

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【2023】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【2023】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 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP 电话 Telephone: +86 (0731) 85164366  
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin 传真 Fax: +86 (0731) 85164366  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 International Tower No.380 Section 3 网址 Internet: www.daxincpa.com.cn  
邮编 410000 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：



二〇二三年三月一日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、发行人预测的收入能够顺利执行；
- 5、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；
- 6、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 m<sup>2</sup>；冷链物流基地占地面积约 318 亩，总建筑面积约 120,000.00 m<sup>2</sup>，其中物流中心仓建筑面积约 105,600.00 m<sup>2</sup>，配套办公楼建筑面积约 14,400.00 m<sup>2</sup>；物流装备智造园占地面积约 160 亩，总建筑面积约 158,071.00 m<sup>2</sup>，其中厂房建筑面积约 138,672.00 m<sup>2</sup>，配套公租房建筑面积约 19,399.00 m<sup>2</sup>；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 m<sup>2</sup>；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。

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 项目投资估算

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），预备费及建设期利息 36,532.00 万元。

项目总投资 310,927.18 万元，2023 年投入金额 68,232.18 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年及以后
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	310,927.18	242,695.00	68,232.18	

2023 年度，项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	投资金额	242,695.00	2,900.00	1,620.00	2,200.00	2,320.00	4,480.00	4,300.00
	其中：专项债金额	37,800.00			860.00	1,960.00	3,580.00	3,600.00
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	1,840.00	2,320.00	4,100.00	6,700.00	8,170.00	27,282.18	68,232.18
	其中：专项债金额							10,000.00

## （二）项目资金筹措计划

项目资金来源主要为资本金 136,127.18 万元、政府专项债券资金 47,800.00 万元、银行融资 127,000.00 万元。

项目总投资 310,927.18 万元，其中：用于项目支出的资本金 136,127.18 万元，占投资总额的 43.78%；拟申请发行政府专项债券资金 47,800.00 万元；拟采取银行融资 127,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	310,927.18	136,127.18	37,800.00	9,900.00		100.00		127,000.00	15 年

## 四、项目收入与成本预测

### （一）项目预期收入预测

项目收入来源为冷链物流中心仓出租收入、冷链物流中心仓出售收入、冷链物流办公楼出租收入、冷链物流办公楼出售收入、物流装备智造园厂房出租收入、物流装备智造园厂房出售收入、公租房出租收入、停车位出租收入、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/m<sup>2</sup>，办公楼出售 7200 元/m<sup>2</sup>，厂房 6800 元/m<sup>2</sup>。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/m<sup>2</sup>/月（含物业管理费），办公楼出租 45 元/m<sup>2</sup>/月（含物业管理费），厂房 35 元/m<sup>2</sup>/月（含物业管理费），公租房出租 35 元/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> ）	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。



长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙厂房出售 > 开福厂房出售 > 开福周边厂房出售

**(出售) 地铁口高速口仓库200~1000平现房低首付出售出租**

高速路口 急售 租金 价格可面议 更新于2022-01-02 45人已浏览

☆ 收藏 0人气 被淘



**200** 万元 5666.67元/m<sup>2</sup> (价格可面议)

**300m<sup>2</sup>** 标准厂房 全新  
建筑面积 厂房类型 厂房新旧

店 址: 开福区-开福周边  
地 址: 军民融合智能制造产业示范园-长沙市开福区 地图

李源 金牌经纪人  
湖南发展(长沙)有限公司  
营业执照编号: 9143010558205081XA



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

基本信息 内部环境 描述 配套 图片 位置

**基本信息**

类型 厂房出售  
土地性质 工业用地

周边配套 是  
产权年限 2063

猜你喜欢

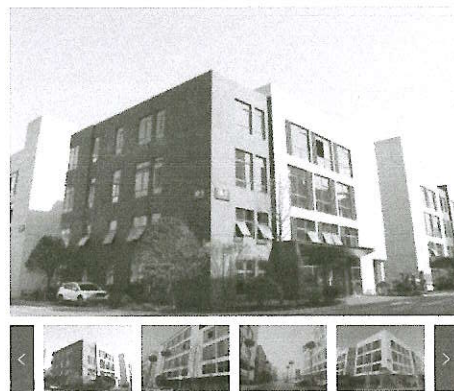


长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙厂房出售 > 望城厂房出售 > 望城周边厂房出售

**(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

☆ 收藏 0人气



**1400** 万元 7368.42元/m<sup>2</sup> (价格可面议)

**1900m<sup>2</sup>** 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  
长沙未来智汇城置业有限公司  
营业执照编号: 91430105MAJ5CNA3M5M



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

业主发布

请输入关键词进行查询

搜索

扫一扫, 用手机看厂

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 0浏览

红本厂房 高速路口

更新时间: 3天前



**6700** 元/m<sup>2</sup> 面议租金信息或预约看厂

**90m<sup>2</sup>** 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 房产经纪人  
房源由我维护, 知晓房源特色  
4008863806转0



长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙厂房出售 > 厂房出售 > 保利麓谷林语厂房出售

**(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**

随时看房 更新于2021-12-24 362人已浏览



432 万元 9494.51元/m²

455m²

园区厂房

九成新

座 落: 岳麓区-保利麓谷林语

地 址: 兴工国际工业园-长沙市岳麓区



肖浪

湖南同创房地产经纪有限公司

手机号: 18143010454 47574177



电话联系TA

在线咨询

扫一扫, 进详情

基础信息

内部房源

描述

户型

图片

税费

猜你喜欢

### 基础信息

房屋

厂房出售

所在城市

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] 首页 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

