

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2022】第 00003 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
邮编 410000 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

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告



大信沙咨字【2022】第 00003 号

我们接受委托，对长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）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 电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin 传真 Fax: +86 (0731) 85164366
International Tower No.380 Section 3 网址 Internet: www.daxincpa.com.cn
FuRong Middle Road, Changsha, China,
410000

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

长沙分所

中国·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

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，我们对长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）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（金霞）物流枢纽建设（二期）项目

2、项目建设单位：湖南金霞发展集团有限公司

3、建设地点：项目各物流大通道的配套建设均位于金霞物流园范围内；冷链物流基地位于新港大道以东、湘捞路以南、芙蓉北路以西、柏曹路以北；物流装备智造园北邻龙杉路，东侧为中青路，西侧为谭湾路，南边为鹤杉路；大型货运停车场位于马湾路以南，桔林路以东，中青路以西；物流专业人才公寓两个，分别位于青竹湖路与太阳山路交汇处东南角，以

及大型货运停车场东侧。

4、建设内容和建设规模

项目建设内容包括谭湾路、龙杉路、鹤杉路等金霞物流园范围内的物流大通道提质扩容及互联互通，冷链物流基地、物流装备智造园、物流专业人才公寓、大型货运停车场、综合物流信息服务平台建设。

建设规模：物流大通道包括建设谭湾路、龙杉路、鹤杉路等 23 条园区道路，道路面积共计约 463,079.00 m²；冷链物流基地占地面积约 318 亩，总建筑面积约 120,000.00 m²，其中物流中心仓建筑面积约 105,600.00 m²，配套办公楼建筑面积约 14,400.00 m²；物流装备智造园占地面积约 160 亩，总建筑面积约 158,071.00 m²，其中厂房建筑面积约 138,672.00 m²，配套公租房建筑面积约 19,399.00 m²；物流专业人才公寓占地面积约 43.36 亩，总建筑面积约 17,000.00 m²；货运停车场占地面积约 23.55 亩；综合物流信息服务平台建设包括硬件系统建设和软件信息系统建设两部分内容。

（二）项目总投资

项目投资总额为 310,927.18 万元，其中：工程费用 191,012.60 万元，工程建设其他费用 83,382.58 万元（征地拆迁费用 62,976.10 万元），预备费 27,435.95 万元，建设期利息 9,096.05 万元。

（三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 310,927.18 万元，其中：项目资本金 126,127.18 万元，通过发行专项债券筹集 57,800.00 万元，剩余资金拟采取银行融资等形式进行筹集。

根据总体投资额度及开发建设计划，项目拟申请银行贷款 127,000.00 万元，其中：2020 年、2021 年贷款 26,000.00 万元、26,000.00 万元，拟计划 2022 年、2023 年分别贷款 40,000.00 万元、35,000.00 万元，5 年期银行贷款的预测利率为 4.9%。

项目拟申请政府专项债券 57,800.00 万元，其中：2020 年 2 月发行政府专项债券 21,800 万元，利率为 3.3%；2020 年 5 月发行政府专项债券 6,000 万元，利率为 2.86%；拟计划 2022 年、2023 年分别申请政府专项债券 10,000.00 万元、20,000.00 万元。

本次拟发债金额 10,000.00 万元，发行期限为 15 年，根据 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，15 年期债券利率为 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		建设期+运营期	
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	总投资	310,927.18	98,425.00	60,760.00	83,510.00	68,232.18
1.1	建设投资	301,831.13	97,788.00	57,958.00	81,109.00	64,976.13
1.2	建设期利息	9,096.05	637.00	2,802.00	2,401.00	3,256.05
2	资金筹措	310,927.18	98,425.00	60,760.00	83,510.00	68,232.18
2.1	项目资本金	126,127.18	44,625.00	34,760.00	33,510.00	13,232.18
2.1.1	用于建设投资	117,031.13	43,988.00	31,958.00	31,109.00	9,976.13
2.1.2	用于建设期利息	9,096.05	637.00	2,802.00	2,401.00	3,256.05
2.2	债务资金	184,800.00	53,800.00	26,000.00	50,000.00	55,000.00
2.2.1	用于建设投资	184,800.00	53,800.00	26,000.00	50,000.00	55,000.00
2.2.1.1	银行贷款	127,000.00	26,000.00	26,000.00	40,000.00	35,000.00
2.2.1.2	专项债券	57,800.00	27,800.00		10,000.00	20,000.00

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）项目收入分析

项目收入来源为厂房、仓库、办公楼租售收入，公租房出租收入，车位出租收入、充电桩服务收入，信息服务平台服务收入等。

新建仓库、办公楼、厂房销售单价参考项目周边地区类似项目销售情况和本项目实际情况进行预测分别为：计算期第 1 年冷链物流中心仓出售 6600 元/m²，办公楼出售 7200 元/m²，厂房 6800 元/m²。仓库、办公楼、厂房、公租房出租价格参考周边地区类似项目租赁情况和本项目实际情况预测分别为：计算期第 1 年冷链物流中心仓出租 60 元/m²/月（含物业管理费），办公楼出租 45 元/m²/月（含物业管理费），厂房 35 元/m²/月（含物业管理费），公租房出租 35 元/m²/月（含物业管理费）。

表 1 厂房销售价格调查表

物业类型	楼盘名称	均价（元/m ² ）	位置
厂房、生产车间	军民融合智能制造产业示范园	6600	长沙市开福区
厂房、生产车间	海凭星沙医疗器械智能科技园	7300	长沙县星沙东六路与人民东路交汇处往北 800 米
厂房、生产车间	开福区青竹湖厂房	6700	长沙市开福区青竹湖
厂房、生产车间	麓谷兴工国际	9400	长沙市岳麓区兴工国际工业园

信息源于 58 同城网、中工招商网。

(出售) 地铁口高速口仓库200~1000平现房低首付出售出租

湘潭路口 500 平 现房 价格可面议 更新时间: 2021-12-19 216人已浏览



200 万元 6666.67元/m² (价格可面议)

300m² 标准厂房 全新
建筑面积 厂房类型 厂房新旧

区域: 开福区-开福黄边 地址: 湖南装备制造产业示范区-长沙开福区 地图

李源 金牌经纪人
威尔达集团(长沙)有限公司
执业执照编号: 9143010558845981XA



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

基本信息 内部详情 描述 配套 图片 位置

基本信息

类型: 厂房出售 可办环评: 是
土地性质: 工业用地 产权证号: 2063

猜你喜欢



长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙厂房出售 > 星沙厂房出售 > 泉塘厂房出售

(出售) 星沙自贸区可享受购房补贴三层独栋厂房

价格可面议 随时可看 更新于2021-12-19 216人已浏览



1400 万元 7368.42元/m² (价格可面议)

