	89,306.71	

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

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 343,576.89 万元，债券及银行融资本息合计 265,800.00 万元，本息保障倍数为 1.29 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（五）项目收益抗压能力测试

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

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	462,803.45	416,523.11	462,803.45
累计现金流出	119,226.57	119,226.57	131,149.23
累计净现金	343,576.89	297,296.54	331,654.23
本息合计	265,800.00	265,800.00	265,800.00
本息保障倍数	1.29	1.12	1.25

由上分析可见，本项目的抗风险能力较好。

四、总体评价结论

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

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

五、使用限制

- 1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

六、报告附表

- 1.收入、增值税及附加税金估算表
- 2.总成本费用估算表
- 3.项目损益表
- 4.资金测算平衡表
- 5.借款还本付息计划表

收入、增值税及附加估算表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期			运营期							
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目总收入		462,803.45				17,521.88	19,688.64	21,414.56	21,414.56	21,414.56	23,556.01	23,556.01	23,556.01
(一)	经营收入		462,803.45				17,521.88	19,688.64	21,414.56	21,414.56	21,414.56	23,556.01	23,556.01	23,556.01
1	出租收入		457,350.79				17,315.89	19,456.90	21,162.22	21,162.22	21,162.22	23,278.44	23,278.44	23,278.44
1.1	标准厂房		229,977.01				8,688.00	9,774.00	10,642.80	10,642.80	10,642.80	11,707.08	11,707.08	11,707.08
	当年出租面积（㎡）						362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00
	出租率						80.00%	90.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
	单价（元/㎡·月）						25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	27.50	27.50	27.50
1.2	广告牌位出租		5,870.73				259.80	268.80	268.80	268.80	268.80	295.68	295.68	295.68
1.2.1	大型广告牌位		3,674.83				168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	184.80	184.80	184.80
	当年出租个数（个）						8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租率						80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	单价（元/个·月）						17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	19,250.00	19,250.00	19,250.00
1.2.2	灯箱、道闸广告牌		2,195.90				91.80	100.80	100.80	100.80	100.80	110.88	110.88	110.88
	当年出租个数（个）						56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	出租率						80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	单价（元/个·月）						1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00
1.3	租赁性住房		75,703.75				2,859.91	3,217.40	3,503.39	3,503.39	3,503.39	3,853.73	3,853.73	3,853.73
	当年出租面积（㎡）						90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02
	出租率						80.00%	90.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%

收入、增值税及附加估算表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期										
				2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	项目总收入		462,803.45	23,556.01	23,556.01	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	28,502.78	28,502.78	28,502.78
(一)	经营收入		462,803.45	23,556.01	23,556.01	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	28,502.78	28,502.78	28,502.78
1	出租收入		457,350.79	23,278.44	23,278.44	25,606.29	25,606.29	25,606.29	25,606.29	25,606.29	25,606.29	28,166.92	28,166.92	28,166.92
1.1	标准厂房		229,977.01	11,707.08	11,707.08	12,877.79	12,877.79	12,877.79	12,877.79	12,877.79	12,877.79	14,165.57	14,165.57	14,165.57
	当年出租面积（㎡）			362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00
	出租率			98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
	单价（元/㎡·月）			27.50	27.50	30.25	30.25	30.25	30.25	30.25	30.25	33.28	33.28	33.28
1.2	广告牌位出租		5,870.73	295.68	295.68	325.25	325.25	325.25	325.25	325.25	325.25	357.77	357.77	357.77
1.2.1	大型广告牌位		3,674.83	184.80	184.80	203.28	203.28	203.28	203.28	203.28	203.28	223.61	223.61	223.61
	当年出租个数（个）			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租率			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	单价（元/个·月）			19,250.00	19,250.00	21,175.00	21,175.00	21,175.00	21,175.00	21,175.00	21,175.00	23,292.50	23,292.50	23,292.50
1.2.2	灯箱、道闸广告牌		2,195.90	110.88	110.88	121.97	121.97	121.97	121.97	121.97	121.97	134.16	134.16	134.16
	当年出租个数（个）			56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	出租率			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	单价（元/个·月）			1,650.00	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50	1,996.50	1,996.50
1.3	租赁性住房		75,703.75	3,853.73	3,853.73	4,239.11	4,239.11	4,239.11	4,239.11	4,239.11	4,239.11	4,663.02	4,663.02	4,663.02
	当年出租面积（㎡）			90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02	90,275.02
	出租率			98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%

	单价 (元/㎡·月)			36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92
1.4	配套综合用房		107,992.23	5,497.39	5,497.39	6,047.13	6,047.13	6,047.13	6,047.13	6,047.13	6,651.84	6,651.84	6,651.84
	当年出租面积 (㎡)			88,535.09	88,535.09	88,535.09	88,535.09	88,535.09	88,535.09	88,535.09	88,535.09	88,535.09	88,535.09
	出租率			98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
	单价 (元/㎡·月)			52.80	52.80	58.08	58.08	58.08	58.08	58.08	63.89	63.89	63.89
1.5	停车位		37,807.07	1,924.56	1,924.56	2,117.02	2,117.02	2,117.02	2,117.02	2,117.02	2,328.72	2,328.72	2,328.72
	当年出租个数 (个)			2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00
	单价 (元/个·月)			660.00	660.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	798.60	798.60	798.60
2	物业管理服务收入		5,452.67	277.57	277.57	305.33	305.33	305.33	305.33	305.33	335.86	335.86	335.86
	物业管理面积 (㎡)			175,233.91	175,233.91	175,233.91	175,233.91	175,233.91	175,233.91	175,233.91	175,233.91	175,233.91	175,233.91
	单价 (元/㎡·年)			15.84	15.84	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	19.17	19.17	19.17
二	应纳增值税		17,057.46				1,964.81	2,038.41	2,038.41	2,038.41	2,244.36	2,244.36	2,244.36
	销项税额		37,089.89	1,887.81	1,887.81	2,076.59	2,076.59	2,076.59	2,076.59	2,076.59	2,284.25	2,284.25	2,284.25
	进项税额		706.05	36.63	36.63	38.19	38.19	38.19	38.19	38.19	39.90	39.90	39.90
	固定资产进项抵扣额		19,326.38	1,851.18	1,851.18	2,038.41							
三	税金及附加		47,588.88	2,318.33	2,318.33	2,550.17	2,785.95	2,794.78	2,794.78	2,794.78	3,074.51	3,074.51	3,074.51
	城市维护建设税	7%	1,194.02				137.54	142.69	142.69	142.69	157.10	157.10	157.10
	教育费附加	5%	852.87				98.24	101.92	101.92	101.92	112.22	112.22	112.22
	房产税	12%	45,541.98	2318.33	2318.33	2550.17	2550.17	2550.17	2550.17	2550.17	2805.18	2805.18	2805.18