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

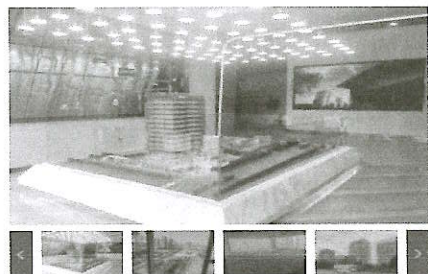
**(出售) 地铁口, 开发商一手热销房源**

随时看房 随时入住 可分期 更新于2021-12-26 89人已浏览

生成房源报告

收藏

分享



128 万元 7730.4元/m²

165.58m²

20~41个

毛坯

建筑面积

装修程度

座 落: 中部智谷产业园

地 址: 长沙县-长沙县周边-长桥路



龙湘南

湖南同创房地产经纪有限公司

手机号: 18143012155 07275488



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 > 开发商一手出售

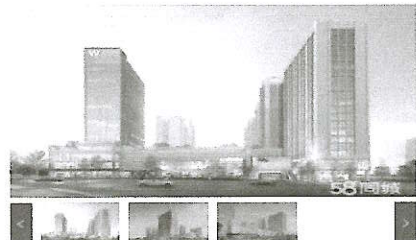
**(出售) 开发商直售, 酒店物业租售中, 地铁口, 独立电梯**

随时看房 随时入住 可分期 更新于2021-12-26 74人已浏览

生成房源报告

收藏

分享



6000 万元 7500元/m²

8000m²

1200~2400个

毛坯

建筑面积

装修程度

座 落: 芙蓉北路

地 址: 开福区-湖南长沙开福区



刘先生

长沙同创房地产经纪有限公司

手机号: 18143012155 07275488



电话联系TA

在线咨询

扫一扫, 进详情

概况

描述

配置

图片

税费

租赁期

税费/租金

猜你喜欢

概况 我有类似房源, 免费发布>

总价

6000万元

单价

7500元/m²

收藏

分享

写字楼新盘

8000m²



壹号产品



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

**(出售) 出售开福开福区政府商业综合体**

商业综合体 312m² 可注册 免费车位 更新于2021-10-13 3人已浏览



**218** 万元 6987.18元/m²

**312m²**  
建筑面积

**52~104个**  
推荐工位数

**毛坯**  
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...



经纪人  
已在58同城4年  
已通过实名认证



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 查看详情

概况 描述 配套 图片 位置 租赁 看房问答

**概况** 我有类似房源, 免费发布 >

总价: 218万元  
单价: 6987.18元/m²

性质: 写字楼新盘  
面积: 312m²

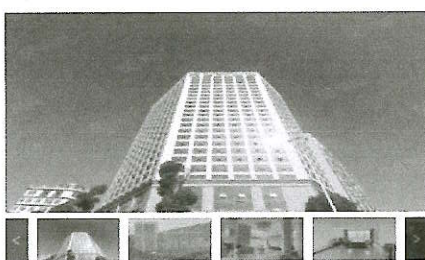
猜你喜欢



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 > 雷锋大道写字楼出租

**(出售) 中小企业平台, 低成本创业, 随时交付**

商业综合体 115.61m² 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-12-01 49人已浏览



**88.45** 万元 7650.72元/m²

**115.61m²**  
建筑面积

**18~27个**  
推荐工位数

**毛坯**  
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



何英 经纪人  
长沙开福山地产有限公司  
置业联系电话: 91439100344Q614M9P



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 查看详情

概况 描述 配套 图片 位置 租赁 看房问答

**概况** 我有类似房源, 免费发布 >

总价: 88.45万元  
单价: 7650.72元/m²

性质: 写字楼新盘  
面积: 115.61m²

猜你喜欢



表3 冷链仓储租赁价格调查表

物业类型	名称	出租单价(元/m²/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

长沙房产网 > 长沙商业地产 > 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  
经营范围

区域: 开福  
地址: 长沙市开福区中青路



刘先生  
个人房东

已通过实名认证



扫一扫, 查看详情

电话联系TA

[装修必备](#)
[品牌商家](#)
[证件齐全](#)
[可以分割](#)
[价格可面议](#)
[随时入驻](#)
[随时可看](#)
[租金面议](#)
[更新于2021-12-30](#)



地址：湖南省长沙市雨花区

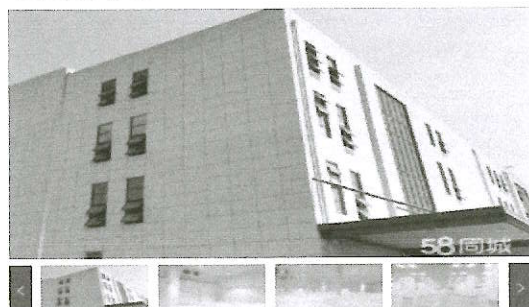


扫一扫，进详情

 电话联系TA

搜房遊

更新于2022-01-02



地址：沙坪街道 [地图](#)