1900m² 独院厂房 全新
建筑面积 厂房类型 厂房新旧

区域: 星沙区-泉塘 地址: 未来智汇城招商中心-长沙市长沙县 地图

张权力 金牌经纪人
长沙未来云创置业有限公司
执业执照编号: 91430100MA4PNA4M5M



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

中工招商网 厂房 仓库 写字楼 土地 产业园区 市县招商 资讯 业务合作 更多 登录 注册 4008863806 转0

中工招商网 厂房 长沙

首页 厂房出租 厂房出售 仓库出租 价格走势 厂房指南

求租求购 业主放盘

请输入关键词进行查询

搜索

扫一扫手机看厂

长沙厂房网 > 长沙厂房出售 > 开福厂房出售 > 出售开福区青竹湖路, 适合研发办公, 面积100平起

出售开福区青竹湖路, 适合研发办公, 面积100平起

*分享 / 反馈

红本厂房 高速路口

更新时间: 3天前



6700 元/m² 咨询顾问租金信息或预约看厂

90m² 标准厂房 砖混结构 二楼以上
面积 类型 结构 楼层

信息编号: a16079801 厂房新旧: 暂无参数
区域位置: 湖南-长沙-开福-青竹湖



肖先生
房源由我维护, 知晓房源特色
4008863806 转0



长沙房产网 - 长沙房产信息 - 长沙房产资讯 - 长沙房产新闻 - 长沙房产论坛 - 长沙房产门户网

(出售) 麓谷兴工国际455平精装修带租约办公室9500元每平出售



432 万元 9494.51元/m²

455m²

建筑面积

园区厂房

厂房类型

九成新

厂房新度

区域: 岳麓区 - 保利麓谷林语

地址: 兴工国际工业园·长沙市岳麓区



肖红

湖南高迈营销策划有限公司

执业执照编号: 91430104MA4TSYH17F



电话联系TA

在线咨询

扫一扫, 进详情

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

基础信息

类型

厂房出售

可办环评

是

地址

岳麓-保利麓谷林语 兴工国际工业园·长沙市岳麓区



表 2 办公楼销售价格调查表

物业类型	楼盘名称	均价 (元/m²)	位置
办公楼	中部智谷产业园	7700	长沙县长桥路
办公楼	芙蓉北路	7500	长沙市开福区芙蓉北路
办公楼	金霞跨境产贸城	7000	长沙市开福区湘江北路与开顺路交汇处
办公楼	天顶大厦	7600	长沙市岳麓区雷锋大道 679 号

信息源于 58 同城网。

长沙 [切换城市 湘潭] 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

58同城·房产

请输入房源相关信息

免费发布

搜房源

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出售 > 长沙县写字楼出售 > 长沙县周边写字楼出售

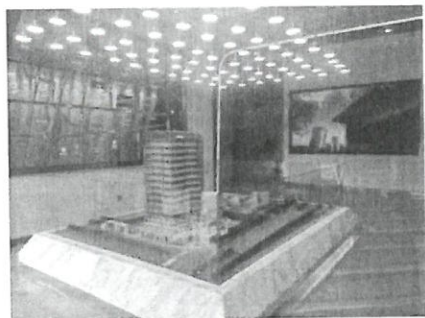
(出售) 地铁口, 开发商一手热销房源

生成房源报告

收藏

举报

纯写字楼 新盘 可注册 可分割 更新于2021-12-26 85人已浏览



128 万元 7730.4元/m²

165.58m²

建筑面积

20~41个

推荐工位数

毛坯

装修程度

楼盘: 中部智谷产业园

地址: 长沙县 - 长沙县周边 长桥路



龙湘南

湖南皇越投资有限公司

营业执照编号: 91430121550727546P



电话联系TA

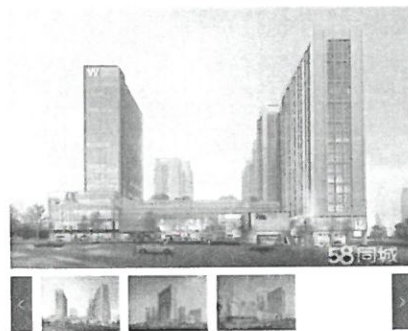
在线咨询

扫一扫, 进详情

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出售 > 开福写字楼出售

(出售) 开发商直售, 酒店物业租售中, 地铁口, 独立电梯

商业综合楼 新房 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-10-13 32人已浏览



6000 万元 7500元/m²

轻松买铺, 往来财富 >

8000m² 1200~2400个 毛坯
建筑面积 推荐工位数 装修程度

楼盘: 芙蓉北路
地址: 开福区 湖南省长沙市开福区 地图

刘先生
个人
已在58注册10年
已实名认证



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

概况 描述 配套 图片 位置 看现场 楼盘问答

猜你喜欢



概况 我有类似房源, 免费发布 >

售价 6000万元
单价 7500元/m²

性质 写字楼新盘
面积 8000m²

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出售 > 开福写字楼出售 > 开福区政府写字楼出售

(出售) 出售开福开福区政府商业综合体

商业综合楼 新房 可注册 免费车位 更新于2021-10-13 32人已浏览



218 万元 6987.18元/m²

轻松买铺, 往来财富 >

312m² 52~104个 毛坯
建筑面积 推荐工位数 装修程度

楼盘: 金霞跨境电商城
地址: 开福区 - 开福区政府 长沙市开福区湘... 地图

詹丽
个人
已在58注册4年
已实名认证



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

概况 描述 配套 图片 位置 看现场 楼盘问答

猜你喜欢



概况 我有类似房源, 免费发布 >

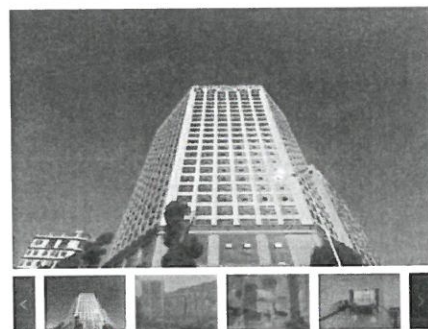
售价 218万元
单价 6987.18元/m²

性质 写字楼新盘
面积 312m²

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出售 > 岳麓写字楼出售 > 雷锋大道写字楼出售

(出售) 中小企业平台, 低成本创业, 随时交付

商业综合楼 新房 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-12-31 49人已浏览



88.45 万元 7650.72元/m²

轻松买铺, 往来财富 >

115.61m² 13~27个 毛坯
建筑面积 推荐工位数 装修程度

楼盘: 天顶大厦
地址: 岳麓区 - 雷锋大道 雷锋大道679号 地图

何英
长沙尖山地产有限责任公司
营业执照号码: 91430100MA4Q614M9P



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

概况 描述 配套 图片 楼盘 位置 看现场

猜你喜欢



概况 我有类似房源, 免费发布 >

售价 88.45万元
单价 7650.72元/m²

性质 写字楼新盘
面积 115.61m²

表 3 冷链仓储租赁价格调查表

物业类型	名称	出租单价(元/m ² /月)(不含物业费)	位置
冷链仓储	开福区大型冷库	60	长沙市开福区中青路
	高铁南站附件冷冻库	105	长沙市雨花区高铁南站附件
	高标多温仓库	105	开福区沙坪街道
	黑石铺冷库	105	天心区新开铺

信息源于安居客网。

安居客 | 商铺写字楼 长沙

请输入房源相关信息

搜房源

长沙房产网 > 长沙仓库出租 > 开福仓库出租

开福区大型冷库(冷藏+冷冻+干仓)

