

湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础  
设施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[2023]第 00006 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 International  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRongMiddle Road,  
邮编 410000 Changsha,China, 410000

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

# 湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设 项目收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字[2023]第 00006 号

我们接受委托，对湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施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，本次评价的湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月二日

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，我们对湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目（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：湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目

2、项目建设单位：湖南天南实业有限责任公司

3、建设地点：本项目用地位于湖南暮云经济开发区，北邻天心经济开发区，南接湘潭昭

山示范区、株洲云龙示范区，东至芙蓉大道，西至湘江大道南延线。

#### 4、建设内容和建设规模：

主要建设内容为大数据(地理信息)产业孵化中心项目、大数据产业创新中心、科研中心、集中供热供冷能源站、员工配套宿舍、停车场、污水管网、基础设施提质改造等工程。

主要建设规模为大数据(地理信息)产业孵化中心项目总用地面积 18,732.2 m<sup>2</sup>，净用地面积 18,073 m<sup>2</sup>，总建筑面积 37,706.8 m<sup>2</sup>；大数据产业创新中心总用地面积 49,500 m<sup>2</sup>，总建筑面积 79,752 m<sup>2</sup>；科研中心总用地面积 53,307 m<sup>2</sup>，净用地面积 50,044 m<sup>2</sup>，总建筑面积 130,400 m<sup>2</sup>；集中供热供冷能源站设一个总站，用地面积 4,683.4 m<sup>2</sup>，建筑面积 3,500 m<sup>2</sup>，地上 1 层，地下 1 层；员工配套宿舍净用地面积 31,333.33 m<sup>2</sup>，总建筑面积 89,954 m<sup>2</sup>；停车场用地面积 77,200 m<sup>2</sup>，门卫建筑面积 120 m<sup>2</sup>，停车场道路及停车坪面积 70,000 m<sup>2</sup>，停车场绿化用地 7,000 m<sup>2</sup>，停车位 2,000 个；北环路等 6 条道路排水管网提质改造道路面积 123,916 m<sup>2</sup>；基础设施提质改造湖南暮云经济开发区内建成区城市道路绿化提质工程、路面“白改黑”及人行道板改造、公交车站建设、道路标识、标线、信号灯工程，慢行系统建设，综合管线改造工程（含自来水、强电、燃气、弱电、路灯、天网工程、路灯光源改 LED 灯、园区杆线迁移），海绵城市建设，智慧园区（光伏示范）建设等，道路面积 424,701 m<sup>2</sup>。

### （二）项目总投资

项目总投资 300,140.50 万元，其中：工程费用 190,843.30 万元，工艺设备费 6,285.00 万元，工程建设其他费用 23,004.80 万元，征地拆迁费用 29,810.30 万元，预备费 35,606.06 万元，建设期利息 14,591.04 万元。

### （三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 300,140.50 万元，其中项目资本金 60,140.50 万元，占总投资的 20.04%；发行地方政府专项债券 140,000.00 万元，占总投资的 46.64%；向银行贷款 100,000.00 万元，占总投资的 33.32%。

地方政府专项债券拟分七期发行。第一期于 2020 年 5 月已发行 22,700.00 万元，债券期限为 10 年，已发行利率 2.95%；第二期于 2020 年 9 月已发行 9,500.00 万元，债券期限为 20 年，已发行利率 3.94%；第三期于 2021 年 11 月发行 19,600.00 万元，债券期限为 20 年，已发行利率 3.51%；第四期于 2021 年 11 月发行 20,400.00 万元，债券期限为 20 年，已发行利率 3.40%。本次拟发行 1,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率根据 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，设定 20 年期债券利率 3.71%。第六期计划于 2023 年下半年发行 9,000.00 万元，债券期限为 20 年，计划发行利率 3.71%。第七期计划于 2024

年发行 57,800.00 万元，债券期限为 15 年，计划发行利率 3.62%。债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清。

项目计划发行金额、期限及利率详见下表： 单位：万元

| 序号  | 地区  | 项目名称                      | 融资年度        | 各期计划发行金额   |       |       |
|-----|-----|---------------------------|-------------|------------|-------|-------|
|     |     |                           |             | 金额         | 期限（年） | 利率    |
| 1   | 天心区 | 湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目 | 2020 年 5 月  | 22,700.00  | 10    | 2.95% |
|     |     |                           | 2020 年 9 月  | 9,500.00   | 20    | 3.94% |
|     |     |                           | 2021 年 11 月 | 19,600.00  | 20    | 3.51% |
|     |     |                           | 2021 年 11 月 | 20,400.00  | 20    | 3.40% |
|     |     |                           | 2023 年 3 月  | 1,000.00   | 20    | 3.71% |
|     |     |                           | 2023 年      | 9,000.00   | 20    | 3.71% |
|     |     |                           | 2024 年      | 57,800.00  | 15    | 3.62% |
| 合 计 |     |                           |             | 140,000.00 |       |       |

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       |           |          |           |            |
|-------|--------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|------------|
|       |        |            | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年   | 2023 年    | 2024 年     |
| 1     | 总投资    | 300,140.50 | 43,200.00 | 61,200.00 | 3,000.00 | 60,000.00 | 132,740.50 |
| 1.1   | 建设投资   | 285,549.46 | 42,865.17 | 60,156.05 | 574.49   | 57,555.94 | 124,397.81 |
| 1.2   | 建设期利息  | 14,591.04  | 334.83    | 1,043.95  | 2,425.51 | 2,444.06  | 8,342.69   |
| 2     | 资金筹措   | 300,140.50 | 43,200.00 | 61,200.00 | 3,000.00 | 60,000.00 | 132,740.50 |
| 2.1   | 项目资本金  | 60,140.50  | 11,000.00 | 21,200.00 | 3,000.00 | 10,000.00 | 14,940.50  |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 45,549.46  | 10,665.17 | 20,156.05 | 574.49   | 7,555.94  | 6,597.81   |
| 2.1.2 | 用于建设期利 | 14,591.04  | 334.83    | 1,043.95  | 2,425.51 | 2,444.06  | 8,342.69   |
| 2.2   | 债务资金   | 240,000.00 | 32,200.00 | 40,000.00 |          | 50,000.00 | 117,800.00 |
| 2.2.1 | 专项债券   | 140,000.00 | 32,200.00 | 40,000.00 |          | 10,000.00 | 57,800.00  |
| 2.2.2 | 银行贷款   | 100,000.00 |           |           |          | 40,000.00 | 60,000.00  |