[illegible]

 电话联系TA

地址：黑石铺冷庫 地圖



第一招：選擇行情

 电话联系TA

© 2000 Blackwell Science Ltd

地址：天心-新开铺 黑石铺冷庫

注册码: 四六

星沙华天大酒店(黄花路)  
长沙市长沙县

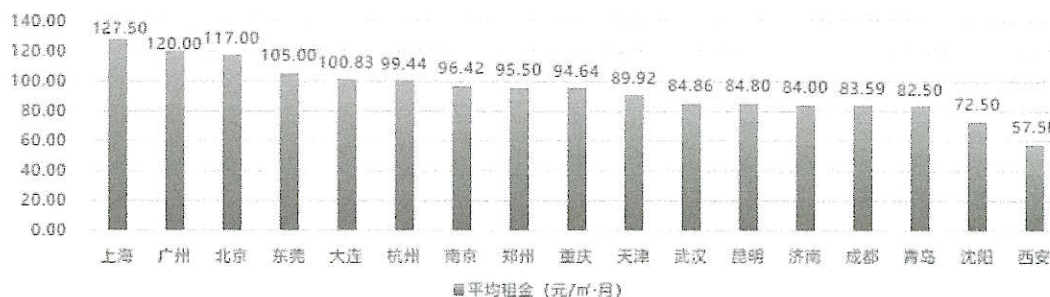
◆平均租金(元/㎡·月)



© 2020 360 安全科技股份有限公司 2020.8.30, v1.0



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整理及绘制 © 2020 8.50vc Inc 表

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	高新技术产业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。