总成本费用估算表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
1	工资及福利费用	6,879.29				314.50	314.50	314.50	314.50	314.50	345.95	345.95	345.95		
2	维修费用	7,072.72				372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25		
3	管理费用	4,628.03				175.22	196.89	214.15	214.15	214.15	235.56	235.56	235.56		
5	其它费用	3,702.43				140.18	157.51	171.32	171.32	171.32	188.45	188.45	188.45		
6	经营成本	22,282.46				1,002.14	1,041.14	1,072.21	1,072.21	1,072.21	1,142.20	1,142.20	1,142.20		
7	折旧费	123,473.02				6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58		
8	财务费用	103,884.18				5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00		
9	总成本费用	249,639.66				13,290.72	13,329.72	13,360.79	13,360.79	13,360.79	13,430.78	13,430.78	13,430.78		

总成本费用估算表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	工资及福利费用	6,879.29	345.95	345.95	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	418.59	418.59	418.59	418.59
2	维修费用	7,072.72	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25
3	管理费用	4,628.03	235.56	235.56	259.12	259.12	259.12	259.12	259.12	285.03	285.03	285.03	285.03
5	其它费用	3,702.43	188.45	188.45	207.29	207.29	207.29	207.29	207.29	228.02	228.02	228.02	228.02
6	经营成本	22,282.46	1,142.20	1,142.20	1,219.20	1,219.20	1,219.20	1,219.20	1,219.20	1,303.89	1,303.89	1,303.89	1,303.89
7	折旧费	123,473.02	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58	6,498.58
8	财务费用	103,884.18	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	4,296.18	1,158.00
9	总成本费用	249,639.66	13,430.78	13,430.78	13,507.78	13,507.78	13,507.78	13,507.78	13,507.78	13,592.47	13,592.47	12,098.65	8,960.47

利润与利润分配表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
1	项目总收入	425,713.57				16,117.56	18,110.72	19,698.36	19,698.36	19,698.36	21,668.20	21,668.20	21,668.20		
2	税金及附加	47,588.88				1,720.47	1,935.53	2,107.58	2,107.58	2,107.58	2,318.33	2,318.33	2,318.33		
3	总成本费用	248,933.62				13,258.07	13,295.64	13,325.57	13,325.57	13,325.57	13,394.15	13,394.15	13,394.15		
4	利润总额	129,191.07				1,139.01	2,879.54	4,265.22	4,265.22	4,265.22	5,955.71	5,955.71	5,955.71		
5	弥补以前年度亏损														
6	应纳税所得额	129,191.07				1,139.01	2,879.54	4,265.22	4,265.22	4,265.22	5,955.71	5,955.71	5,955.71		
7	企业所得税	32,297.77				284.75	719.89	1,066.30	1,066.30	1,066.30	1,488.93	1,488.93	1,488.93		
8	净利润	96,893.31				854.26	2,159.66	3,198.91	3,198.91	3,198.91	4,466.79	4,466.79	4,466.79		
11	息税前利润	233,075.25				6,929.01	8,669.54	10,055.22	10,055.22	10,055.22	11,745.71	11,745.71	11,745.71		
12	息税折旧摊销前利润	356,548.27				13,427.59	15,168.12	16,553.80	16,553.80	16,553.80	18,244.29	18,244.29	18,244.29		

利润与利润分配表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	项目总收入	425,713.57	21,668.20	21,668.20	23,835.02	23,835.02	23,835.02	23,835.02	23,835.02	26,218.52	26,218.52	26,218.52	26,218.52
2	税金及附加	47,588.88	2,318.33	2,318.33	2,550.17	2,785.95	2,794.78	2,794.78	2,794.78	3,074.51	3,074.51	3,074.51	3,074.51
3	总成本费用	248,933.62	13,394.15	13,394.15	13,469.59	13,469.59	13,469.59	13,469.59	13,469.59	13,552.57	13,552.57	12,058.75	8,920.57
4	利润总额	129,191.07	5,955.71	5,955.71	7,815.26	7,579.48	7,570.65	7,570.65	7,570.65	9,591.44	9,591.44	11,085.26	14,223.44
5	弥补以前年度亏损												
6	应纳税所得额	129,191.07	5,955.71	5,955.71	7,815.26	7,579.48	7,570.65	7,570.65	7,570.65	9,591.44	9,591.44	11,085.26	14,223.44
7	企业所得税	32,297.77	1,488.93	1,488.93	1,953.82	1,894.87	1,892.66	1,892.66	1,892.66	2,397.86	2,397.86	2,771.32	3,555.86
8	净利润	96,893.31	4,466.79	4,466.79	5,861.45	5,684.61	5,677.99	5,677.99	5,677.99	7,193.58	7,193.58	8,313.95	10,667.58
11	息税前利润	233,075.25	11,745.71	11,745.71	13,605.26	13,369.48	13,360.65	13,360.65	13,360.65	15,381.44	15,381.44	15,381.44	15,381.44
12	息税折旧摊销前利润	356,548.27	18,244.29	18,244.29	20,103.84	19,868.06	19,859.23	19,859.23	19,859.23	21,880.02	21,880.02	21,880.02	21,880.02

项目投资现金流量表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目\年份	合计	建设期			运营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
一	经营活动净现金流量	343,576.89				14,514.52	15,992.08	17,168.47	17,168.47	17,168.47	18,606.55	18,606.55	18,606.55		
1	现金流入	462,803.45				17,521.88	19,688.64	21,414.56	21,414.56	21,414.56	23,556.01	23,556.01	23,556.01		
1.1	营业收入	462,803.45				17,521.88	19,688.64	21,414.56	21,414.56	21,414.56	23,556.01	23,556.01	23,556.01		
1.2	其他收入														
2	现金流出	119,226.57				3,007.36	3,696.55	4,246.09	4,246.09	4,246.09	4,949.47	4,949.47	4,949.47		
2.1	经营成本	22,282.46				1,002.14	1,041.14	1,072.21	1,072.21	1,072.21	1,142.20	1,142.20	1,142.20		
2.2	增值税	17,057.46													
2.3	税金及附加	47,588.88				1,720.47	1,935.53	2,107.58	2,107.58	2,107.58	2,318.33	2,318.33	2,318.33		
2.4	所得税	32,297.77				284.75	719.89	1,066.30	1,066.30	1,066.30	1,488.93	1,488.93	1,488.93		
二	投资活动净现金流量	-262,094.64	-115,462.16	-79,823.04	-66,809.44										
1	现金流入														
2	现金流出	262,094.64	115,462.16	79,823.04	66,809.44										
2.1	建设投资	262,094.64	115,462.16	79,823.04	66,809.44										
2.2	流动资金														
三	筹资活动净现金流量	7,824.46	115,462.16	79,823.04	66,809.44	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00		
1	现金流入	273,624.46	116,955.98	84,455.04	72,213.44										