借款还本付息计划详见附表。

项目 2023 年度投资总额 60,000.00 万元，分月投资计划表如下：

单位：万元

| 月度        | 1-2 月    | 3 月       | 4 月       | 5 月      | 6 月      | 7 月       |
|-----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| 投资金额      | 3,000.00 | 3,000.00  | 3,000.00  | 7,000.00 | 5,000.00 | 3,000.00  |
| 其中：专项债券金额 |          |           |           | 1,000.00 |          |           |
| 月度        | 8 月      | 9 月       | 10 月      | 11 月     | 12 月     | 合计        |
| 投资金额      | 3,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 4,000.00 | 9,000.00 | 60,000.00 |
| 其中：专项债券金额 |          | 5,000.00  | 2,000.00  |          | 2,000.00 | 10,000.00 |

### 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员工配套宿舍、企业总部、科研综合楼、实验室、科技培训中心、写字楼、园区配套生活物业、停车位等租赁收入以及能源站供热供冷收入。

##### 2、收入预测数据评价

(1) 租赁收入：结合长沙市房地产市场，以及园区工业地产的租赁经营情况，按照员工配套宿舍租赁价格 55 元/m<sup>2</sup>/月，企业总部、科研综合楼、实验室租赁价格 85 元/m<sup>2</sup>/月，科技培训中心租赁价格 75 元/m<sup>2</sup>/月，写字楼赁价格 60 元/m<sup>2</sup>/月，园区配套生活物业租赁价格 225 元/m<sup>2</sup>/月计算租赁收入，并逐年递增 3%。项目第 6 年开始运营，当年经营负荷为 70%，第 7 年经营负荷为 80%，第 8 年起达到正常经营负荷为 90%。

周边地产租赁经营情况

| 序号 | 地址              | 租赁物业名称   | 租赁价格                   | 数据来源 |
|----|-----------------|----------|------------------------|------|
| 1  | 天心区芙蓉南路二段229号   | 中建芙蓉嘉苑   | 50元/m <sup>2</sup> .月  | 58同城 |
| 2  | 天心区芙蓉南路         | 暮云鑫远揽月   | 55元/m <sup>2</sup> .月  | 贝壳网  |
| 3  | 天心区芙蓉南路与新电路交汇处  | 新长海D1站   | 60元/m <sup>2</sup> .月  | 贝壳网  |
| 4  | 黄土岭             | 建发汇金国际   | 80元/m <sup>2</sup> .月  | 58同城 |
| 5  | 马栏山视频科技园        | 兴旺V视界    | 80元/m <sup>2</sup> .月  | 58同城 |
| 6  | 第一师范湘 江中路二段178号 | 汇景发展环球中心 | 105元/m <sup>2</sup> .月 | 58同城 |
| 7  | 湘府中路80号         | 复地星光天地   | 104元/m <sup>2</sup> .月 | 58同城 |
| 8  | 大托铺中路二路111号     | 中海环宇城    | 204元/m <sup>2</sup> .月 | 58同城 |
| 9  | 雨花亭街道香樟路        | 醴水综合楼    | 236元/m <sup>2</sup> .月 | 58同城 |
| 10 | 天心区暮云街道高云村      | 高云菜市场    | 240元/m <sup>2</sup> .月 | 58同城 |
| 11 | 洞井街道红星村         | 红星农批市场   | 241元/m <sup>2</sup> .月 | 58同城 |

##### 1) 门面销售价格案例

案例 1：暮云菜市场门面 240 元/m<sup>2</sup>. 月

长沙【租房网】 58APP 58同城

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系我们 我要发布

请输入您想要找的信息 搜索

## 58同城·房产

长沙租房网 > 长沙房产信息 > 长沙商铺出租 > 天心区商铺出租 > 蔬菜店出租

### (出租) 比邻木岭市场人气还旺的卤菜店出租

商铺出租 其他 编辑 更新于2022-12-21 56人已浏览



**4800** 元/月 8元/m²/天

**20m²** 建筑面积 档口摊位 12个月 起租期

区域: 天心区-暮云 地址: 暮云菜市场 地图

葛先生 个人 已在58注册2年 已通过实名认证

点击查看电话 扫一扫

## 案例 2: 红星市场门面 241 元/m²·月

长沙【租房网】 58APP 58同城

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系我们 我要发布

请输入您想要找的信息 搜索 免费发布

## 58同城·房产

长沙租房网 > 长沙房产信息 > 长沙商铺出租 > 雨花区商铺出租 > 红星商铺出租

### (出租) 本门面位于红星农批中心的水果市场旁

商业店铺出租 其他 编辑 更新于2022-12-15 6人已浏览



**1.7** 万/月 8.05元/m²/天

**70.41m²** 建筑面积 商业街店铺 12个月 起租期

区域: 雨花区-红星 地址: 红星全球农批中心 地图

王女士 个人 已在58注册12年 已通过实名认证

点击查看电话 扫一扫, 进详情

门面销售价格调查表

| 楼盘名称  | 均价 (元/m²) | 位置             |
|-------|-----------|----------------|
| 暮云菜市场 | 240       | 长沙市天心区暮云       |
| 红星市场  | 241       | 长沙市雨花区红星全球农批中心 |