**58同城·房产**

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 岳麓区写字楼出租 > 麓谷新长海中心写字楼出租

**(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**

纯写字楼 精装修 可注册 可分租 办公家具 包物业费 包保安费 更新于2021-12-31 55人已浏览

**1.67 元/㎡/天 6513元/月**

**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

胡兰桂 经纪人  
长沙中南(长沙)总部基地有限公司  
联系电话/微信：01430102MA6R78JAKE

电话联系我TA 在线咨询

**58同城·房产**

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 天心区写字楼出租 > 中南(长沙)总部基地写字楼出租

**(出租) 出租天心区友阿奥特莱斯纯写字楼**

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

**2.22 元/㎡/天 2000元/月**

**30m²** 建筑面积 **5-10个** 推荐工位数 **精装修** 装修程度

楼盘：中南(长沙)总部基地  
地址：天心区·友阿奥特莱斯 雨花区万家丽路

胡生 经纪人  
长沙58同城总部  
联系电话/微信：01430102MA6R78JAKE

电话联系我TA 在线咨询

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

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 开福写字楼出租 > 山语城写字楼出租

**(出租) 在开福区金霞跨境电商城内**

商业写字楼 租金 可注册 可分割 免费车位 更新于2021-10-26 2人已浏览

**1.33** 元/m²/天 1.4万/月 轻松按揭，贷款到账 >

**350m²** 建筑面积 **46~93个** 推荐工位数 **简装** 装修程度

楼盘：嘉德企业总部大厦-地下停车场

地址：开福区·山语城 长沙市开福区湘江北... 地图

浏览 个人 已在58进驻6年 实名认证

电话联系TA 在线咨询

扫一扫，了解详情

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。

长沙产业园 > 长沙厂房出租 > 开福厂房出租 > 佳海工业园二期

**物流园区 物流业发达**

更新于2020-11-23

**1.5** 万/月 1.17元/m²/天 **426m²** 建筑面积 **暂无数据** 推荐面积 **暂无数据** 装修程度

区域：开福

地址：佳海工业园二期 地图

肖先生 个人房东 实名认证 已实名认证

扫一扫，了解详情

**卓尔军民融合产业园1200平厂房出租**

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** 面积单位

区域：开福开福周边

地址：军民融合产业园-3栋-长沙市开福区 地图

凌慧娟 经纪人 实名认证 所属公司：卓尔 014301855889591X6

扫一扫，了解详情

中工招商网 厂房 仓库 写字楼 土地 产业园区 招商引资 资讯 业务合作 更多 登录/注册 4008863805/80

**中工招商网·厂房** 长沙 首页 厂房出租 厂房出售 仓库出租 价格查询 厂房租赁

请输入房源信息进行查询 搜索 扫一扫，扫码看房

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

更新时间：3天前

**35** 元/m²/月 麓谷高新40000平全新标准厂房招租

**4万m²** 建筑面积 **标准厂房** 厂房类型 **9层结构** 楼层数 **二楼以上** 楼层数

价格范围：¥16062755 厂房面积：全新

地址：湖南·长沙·岳麓·麓谷

中工招商网 招商服务热线：4008863805/8207 微信招商扫码

在线客服 电话咨询



表6 周边公寓租赁价格调查表

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

信息源于 58 同城网。

58同城·房产

关键词: 开福 × 一室 × 筛选: 新城和樾 ×

开福出租房 个人房源 核验真房 经纪人 委建房源 品牌公寓 视频房源 VR看房 联系客服

图片	标题	地址	价格	户型	面积	其他
	整租   可租短!! ( ) 精装公寓性价比超 全新家电 拎包入住	1室 34m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 新城和樾 来自经纪人: 湖南新环境地产 廖晓	1200元/月	1室	34m <sup>2</sup>	热推房源 [hot]
	整租   新增: 新城和樾精装公寓 价格美丽!	1室 32m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 艾惠民	1199元/月	1室	32m <sup>2</sup>	开福 / 开福区政 1室 35m <sup>2</sup> 1500元/月
	整租   新城和樾恒大御景全新公寓 手次出租 1100元/月 拎包入住	1室 35m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 刘德军	1100元/月	1室	35m <sup>2</sup>	开福 / 伍家 1室 35m <sup>2</sup> 2100元/月
	整租   醉 (新) 精装公寓 价格 实在 家电齐全 拎包入住	1室 35.98m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 陈德保	1200元/月	1室	35.98m <sup>2</sup>	开福 / 开福区政 1室 35m <sup>2</sup> 1500元/月
	整租   新城和樾 精装公寓 1100元/月	1室 38m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 曹德	1100元/月	1室	38m <sup>2</sup>	开福城 1室 35m <sup>2</sup> 2100元/月
	整租   新城和樾 1室1厅1卫 1300元/月 电梯房	1室 36m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 廖晓	1300元/月	1室	36m <sup>2</sup>	开福城 1室 35m <sup>2</sup> 2100元/月
	整租   新城和樾(商住楼) 1室1厅1卫	1室 34m <sup>2</sup> 开福城 新城和樾(商住楼)	1500元/月	1室	34m <sup>2</sup>	开福城 1室 35m <sup>2</sup> 2100元/月

58同城·房产

关键词: 开福 × 一室 × 筛选: 极目楚天 ×

开福出租房 个人房源 核验真房 经纪人 委建房源 品牌公寓 视频房源 VR看房 联系客服

图片	标题	地址	价格	户型	面积	其他
	整租   极目楚天 精装公寓 配套齐全 拎包入住	1室 40m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 极目楚天 来自经纪人: 湖南新环境地产 黄柯	1300元/月	1室	40m <sup>2</sup>	热推房源 [hot]
	整租   极目楚天附近钱隆世家公寓, 民宿装修风格, 拎包入住...	1室 40m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 极目楚天 来自经纪人: 湖南新环境地产 廖晓	1600元/月	1室	40m <sup>2</sup>	开福 / 开福区政 1室 35m <sup>2</sup> 1500元/月
	整租   小清新 舒适 精装修! 极目楚天全新首 ( ) 次公寓...	1室 45m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 极目楚天 来自经纪人: 湖南新环境地产 艾惠民	1388元/月	1室	45m <sup>2</sup>	开福 / 伍家 1室 35m <sup>2</sup> 2100元/月
	整租   极目楚天精装公寓 装修清新 交通便利	1室 43m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 极目楚天 来自经纪人: 湖南新环境地产 孙磊	1500元/月	1室	43m <sup>2</sup>	开福 / 开福区政 1室 35m <sup>2</sup> 1500元/月
	整租   极目楚天精装公寓 家电齐全随时可以看	1室 43m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 极目楚天 来自经纪人: 湖南新环境地产 孙仁德	1200元/月	1室	43m <sup>2</sup>	开福 / 开福区政 1室 35m <sup>2</sup> 1500元/月
	整租   钱隆公寓 精装一房 家电齐全 钥匙在手 随时看房	1室 43m <sup>2</sup> 经政府平台权属核验 开福城 极目楚天 来自经纪人: 湖南新环境地产 曾虹	1500元/月	1室	43m <sup>2</sup>	开福 / 开福区政 1室 35m <sup>2</sup> 1500元/月

条件: 开福 × 一室 × 筛选: 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

推荐房源 hot



**开福 / 开福区政**

1室 60㎡

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



**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



**开福 / 伍家**

1室 57㎡

2100元/月



**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



**开福 / 开福区政**

1室 35㎡

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



**写字楼出售**



**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



**建筑设计招名**



**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



**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



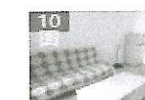
**整租 | 捞刀河边 塞纳公馆 精装修一房 拎包入住 第一次出...**

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



**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 朴柳英

1400元/月



**整租 | 必租系列! 精装一房地铁口! 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



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/m²)	2020年8月 房价(元/m²)	10年房价增长 (元/m²)	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	潮州	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/m²/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/m²/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 300 万以上；

中国物通网代

1、中国物通网物信通会员：会员类型不同，提供的服务不同，具体价格如下：

会员类型	会员收费标准/年	代理商分成	备注
快递公司	3680元/年	1840元	可同时使用物通下载软件高级会员功能
物流公司	3680元/年、5880元/年、9880元/年、16800元/年、25800元/年	1840元/年、2940元/年、4940元/年、8400元/年、12900元/年	可同时使用物通下载软件高级会员功能
车主	2380元/年	1190元	可同时使用物通下载软件高级会员功能
海运空运	2580元/年	1290元	可同时使用物通下载软件高级会员功能