项目投资现金流量表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目\年份	合计	运营期											
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	经营活动净现金流量	343,576.89	18,606.55	18,606.55	20,188.44	18,046.79	17,966.57	17,966.57	17,966.57	19,482.16	19,482.16	19,108.71	18,324.16	
1	现金流入	462,803.45	23,556.01	23,556.01	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	28,502.78	28,502.78	28,502.78	28,502.78	
1.1	营业收入	462,803.45	23,556.01	23,556.01	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	28,502.78	28,502.78	28,502.78	28,502.78	
1.2	其他收入													
2	现金流出	119,226.57	4,949.47	4,949.47	5,723.18	7,864.82	7,945.05	7,945.05	7,945.05	9,020.62	9,020.62	9,394.07	10,178.62	
2.1	经营成本	22,282.46	1,142.20	1,142.20	1,219.20	1,219.20	1,219.20	1,219.20	1,219.20	1,303.89	1,303.89	1,303.89	1,303.89	
2.2	增值税	17,057.46				1,964.81	2,038.41	2,038.41	2,038.41	2,244.36	2,244.36	2,244.36	2,244.36	
2.3	税金及附加	47,588.88	2,318.33	2,318.33	2,550.17	2,785.95	2,794.78	2,794.78	2,794.78	3,074.51	3,074.51	3,074.51	3,074.51	
2.4	所得税	32,297.77	1,488.93	1,488.93	1,953.82	1,894.87	1,892.66	1,892.66	1,892.66	2,397.86	2,397.86	2,771.32	3,555.86	
二	投资活动净现金流量	-262,094.64												
1	现金流入													
2	现金流出	262,094.64												
2.1	建设投资	262,094.64												
2.2	流动资金													
三	筹资活动净现金流量	7,824.46	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-114,296.18	-21,158.00	-20,386.00
1	现金流入	273,624.46												

借款还本付息计划表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	建设期				运营期									
				2022年1月	2022年7月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年		
1	专项债券融资借款（合计）																
1.1	年初债券本金				77,400.00	110,000.00	130,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00		
1.2	当年新增债券本金		150,000.00	77,400.00	32,600.00	20,000.00	20,000.00										
1.3	当年偿还债券本金		150,000.00														
1.4	当年借款债券余额			77,400.00	110,000.00	130,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00		
1.5	本年应付利息		115,800.00		1,493.82	4,632.00	5,404.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00		
	建设期利息		11,529.82		1,493.82	4,632.00	5,404.00										
	财务费用		104,270.18					5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00		
2	专项债券融资借款（第一期）	3.86															
2.1	年初债券本金				77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00		
2.2	当年新增债券本金		77,400.00	77,400.00													
2.3	当年偿还债券本金		77,400.00														
2.4	当年借款债券余额			77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00		
2.5	本年应付利息		59,752.80		1,493.82	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64		
	建设期利息		7,469.10		1,493.82	2,987.64	2,987.64										
	财务费用		52,283.70					2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64		
3	专项债券融资借款（第二期）	3.86															
3.1	年初债券本金					32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00		
3.2	当年新增债券本金		32,600.00		32,600.00												
3.3	当年偿还债券本金		32,600.00														
3.4	当年借款债券余额				32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00		
3.5	本年应付利息		25,167.20			1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36		

借款还本付息计划表

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	运营期													
				2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年		
1	专项债券融资借款（合计）																
1.1	年初债券本金			150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	40,000.00	20,000.00	
1.2	当年新增债券本金		150,000.00														
1.3	当年偿还债券本金		150,000.00														
1.4	当年借款债券余额			150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	40,000.00	20,000.00	20,000.00	
1.5	本年应付利息		115,800.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	4,296.18	1,158.00	386.00	
	建设期利息		11,529.82														
	财务费用		104,270.18	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	5,790.00	4,296.18	1,158.00	386.00	
2	专项债券融资借款（第一期）	3.86															
2.1	年初债券本金			77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00			
2.2	当年新增债券本金		77,400.00														
2.3	当年偿还债券本金		77,400.00											77,400.00			
2.4	当年借款债券余额			77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00	77,400.00				
2.5	本年应付利息		59,752.80	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	1,493.82			
	建设期利息		7,469.10														
	财务费用		52,283.70	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	2,987.64	1,493.82			
3	专项债券融资借款（第二期）	3.86															
3.1	年初债券本金			32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00			
3.2	当年新增债券本金		32,600.00														
3.3	当年偿还债券本金		32,600.00														
3.4	当年借款债券余额			32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00	32,600.00				
3.5	本年应付利息		25,167.20	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36	1,258.36			

证书序号: NO. 022926

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 零

二〇一六

年 月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

名称:

张辉

主任会计师:

长沙市天心区水竹街1号香雪美地家园1号
栋1326、1327、1328房

办公场所:

有限责任

组织形式:

43010065

会计师事务所编号:

300万元

注册资本(出资额):

湘财会函【2008】19号

批准设立文号:

2008-10-10

批准设立日期:



营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码 914301036803241121

名称 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号栋1326、1327、1328房
法定代表人 张辉
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2008年10月21日
营业期限 2008年10月21日至2028年10月20日
经营范围 企业会计报表审计, 企业资本验证, 企业合并、分立、清算事宜审计, 会计咨询, 会计服务等法律法规规定的业务。
(湖南省财政厅湘财会函[2008]19号) (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)



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
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定, 有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2018



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

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓名	张辉
性别	男
出生日期	1988-10-19
工作单位	湖南华辉会计师事务所有限公司
身份证号	430200881019403
执业证号	



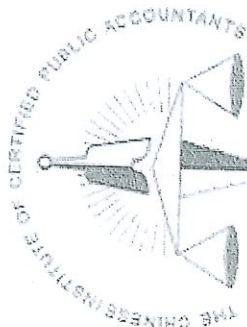
注册编号: 430200080009
 No. of Certificate
 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 2000 11 27
 发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance: 年 月 日

年度检验合格 2021 年度任职资格检查合格专用章

本证书继续有效, 有效期一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2016.3.18
 年度任职资格检查合格专用章

2019.11.14
 年度任职资格检查合格专用章



陈志丹

男

1980-08-14

湖南华舜会计师事务所有限公司

43252419800814003X

姓 Full name 陈 志 丹
性 Sex 男
出生 Date of birth 1980-08-14
工 作 单 位 Working unit 湖南华舜会计师事务所有限公司
身 份 证 号 码 Identity card No. 43252419800814003X



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

430100650009

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

发证日期:
Date of Issuance

2020

08
月

17
日

星



湖南华辉会计师事务所有限责任公司

Hunan HuaHui Certified Public Accountants Co.,Ltd

湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于
国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目
收益与融资自求平衡的专项财务评价报告
华辉咨询字〔2022〕第 004 号

项 目	页 次
一、专项评价报告	1-2
二、评价说明	1-26
三、附件	
1、会计师事务所执业证书复印件	
2、会计师事务所企业法人营业执照复印件	
3、注册会计师执业证书复印件	

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

HUNAN HUAHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

华辉咨询字〔2022〕第 004 号



湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡预算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十四日

评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以应对的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