## 2) 园区配建企业入驻办公楼案例

### 案例 1: 汇景环球租金: 105 元/m²·月

长沙【岳麓区】 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

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 天心写字楼出租 > 天心写字楼出租、第一级写字楼出租

**(出租) 年前福利来啦! 汇景环球中心! 一线江景! 俯瞰橘子洲风景! 特!!**

生成购房报告 收藏 人气 举报

纯写字楼 商住 价格面议 随时入住 随时看房 随时签约 可注册 办公家具 免费车位 更新于2023-02-02 4人已浏览



**3.5元/m²/天** 4.5万/月 (价格可面议)

**428m²** 建筑面积 **60~121个** 约容纳工位数 **豪华装修** 装修程度

安心选 安选实拍实地拍摄核验视频

楼盘: 汇景发展环球中心

地址: 天心区·第一师范 湘江中路二段178号 地图

蔡晓 经纪人 实名认证 58认证 长沙雨花区小堡生活馆店长蔡晓 营业执照编号: 92A20111MA5M5945

电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

案例 2: 复地星光天地园区配建企业入驻办公楼 104 元/m²·月

长沙【雨花区】 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

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 雨花写字楼出租、雨花写字楼出租

**(出租) 【办公室】德思勤300平高档精装修甲级写字楼配套齐全**

生成购房报告 收藏 人气 举报

纯写字楼 商住 精装修 可注册 办公家具 更新于2022-11-16 38人已浏览



**3.44元/m²/天** 3.1万/月

**300m²** 建筑面积 **47~95个** 约容纳工位数 **豪华装修** 装修程度

楼盘: 复地星光天地甲级写字楼

地址: 雨花区·洞井铺 湖南省长沙市雨花区湘府中... 地图

叶小姐 经纪人 实名认证 58认证 已在58注册6年 已实名认证

电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

入驻企业销售价格调查表

| 楼盘名称   | 均价 (元/m²) | 位置               |
|--------|-----------|------------------|
| 汇景环球   | 105       | 长沙市天心区湘江中路二段178号 |
| 复地星光天地 | 104       | 长沙市雨花区洞井镇        |

### 3) 配建宿舍案例

案例 1: 暮云鑫远揽月租金: 55 元/m²·月

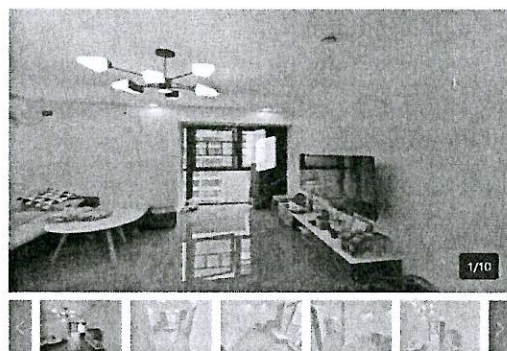
## 整租·鑫远揽悦 1室1厅 东南

房源维护时间: 2022-12-31

房屋发布地址

贝壳官方投诉电话: 10106188

1139067925769483



2200 元/月 (季付价)

分享 关注

近地铁 精装修 随时看房

租赁方式: 整租  
房屋类型: 1室1厅1卫 40.00㎡ 精装修  
朝向楼层: 东南 中楼层/16层  
更多信息: 用户风险提示



王倩倩  
德佑经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录  
微信扫码免费拨打

## 案例 2: 新长海 D1 站 60 元/㎡·月

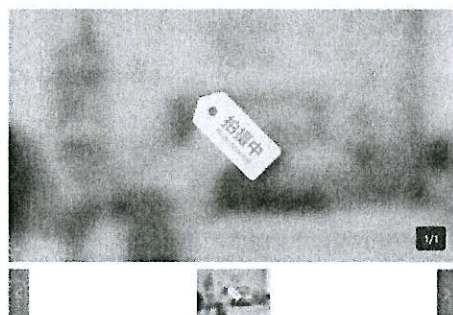
### 整租·新长海D1站 1室1厅 LOFT 北

房源维护时间: 2023-01-09

房屋发布地址

贝壳官方投诉电话: 10106188

1067146347409015



1800 元/月

分享 关注

近地铁 精装修

租赁方式: 整租  
房屋类型: 1室1厅1卫 30.00㎡ 精装修  
朝向楼层: 北 中楼层/8层  
更多信息: 用户风险提示



蒋俊梅  
德佑经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录  
微信扫码免费拨打

房屋信息 费用详情 位置周边 附近房源 推荐房源

电话咨询

预约看房

真实存在 真实在租 真实价格, 假一赔百

我要举报

## 配建宿舍销售价格调查表

| 楼盘名称   | 均价 (元/㎡) | 位置     |
|--------|----------|--------|
| 暮云鑫远揽月 | 55       | 长沙市天心区 |
| 新长海D1站 | 60       | 长沙市天心区 |

## 4) 企业总部案例

[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](#)



### 兴旺·V视界

别名: 兴科科技园

**在售** **招租中**

价格 14000 元/m<sup>2</sup> [查看详情](#)

租金 80 元/m<sup>2</sup>/月

开盘 2021年05月20日 [开盘通知我](#)

交房 2022年06月

地址 [开福·马栏山] 黄河北路280号 滨河路与金鹰路交会处 [查看地图](#)





[点击查看购房顾问电话](#)  
安全通话 谨防诈骗 拨打购房顾问了解更多详情



扫码 快速拨打

企业总部销售价格调查表

| 楼盘名称     | 均价（元/m <sup>2</sup> ） | 位置     |
|----------|-----------------------|--------|
| 马栏山视频科技园 | 80                    | 长沙市开福区 |

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%考虑。

综上所述, 根据公益性原则, 本项目定价普遍低于市场价格。

| 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<br>房价(元/m <sup>2</sup> ) | 2020年8月<br>房价(元/m <sup>2</sup> ) | 10年房价增长<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 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 | 4907                              | 13580                            | 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%   |

(2) 能源站供热供冷收入：参考《梅溪湖国际新城 2 号区域能源站》《滨江新城 B 片区域供冷（供热）能源站及配套管网工程》《#区地下水源热泵中在空调系统建设项目》供热、供冷单价，本项目建成后，达产年年均供热量为 1,010.2 万 kwh，以含税价 0.55 元/kwh 估算；年均供冷量为 2,337.7 万 kwh，以含税价 0.55 元/kwh 计，运营期前 7 年每年根据接入面积收取接入费，保守估计，不考虑相关增长率。

| 序号 | 案例                       | 收费情况                |
|----|--------------------------|---------------------|
| 1  | 滨江新城B片区域供冷（供热）能源站及配套管网工程 | 供热、冷以含税价0.55元/kwh估算 |