中国物通网

站长邮箱

帮助

词条创建者：匿名用户

中国物通网简介

团队成员

目录

中国物通网简介

优质互联网物流企业中国物通网，目前注册会员将近300万家，是国内排名xxx的互联网物流信息交互平台，国家发改委专项资金扶持项目，是目前注册会员企业最多、信息发布最活跃、日均流量xxx的物流信息平台！是国内xxx实现以企业在线发货为起点，系统整合物流企业、接送运输车辆、上门接货、手机终端打印票据、运送过程在线查询、送货上门的物流全链条在线交易平台！目前已与券商谈妥，准备挂牌新三板！融资金额2000万，出让股权10%

货拉拉平台会员 299-709 元/月，3588-8508 元/年，月活司机 295 万以上；

## 货拉拉会员收费标准2022

目前为止，货拉拉会员有三种类型，分别为初级会员、高级会员、以及超级会员。2022年货拉拉会员收费标准为299-1099 元 之间，以长沙地区为例：

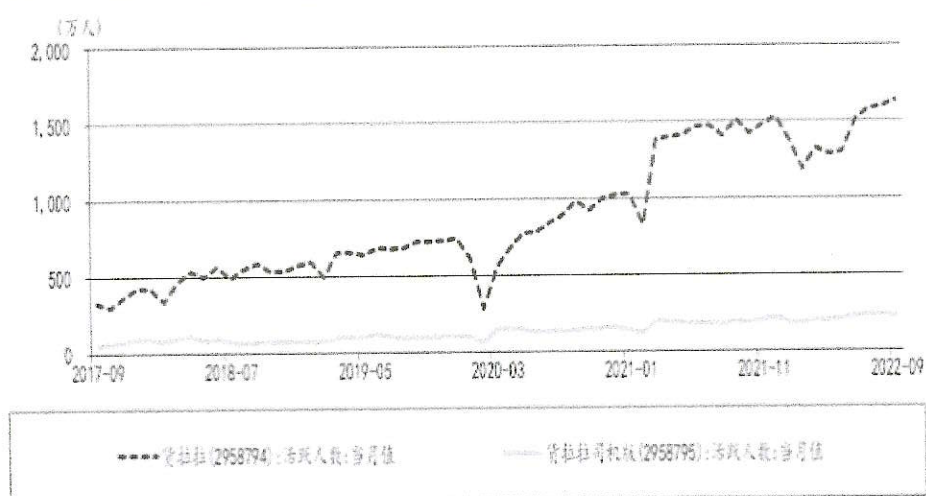
初级会员：299元/月；

高级会员：539元/月；

超级会员：709元/月。

货拉拉会员收费各个地区之间是有所差异的，城市消费能力越大，价格会越高，部分地区超级会员甚至能达到836-1099 元。

图表 2. 货拉拉月活用户数（月）



资料来源：通联数据，中银证券

靖康交通观点

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。

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。

项目收入预测表

单位: 万元

序号	收入类型	合计	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
1	冷链物流中心仓出租收入	108,421.01	2,443.29	5,900.59	6,979.74	8,127.06
2	冷链物流中心仓出售收入	45,942.52				
3	冷链物流办公楼出租收入	8,901.75	124.96	301.80	357.00	415.70
4	冷链物流办公楼出售收入	6,111.27		1,436.90	1,338.47	1,231.39
5	物流装备智造园厂房出租收入	83,058.07	1,871.57	4,519.60	5,346.30	6,225.76
6	物流装备智造园厂房出售收入	62,159.05				
7	公租房出租收入	182,095.30	2,556.20	6,172.89	7,302.01	8,503.18
8	停车位出租收入	27,960.04	545.75	1,273.41	1,455.33	1,637.24
9	充电桩服务收入	32,532.52	732.46	1,569.87	1,779.74	1,884.68
10	信息服务平台服务收入	36,860.83	2,000.00	2,020.00	2,040.20	2,060.60
小计		594,042.36	10,274.23	23,195.06	26,598.79	30,085.61

项目收入预测表 (续表 1)

单位: 万元

序号	收入类型	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
1	冷链物流中心仓出租收入	8,411.04	7,738.03	7,007.62	6,217.14	5,362.16
2	冷链物流中心仓出售收入	8,567.42	8,867.28	9,177.64	9,498.86	9,831.32
3	冷链物流办公楼出租收入	478.05	494.81	512.09	529.98	548.55
4	冷链物流办公楼出售收入	1,115.18	989.33			
5	物流装备智造园厂房出租收入	6,442.92	5,928.06	5,368.77	4,762.55	4,107.74



序号	收入类型	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
6	物流装备智造园厂房出租收入	11,591.51	11,997.21	12,417.11	12,851.70	13,301.52
7	公租房出租收入	9,777.53	10,120.72	10,475.28	10,841.20	11,220.75
8	停车位出租收入	1,637.24	1,719.11	1,719.11	1,719.11	1,719.11
9	充电桩服务收入	1,884.68	1,983.01	1,983.01	1,983.01	1,983.01
10	信息服务平台服务收入	2,081.21	2,102.02	2,123.04	2,144.27	2,165.71
小计		51,986.78	51,939.58	50,783.67	50,547.82	50,239.87