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

二、项目的基本情况

（一）项目概况

1.项目名称：国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目

2.项目建设单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

3.建设地点：本项目建设地点位于宁乡经济开发区内。

4.项目主要建设内容和建设规模：

国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目包含建设蓝月谷智慧生

活驿站、永佳智慧生活驿站，总用地面积约为 85,333.76 平方米，约 128 亩，总建筑面积 114,649.15 平方米。具体建设内容如下：

（1）蓝月谷智慧生活驿站

总用地面积为 71,977.07 平方米（约合 107.97 亩），总建筑面积 113,534.70 平方米，建设内容包括生活配套区、茶亭加油站两大部分主体建设工程以及室外给排水、供配电、绿化、道路硬化、土石方等附属工程建设。

①生活配套区

生活配套区总用地面积 68,272.07 平方米（约合 102.41 亩）。总建筑面积 112,899.60 平方米，其中：人才公寓 93,460.60 平方米（A 栋 26 层、B 栋 26 层、C 栋 23 层，其中 A 栋首层为物业办公及配套 1,100.00 平方米，三栋房间共 1,946 间），地面配建停车位 66 个；地下车库 15,639.00 平方米（289 个车位，含人防 5,454.32 平方米）；便利店及配套商业用房 3,800.00 平方米（1 栋 4 层）。计容建筑面积 96,976.00 平方米，建筑基底面积 4,674.00 平方米，建筑密度 6.85%，容积率 1.42，绿地率 30.00%。

②茶亭加油站

拟建加油站级别为二级，建设内容包括站房、附属用房、加油棚等和所有建筑物的设备、给排水工程、消防工程、强弱电工程、空调及通风工程，以及室外道路、绿化、消防、供配电等管网工程，加油岛、围墙、埋地油罐基础、停车位等附属工程及加油机、储油罐等设备购置。

总用地面积 3,705.00 平方米（约合 5.56 亩）。总建筑面积 635.10 平方米，其中：站房面积 356.70 平方米、加油棚 211.50 平方米（投影面积 423.00 平方米）、洗车房 66.90 平方米。建筑基底面积 846.60 平方米，建筑密度 22.85%，容积率 0.17，绿地率 21.03%，配建停车位 23 个。

储油罐总储油能力为 120 立方米，其中 3 个容量 30 立方米的汽油储罐、1 个容量 30 立方米的柴油储罐。加油岛 2 座，配置 4 台潜泵双枪 IC 卡税控加油机。

（2）永佳智慧生活驿站

总用地面积为 13,356.69 平方米（约合 20.03 亩），总建筑面积 1,114.45 平方米，建设内容包括永佳加油站、地面停车场两大部分主体建设工程以及室外给排水、供配电、绿化、道路硬化、土石方等附属工程建设。

①永佳加油站

拟建加油站级别为二级，建设内容包括站房、附属用房、加油棚等和所有建筑物的设备、给排水工程、消防工程、强弱电工程、空调及通风工程，以及室外道路、绿化、消防、供配电等管网工程，加油岛、围墙、埋地油罐基础、停车位等附属工程及加油机、储油罐等设备购置。总用地面积 3,352.03 平方米（约合 5.03 亩）。总建筑面积 604.45 平方米，其中：站房面积 163.60 平方米、辅助用房 123.00 平方米、加油棚 258.60 平方米（投影面积 517.20 平方米）、公厕 20.00 平方米、配电间 39.25 平方米。建筑基底面积 863.05 平方米，建筑密度 25.75%，容积率 0.18，绿地率 18.66%。储油罐总储油能力为 120 立方米，其中 3 个容量 30 立方米的汽油储罐、1 个容量 30 立方米的柴油储罐。加油岛 2 座，配置 4 台潜泵双枪 IC 卡税控加油机。

②智慧停车场

地面停车场总用地面积 10,004.66 平方米（约合 15.01 亩），总建筑面积 510.00 平方米，其中：配套商业 510.00 平方米（3 层）。建筑基底面积 170 平方米，建筑密度 1.70%，容积率 0.05，绿地率 11.00%。停车位合计 114 个，其中：货车停车位 52 个、小车停车位 62 个并配建 42 个充电桩，广告位 20 个。

（二）项目总投资

项目总投资 45,876.73 万元，其中工程费用 27,136.69 万元，工程建设其他费用 15,482.18 万元，预备费 2,415.26 万元，建设期利息 842.60 万元。

（三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 45,876.74 万元，其中项目资本金 23,876.74 万元，占总投资的 52.05%；发行地方政府专项债券 22,000.00 万元，债务资金共占总投资的 47.95%。

地方政府专项债券拟于 2022 年分一期发行 22,000.00 万元，债券利率根据 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 15 年期债券利率 3.83%，债券利息按每半年支付一次，本金到期一次性偿还。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年 1-6 月
1	总投资	45,876.74	10,000.00	26,738.47	9,138.27
1.1	建设投资	45,034.14	10,000.00	26,317.17	8,716.97
1.2	建设期利息	842.60		421.30	421.30
2	资金筹措	45,876.74	10,000.00	26,738.47	9,138.27
2.1	项目资本金	23,876.74	10,000.00	4,738.47	9,138.27
2.1.1	用于建设投资	23,034.14	10,000.00	4,317.17	8,716.97
2.1.2	用于建设期利息	842.60		421.30	421.30
2.2	债务资金	22,000.00		22,000.00	
2.2.1	用于建设投资	22,000.00		22,000.00	

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

（一）项目收入

1.收入预测分类

收入来源为生活配套区收入、智慧停车场收入等营业收入。

2.收入预测数据评价

（1）生活配套区收入

包括人才公寓出租收入、地下车库服务费收入、便利店出租收入。

①人才公寓出租收入

蓝月谷智慧生活驿站拟建设人才公寓 93,460.60 平方米,分别为: A 栋 26 层、B 栋 26 层、C 栋 23 层。A 栋首层为物业办公及配套 1,100.00 平方米, 2~22 层(共 21 层) 房间数共计 420 间(20 间/层, 每间可住四人), 单间面积 39.20 平方米; 23~26 层(共 4 层) 房间数共计 80 间(20 间/层, 每间可住四人), 单间面积 39.20 平方米; 另外, 2~26 层(共 25 层) 每层设置一户两室一厅, 房间数共计 25 间(1 户/层), 每户面积 58.80 平方米。

B 栋房间数共计 754 间(29 间/层, 每间可住四人), 单间面积 38.50 平方米。

C 栋房间分为两种类型: 单间面积 27.20 平方米的房间数共计 368 间(16 户/层, 每间可住六人); 单间面积 39.20 平方米的房间数共计 299 间(13 户/层,

每间可住八人)

表 12-1 人才公寓 A、B、C 三栋建筑面积情况表

序号	项目	单位	建筑面积	备注
1	A#	m ²	27,500.00	首层物业管理及大堂, 1+21+4F
2	B#	m ²	36,608.00	26F
3	C#	m ²	27,968.00	23F
合计		m ²	92,076.00	