### (3) 停车场

停车位 2,000 个，根据发改价费[2021]69 号关于印发《长沙市机动车停放服务收费实施细则》的通知，其附件《长沙市机动车停放服务收费实施细则》第七条：“定价形式。机动车停放服务收费按照不同类别分别实行政府指导价和市场调节价。”，本项目为第（一）类：实行市场调节价。参考友阿奥特莱斯、天心软件产业园、中建芙蓉嘉苑停车位单价（实地调查），按 5 元/小时，30 元/天封顶计停车收入。

### (4) 税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税法实施条例》的规定，本项目属于提供有形动产租赁服务项目，增值税销项税额抵进项税额，税率按照 9%核算，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

收入预测详见附表：收入、增值税及附加估算表。

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 300,140.50 万元，其中：工程费用 190,843.30 万元，工艺设备费 6,285.00 万元，工程建设其他费用 23,004.80 万元，征地拆迁费用 29,810.30 万元，预备费 35,606.06 万元，建设期利息 14,591.04 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主要为运营成本、税费、折旧摊销、财务费用。

参考同类项目，成本数据如下：

类似项目成本费用情况表

| 序号 | 项目名称                             | 参照类型         | 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 | 维修费用<br>管理费用 | 按固定资产原值的0.15%计算;<br>按经营收入的1%计算     |
| 2  | 湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目            | 管理费用<br>修理费用 | 按租赁、停车、物管、动力收入的1%计取; 按固定资产折旧额的1%计取 |
| 3  | 长沙消费电子产业园一期项目                    | 维修费用<br>管理费用 | 按折旧费的5%计算;<br>按经营收入的1%计算           |

#### (1) 运营成本测算

项目成本费用主要有管理费用、维护及修理费等。

##### 1) 管理费用

本项目管理费用按销售收入的 2%估算。

##### 2) 维护及修理费

根据项目特点, 维护修理费综合按租赁收入的 1.5%估算。

#### (2) 税费预测

本项目涉及税费为增值税、税金及附加及所得税。

根据项目性质及营业安排, 增值税税率按 9%计算, 城市维护建设税及教育费附加分别按增值税的 7%和 5%计算, 所得税按应纳税所得额的 25%计算。

#### (3) 折旧摊销

采取平均年限法, 根据项目总投资金额, 按 20 年进行折旧摊销。

#### (4) 财务费用

本项目经营期财务费用包含专项债券融资利息。

总成本费用预测见附表: 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不含税收入 529,865.51 万元, 产生净利润 98,990.40 万元。

项目损益表详见附表: 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 512,082.90 万元, 债券及银行融资本息合计 349,869.11 万元, 本息保障倍数为 1.46 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、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<br>现金流出 |          | 投资活动净现金流量<br>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 |                   |          |                | 42,865.17  | 43,200.00  | 334.83    |            |            |
| 2021 年 |                   |          |                | 60,156.05  | 61,200.00  | 1,043.95  |            |            |
| 2022 年 |                   |          |                | 574.49     | 3,000.00   | 2,425.51  |            |            |
| 2023 年 |                   |          |                | 57,555.94  | 60,000.00  | 2,444.06  |            |            |
| 2024 年 |                   |          |                | 124,397.81 | 132,740.50 | 8,342.69  |            |            |
| 2025 年 | 20,380.83         | 329.85   |                |            |            | 19,388.87 | 662.11     | 662.11     |
| 2026 年 | 23,320.22         | 374.86   |                |            |            | 18,938.87 | 4,006.49   | 4,668.60   |
| 2027 年 | 26,410.92         | 422.14   |                |            |            | 18,488.87 | 7,499.91   | 12,168.51  |
| 2028 年 | 27,700.63         | 442.41   |                |            |            | 18,038.87 | 9,219.35   | 21,387.86  |
| 2029 年 | 28,554.38         | 456.13   |                |            |            | 17,588.87 | 10,509.38  | 31,897.24  |
| 2030 年 | 29,612.38         | 801.48   |                |            |            | 39,504.05 | -10,693.15 | 21,204.09  |
| 2031 年 | 30,506.95         | 2,106.58 |                |            |            | 16,019.22 | 12,381.15  | 33,585.24  |
| 2032 年 | 31,422.78         | 2,440.13 |                |            |            | 15,569.22 | 13,413.43  | 46,998.67  |
| 2033 年 | 32,176.46         | 2,733.97 |                |            |            | 15,119.22 | 14,323.27  | 61,321.94  |
| 2034 年 | 32,952.74         | 3,033.25 |                |            |            | 14,669.22 | 15,250.27  | 76,572.21  |
| 2035 年 | 33,752.31         | 3,338.13 |                |            |            | 4,219.22  | 26,194.96  | 102,767.17 |
| 2036 年 | 34,575.88         | 5,215.67 |                |            |            | 4,219.22  | 25,140.99  | 127,908.16 |
| 2037 年 | 35,424.16         | 6,197.34 |                |            |            | 4,219.22  | 25,007.60  | 152,915.76 |
| 2038 年 | 36,297.88         | 6,468.15 |                |            |            | 4,219.22  | 25,610.51  | 178,526.27 |
| 2039 年 | 37,197.81         | 7,008.65 |                |            |            | 60,973.04 | -30,783.88 | 147,742.39 |
| 2040 年 | 38,124.74         | 7,557.51 |                |            |            | 11,626.86 | 18,940.37  | 166,682.76 |
| 2041 年 | 39,079.48         | 7,947.02 |                |            |            | 41,752.56 | -10,620.10 | 156,062.66 |
| 2042 年 | 40,062.85         | 8,597.23 |                |            |            | 371.00    | 31,094.62  | 187,157.28 |

| 年期     | 经营活动净现金流量<br>现金流出 |           | 投资活动净现金流量<br>量 |            | 筹资活动净现金流量  |            | 本期净现<br>金流量 | 累计净现<br>金流 |
|--------|-------------------|-----------|----------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
|        | 现金流入              | 现金流出      | 现金<br>流入       | 现金流出       | 现金流入       | 现金流出       |             |            |
| 2043 年 |                   |           |                |            |            | 10,352.45  | -10,352.45  | 176,804.83 |
| 合计     | 577,553.40        | 65,470.50 |                | 285,549.46 | 300,140.50 | 349,869.11 | 176,804.83  |            |