项目收入预测表（续表 2）

单位：万元

序号	收入类型	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度
1	冷链物流中心仓出租收入	5,549.70	5,744.22	5,945.07	6,152.89	6,368.31
2	冷链物流中心仓出售收入					
3	冷链物流办公楼出租收入	567.73	587.61	608.17	629.42	651.46
4	冷链物流办公楼出售收入					
5	物流装备智造园厂房出租收入	4,251.68	4,400.62	4,554.54	4,714.29	4,879.04
6	物流装备智造园厂房出售收入					
7	公租房出租收入	11,613.95	12,020.78	12,441.24	12,877.62	13,327.63
8	停车位出租收入	1,719.11	1,805.06	1,805.06	1,805.06	1,805.06
9	充电桩服务收入	1,983.01	2,081.34	2,081.34	2,081.34	2,081.34
10	信息服务平台服务收入	2,187.37	2,209.24	2,231.33	2,253.64	2,276.18
小计		27,872.55	28,848.87	29,666.75	30,514.26	31,389.02

项目收入预测表（续表 3）

单位：万元

序号	收入类型	2036 年度	2037 年度	2038 年度
1	冷链物流中心仓出租收入	6,591.34	6,821.97	7,060.84
2	冷链物流中心仓出售收入			
3	冷链物流办公楼出租收入	674.27	697.85	722.30
4	冷链物流办公楼出售收入			
5	物流装备智造园厂房出租收入	5,049.60	5,225.99	5,409.04
6	物流装备智造园厂房出售收入			
7	公租房出租收入	13,793.55	14,275.38	14,775.39



序号	收入类型	2036 年度	2037 年度	2038 年度
8	停车位出租收入	1,805.06	1,895.11	1,895.11
9	充电桩服务收入	2,081.34	2,179.67	2,179.67
10	信息服务平台服务收入	2,298.94	2,321.93	2,345.15
小计		32,294.10	33,417.90	34,387.50

## (二) 项目预期成本预测

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
			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
			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
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 40 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 40 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。

项目成本预测表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
1	人员工资及福利费用	6,218.00	273.60	283.20	293.20	303.60
2	销售费用	5,940.45	102.74	231.95	265.99	300.86
3	管理费用	5,940.45	102.74	231.95	265.99	300.86
4	修理费用	15,368.66	207.69	484.68	853.64	852.07
5	应交增值税	25,263.78				
6	税金及附加	49,840.39	839.52	2,038.86	2,408.89	2,802.43
7	所得税	62,192.47	870.62	2,530.36	1,277.51	2,170.86
小计		170,764.20	2,396.91	5,801.00	5,365.22	6,730.68

项目成本预测表（续表 1）

单位：万元

序号	成本类型	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
1	人员工资及福利费用	314.40	325.60	336.80	348.40	360.40
2	销售费用	519.87	519.40	507.84	505.48	502.40
3	管理费用	519.87	519.40	507.84	505.48	502.40
4	修理费用	824.17	796.46	2,489.54	2,489.54	2,489.54
5	应交增值税				1,792.76	3,764.32
6	税金及附加	3,182.95	3,088.22	2,976.01	3,075.63	3,185.07
7	所得税	7,692.92	8,090.42	2,062.58	1,871.80	1,493.60
小计		13,054.18	13,339.50	8,880.61	10,589.09	12,297.73

项目成本预测表（续表 2）

单位：万元

序号	成本类型	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度
1	人员工资及福利费用	373.20	386.40	400.00	414.00	428.40
2	销售费用	278.73	288.49	296.67	305.14	313.89
3	管理费用	278.73	288.49	296.67	305.14	313.89
4	修理费用	716.86	716.86	716.86	346.15	346.15



序号	成本类型	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度
5	应交增值税	2,174.76	2,254.21	2,320.76	2,437.91	2,509.08
6	税金及附加	2,898.94	3,000.89	3,104.37	3,217.46	3,328.26
7	所得税	2,843.01	3,072.76	3,347.24	4,537.79	4,727.51
小计		9,564.23	10,008.10	10,482.57	11,563.59	11,967.18

项目成本预测表（续表 3）

单位：万元

序号	成本类型	2036 年度	2037 年度	2038 年度
1	人员工资及福利费用	443.20	458.80	474.80
2	销售费用	322.94	334.18	343.88
3	管理费用	322.94	334.18	343.88
4	修理费用	346.15	346.15	346.15
5	应交增值税	2,582.74	2,674.18	2,753.06
6	税金及附加	3,442.98	3,563.44	3,686.47
7	所得税	4,922.96	5,206.04	5,474.49
小计		12,383.91	12,916.97	13,422.73

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

项目预期总收入 594,042.36 万元,预期运营成本 170,764.20 万元,项目净收益 423,278.16 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