表 12-2 人才公寓 A、B、C 具体指标情况表

序号	户型	单间面积 (m ²)	房间数 (间)	备注
1	A#		525	
1.1	标准间 (每间 4 人)	39.20	420	20 户/层, 21 层
1.2	公寓间 (每间 4 人)	39.20	80	20 户/层, 4 层
1.3	两室一厅	58.80	25	1 户/层, 25 层
2	B#		754	
2.1	标准间 (每间 4 人)	38.50	754	29 户/层
3	C#		667	
3.1	标准间 (每间 6 人)	27.20	368	16 户/层
3.2	标准间 (每间 8 人)	39.20	299	13 户/层
合计			1,946	

本项目人才公寓均按市场价对外出租。通过市场调查及安居客等网站查询可得, 宁乡市人才公寓一室租金均价约 1,200.00 元/月, 两室、三室租金均价约 1,600.00~2,000.00 元/月, 本项目人才公寓两室一厅租金按 1,200.00 元/月估算, 其他标准间租金按 1,800.00 元/月估算。参照宁乡经开区状况以及未来发展趋势和城市总体规划带来的影响, 出租率按计算期第 3~5 年 80%、90%、100%考虑, 第 6~12 年按 100%考虑。考虑到物价上涨因素, 计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

②地下车库服务费收入

本项目停车场工作日为全年 365 天, 营业时间为 24 小时, 地面停车费收费标准为: 2 小时免费, 2~6 小时 5 元/辆/次, 6~12 小时 10 元/辆/次, 12~24 小

时 20 元/辆/次，流转率取值 10 分钟/辆，则单个停车位每天收费为 24.90 元/个，符合发改价控〔2016〕680 号规定，本项目地面单个停车位每天收费计算详见表 12-3。项目地下停车场按照高于地面停车场收费标准 20%计取

表 12-3 本项目单个停车位每天收费计算表

停车时间段	收费标准（元/辆/次）	占比	停车流转率	单个停车位收费（元/个）
2 小时以内	免费	30%	3.6	
2 小时-6 小时	5	20%	2.4	2.40
6 小时-12 小时	10	25%	3	7.50
12 小时-24 小时	20	25%	3	15.00
合计		100%		24.90

生活配套区地下车库 15,639.00 平方米（含人防 5,454.32 平方米），共计 289 个车位。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

C.便利店出租收入

项目区域拟打造为蓝月谷智慧生活驿站，区域内便利店 3,800.00 平方米，对外出租，可为生活配套区、加油站提供消费和商业服务通过同类型商业配套市场调查，租金水平按 1.20 元/m²/天计算。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

表 12-4 便利店同类型商铺出租可比价表

序号	区域位置	类型	面积（m ² ）	出租单价（元/m ² /天）	价格来源
1	宁乡城区临街门面	百货超市	80	1.67	长沙 58 同城网
2	宁乡城区福临门名都附近	百货超市	160	1.35	长沙 58 同城网

（2）智慧停车场收入

包括永佳智慧停车场服务费收入、充电桩充电服务费收入、永佳配套商业出租收入、广告位出租收入。

①永佳智慧停车场服务费收入

智慧停车场总用地面积 10,004.66 平方米，停车位合计 114 个，其中货车停车位 52 个、小车停车位 62 个。货车停车位按 2 计费车位换算停车泊位数量，折算后计费车位数量共计 166 个。根据上文及表 12-3，本项目地面单个停车位每天收费为 24.90 元/个，考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨

5%。

表 12-5 永佳智慧停车计费车位换算表

序号	项目	单位	数量	计费车位换算数量	计费车位数量
1	货车停车位	个	52	2	104
2	小车停车位	个	62	1	62
合计		个	114		166

②充电桩充电服务费收入

2014 年，国家发改委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，通知明确对电动汽车充换电设施用电实行扶持性电价政策，对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，并且 2020 年前免收基本电费。2018 年，国家发改委出台的《关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》中再次明确，针对电动汽车集中式充换电设施免收基本电费的政策将延长至 2025 年。《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2015]340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”根据宁乡市区域内实际情况，充电服务费按 0.6 元/度计算。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。本项目拟建充电桩 42 个，快充功率 120kw，每天按充电 3 小时时间计算，日充电量为 $3.00 \times 120.00 \times 100\% = 360$ 千瓦时，整体使用率按计算期第 3~5 年 60%、70%、80%考虑（第 6~12 年按 80%考虑）。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

③永佳配套商业出租收入

本项目永佳城市驿站开发的配套商业面积 510.00 平方米，对外出租（为服务加油站及停车场，出租率按 100%计算）。通过同类型商业配套市场调查，永佳配套商业租金水平按 1.00 元/m²/天计算。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

表 12-6 永佳城市驿站同类型商铺出租可比价表

序号	区域位置	类型	面积 (m²)	出租单价 (元/m²/天)	价格来源
1.3	宁乡城区兆基御园附近	汽修美容	140	1.07	长沙 58 同城网
1.4	宁乡城区兆基君城汽车 服务生活馆	汽修美容	130	1.82	长沙 58 同城网

④广告位出租收入

为充分利用停车场空间，提高项目经济效益，项目智慧停车场在外墙或地面建设广告屏、广告牌等广告投放载体，同时依托于停车智能系统扩展开发 APP 广告模式。本项目智慧停车场共设置广告位 20 个。通过现场调查，本项目商业广告位出租价格为 28,000.00 元/个·年，整体使用率按计算期第 3~5 年 70%、80%、90%考虑（第 6~12 年按 90%考虑，空置率 10%）。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

数据详测见附表：收入、增值税及附加税金估算表。

（二）项目支出

1.项目投资支出评价

项目总投资 45,876.73 万元，其中工程费用 27,136.69 万元，工程建设其他费用 15,482.18 万元，预备费 2,415.26 万元，建设期利息 842.60 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

2.项目成本预测及评价

成本项目包括：外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、其他费用、折旧和摊销费、利息支出等。项目建成后正常年份（计算期第 5 年）加油站负荷率 100%，计算期第 2 年、第 3 年负荷率分别为 60%、80%。

（1）外购燃料及动力费

包括水费和电费。

①水费。项目年用水 3.71 万吨，其中居民用水 1.66 万吨，当地居民用水价格 2.88 元/吨；商业用水 1.71 万吨，当地商业用水价格 4.53 元/吨。

②电费。项目年用电 461.59 万度，其中居民用电 341.13 万度，

当地居民用电价格 0.57 元/度；商业用电 120.46 万度，当地商业用电价格 1.01 元/度。

（2）工资及福利费

项目完成并正常运行后，配置工作人员共 12 人，其中：站长 2 人，人均工资福利 7.80 万元/年；核算员 2 人，人均工资福利 6.00 万元/年；员工 8 人，人均工资福利 4.20 万元/年。项目物业管理 6 人，人均工资福利 6.00 万元/年。项目停车场管理员共 2 人，人均工资福利 4.20 万元/年。