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 512,082.90 万元，债券及银行融资本息合计 349,869.11 万元，本息保障倍数为 1.46 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

项目偿债资金来源为员工配套宿舍、企业总部、科研综合楼、实验室、科技培训中心、写字楼、园区配套生活物业、停车位等租赁收入以及能源站供热供冷收入。其中租赁收入为专项收入，能源站供热供冷（含税）收入 27,067.90 万元为政府性基金收入，项目政府性基金收入不用于偿还市场化融资。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 512,082.90 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.46 倍。其中，专项债券偿债资金来源为部分科研中心相关物业租赁收入、园区配件宿舍相关物业租赁收入、园区整体停车场租赁收入、能源站供能收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 307,249.74 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39 倍；市场化融资偿债资金来源为大数据(地理信息)产业孵化中心项目租赁收入、大数据产业创新中心租赁收入以及部分科研中心租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 204,833.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.58 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 |
|---------------------------|---------------|------------|------------|-------------------------|
| 湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目 | 512,082.90    | 240,000.00 | 349,869.11 | 1.46                    |

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 |
|---------------------------|---------------|--------------|------------|-----------------------------|
| 湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目 | 307,249.74    | 140,000.00   | 220,619.11 | 1.39                        |

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 |
|---------------------------|---------------|---------------|------------|----------------------------|
| 湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目 | 204,833.16    | 100,000.00    | 129,250.00 | 1.58                       |

#### （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 | 577,553.40 | 519,798.06 | 577,553.40 |
| 累计经营现金流出 | 65,470.50  | 65,470.50  | 72,017.55  |
| 累计净经营现金  | 512,082.90 | 454,327.56 | 505,535.85 |
| 本息合计     | 349,869.11 | 349,869.11 | 349,869.11 |
| 本息保障倍数   | 1.46       | 1.30       | 1.44       |

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总表

附件 6：债券还本付息计划分表

附件 7：银团借款还本付息计划分表

附表 1:

收入、增值税及附加估算表

编制单位: 湖南天南实业有限责任公司

单位: 万元

| 序号    | 项目                | 税率 | 合计         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-------|-------------------|----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       |                   |    |            | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    |
| 1     | 营业收入              |    | 577,553.40 | 20,380.83 | 23,320.22 | 26,410.92 | 27,700.63 | 28,554.38 | 29,612.38 | 30,506.95 | 31,422.78 | 32,176.46 |
|       | 经营负荷              |    |            | 70%       | 80%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       |
| 1.1   | 大数据(地理信息)产业孵化中心项目 |    | 54,388.74  | 1,932.53  | 2,230.06  | 2,543.93  | 2,612.65  | 2,683.45  | 2,756.36  | 2,831.46  | 2,908.82  | 2,988.50  |
| 1.1.1 | 企业总部              |    | 34,108.48  | 1,149.54  | 1,353.17  | 1,567.99  | 1,615.03  | 1,663.48  | 1,713.38  | 1,764.79  | 1,817.73  | 1,872.26  |
|       | 租赁价格（元/m²年）       |    |            | 1,020.00  | 1,050.60  | 1,082.12  | 1,114.58  | 1,148.02  | 1,182.46  | 1,217.93  | 1,254.47  | 1,292.11  |
|       | 租赁面积（m²）          |    |            | 11,270.00 | 12,880.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 |
| 1.1.2 | 写字楼               |    | 15,727.24  | 530.05    | 623.94    | 722.99    | 744.68    | 767.02    | 790.03    | 813.73    | 838.15    | 863.29    |
|       | 租赁价格（元/m²年）       |    |            | 720.00    | 741.60    | 763.85    | 786.76    | 810.37    | 834.68    | 859.72    | 885.51    | 912.07    |
|       | 租赁面积（m²）          |    |            | 7,361.76  | 8,413.44  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  |
| 1.1.3 | 停车位收入             |    | 4,553.10   | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    |
|       | 单价（元/个）           |    |            | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
|       | 停车位数（个）           |    |            | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    |
| 1.2   | 大数据产业创新中心         |    | 131,154.46 | 4,614.58  | 5,337.17  | 6,099.44  | 6,292.32  | 6,465.03  | 6,642.91  | 6,826.14  | 7,014.86  | 7,209.24  |
| 1.2.1 | 员工配套宿舍            |    | 5,417.81   | 166.32    | 195.78    | 226.86    | 259.63    | 267.42    | 275.44    | 283.71    | 292.22    | 300.98    |
|       | 租赁价格（元/m²年）       |    |            | 660.00    | 679.80    | 700.19    | 721.20    | 742.84    | 765.12    | 788.07    | 811.72    | 836.07    |
|       | 租赁面积（m²）          |    |            | 2,520.00  | 2,880.00  | 3,240.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  |
| 1.2.2 | 写字楼               |    | 75,160.78  | 2,533.10  | 2,981.83  | 3,455.19  | 3,558.85  | 3,665.61  | 3,775.58  | 3,888.85  | 4,005.51  | 4,125.68  |
|       | 租赁价格（元/m²年）       |    |            | 720.00    | 741.60    | 763.85    | 786.76    | 810.37    | 834.68    | 859.72    | 885.51    | 912.07    |