更新于2021-11-20



126.67 万/月 2元/m²/天

21111m²

建筑面积

暂无数据

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域: 开福

地址: 长沙市开福区中青路 地图



刘先生
个人房东

已实名认证



扫一扫, 进详情

电话联系TA

安居客 | 商铺写字楼 长沙

请输入房源相关信息

搜房源

长沙房产网 > 长沙仓库出租 > 雨花仓库出租 > 雨花周边仓库出租

长沙雨花高铁南站附近有冷冻冷藏库干仓2000~5000出租

物流仓库 电商仓库 证件齐全 可以分割 价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含物业费 更新于2021-12-30



31.5 万/月 3.5元/m²/天

3000m²

建筑面积

高台库

仓库类型

500m²

起租面积

区域: 雨花雨花周边

地址: 湖南省长沙市雨花区 地图



苏玲
所属公司: 兴和物流

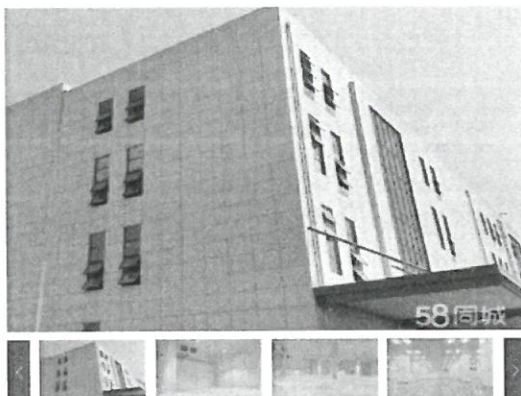
营业执照编码: 91430103329335033Q



扫一扫, 进详情

电话联系TA

高标多温仓库，资质齐全，交通便利
更新于2022-01-02



525 万/月 3.5元/m²/天

50000m²
建筑面积

暂无数据
仓库类型

暂无数据
起租面积

区域：开福开福周边
地址：沙坪街道 地图



陈先生
个人房东

已实名认证



扫一扫，进详情

电话联系TA

更新于2021-12-29



525 万/月 3.5元/m²/天

50000m²
建筑面积

暂无数据
仓库类型

暂无数据
起租面积

区域：天心新开铺
地址：黑石冷库 地图



张强
个人房东

已实名认证



扫一扫，进详情

电话联系TA

基础信息

内部详情

配套设施

详细信息

图片

位置

相似房源

基础信息

类型：仓库出租

押付：面议

地址：天心-新开铺 黑石冷库

建筑面：50000m²
租期：面议

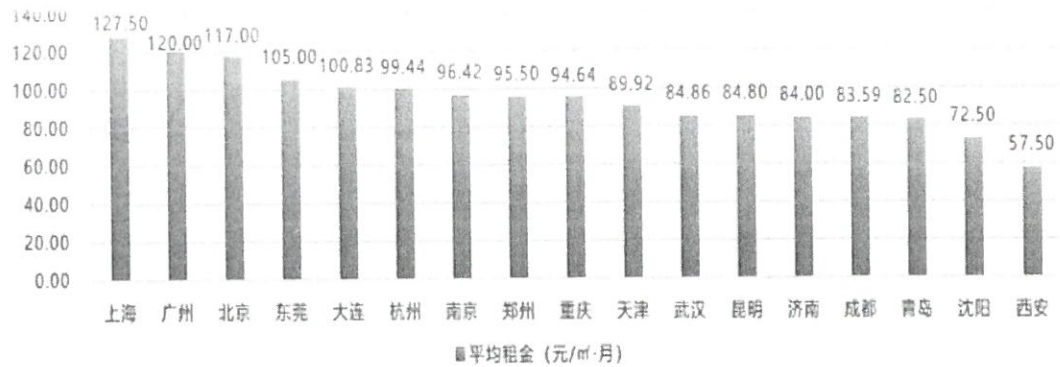


星沙华天大酒店(湘
东路店)-长沙市长沙
县

根据物联云仓平台冷库数据显示，2020 年上半年全国冷库平均租金为 85.27 元/m²·月。
如下表所示。



2020年上半年全国部分地区冷库平均租金



数据来源：物联云仓平台

物联云仓数据研究院研究及绘制 ©2020.8 50yc Inc

表4 办公楼租赁价格调查表

物业类型	名称	出租单价 (元/㎡/月) (不含物业费)	位置
办公楼	麓谷新长海中心办公楼	45-60	高新技术开发区麓谷大道与麓泉路交汇处西南角
	中南(长沙)总部基地	45-66	韶山南路与万家丽路交汇处往东100米
	嘉德企业总部大楼	40	长沙市开福区湘江北路金霞跨境产贸城

信息源于58同城网。

长沙【切换城市 湘潭】 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

58同城·房产

请输入房源相关信息

免费发布

搜房源

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 岳麓写字楼出租 > 麓谷大道写字楼出租

(出租) 多套供选！地铁口！麓谷企业广场新长海新世界旁精装拎包办公

生成房源报告

☆收藏

空选 纯写字楼 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 | 更新于2021-12-31 | 53人已浏览

2人气 举报



1.67 元/㎡/天 6513元/月

轻松买铺，货来财富 >

130m²

建筑面积

15~30个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼盘：麓谷新长海中心

地址：岳麓区·麓谷大道 麓谷大道627号

地图



胡兰辉

长沙市九州房地产经纪有限公司

营业执照编码：91430102MA4R783AXE



电话联系TA 在线沟通

扫一扫，进详情

概况 描述 配套 图片 楼盘 位置 看现场 楼盘问答

猜你喜欢

概况 我有类似房源，免费发布 >

日租 1.67元/㎡/天

性质 二手写字楼



(出租) 出租天心友阿奥特莱斯纯写字楼

生成房源报告

☆ 收藏

1人气 举报

纯写字楼 新房 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2021-12-29 56人已浏览



2.22 元/m²/天 2000元/月

轻松买铺，货来财富 >

30m²

建筑面积

5~10个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼盘：中南总部基地

地址：天心区·友阿奥特莱斯 雨花区万家丽...

地图



胡生

个人

已在58注册4年

已实名认证



电话联系TA

在线沟通

扫一扫，进详情

长沙 [切换城市 湘潭] 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

(出租) 在开福区金霞跨境产贸城内

生成房源报告

☆ 收藏

0人气 举报

商业综合楼 新房 可注册 可分割 免费车位 更新于2021-10-26 8人已浏览



1.33 元/m²/天 1.4万/月

轻松买铺，货来财富 >

350m²

建筑面积

46~93个

推荐工位数

简装

装修程度

楼盘：嘉德企业总部大楼-地下停车场

地址：开福区·山语城 长沙市开福区湘江北...