项目 2020 年 2 月已发行政府专项债券 21,800 万元,发行利率为 3.30%;2020 年 5 月已发行政府专项债券 6,000 万元,利率为 2.86%;2022 年 1 月已发行政府专项债券 10,000 万元,利率为 3.21%;本次拟发行专项债券 9,900.00 万元,未来拟发行专项债券 100 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测,预测利率为 3.62%,债券偿付方式为每半年付息一次,到期一次性还本,建设期债券利息由自有资金统筹安排。

序号	地区	项目名称	拟融资年份	拟融资额度	年利率	年限(年)	存续期利息
1	长沙市开福区	长沙(金霞)物流枢纽建设(二期)项目	2020年2月	21,800.00	3.30%	7	5,035.80
2			2020年5月	6,000.00	2.86%	7	1,201.20
3			2022年1月	10,000.00	3.21%	15	4,815.00
4			2023年3月	9,900.00	3.62%	15	5,375.70
5			2023年6月	100.00	3.62%	15	54.30
合计				47,800.00			16,482.00

项目已市场化融资 92,000.00 万元,其中:2020 年、2021 年、2022 年贷款 26,000.00 万

元、26,000.00 万元、40,000.00 万元，2023 年计划贷款 35,000.00 万元，融资利率为 4.9%。

项目中，停车位出租收入、充电桩服务收入为政府性基金收入；厂房、仓库、办公楼租赁收入、公租房出租收入、信息服务平台服务收入为专项收入。其中，政府性基金收入（停车位出租收入、充电桩服务收入）、部分专项收入（冷链物流办公楼出租收入、冷链物流办公楼出售收入、信息服务平台服务收入）用于偿还专项债券，其余专项收入用于偿还专项债券及市场化融资，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年度		27,800.00		27,800.00		
2021 年度	27,800.00			27,800.00	891.00	891.00
2022 年度	27,800.00	10,000.00		37,800.00	1,051.50	1,051.50
2023 年度	37,800.00	10,000.00		47,800.00	1,393.00	1,393.00
2024 年度	47,800.00			47,800.00	1,574.00	1,574.00
2025 年度	47,800.00			47,800.00	1,574.00	1,574.00
2026 年度	47,800.00			47,800.00	1,574.00	1,574.00
2027 年度	47,800.00		27,800.00	20,000.00	1,574.00	29,374.00
2028 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2029 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2030 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2031 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2032 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2033 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2034 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2035 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2036 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
2037 年度	20,000.00		10,000.00	10,000.00	522.50	10,522.50
2038 年度	10,000.00		10,000.00		181.00	10,181.00
合计		47,800.00	47,800.00	494,600.00	16,482.00	64,282.00

项目市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年度		26,000.00		26,000.00	637.00	637.00



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年度	26,000.00	26,000.00		52,000.00	1,911.00	1,911.00
2022 年度	52,000.00	40,000.00	2,600.00	89,400.00	3,528.00	6,128.00
2023 年度	89,400.00	35,000.00	9,000.00	115,400.00	5,238.10	14,238.10
2024 年度	115,400.00		11,000.00	104,400.00	5,654.60	16,654.60
2025 年度	104,400.00		13,000.00	91,400.00	5,115.60	18,115.60
2026 年度	91,400.00		24,000.00	67,400.00	4,478.60	28,478.60
2027 年度	67,400.00		200.00	67,200.00	3,302.60	3,502.60
2028 年度	67,200.00		28,000.00	39,200.00	3,292.80	31,292.80
2029 年度	39,200.00		18,000.00	21,200.00	1,920.80	19,920.80
2030 年度	21,200.00		8,000.00	13,200.00	1,038.80	9,038.80
2031 年度	13,200.00		3,200.00	10,000.00	646.80	3,846.80
2032 年度	10,000.00		2,000.00	8,000.00	490.00	2,490.00
2033 年度	8,000.00		2,000.00	6,000.00	392.00	2,392.00
2034 年度	6,000.00		2,000.00	4,000.00	294.00	2,294.00
2035 年度	4,000.00		2,000.00	2,000.00	196.00	2,196.00
2036 年度	2,000.00		2,000.00		98.00	2,098.00
合计		127,000.00	127,000.00		38,234.70	165,234.70

项目专项债券及市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年度		53,800.00		53,800.00	637.00	637.00
2021 年度	53,800.00	26,000.00		79,800.00	2,802.00	2,802.00
2022 年度	79,800.00	50,000.00	2,600.00	127,200.00	4,579.50	7,179.50
2023 年度	127,200.00	45,000.00	9,000.00	163,200.00	6,631.10	15,631.10
2024 年度	163,200.00		11,000.00	152,200.00	7,228.60	18,228.60
2025 年度	152,200.00		13,000.00	139,200.00	6,689.60	19,689.60
2026 年度	139,200.00		24,000.00	115,200.00	6,052.60	30,052.60
2027 年度	115,200.00		28,000.00	87,200.00	4,876.60	32,876.60
2028 年度	87,200.00		28,000.00	59,200.00	3,975.80	31,975.80
2029 年度	59,200.00		18,000.00	41,200.00	2,603.80	20,603.80
2030 年度	41,200.00		8,000.00	33,200.00	1,721.80	9,721.80
2031 年度	33,200.00		3,200.00	30,000.00	1,329.80	4,529.80
2032 年度	30,000.00		2,000.00	28,000.00	1,173.00	3,173.00
2033 年度	28,000.00		2,000.00	26,000.00	1,075.00	3,075.00
2034 年度	26,000.00		2,000.00	24,000.00	977.00	2,977.00
2035 年度	24,000.00		2,000.00	22,000.00	879.00	2,879.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2036 年度	22,000.00		2,000.00	20,000.00	781.00	2,781.00
2037 年度	20,000.00		10,000.00	10,000.00	522.50	10,522.50
2038 年度	10,000.00		10,000.00		181.00	10,181.00
合计		174,800.00	174,800.00		54,716.70	229,516.70