| 序号    | 项目                       | 税率 | 合计         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-------|--------------------------|----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       |                          |    |            | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    |
|       | 租赁面积（m <sup>2</sup> ）    |    |            | 35,182.00 | 40,208.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 |
| 1.2.3 | 园区配套生活物业                 |    | 40,937.65  | 1,379.70  | 1,624.10  | 1,881.93  | 1,938.39  | 1,996.54  | 2,056.44  | 2,118.13  | 2,181.67  | 2,247.12  |
|       | 租赁价格（元/m <sup>2</sup> 年） |    |            | 2,700.00  | 2,781.00  | 2,864.43  | 2,950.36  | 3,038.87  | 3,130.04  | 3,223.94  | 3,320.66  | 3,420.28  |
|       | 租赁面积（m <sup>2</sup> ）    |    | 7,300.00   | 5,110.00  | 5,840.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  |
| 1.2.4 | 停车位收入                    |    | 9,638.28   | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    |
|       | 单价（元/个）                  |    |            | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
|       | 停车位数（个）                  |    |            | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    |
| 1.3   | 科研中心                     |    | 200,978.18 | 7,118.04  | 8,223.77  | 9,390.23  | 9,645.66  | 9,908.75  | 10,179.73 | 10,458.84 | 10,746.33 | 11,042.44 |
| 1.3.1 | 科研综合楼                    |    | 65,674.69  | 2,213.40  | 2,605.49  | 3,019.11  | 3,109.68  | 3,202.97  | 3,299.06  | 3,398.03  | 3,499.98  | 3,604.97  |
|       | 租赁价格（元/m <sup>2</sup> 年） |    |            | 1,020.00  | 1,050.60  | 1,082.12  | 1,114.58  | 1,148.02  | 1,182.46  | 1,217.93  | 1,254.47  | 1,292.11  |
|       | 租赁面积（m <sup>2</sup> ）    |    |            | 21,700.00 | 24,800.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 |
| 1.3.2 | 写字楼                      |    | 57,723.96  | 1,945.44  | 2,290.06  | 2,653.61  | 2,733.22  | 2,815.21  | 2,899.67  | 2,986.66  | 3,076.26  | 3,168.55  |
|       | 租赁价格（元/m <sup>2</sup> 年） |    |            | 720.00    | 741.60    | 763.85    | 786.76    | 810.37    | 834.68    | 859.72    | 885.51    | 912.07    |
|       | 租赁面积（m <sup>2</sup> ）    |    | 38,600.00  | 27,020.00 | 30,880.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 |
| 1.3.3 | 实验室                      |    | 42,370.78  | 1,428.00  | 1,680.96  | 1,947.81  | 2,006.25  | 2,066.43  | 2,128.43  | 2,192.28  | 2,258.05  | 2,325.79  |
|       | 租赁价格（元/m <sup>2</sup> 年） |    |            | 1,020.00  | 1,050.60  | 1,082.12  | 1,114.58  | 1,148.02  | 1,182.46  | 1,217.93  | 1,254.47  | 1,292.11  |
|       | 租赁面积（m <sup>2</sup> ）    |    |            | 14,000.00 | 16,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 |
| 1.3.4 | 科技培训中心                   |    | 19,440.71  | 655.20    | 771.26    | 893.70    | 920.51    | 948.13    | 976.57    | 1,005.87  | 1,036.05  | 1,067.13  |
|       | 租赁价格（元/m <sup>2</sup> 年） |    |            | 900.00    | 927.00    | 954.81    | 983.45    | 1,012.96  | 1,043.35  | 1,074.65  | 1,106.89  | 1,140.09  |
|       | 租赁面积（m <sup>2</sup> ）    |    | 10,400.00  | 7,280.00  | 8,320.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  |
| 1.3.5 | 停车位收入                    |    | 15,768.00  | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    |
|       | 单价（元/个）                  |    |            | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |

| 序号    | 项目          | 税率 | 合计         | 运营期       |           |            |            |            |            |            |            |            |
|-------|-------------|----|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|       |             |    |            | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年     | 2028 年     | 2029 年     | 2030 年     | 2031 年     | 2032 年     | 2033 年     |
|       | 停车位数（个）     |    |            | 800.00    | 800.00    | 800.00     | 800.00     | 800.00     | 800.00     | 800.00     | 800.00     | 800.00     |
| 1.4   | 员工配套宿舍      |    | 124,544.12 | 4,157.43  | 4,786.82  | 5,450.77   | 6,039.30   | 6,202.35   | 6,370.28   | 6,543.26   | 6,721.42   | 6,904.93   |
| 1.4.1 | 公寓          |    | 92,471.94  | 2,838.76  | 3,341.62  | 3,872.11   | 4,431.41   | 4,564.35   | 4,701.29   | 4,842.32   | 4,987.59   | 5,137.22   |
|       | 租赁价格（元/m²年） |    |            | 660.00    | 679.80    | 700.19     | 721.20     | 742.84     | 765.12     | 788.07     | 811.72     | 836.07     |
|       | 租赁面积（m²）    |    |            | 43,011.50 | 49,156.00 | 55,300.50  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  |
| 1.4.2 | 园区配套生活物业    |    | 21,192.25  | 714.23    | 840.75    | 974.22     | 1,003.45   | 1,033.55   | 1,064.56   | 1,096.49   | 1,129.39   | 1,163.27   |
|       | 租赁价格（元/m²年） |    |            | 2,700.00  | 2,781.00  | 2,864.43   | 2,950.36   | 3,038.87   | 3,130.04   | 3,223.94   | 3,320.66   | 3,420.28   |
|       | 租赁面积（m²）    |    | 3,779.00   | 2,645.30  | 3,023.20  | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   |
| 1.4.3 | 停车位收入       |    | 10,879.92  | 604.44    | 604.44    | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     |
|       | 单价（元/个）     |    |            | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  |
|       | 停车位数（个）     |    |            | 552.00    | 552.00    | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     |
| 1.5   | 停车场         |    | 39,420.00  | 2,190.00  | 2,190.00  | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   |
| 1.5.1 | 停车场停车位收入    |    |            | 2,190.00  | 2,190.00  | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   |
|       | 单价（元/个）     |    |            | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  |
|       | 停车位数（个）     |    |            | 2,000.00  | 2,000.00  | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   |
| 1.6   | 能源站         |    | 27,067.90  | 368.25    | 552.40    | 736.55     | 920.70     | 1,104.80   | 1,473.10   | 1,657.25   | 1,841.35   | 1,841.35   |
|       | 供热接入率       |    |            | 0.20      | 0.30      | 0.40       | 0.50       | 0.60       | 0.80       | 0.90       | 1.00       | 100%       |
| 1.6.1 | 年供热收入       |    | 8,167.47   | 111.12    | 166.68    | 222.24     | 277.81     | 333.37     | 444.49     | 500.05     | 555.61     | 555.61     |
|       | 供热接入面积（m²）  |    |            | 50,600.16 | 75,900.24 | 101,200.32 | 126,500.40 | 151,800.48 | 202,400.64 | 227,700.72 | 253,000.80 | 253,000.80 |
|       | 年供热量（万 kwh） |    |            | 202.04    | 303.06    | 404.08     | 505.10     | 606.12     | 808.16     | 909.18     | 1,010.20   | 1,010.20   |
|       | 供热单价（元/kwh） |    |            | 0.55      | 0.55      | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       |
| 1.6.2 | 年供冷收入       |    | 18,900.44  | 257.13    | 385.72    | 514.31     | 642.90     | 771.43     | 1,028.61   | 1,157.20   | 1,285.74   | 1,285.74   |