地图



游波

个人

已在58注册6年

已实名认证



电话联系TA

在线沟通

扫一扫，进详情

表5 厂房租赁价格调查表

类型	名称	出租单价 (元/m²/月) (不含物业费)	位置
厂房	佳海工业园二期 426 m² 厂房	35	靠近中青路
	开福区卓尔军民融合产业园 1200 平 厂房	28	金霞军民融合产业园
	麓谷 40000 m² 厂房	35	岳麓麓谷

信息源于中工招商网、58 同城网。

长沙房产网 > 长沙厂房出租 > 开福区 > 佳海工业园二期

物流园区 物流业发达

更新于2020-11-28



1.5 万/月 1.17元/m²/天

426m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：开福

地址：佳海工业园二期 [地图](#)



肖先生
个人房东

[已实名认证](#)

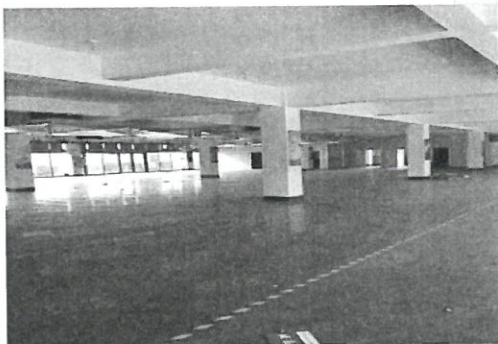
[已资质认证](#)



扫一扫，选详情

卓尔军民融合产业园1200平方房出租

更新于2021-01-21



收藏

3.36 万/月 0.93元/m²/天

1200m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

28m²

起租面积

区域：开福开福旁边

地址：军民融合产业园-3栋-长沙市开福区 [地图](#)



梁莹琦

所属公司：卓尔

营业执照编号：9143010558895981XA



扫一扫，选详情

中工招商网 · 厂房 长沙 厂房出租 厂房出售 仓库出租 价格走势 厂房租赁 4008863806

请输入关键词进行查询 [搜索](#) [扫一扫手机看厂](#)

长沙厂房网 > 长沙厂房出租 > 岳麓厂房出租 > 麓谷高新区40000平全新标准厂房招租一楼层高6米可分租

麓谷高新区40000平全新标准厂房招租一楼层高6米可分租 15分 刷新

可办环评 工业园 可办公 更新时间：3天前



35 元/m²/月 高规格租金便宜或租约看厂

4万m² 标准厂房 砖混结构 二楼以上 楼层

信息编号 18062755 厂房新旧 全新

区域位置 麓谷-长沙-岳麓-麓谷

房源由我维护，知房房源特色 4008863806转207

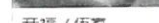
[在线留言](#) [预约看厂](#)

表 6 周边公寓租赁价格调查表

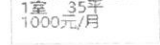
名称	出租价格 (元/m ²)	备注
新城和樾	31~44	约 32~38 m ² ，位于芙蓉北路
极目楚天	28~40	约 40~46 m ² ，位于芙蓉北路
钱隆世家	33~42	约 38~45 m ² ，位于兴联东路
塞纳公馆	32~39	约 38~45 m ² ，位于捞刀河北路

信息源于 58 同城网。

图 2 系统流程图



聖德太子



条 开福 × 一室 × 整租: 钱隆世家 ×

开福出租房

个人房源

核验真房

经纪人

安选房源

品牌公寓

视频房源

VR看房

联系客服



整租 | 福晟钱隆世家公寓 精装修 配套齐全 拎包入住

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 黄柯

1600元/月

09-01

热推房源 hot



开福 / 开福区政府
1室 60平
1500元/月



整租 | 福晟钱隆世家1室1厅1卫 1500元月

1室 40㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 刘小凤

1500元/月

10-14



开福 / 伍家
1室 57平
2100元/月



整租 | 钱隆世家公寓 精装修 温馨干净 1800月

1室 43㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 吴秀珍

1800元/月

10-28



整租 | 福晟钱隆世家 1室0厅1卫

1室 45㎡

开福区政府 福晟钱隆世家

来自个人房源

1500元/月

10-29



开福 / 开福区政府
1室 35平
1000元/月



整租 | 钱隆世家精装公寓 一室一厅 随时看房 拎包入住

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 彭文贞

1500元/月

22小时前



整租 | 钱隆世家精装公寓 家具家电齐全 附近商业成熟 环...

1室 42㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 冯鑫

1500元/月

09-23



写字楼出售



整租 | 塞纳公馆现代简约风公寓 拎包入住 交通便利

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 湖南新环境地产 彭琼芳

1200元/月

1天前



整租 | 塞纳公馆精装公寓 家具家电齐全 交通便利 拎包入住

1室 37㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 湖南新环境地产 彭琼芳

1300元/月

10-29



整租 | 捞刀河边 塞纳公馆 精装修一房 拎包入住 第一次出...

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 乾居地产 曹红

1500元/月

10-28



整租 | 世纪城塞纳公馆精装 家电齐全 交通方便 采光好 学...

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 湖南新环境地产 补柳英

1400元/月

10-24



整租 | 必租系列! 精装一房地地铁口! 看房随时联系! 房东...

1室 39.43㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 湖南新环境地产 高刘华

1300元/月

10-15

根据国家统计局公布的 70 个大中城市房价数据，长沙 2010-2020 年房价增长了 84.40%，年均增长 8.40%，结合长沙市房屋市场租赁情况，本项目房屋租售价格增长率按照 3.50%考虑。

房价涨幅表

2010-2020年8月中国217个城市房价涨幅排名					
序号	城市	2010年12月 房价(元/㎡)	2020年8月 房价(元/㎡)	10年房价增长 (元/㎡)	10年房价涨幅
1	深圳	17313	75249	57936	334.6%
2	厦门	12281	48285	36004	293.2%
3	东莞	6402	19265	12863	200.9%
4	佛山	2887	8594	5707	197.7%
5	南阳	2757	8175	5418	196.5%
6	大理	4807	13680	8873	184.6%
7	广州	13120	37261	24141	184.0%
8	临沂	3353	9281	5928	176.8%
9	北京	22612	62514	39902	176.5%
10	合肥	6092	16671	10579	173.7%
11	宿迁	3472	9058	5586	160.9%
121	唐山	6962	12876	5914	84.9%
122	南昌	6657	12295	5638	84.7%
123	长沙	6026	11111	5085	84.4%
124	恩施	3237	5953	2716	83.9%
125	湖州	3100	5678	2578	83.2%
126	资阳	3245	5937	2692	83.0%
127	长春	5595	10223	4628	82.7%
128	盐城	5807	10595	4788	82.5%
129	邯郸	5357	9770	4413	82.4%
130	阳江	3340	6075	2735	81.9%
131	龙岩	6409	11594	5185	80.9%

(1) 冷链物流中心仓出租收入

冷链物流中心仓出租单价计算期第 1 年按 60 元/㎡/月计算，出租单价每年上浮 3.50%。计算期第 3 年部分仓库建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），出租面积占可出租面积的比例按 60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第 7 年及之后均按全部出租（扣除销售部分）计算。

(2) 冷链物流中心仓出售收入

冷链物流中心仓计算期第 3-6 年采用出租方式，第 7-11 年采用出租+出售的方式，出售面积按冷链物流中心仓总面积的 50%计算，出售单价每年上浮 3.50%。计算期第 7-11 年每年出售面积的比例按总出售面积的 20%计。