（3）修理费

设备维护费指营业单位对其固定资产进行维护、修理所发生的费用。本项目设备维护费按折旧费用的 10%计提。

（4）管理费用

本项目管理费用按收入总额的 3%估算。

（5）其他费用

包括办公费用、差旅费用和其他管理费等，按收入总额的 3%估算。

（6）折旧和摊销费

固定资产折旧采用平均年限法，残值率 5%，房屋及建筑物折旧年限按 30 年，各类设备折旧年限按 15 年计。无形资产按直线法摊销，项目加油站摊销期限 20 年、其他土地使用权摊销期限 50 年。

（7）利息支出

为经营期建设投资贷款利息，本次拟发行地方政府专项债券 22,000.00 万元，债券利率按 3.83%计算。

明细数据详见附表：总成本费用估算表。

（三）项目债券发行期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目债券发行期预计产生收入 59,127.16 万元，产生净利润 9,564.82 万元。

项目损益表详见附表。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

该项目债券发行期经营性资金净流入 42,189.17 万元，债券及银行融资本息合计 34,639.00 万元，本息保障倍数为 1.22 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表：资金测算平衡表。

2.项目平衡性评价

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

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

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

单位：万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
期初净现金				826.92	2,692.87	4,893.25
期内现金变动			826.92	1,865.95	2,200.38	2,200.38
期末净现金			826.92	2,692.87	4,893.25	7,093.63

续表：

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期初净现金	7,093.63	9,425.24	11,756.85	14,226.25	16,695.65	19,006.62
期内现金变动	2,331.61	2,331.61	2,469.40	2,469.40	2,310.96	2,201.42
期末净现金	9,425.24	11,756.85	14,226.25	16,695.65	19,006.62	21,208.04

续表：

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
期初净现金	21,208.04	23,540.67	25,873.29	28,343.68	30,814.07	
期内现金变动	2,332.63	2,332.63	2,470.39	2,470.39	-22,421.30	
期末净现金	23,540.67	25,873.29	28,343.68	30,814.07	8,392.77	

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

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 42,189.17 万元，债券及银行融资本息合计 34,639.00 万元，本息保障倍数为 1.22 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（五）项目收益抗压能力测试

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

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	59,127.16	53,214.45	59,127.16
累计现金流出	16,938.00	16,938.00	18,631.80
累计净现金	42,189.17	36,276.45	40,495.37
本息合计	34,639.00	34,639.00	34,639.00
本息保障倍数	1.22	1.05	1.17

由上分析可见，本项目的抗风险能力较好。

四、总体评价结论

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

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

五、使用限制

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

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

六、报告附表

1.收入、增值税及附加税金估算表

2.总成本费用估算表

3.项目损益表

4.资金测算平衡表

5.借款还本付息计划表

收入、增值税及附加估算表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期			运营期					
				2021年 7-12月	2022年	2023年 1-6月	2023年 7-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	项目总收入		59,127.16				1,572.59	3,465.92	3,975.99	3,975.99	4,174.79	4,174.79
1	生活配套区收入		51,552.71				1,368.91	3,019.85	3,466.96	3,466.96	3,640.31	3,640.31
1.1	人才公寓出租收入		43,950.67				1,128.10	2,538.22	2,961.25	2,961.25	3,109.31	3,109.31
	标准间数量 (27.2-39.2 m²/间)						1,921.00	1,921.00	1,921.00	1,921.00	1,921.00	1,921.00
	单价 (元/间·月)						1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,323.00	1,323.00
	两室一厅数量 (58.8 m²/间)						25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	单价 (元/间·月)						1,800.00	1,800.00	1,890.00	1,890.00	1,984.50	1,984.50
	出租率						80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.2	地下车库服务费收入		4,974.95				157.59	315.19	330.95	330.95	347.50	347.50
	停车位数量 (个)						289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00
	收费标准 (元/个·天)						29.88	29.88	31.37	31.37	32.94	32.94
1.3	便利店出租收入		2,627.09				83.22	166.44	174.76	174.76	183.50	183.50
	出租面积 (m²)						3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
	单价 (元/m²/天)						1.20	1.20	1.26	1.26	1.32	1.32
2	智慧停车场收入		7,574.45				203.68	446.07	509.03	509.03	534.48	534.48
2.1	永佳智慧停车场服务费收入		2,381.32				75.43	150.87	158.41	158.41	166.33	166.33
	停车位数量 (个)						166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
	收费标准 (元/个·天)						24.90	24.90	26.15	26.15	27.45	27.45

2.2	充电桩充电服务费收入									99.34	231.79	278.15	278.15	292.05	292.05
	充电桩数量 (桩)									42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
	日充电量 (kw • h/桩)									360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	收费标准 (元/kw • h)									0.60	0.60	0.63	0.66	0.66	0.66
	使用率									60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.3	配套商业出租收入 (永佳)									9.31	18.62	19.55	19.55	20.52	20.52
	商业出租面积 (m²)									510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
	单价 (元/m²/天)									1.00	1.00	1.05	1.10	1.10	1.10
2.4	广告位出租收入									19.60	44.80	52.92	52.92	55.57	55.57
	广告位数量 (个)									20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准 (元/个•年)									28,000.00	28,000.00	29,400.00	29,400.00	30,870.00	30,870.00
	出租率									70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	应纳增值税														
	销项税额									129.85	286.18	328.29	328.29	344.71	344.71
	进项税额									0.73	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
	固定资产抵税									129.12	284.72	326.84	326.84	343.25	343.25
三	税金及附加									137.91	303.34	350.93	350.93	368.30	368.30
	城市维护建设税														
	教育费附加														
	房产税									134.38	299.81	347.40	347.40	364.77	364.77
	土地使用税									3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53

收入、增值税及附加估算表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年		
一	项目总收入		59,127.16	4,383.53	4,383.53	4,602.70	4,602.70	4,832.84	4,832.84	5,074.48	5,074.48		
1	生活配套区收入		51,552.71	3,822.33	3,822.33	4,013.44	4,013.44	4,214.11	4,214.11	4,424.82	4,424.82		
1.1	人才公寓出租收入		43,950.67	3,264.78	3,264.78	3,428.02	3,428.02	3,599.42	3,599.42	3,779.39	3,779.39		
	标准间数量 (27.2-39.2 m ² /间)			1,921.00	1,921.00	1,921.00	1,921.00	1,921.00	1,921.00	1,921.00	1,921.00		
	单价 (元/间·月)			1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,458.61	1,531.54	1,531.54	1,608.11	1,608.11		
	两室一厅数量 (58.8 m ² /间)			25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00		
	单价 (元/间·月)			2,083.73	2,083.73	2,187.91	2,187.91	2,297.31	2,297.31	2,412.17	2,412.17		
	出租率			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
1.2	地下车库服务费收入		4,974.95	364.87	364.87	383.11	383.11	402.27	402.27	422.38	422.38		
	停车位数量 (个)			289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00		
	收费标准 (元/个·天)			34.59	34.59	36.32	36.32	38.14	38.14	40.04	40.04		
1.3	便利店出租收入		2,627.09	192.68	192.68	202.31	202.31	212.42	212.42	223.05	223.05		
	出租面积 (m ²)			3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00		
	单价 (元/m ² /天)			1.39	1.39	1.46	1.46	1.53	1.53	1.61	1.61		
2	智慧停车场收入		7,574.45	561.20	561.20	589.26	589.26	618.72	618.72	649.66	649.66		
2.1	永佳智慧停车场服务费收入		2,381.32	174.65	174.65	183.38	183.38	192.55	192.55	202.18	202.18		
	停车位数量 (个)			166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00		
	收费标准 (元/个·天)			28.82	28.82	30.27	30.27	31.78	31.78	33.37	33.37		
2.2	充电桩充电服务费收入		4,115.00	306.66	306.66	321.99	321.99	338.09	338.09	354.99	354.99		