| 序号  | 项目          | 税率 | 合计        | 运营期       |           |            |            |            |            |            |            |            |
|-----|-------------|----|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|     |             |    |           | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年     | 2028 年     | 2029 年     | 2030 年     | 2031 年     | 2032 年     | 2033 年     |
|     | 供冷接入面积（m²）  |    |           | 50,600.16 | 75,900.24 | 101,200.32 | 126,500.40 | 151,800.48 | 202,400.64 | 227,700.72 | 253,000.80 | 253,000.80 |
|     | 年供冷量（万 kwh） |    |           | 467.50    | 701.30    | 935.10     | 1,168.90   | 1,402.60   | 1,870.20   | 2,104.00   | 2,337.70   | 2,337.70   |
|     | 供冷单价（元/kwh） |    |           | 0.55      | 0.55      | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       |
| 2   | 应交增值税       |    | 20,675.24 |           |           |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.1 | 销项税额        | 9% | 47,687.89 | 1,682.82  | 1,925.52  | 2,180.72   | 2,287.21   | 2,357.70   | 2,445.06   | 2,518.92   | 2,594.54   | 2,656.77   |
| 2.2 | 建设投资增值税抵扣   |    | 27,012.65 | 1,682.82  | 1,925.52  | 2,180.72   | 2,287.21   | 2,357.70   | 2,445.06   | 2,518.92   | 2,594.54   | 2,656.77   |
| 3   | 税金及附加       |    | 2,481.04  |           |           |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1 | 城市维护建设税     | 7% | 1,447.27  |           |           |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.2 | 教育费附加       | 5% | 1,033.77  |           |           |            |            |            |            |            |            |            |

续表

| 序号    | 项目                | 税率 | 合计         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
|-------|-------------------|----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
|       |                   |    |            | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    |  |
| 1     | 营业收入              |    | 577,553.40 | 32,952.74 | 33,752.31 | 34,575.88 | 35,424.16 | 36,297.88 | 37,197.81 | 38,124.74 | 39,079.48 | 40,062.85 |  |
|       | 经营负荷              |    |            | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       | 90%       |  |
| 1.1   | 大数据(地理信息)产业孵化中心项目 |    | 54,388.74  | 3,070.56  | 3,155.09  | 3,242.15  | 3,331.83  | 3,424.20  | 3,519.34  | 3,617.33  | 3,718.26  | 3,822.22  |  |
| 1.1.1 | 企业总部              |    | 34,108.48  | 1,928.43  | 1,986.28  | 2,045.87  | 2,107.25  | 2,170.46  | 2,235.58  | 2,302.64  | 2,371.72  | 2,442.88  |  |
|       | 租赁价格（元/m²·年）      |    |            | 1,330.87  | 1,370.79  | 1,411.92  | 1,454.28  | 1,497.90  | 1,542.84  | 1,589.13  | 1,636.80  | 1,685.90  |  |
|       | 租赁面积（m²）          |    |            | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 | 14,490.00 |  |
| 1.1.2 | 写字楼               |    | 15,727.24  | 889.19    | 915.86    | 943.34    | 971.64    | 1,000.79  | 1,030.81  | 1,061.74  | 1,093.59  | 1,126.40  |  |
|       | 租赁价格（元/m²·年）      |    |            | 939.44    | 967.62    | 996.65    | 1,026.55  | 1,057.34  | 1,089.06  | 1,121.74  | 1,155.39  | 1,190.05  |  |
|       | 租赁面积（m²）          |    |            | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  | 9,465.12  |  |
| 1.1.3 | 停车位收入             |    | 4,553.10   | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    | 252.95    |  |
|       | 单价（元/个）           |    |            | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |  |
|       | 停车位数（个）           |    |            | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    | 231.00    |  |
| 1.2   | 大数据产业创新中心         |    | 131,154.46 | 7,409.45  | 7,615.67  | 7,828.08  | 8,046.86  | 8,272.20  | 8,504.30  | 8,743.37  | 8,989.61  | 9,243.23  |  |
| 1.2.1 | 员工配套宿舍            |    | 5,417.81   | 310.01    | 319.31    | 328.89    | 338.76    | 348.92    | 359.39    | 370.17    | 381.28    | 392.72    |  |
|       | 租赁价格（元/m²·年）      |    |            | 861.15    | 886.98    | 913.59    | 941.00    | 969.23    | 998.31    | 1,028.26  | 1,059.11  | 1,090.88  |  |
|       | 租赁面积（m²）          |    |            | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  |  |
| 1.2.2 | 写字楼               |    | 75,160.78  | 4,249.45  | 4,376.93  | 4,508.24  | 4,643.49  | 4,782.79  | 4,926.27  | 5,074.06  | 5,226.28  | 5,383.07  |  |
|       | 租赁价格（元/m²·年）      |    |            | 939.44    | 967.62    | 996.65    | 1,026.55  | 1,057.34  | 1,089.06  | 1,121.74  | 1,155.39  | 1,190.05  |  |
|       | 租赁面积（m²）          |    |            | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 | 45,234.00 |  |
| 1.2.3 | 园区配套生活物业          |    | 40,937.65  | 2,314.54  | 2,383.97  | 2,455.49  | 2,529.16  | 2,605.03  | 2,683.18  | 2,763.68  | 2,846.59  | 2,931.99  |  |
|       | 租赁价格（元/m²·年）      |    |            | 3,522.89  | 3,628.57  | 3,737.43  | 3,849.55  | 3,965.04  | 4,083.99  | 4,206.51  | 4,332.71  | 4,462.69  |  |