（3）冷链物流办公楼出租收入

冷链物流办公楼可出租面积按冷链物流办公楼总面积的 50%计算，冷链物流办公楼出租单价按 45 元/㎡/月计算，出租单价每年上浮 3.5%计算。计算期第 3 年部分办公楼建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），出租面积占可出租面积的比例按 60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第 7 年及之后均按全部出租计算。

（4）冷链物流办公楼出售收入

冷链物流办公楼出售面积按冷链物流办公楼总面积的 50%计算，出售单价每年上浮 3.50%。计算期第 4-8 年每年出售面积占可出售面积的比例分别为 25.00%、22.50%、20.00%、17.50%、15.00%。

（5）物流装备智造园厂房出租收入

物流装备智造园厂房出租单价计算期第 1 年按 35 元/㎡/月计算，出租单价每年上浮 3.50%。计算期第 3 年部分厂房建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），出租面积占可出租面积的比例按 60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第 7 年及之后均按全部出租（扣除销售部分）计算。

（6）物流装备智造园厂房出售收入

物流装备智造园厂房计算期第 3-6 年采用出租方式，第 7-11 年采用出租+出售的方式，出售面积按厂房总面积的 50%计算，出售单价每年上浮 3.50%。计算期第 7-11 年每年出售面积的比例按总出售面积的 20%计。

（7）公租房出租收入

物流装备智造园和人才公寓的公租房均出租，计算期第 1 年出租单价按 35 元/㎡/月计算，每年上浮 3.5%计算。计算期第 3 年部分公租房建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），出租面积占可出租面积的比例按 60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第 7 年及之后均按全部出租计算。

（8）停车位出租收入

冷链物流基地、物流装备智造园、货运停车场等配套车位均出租，出租单价依据《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2019〕217 号），出租单价按 20.00 元/天计算，车位出租价格每 5 年上浮 5.00%计算。计算期第 3 年部分停车场建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），停车位出租比例按可出租车位的 60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第 7 年及之后均按 90%出租率计算。

（9）充电桩服务收入

依据《关于印发〈湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法〉的通知》（湘政办发〔2016〕59号），充电桩服务收入按115.00元/个/天计算，服务费每五年上浮5.00%计算。计算期第3年部分充电桩建成投入使用（计算期第3年1-6月为建设期，7-12月为运营期），参考长沙市四方坪桥下停车场等地，快充充电桩使用率达80%以上，充电桩使用率按充电桩总数的75.00%、80.00%、85.00%、90.00%逐年增长，计算期第7年及之后均按90%的使用率计算。

（10）信息服务平台服务收入

信息服务平台服务收入包括会员会费收入，应用软件销售收入，应用软件租赁收入，广告收入，有偿信息服务以及其他服务收入。

参照物通网物信通会员2380-3680元/年，注册会员50万以上；货拉拉平台会员4788-7188元/年，月活司机48万以上；结合本项目实际情况，辐射范围及影响力，会员费按500-1000元/年考虑，注册会员1-2万，会员会费收入暂按1900万/年，广告费等其他服务收入100万/年，即信息服务平台服务收入合计按2000万/年，服务收入价格按每年上浮1%计算。

（11）税金及附加确定

1）增值税：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），本项目适用增值税税率9%。

2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税7%缴纳城市维护建设税，按增值5%缴纳教育费附加费。

3）印花税：按出租收入0.03%缴纳印花税。

4）房产税：按出租收入的12%计算。

5）所得税税率按照25%考虑。

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

项目投资总额为310,927.18万元，其中：工程费用191,012.60万元，工程建设其他费

用 83,382.58 万元（征地拆迁费用 62,976.10 万元），预备费 27,435.95 万元，建设期利息 9,096.05 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

本项目成本费用包括：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。

本项目成本费用参照省内类似项目相关成本取费标准，结合项目具体情况取费，具体如下：

类似项目成本费用情况表

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
1	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%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
			其他运营成本	按 100 万元每年测算
2	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
3	长沙消费电子产业园 1.1 期项目	总投资 7.6 亿元	职工薪酬	人员暂按 30 人计,人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算
			维修费用	按折旧费的 5%计算
			销售费用	按销售收入的 2%计算
			管理费用	按经营收入的 1%计算
4	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
			维修费用	维修费用按当年固定资产折旧费用的 2%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
			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

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
本项目	长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	总投资 31.09 亿元	职工薪酬	人员暂按 90 人计，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算
			维修费用	按折旧费的 10%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

（1）职工薪酬及福利。项目共需要相关工作人员暂按 90 人计，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算。福利费按照工资的 14%计算，工资标准考虑每年上涨 3.5%。

（2）本项目建筑物折旧期限按 40 年；设备折旧期限按 10 年，残值率按 5%计算。

（3）修理费用：从运营期第一年开始计算修理费，年修理费用按照折旧费的 10%估算。

（4）销售费用：按经营收入的 1%计算。

（5）管理费用：按经营收入的 1%计算。

（6）财务费用：主要为运营期间银行贷款及政府专项债券的利息费用。

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 526,236.96 万元，产生净利润 148,494.76 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 377,129.83 万元，债券及银行融资本息合计 237,972.30 万元，本息保障倍数为 1.58，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
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2020 年				97,788.00	98,425.00	637.00		
2021 年				57,958.00	60,760.00	2,802.00		
2022 年	10,274.23	2,658.67		81,109.00	83,510.00	7,210.50	2,806.06	2,806.06
2023 年	23,195.06	6,059.98		64,976.13	68,232.18	15,512.10	4,879.03	7,685.09
2024 年	26,598.79	5,982.92				16,768.20	3,847.67	11,532.76
2025 年	30,085.61	6,896.13				20,075.60	3,113.88	14,646.64
2026 年	51,986.78	13,230.55				30,438.60	8,317.63	22,964.27
2027 年	51,939.58	13,527.23				33,262.60	5,149.75	28,114.02
2028 年	50,783.67	8,992.22				32,361.80	9,429.65	37,543.67
2029 年	50,547.82	10,709.32				20,989.80	18,848.70	56,392.37
2030 年	50,239.87	12,431.69				30,107.80	7,700.38	64,092.75
2031 年	27,872.55	9,972.68				4,229.80	13,670.07	77,762.82
2032 年	28,848.87	10,428.92				2,873.00	15,546.95	93,309.77
2033 年	29,666.75	10,916.21				2,775.00	15,975.54	109,285.31
2034 年	30,514.26	12,011.71				2,677.00	15,825.55	125,110.86
2035 年	31,389.02	12,429.02				2,579.00	16,381.00	141,491.86
2036 年	32,294.10	12,859.88				2,481.00	16,953.22	158,445.08
2037 年						10,191.50	-10,191.50	148,253.58
合计	526,236.96	149,107.13		301,831.13	310,927.18	237,972.30	148,253.58	

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 377,129.83 万元，债券及银行融资本息合计 237,972.30 万元，本息保障倍数为 1.58 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%
累计经营现金流入	526,236.96	473,613.26	526,236.96
累计经营现金流出	149,107.13	149,107.13	164,017.84
累计净经营现金	377,129.83	324,506.13	362,219.12
本息合计	237,972.30	237,972.30	237,972.30
本息保障倍数	1.58	1.36	1.52