	充电桩数量 (桩)			42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
	日充电量 (kw • h/桩)			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	收费标准 (元/kw • h)			0.69	0.69	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
	使用率			80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.3	配套商业出租收入 (永佳)		293.82	21.55	21.55	22.63	22.63	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
	商业出租面积 (m²)			510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
	单价 (元/m²/天)			1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28
2.4	广告位出租收入		784.31	58.34	58.34	61.26	61.26	64.32	64.32	64.32	64.32	64.32	64.32	64.32	64.32	64.32	64.32	64.32	64.32
	广告位数量 (个)			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准 (元/个•年)			32,413.50	32,413.50	34,034.18	34,034.18	35,735.88	35,735.88	35,735.88	35,735.88	35,735.88	35,735.88	35,735.88	35,735.88	35,735.88	35,735.88	35,735.88	35,735.88
	出租率			90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	应纳增值税		2,286.94			278.09	278.09	378.59	378.59	397.59	397.59	397.59	397.59	397.59	397.59	397.59	397.59	397.59	397.59
	销项税额		4,882.06	361.94	361.94	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04	380.04
	进项税额		19.61	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
	固定资产抵税		2,575.51	360.49	360.49	100.50	100.50												
三	税金及附加		5,484.03	386.54	386.54	439.06	439.06	451.12	451.12	473.51	473.51	473.51	473.51	473.51	473.51	473.51	473.51	473.51	473.51
	城市维护建设税	7%	160.09			19.47	19.47	26.50	26.50	27.83	27.83	27.83	27.83	27.83	27.83	27.83	27.83	27.83	27.83
	教育费附加	5%	114.35			13.90	13.90	18.93	18.93	19.88	19.88	19.88	19.88	19.88	19.88	19.88	19.88	19.88	19.88
	房产税	12%	5,160.17	383.01	383.01	402.16	402.16	402.16	402.16	422.27	422.27	422.27	422.27	422.27	422.27	422.27	422.27	422.27	422.27
	土地使用税		49.42	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53

总成本费用估算表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2021年 7-12月	2022年	2023年 1-6月	2023年 7-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	外购燃料及动力费	183.06				6.78	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56
	水费	169.16				6.27	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53
	电费	13.91				0.52	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03
2	工资及福利费	380.70				14.10	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20
3	修理费	1,867.37				69.16	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32
4	管理费用	1,773.81				47.18	103.98	119.28	119.28	125.24	125.24
5	其他费用	1,773.81				47.18	103.98	119.28	119.28	125.24	125.24
6	经营成本	5,978.76				184.40	388.04	418.64	418.64	430.57	430.57
7	折旧费	18,673.74				691.62	1,383.24	1,383.24	1,383.24	1,383.24	1,383.24
8	财务费用	11,375.10				421.30	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60
9	总成本费用	36,027.60				1,297.32	2,613.88	2,644.48	2,644.48	2,656.41	2,656.41

总成本费用估算表

单位：万元

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

序号	项目	合计	运营期							
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	外购燃料及动力费	183.06	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56
	水费	169.16	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53
	电费	13.91	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03
2	工资及福利费	380.70	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20
3	修理费	1,867.37	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32
4	管理费用	1,773.81	131.51	131.51	138.08	138.08	144.99	144.99	152.23	152.23
5	其他费用	1,773.81	131.51	131.51	138.08	138.08	144.99	144.99	152.23	152.23
6	经营成本	5,978.76	443.10	443.10	456.25	456.25	470.05	470.05	484.55	484.55
7	折旧费	18,673.74	1,383.24	1,383.24	1,383.24	1,383.24	1,383.24	1,383.24	1,383.24	1,383.24
8	财务费用	11,375.10	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60
9	总成本费用	36,027.60	2,668.94	2,668.94	2,682.09	2,682.09	2,695.89	2,695.89	2,710.39	2,710.39

利润与利润分配表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2021年 7-12月	2022年	2023年 1-6月	2023年 7-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	项目总收入	54,250.92				1,442.74	3,179.74	3,647.70	3,647.70	3,830.08	3,830.08	3,830.08	4,021.58
2	税金及附加	5,484.03				137.91	303.34	350.93	350.93	368.30	368.30	368.30	386.54
3	总成本费用	36,013.80				1,296.59	2,612.43	2,643.03	2,643.03	2,654.96	2,654.96	2,654.96	2,667.48
4	利润总额	12,753.09				8.24	263.98	653.73	653.73	806.82	806.82	806.82	967.56
5	弥补以前年度亏损												
6	应纳税所得额	12,753.09				8.24	263.98	653.73	653.73	806.82	806.82	806.82	967.56
7	企业所得税	3,188.27				2.06	65.99	163.43	163.43	201.71	201.71	201.71	241.89
8	净利润	9,564.82				6.18	197.98	490.30	490.30	605.12	605.12	605.12	725.67
11	息税前利润	24,128.19				429.54	1,106.58	1,496.33	1,496.33	1,649.42	1,649.42	1,649.42	1,810.16
12	息税折旧摊销前利润	42,801.93				1,121.16	2,489.82	2,879.57	2,879.57	3,032.66	3,032.66	3,032.66	3,193.40

利润与利润分配表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	项目总收入	54,250.92	4,021.58	4,222.66	4,222.66	4,435.25	4,435.25	4,656.94	4,656.94	4,021.58
2	税金及附加	5,484.03	386.54	439.06	451.12	473.51	473.51	497.02	497.02	386.54
3	总成本费用	36,013.80	2,667.48	2,680.63	2,680.63	2,695.89	2,695.89	2,710.39	2,710.39	2,667.48
4	利润总额	12,753.09	967.56	1,102.97	1,090.91	1,265.85	1,265.85	1,449.53	1,449.53	967.56
5	弥补以前年度亏损									
6	应纳税所得额	12,753.09	967.56	1,102.97	1,090.91	1,265.85	1,265.85	1,449.53	1,449.53	967.56
7	企业所得税	3,188.27	241.89	275.74	272.73	316.46	316.46	362.38	362.38	241.89
8	净利润	9,564.82	725.67	827.23	818.18	949.39	949.39	1,087.15	1,087.15	725.67
11	息税前利润	24,128.19	1,810.16	1,945.57	1,933.51	2,108.45	2,108.45	2,292.13	2,292.13	1,810.16
12	息税折旧摊销前利润	42,801.93	3,193.40	3,328.81	3,316.75	3,491.69	3,491.69	3,675.37	3,675.37	3,193.40