### (三) 项目融资平衡情况

项目偿债资金来源为厂房、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，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 423,278.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.84 倍。其中，专项债券偿债资金来源为停车位出租收入、充电桩服务收入、冷链物流办公楼出租收入、冷链物流办公楼出售收入、信息服务平台服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 80,065.41 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍；市场化融资偿债资金来源为冷链物流中心仓租售收入、物流装备智造园厂房租售收入、公租房出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 343,212.75 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.08 倍。

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	423,278.16	174,800.00	229,516.70	1.84

#### 专项债券收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目专项债券预计融资本金	项目专项债券融资本息	预计用于专项债券融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	80,065.41	47,800.00	64,282.00	1.25

#### 市场化融资收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目市场化融资预计融资本金	项目市场化融资本息	预计用于市场化融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	343,212.75	127,000.00	165,234.70	2.08



#### （四）压力测试

考虑到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压力测试，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	594,042.36	534,638.12	594,042.36
累计经营现金流出	170,764.20	170,764.20	187,840.62
累计净经营现金	423,278.16	363,873.92	406,201.74
本息合计	229,516.70	229,516.70	229,516.70
本息保障倍数	1.84	1.59	1.77

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素。当整个项目的收入下降 10% 的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.59，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10% 的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.77，仍能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，本项目具有较强的抗风险能力。

#### （五）现金流模拟分析

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测如下：

单位：万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2020 年		-97,788.00	97,788.00		
2021 年		-57,958.00	57,958.00		
2022 年	7,877.32	-81,220.25	76,330.50	2,987.57	2,987.57
2023 年	17,394.06	-64,916.63	52,601.08	5,078.51	8,066.08
2024 年	21,233.57		-18,228.60	3,004.97	11,071.05
2025 年	23,354.93		-19,689.60	3,665.33	14,736.38
2026 年	38,932.60		-30,052.60	8,880.00	23,616.38
2027 年	38,600.08		-32,876.60	5,723.48	29,339.86
2028 年	41,903.06		-31,975.80	9,927.26	39,267.12
2029 年	39,958.73		-20,603.80	19,354.93	58,622.05
2030 年	37,942.14		-9,721.80	28,220.34	86,842.39
2031 年	18,308.32		-4,529.80	13,778.52	100,620.91

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2032 年	18,840.77		-3,173.00	15,667.77	116,288.68
2033 年	19,184.18		-3,075.00	16,109.18	132,397.86
2034 年	18,950.67		-2,977.00	15,973.67	148,371.53
2035 年	19,421.84		-2,879.00	16,542.84	164,914.37
2036 年	19,910.19		-2,781.00	17,129.19	182,043.56
2037 年	20,500.93		-10,522.50	9,978.43	192,021.99
2038 年	20,964.77		-10,181.00	10,783.77	202,805.76
合计	423,278.16	-301,882.88	81,410.48	202,805.76	

## 六、 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。

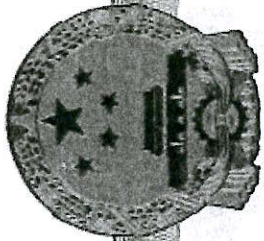
## 七、 使用限制

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。





# 营业执照

统一社会信用代码

91430100079155346B

(副本)

副本编号: 1-1

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



名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

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)

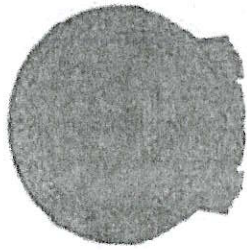
经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房



登记机关

2022 年 12 月 30 日





# 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：宋光荣

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8月21日



## 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可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2013年 8 月 21 日

中华人民共和国财政部制







姓名 梁克荣  
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.

证书编号:  
No. of Certificate

431000010005

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

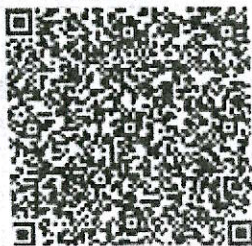
发证日期:  
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日  
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所(普通合伙) 事务所  
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) 事务所  
长沙分公司 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日

与原件一致  
再次复印无效



姓名: 男  
Full name: 男  
性别: 男  
Sex: 1971-06-14  
出生日期: 湖南华峰会计师事务所有限公司  
Date of birth: 公司  
工作单位: 430303197100144010  
Working unit: 身份证号码  
Identity card No.

430100652501

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

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  
/ /

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  
/ /

年 月 日  
/ /