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

四、 总体评价结论

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

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

五、 使用限制

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

六、 报告附表

附表 1：收入、增值税及附加税金估算表

附表 2：总成本费用估算表

附表 3：项目损益表

附表 4：资金测算平衡表

附表 5：借款还本付息计划表

附表 1:

收入、增值税及附加税金估算表

单位: 万元

编制单位: 湖南金霞发展集团有限公司

序号	项目	税率	合计	建设+运营期		运营期														2037 年
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年		
-	项目经营收入		526,236.96	10,274.23	23,195.06	26,598.79	30,085.61	51,986.78	51,939.58	50,786.67	50,547.82	50,239.87	27,872.55	28,848.87	29,666.75	30,514.26	31,389.02	32,294.10		
1	冷链物流中心出租收入 (万元)		94,538.20	2,443.29	5,900.59	6,979.74	8,127.06	8,411.04	7,738.03	7,007.62	6,217.14	5,362.16	5,549.70	5,744.22	5,945.07	6,152.89	6,365.31	6,591.34		
	可出租面积 (㎡)			63,360.00	73,920.00	84,480.00	95,040.00	95,040.00	84,480.00	73,920.00	63,360.00	52,800.00	52,800.00	52,800.00	52,800.00	52,800.00	52,800.00	52,800.00		
	出租率 (%)			60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
	出租价格 (元/㎡·月)			64.27	66.52	68.85	71.26	73.75	76.33	79.00	81.77	84.63	87.59	90.66	93.83	97.11	100.51	104.03		
2	冷链物流中心出租收入 (万元)		45,942.52					8,567.42	8,867.28	9,177.64	9,498.86	9,831.32								
	可出租面积 (㎡)		52,800.00					10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00								
	出租率 (%)							20%	20%	20%	20%	20%								
	出租价格 (元/㎡·月)							8.1139	8.39705	8.69035	8.99513	9.30936								
3	冷链物流办公出租收入 (万元)		7,481.60	124.96	301.80	357.60	415.70	478.05	494.81	512.09	529.98	548.55	567.73	587.61	608.17	629.42	651.46	674.27		
	可出租面积 (㎡)			4,320.00	5,040.00	5,760.00	6,480.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00		
	出租率 (%)			60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
	出租价格 (元/㎡·月)			48.21	49.90	51.65	53.46	55.33	57.27	59.27	61.34	63.49	65.71	68.01	70.39	72.85	75.40	78.04		
4	冷链物流办公出租收入 (万元)		6,111.27		1,436.90	1,338.47	1,231.39	1,115.18	989.33											
	可出租面积 (㎡)		7,200.00		1,800.00	1,620.00	1,440.00	1,260.00	1,080.00											
	出租率 (%)				25.00%	22.50%	20.00%	17.50%	15.00%											

序号	项目	税率	合计	建设-运营期		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
	销售价格（元/㎡）				7,982.77	8,262.17	8,451.35	8,850.65	9,160.42										
	物业装备智慧团厂房出租收入（万元）		72,423.04	1,871.57	4,519.60	5,346.30	6,225.76		5,928.06	5,368.77	4,762.55	4,107.74	4,251.68	4,400.62	4,454.54	4,714.29	4,879.04	5,049.60	
5	可出租面积（㎡）			83,203.20	97,070.40	110,937.60	124,804.80	124,804.80	110,937.60	97,070.40	83,203.20	69,336.00	69,336.00	69,336.00	69,336.00	69,336.00	69,336.00	69,336.00	
	出租率（%）			60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	出租价格（元/㎡·月）			37.49	38.80	40.16	41.57	43.02	44.53	46.09	47.70	49.37	51.10	52.89	54.74	56.66	58.64	60.60	
	物业装备智慧团厂房出售收入（万元）		62,159.05					11,591.51	11,997.21	12,417.11	12,851.70	13,301.52							
6	可出租面积（㎡）		69,336.00					13,867.20	13,867.20	13,867.20	13,867.20	13,867.20							
	出租率（%）							20%	20%	20.0%	20%	20.0%							
	销售价格（元/㎡）							8,358.94	8,651.50	8,954.30	9,267.70	9,592.07							
7	公租用房出租收入（万元）		153,044.53	2,556.20	6,172.89	7,302.01	8,503.18	9,777.53	10,120.72	10,475.28	10,841.20	11,220.75	11,613.95	12,020.78	12,441.24	12,877.62	13,327.63	13,793.55	
	可出租面积（㎡）			113,639.40	132,579.30	151,519.20	170,459.10	189,399.00	189,399.00	189,399.00	189,399.00	189,399.00	189,399.00	189,399.00	189,399.00	189,399.00	189,399.00	189,399.00	
	出租率（%）			60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	出租价格（元/㎡·月）			37.49	38.80	40.16	41.57	43.02	44.53	46.09	47.70	49.37	51.10	52.89	54.74	56.66	58.64	60.60	
8	停车位出租收入（万元）		24,169.82	545.75	1,273.41	1,455.33	1,637.24	1,637.24	1,719.11	1,719.11	1,719.11	1,719.11	1,719.11	1,805.06	1,805.06	1,805.06	1,805.06	1,805.06	
	可出租车位数量（个）			1,495.20	1,744.40	1,993.60	2,242.80	2,242.80	2,242.80	2,242.80	2,242.80	2,242.80	2,242.80	2,242.80	2,242.80	2,242.80	2,242.80	2,242.80	
	出租率（%）			60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	出租价格（元/个·天）			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	
9	充电桩服务收入（万元）		28,173.18	732.46	1,569.87	1,779.74	1,884.68	1,884.68	1,983.01	1,983.01	1,983.01	1,983.01	1,983.01	2,081.34	2,081.34	2,081.34	2,081.34	2,081.34	
	充电桩数量（个）			349.00	374.00	424.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	
	使用率（%）			70%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	服务费（元/个·天）			115	115	115	115	115	121.00	121.00	121.00	121.00	121.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	
10	信息服务平台服务收入（万		32,193.75	2,000.00	2,020.00	2,040.20	2,060.60	2,081.21	2,102.02	2,123.04	2,144.27	2,165.71	2,187.37	2,209.24	2,231.33	2,253.64	2,276.18	2,298.91	

序号	项目	税率	合计	建设+运营期		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
				元)															
二	应交增值税		19,831.24																
1	销项税金		43,450.77	848.33	1,915.19	2,196.23	2,484.13	4,292.49	4,288.99	4,193.15	4,173.67	4,148.25	2,301.40	2,382.02	2,449.55	2,519.53	2,591.75	2,666.49	
2	进项税金		2,644.72	39.41	91.04	143.17	147.15	169.80	166.13	385.52	385.24	384.87	126.87	128.04	129.02	81.76	82.81	83.89	
3	固定资产折旧税金		21,074.81																
4	进项税抵扣		21,074.81	808.92	1,824.15	2,053.06	2,336.98	4,122.69	4,122.46	3,807.63	1,998.92								
三	税金及附加		42,589.88	839.52	2,038.86	2,408.89	2,802.43	3,182.95	3,088.22	2,976.01	3,075.25	3,184.96	2,898.92	3,000.87	3,104.35	3,217.44	3,328.25	3,442.86	
1	城市维护建设税	7%	1,808.20																
2	教育费附加	5%	991.58																
3	印花税	0.05%	31.44		0.40	0.37	0.34	5.86	6.01	5.94	6.15	6.37							
4	房产税	1.2%	40,178.66	839.52	2,038.46	2,408.52	2,802.09	3,177.09	3,082.21	2,970.07	2,854.35	2,726.98	2,637.97	2,700.39	2,825.88	2,921.91	3,027.17	3,133.05	