项目投资现金流量表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目\年份	合计	建设期			运营期						
			2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年 1-6 月	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	经营活动净现金流量	42,189.17				1,248.22	2,708.55	3,042.98	3,042.98	3,174.21	3,174.21	3,312.00
1	现金流入	59,127.16				1,572.59	3,465.92	3,975.99	3,975.99	4,174.79	4,174.79	4,383.53
1.1	营业收入	59,127.16				1,572.59	3,465.92	3,975.99	3,975.99	4,174.79	4,174.79	4,383.53
1.2	其他收入											
2	现金流出	16,938.00				324.37	757.37	933.01	933.01	1,000.58	1,000.58	1,071.53
2.1	经营成本	5,978.76				184.40	388.04	418.64	418.64	430.57	430.57	443.10
2.2	增值税	2,286.94										
2.3	税金及附加	5,484.03				137.91	303.34	350.93	350.93	368.30	368.30	386.54
2.4	所得税	3,188.27				2.06	65.99	163.43	163.43	201.71	201.71	241.89
二	投资活动净现金流量	-45,034.14	-10,000.00	-26,317.17	-8,716.97							
1	现金流入											
2	现金流出	45,034.14	10,000.00	26,317.17	8,716.97							
2.1	建设投资	45,034.14	10,000.00	26,317.17	8,716.97							
2.2	流动资金											
三	筹资活动净现金流量	11,237.74	10,000.00	26,317.17	8,716.97	-421.30	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60

1	现金流入	45,876.74	10,000.00	26,738.47	9,138.27															
1.1	资本金投入	23,876.74	10,000.00	4,738.47	9,138.27															
1.2	债券	22,000.00		22,000.00																
2	现金流出	34,639.00		421.30	421.30	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60
2.1	偿还本金	22,000.00																		
2.2	偿还债务利息	12,639.00		421.30	421.30	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60
3	净现金流量	8,392.77			826.92	1,865.95	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38	2,200.38
4	累计净现金流量	8,392.77			826.92	2,692.87	4,893.25	7,093.63	9,425.24	11,756.85	14,226.25									
5	本金覆盖率	1.92																		
6	本息覆盖率	1.22																		

项目投资现金流量表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目\年份	合计	运营期							
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营活动净现金流量	42,189.17	3,312.00	3,153.56	3,044.02	3,175.23	3,175.23	3,312.99	3,312.99	
1	现金流入	59,127.16	4,383.53	4,602.70	4,602.70	4,832.84	4,832.84	5,074.48	5,074.48	
1.1	营业收入	59,127.16	4,383.53	4,602.70	4,602.70	4,832.84	4,832.84	5,074.48	5,074.48	
1.2	其他收入									
2	现金流出	16,938.00	1,071.53	1,449.14	1,558.68	1,657.61	1,657.61	1,761.49	1,761.49	
2.1	经营成本	5,978.76	443.10	456.25	456.25	470.05	470.05	484.55	484.55	
2.2	增值税	2,286.94		278.09	378.59	397.59	397.59	417.54	417.54	
2.3	税金及附加	5,484.03	386.54	439.06	451.12	473.51	473.51	497.02	497.02	
2.4	所得税	3,188.27	241.89	275.74	272.73	316.46	316.46	362.38	362.38	
二	投资活动净现金流量	-45,034.14								
1	现金流入									
2	现金流出	45,034.14								
2.1	建设投资	45,034.14								
2.2	流动资金									
三	筹资活动净现金流量	11,237.74	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60	-22,421.30
1	现金流入	45,876.74								

借款还本付息计划表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	建设期			运营期				
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	专项债券融资借款（合计）										
1.1	年初债券本金					22,000.00					
1.2	当年新增债券本金		22,000.00		22,000.00		22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
1.3	当年偿还债券本金		22,000.00								
1.4	当年借款债券余额				22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
1.5	本年应付利息		12,639.00		421.30	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60
	建设期利息		842.60		421.30	421.30					
	财务费用		11,796.40			421.30	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60
2	专项债券融资借款（第一期）	3.83									
2.1	年初债券本金					22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
2.2	当年新增债券本金		22,000.00		22,000.00						
2.3	当年偿还债券本金		22,000.00								
2.4	当年借款债券余额				22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
2.5	本年应付利息		12,639.00		421.30	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60
	建设期利息		842.60		421.30	421.30					
	财务费用		11,796.40			421.30	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60

借款还本付息计划表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	运营期									
				2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
1	专项债券融资借款（合计）												
1.1	年初债券本金			22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
1.2	当年新增债券本金		22,000.00										
1.3	当年偿还债券本金		22,000.00										22,000.00
1.4	当年借款债券余额			22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	
1.5	本年应付利息		12,639.00	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	421.30
	建设期利息		842.60										
	财务费用		11,796.40	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	421.30
2	专项债券融资借款（第一期）	3.83											
2.1	年初债券本金			22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
2.2	当年新增债券本金		22,000.00										
2.3	当年偿还债券本金		22,000.00										22,000.00
2.4	当年借款债券余额			22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	
2.5	本年应付利息		12,639.00	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	421.30
	建设期利息		842.60										
	财务费用		11,796.40	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	842.60	421.30

证书序号: NO. 022926

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 湖南华辉会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 张辉

办公场所: 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号
栋1326、1327、1328房

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 43010065

注册资本(出资额): 300万元

批准设立文号: 湘财会函【2008】19号

批准设立日期: 2008-10-10





营业执照

(副本)

副本编号: 2 - 1

统一社会信用代码 914301036803241121

名称 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号栋1326
1327、1328房
法定代表人 张辉
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2008年10月21日
营业期限 2008年10月21日 至 2028年10月20日
经营范围 企业会计报表审计, 企业资本验证, 企业合并、分立、清算
事宜审计, 会计咨询, 会计服务等法律法规规定的业务。
(湖南省财政厅湘财会函[2008]19号)(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)



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
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定企业有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2018



2018年8月29日

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

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



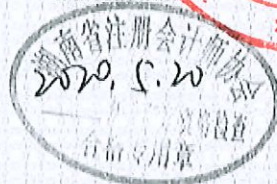
张辉
男
1989-10-19
湖南华辉会计师事务所有限公司
430202661019403
身份证书号
Identity card No.



年度检验登记

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.



430200080009

证书编号:
No. of Certificate

湖南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2000 11 27

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/y /m

2018.3.27 合格专用章



姓名: 陈志丹
Full name: 陈志丹
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1980-08-14
Date of birth: 1980-08-14
工作单位: 湖南华联会计师事务所有限公司
Working unit: 湖南华联会计师事务所有限公司
身份证号码: 43252419800814003X
Identity card No: 43252419800814003X



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: 430100650009
No. of Certificate: 430100650009

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

发证日期: 2020 年 03 月 17 日
Date of issuance: 2020 / 03 / 17

年 月 日
/ /