附表 2:

总成本费用估算表

单位: 万元

编制单位: 湖南金霞发展集团有限公司

序号	项目	合计	建设+运营期		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	经营成本	37,123.89	1,028.60	1,586.66	2,047.13	2,138.07	2,571.86	2,567.87	4,268.84	4,290.85	4,312.41	2,115.58	2,164.80	2,211.85	1,889.09	1,939.26	1,991.02	
1.1	人员工资及福利费用	11,881.98	614.79	636.57	659.34	682.11	705.87	730.62	756.36	783.09	810.81	839.52	869.22	899.91	931.59	964.26	997.92	
1.1.1	人员（个）		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	
1.1.2	薪酬标准（万元/人年）		6.21	6.43	6.66	6.89	7.13	7.38	7.64	7.91	8.19	8.48	8.78	9.09	9.41	9.74	10.08	
1.2	销售费用	5,262.39	102.74	231.95	265.99	300.86	519.87	519.40	507.84	505.48	502.40	278.73	288.49	296.67	305.14	313.89	322.94	
1.3	管理费用	5,262.39	102.74	231.95	265.99	300.86	519.87	519.40	507.84	505.48	502.40	278.73	288.49	296.67	305.14	313.89	322.94	
1.4	修理费用	14,717.13	208.33	486.19	855.81	854.24	826.25	798.45	2,496.80	2,496.80	2,496.80	718.60	718.60	718.60	347.22	347.22	347.22	
2	折旧费	147,171.64	2,083.34	4,861.93	8,558.07	8,542.38	8,262.48	7,984.54	24,968.02	24,968.02	24,968.02	7,186.04	7,186.04	7,186.04	3,472.24	3,472.24	3,472.24	
3	摊销费	37,387.18	951.07	1,713.74	1,708.91	1,704.61	1,627.94	1,551.81	7,219.54	7,219.54	7,219.54	1,333.10	1,333.10	951.07	951.07	951.07	951.07	
4	财务费用	44,076.25	2,209.50	3,256.05	5,768.20	7,075.60	6,438.60	5,262.60	4,361.80	2,989.80	2,107.80	1,029.80	873.00	775.00	677.00	579.00	481.00	191.50
4.1	专项债务利息支出	14,619.00	445.50	637.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,069.00	1,069.00	1,069.00	383.00	383.00	383.00	383.00	383.00	383.00	191.50
4.2	银行贷款利息支出	29,457.25	1,764.00	2,619.05	3,808.20	5,115.60	4,478.60	3,302.60	3,292.80	1,920.80	1,038.80	646.80	490.00	392.00	294.00	196.00	98.00	
5	总成本费用合计	265,758.96	6,272.51	11,418.38	18,082.31	19,460.66	18,900.88	17,366.82	40,818.20	39,468.21	38,607.77	11,664.52	11,556.94	11,123.96	6,989.40	6,941.57	6,895.33	191.50

附表 3:

项目损益表

单位: 万元

编制单位: 湖南金霞发展集团有限公司

序号	项目	合计	建设+运营期		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	营业收入	526,236.96	10,274.23	23,195.06	26,598.79	30,085.61	51,986.78	51,939.58	50,783.67	50,547.82	50,239.87	27,872.55	28,848.87	29,666.75	30,514.26	31,389.02	32,294.10		
2	增值税及附加税金	62,421.12	839.52	2,038.86	2,408.89	2,802.43	3,182.95	3,088.22	2,976.01	4,864.76	6,948.34	5,073.45	5,254.85	5,424.88	5,655.21	5,837.19	6,025.56		
3	总成本费用	265,758.96	6,272.51	11,418.38	18,082.31	19,460.66	18,900.88	17,366.82	40,818.20	39,468.21	38,607.77	11,664.52	11,556.94	11,123.96	6,989.40	6,941.57	6,895.33	191.50	
3.1	经营成本	37,123.89	1,028.60	1,586.66	2,047.13	2,138.07	2,571.86	2,567.87	4,268.84	4,290.85	4,312.41	2,115.58	2,164.80	2,211.85	1,889.09	1,939.26	1,991.02		
3.2	折旧费用	147,171.64	2,083.34	4,861.93	8,558.07	8,542.38	8,262.48	7,984.54	24,968.02	24,968.02	24,968.02	7,186.04	7,186.04	7,186.04	3,472.24	3,472.24	3,472.24		
3.3	摊销费用	37,387.18	951.07	1,713.74	1,708.91	1,627.94	1,551.81	7,219.54	7,219.54	7,219.54	7,219.54	1,333.10	1,333.10	951.07	951.07	951.07	951.07		
3.4	财务费用	44,076.25	2,209.50	3,256.05	5,768.20	7,075.60	6,438.60	5,262.60	4,361.80	2,989.80	2,107.80	1,029.80	873.00	775.00	677.00	579.00	481.00	191.50	
4	利润总额	198,056.88	3,162.20	9,737.82	6,107.59	7,822.52	29,902.95	31,484.54	6,989.46	6,214.85	4,683.76	11,134.58	12,037.08	13,117.91	17,869.65	18,610.26	19,373.21	-191.50	
5	弥补以前年度亏损																		
6	应纳税所得额	198,248.38	3,162.20	9,737.82	6,107.59	7,822.52	29,902.95	31,484.54	6,989.46	6,214.85	4,683.76	11,134.58	12,037.08	13,117.91	17,869.65	18,610.26	19,373.21		
7	所得税	49,562.12	790.55	2,434.46	1,526.90	1,955.63	7,475.74	7,871.14	1,747.37	1,553.71	1,170.94	2,783.65	3,009.27	3,279.48	4,467.41	4,652.57	4,843.30		
8	净利润	148,494.76	2,371.65	7,303.36	4,580.69	5,866.89	22,427.21	23,613.40	5,242.09	4,661.14	3,512.82	8,350.93	9,027.81	9,838.43	13,402.24	13,957.69	14,529.91	-191.50	
9	法定盈余公积金	14,868.62	237.17	730.34	458.07	586.69	2,242.72	2,361.34	524.21	466.11	351.28	835.09	902.78	983.84	1,340.22	1,395.77	1,452.99		
10	可供分配的利润	133,626.14	2,134.48	6,573.02	4,122.62	5,280.20	20,184.49	21,252.06	4,717.88	4,195.03	3,161.54	7,515.84	8,125.03	8,854.59	12,062.02	12,561.92	13,076.92	-191.50	

附表 4:

资金测算平衡表

单位: 万元

编制单位: 湖南金霞发展集团有限公司

序号	项目年份	合计	建设期		建设+运营期		运营期												2035 年	2036 年	2037 年
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年				
1	经营活动净现金流量	377129.83			7,615.5600	17,135.0800	20,615.8700	23,189.4800	38,756.2300	38,412.3500	41,791.4500	39,838.5000	37,808.1800	17,899.8700	18,419.9500	18,750.5400	18,502.55	18,960.00	19,434.22		
1.1	现金流入	526,236.96			10,274.2300	23,195.0600	26,598.7900	30,085.6100	51,986.7800	51,939.5800	50,783.6700	50,547.8200	50,239.8700	27,872.5500	28,848.8700	29,666.7500	30,514.26	31,389.02	32,294.10		
1.1.1	营业收入	526,236.96			10,274.2300	23,195.0600	26,598.7900	30,085.6100	51,986.7800	51,939.5800	50,783.6700	50,547.8200	50,239.8700	27,872.5500	28,848.8700	29,666.7500	30,514.26	31,389.02	32,294.10		
1.2	现金流出	149,107.13			2,658.6700	6,059.9800	5,982.9200	6,896.1300	13,230.5500	13,527.2300	8,992.2200	10,769.3200	12,431.6900	9,972.6800	10,428.9200	10,916.2100	12,011.71	12,429.02	12,859.88		
1.2.1	经营成本	371,313.89			1,028.6000	1,866.6600	2,047.1300	2,138.0700	2,571.8600	2,567.8700	4,268.8400	4,290.8500	4,312.4100	2,115.9800	2,164.8000	2,211.8500	1,889.09	1,939.26	1,991.02		
1.2.2	增值税及附加税金	62,421.12			839.5200	2,038.8600	2,408.8900	2,802.4300	3,182.9500	3,088.2200	2,976.0100	4,864.7600	6,948.3400	5,073.4500	5,254.5900	5,424.8800	5,655.21	5,837.19	6,025.56		
1.2.3	应交所得税	49,562.12			790.5500	2,834.6600	1,526.9000	1,955.6300	7,475.7400	7,871.1400	1,747.3700	1,553.7100	1,170.9400	2,783.6500	3,009.2700	3,279.4800	4,467.41	4,652.57	4,843.30		
2	投资活动净现金流量	-301,831.13	-97,788.00	-57,558.00	-81,109.00	-64,976.13															
2.1	现金流入																				
2.2	现金流出	301,831.13	97,788.00	57,558.00	81,109.00	64,976.13															
2.2.1	建设投资	301,831.13	97,788.00	57,558.00	81,109.00	64,976.13															
3	筹资活动净现金流量	72,954.88	97,788.00	57,558.00	76,299.50	52,720.08	-16,768.20	-20,075.60	-30,438.60	-33,262.60	-32,361.80	-20,989.80	-30,107.80	-4,229.80	-2,873.00	-2,775.00	-2,677.00	-2,579.00	-2,481.00	-10,191.50	
3.1	现金流入	310,927.18	98,425.00	60,760.00	83,510.00	68,232.18															
3.1.1	资本金投入	126,127.18	44,625.00	34,760.00	33,510.00	13,232.18															
3.1.4	银行借款	127,000.00	26,000.00	26,000.00	40,000.00	35,000.00															
3.1.5	专项债券	57,800.00	27,800.00		10,000.00	20,000.00															
3.2	现金流出	237,972.30	637.00	2,802.00	7,210.50	15,512.10	16,768.20	20,075.60	30,438.60	33,262.60	32,361.80	20,989.80	30,107.80	4,229.80	2,873.00	2,775.00	2,677.00	2,579.00	2,481.00	10,191.50	
3.2.1	支付利息支出	53,172.30	637.00	2,802.00	4,610.50	6,312.10	5,768.20	7,075.60	6,438.60	5,262.60	4,361.80	2,989.80	2,107.80	1,029.80	873.00	775.00	677.00	579.00	481.00	191.50	

序号	项目\年份	合计	建设期		建设+运营期		运营期														
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	
3.2.2	偿还银行贷款本金	127,000.00			2,600.00	9,000.00	11,000.00	13,000.00	24,000.00	200.00	28,000.00	18,000.00	8,000.00	3,200.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
3.2.3	偿还专项债本金	57,800.00								27,800.00			20,000.00							10,000.00	
4	净现金流量 (1+2-3)	148,253.38			2,806.06	4,879.03	3,847.67	3,113.86	8,317.63	5,149.75	9,429.65	18,848.70	7,700.38	13,670.07	15,546.95	15,975.54	15,825.55	16,381.00	16,953.22	-10,191.50	
5	累计盈余资金				2,806.06	7,685.09	11,532.76	14,646.64	22,964.27	28,114.02	37,543.67	56,392.37	64,092.75	77,762.82	93,309.77	109,285.31	125,110.86	141,491.86	158,445.08	148,253.38	
6	本金偿还率	2.04																			
7	本息偿还率	1.58																			

附表 5:

借款还本付息计划表

单位: 万元

编制单位: 湖南金霞发展集团有限公司

序号	项目	利率%	合计	建设期		建设+运营期		运营期													
				2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
—	专项债																				
1	专项债 (2.18 亿)																				
1.1	期初借款余额			21,800.00		21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00
1.2	本年新增借款	3.30	21,800.00	21,800.00																	
1.3	当期还本付息		26,835.80		719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	22,519.40	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00
1.3.1	还本		21,800.00														21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00
1.3.2	付息		5,035.80		719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40
其中	建设期利息		1,438.80		719.40	359.70	359.70	359.70	359.70												
	财务费用		3,597.00			359.70	359.70	359.70	359.70	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40
1.4	期末借款余额		152,600.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00
2	专项债 (0.6 亿)																				
2.1	期初借款余额				6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2.2	本年新增借款	2.86	6,000.00	6,000.00																	
2.3	当期还本付息		7,201.20		171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	6,171.60	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2.3.1	还本		6,000.00																		
2.3.2	付息		1,201.20		171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60
其中	建设期利息		343.20		171.60	85.80	85.80	85.80	85.80												
	财务费用		858.00			85.80	85.80	85.80	85.80	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60	171.60
2.4	期末借款余额		42,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
3	专项债 (3 亿)																				

序号	项目	利率%	合计	建设期		建设期-运营期		运营期																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
				建设期		建设期-运营期																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
				2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
3.1	期初借款余额		290,000.00				10,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00</



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)



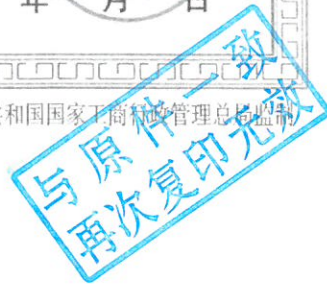
登记机关

2017 年 2 月 23 日



企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.hnafc.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



与原件一致
再次复印无效



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公司
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

431000010005

证书编号:
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: 1998 年 12 月 1 日
Date of Issuance 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.



8

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所(普通合伙) 湖南分公司
CPAs

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



10



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

证书编号:
No. of Certificate

430100652501

湖南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

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
事务所
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
事务所
CPAs

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

2016 年 9 月 20 日
/y /m /d

与原件再次复印无效