| 序号    | 项目           | 税率 | 合计         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-------|--------------|----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       |              |    |            | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    |
|       | 租赁面积 (m²)    |    | 7,300.00   | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  | 6,570.00  |
| 1.2.4 | 停车位收入        |    | 9,638.28   | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    | 535.46    |
|       | 单价 (元/个)     |    |            | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
|       | 停车位数 (个)     |    |            | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    | 489.00    |
| 1.3   | 科研中心         |    | 200,978.18 | 11,347.43 | 11,661.57 | 11,985.14 | 12,318.42 | 12,661.69 | 13,015.26 | 13,379.44 | 13,754.54 | 14,140.90 |
| 1.3.1 | 科研综合楼        |    | 65,674.69  | 3,713.12  | 3,824.52  | 3,939.25  | 4,057.43  | 4,179.15  | 4,304.53  | 4,433.66  | 4,566.67  | 4,703.67  |
|       | 租赁价格 (元/m²年) |    |            | 1,330.87  | 1,370.79  | 1,411.92  | 1,454.28  | 1,497.90  | 1,542.84  | 1,589.13  | 1,636.80  | 1,685.90  |
|       | 租赁面积 (m²)    |    |            | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 | 27,900.00 |
| 1.3.2 | 写字楼          |    | 57,723.96  | 3,263.60  | 3,361.51  | 3,462.36  | 3,566.23  | 3,673.21  | 3,783.41  | 3,896.91  | 4,013.82  | 4,134.23  |
|       | 租赁价格 (元/m²年) |    |            | 939.44    | 967.62    | 996.65    | 1,026.55  | 1,057.34  | 1,089.06  | 1,121.74  | 1,155.39  | 1,190.05  |
|       | 租赁面积 (m²)    |    | 38,600.00  | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 | 34,740.00 |
| 1.3.3 | 实验室          |    | 42,370.78  | 2,395.56  | 2,467.43  | 2,541.45  | 2,617.70  | 2,696.23  | 2,777.11  | 2,860.43  | 2,946.24  | 3,034.63  |
|       | 租赁价格 (元/m²年) |    |            | 1,330.87  | 1,370.79  | 1,411.92  | 1,454.28  | 1,497.90  | 1,542.84  | 1,589.13  | 1,636.80  | 1,685.90  |
|       | 租赁面积 (m²)    |    |            | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 |
| 1.3.4 | 科技培训中心       |    | 19,440.71  | 1,099.14  | 1,132.12  | 1,166.08  | 1,201.06  | 1,237.09  | 1,274.21  | 1,312.43  | 1,351.80  | 1,392.36  |
|       | 租赁价格 (元/m²年) |    |            | 1,174.30  | 1,209.52  | 1,245.81  | 1,283.18  | 1,321.68  | 1,361.33  | 1,402.17  | 1,444.24  | 1,487.56  |
|       | 租赁面积 (m²)    |    | 10,400.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  | 9,360.00  |
| 1.3.5 | 停车位收入        |    | 15,768.00  | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    | 876.00    |
|       | 单价 (元/个)     |    |            | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
|       | 停车位数 (个)     |    |            | 800.00    | 800.00    | 800.00    | 800.00    | 800.00    | 800.00    | 800.00    | 800.00    | 800.00    |
| 1.4   | 员工配套宿舍       |    | 124,544.12 | 7,093.95  | 7,288.63  | 7,489.16  | 7,695.70  | 7,908.44  | 8,127.56  | 8,353.25  | 8,585.72  | 8,825.15  |
| 1.4.1 | 公寓           |    | 92,471.94  | 5,291.34  | 5,450.08  | 5,613.58  | 5,781.99  | 5,955.45  | 6,134.11  | 6,318.13  | 6,507.68  | 6,702.91  |

| 序号    | 项目           | 税率 | 合计        | 运营期        |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-------|--------------|----|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|       |              |    |           | 2034 年     | 2035 年     | 2036 年     | 2037 年     | 2038 年     | 2039 年     | 2040 年     | 2041 年     | 2042 年     |
|       | 租赁价格（元/m²·年） |    |           | 861.15     | 886.98     | 913.59     | 941.00     | 969.23     | 998.31     | 1,028.26   | 1,059.11   | 1,090.88   |
|       | 租赁面积（m²）     |    |           | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  | 61,445.00  |
| 1.4.2 | 园区配套生活物业     |    | 21,192.25 | 1,198.17   | 1,234.11   | 1,271.14   | 1,309.27   | 1,348.55   | 1,389.01   | 1,430.68   | 1,473.60   | 1,517.81   |
|       | 租赁价格（元/m²·年） |    |           | 3,522.89   | 3,628.57   | 3,737.43   | 3,849.55   | 3,965.04   | 4,083.99   | 4,206.51   | 4,332.71   | 4,462.69   |
|       | 租赁面积（m²）     |    | 3,779.00  | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   | 3,401.10   |
| 1.4.3 | 停车位收入        |    | 10,879.92 | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     | 604.44     |
|       | 单价（元/个）      |    |           | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  |
|       | 停车位数量（个）     |    |           | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     | 552.00     |
| 1.5   | 停车场          |    | 39,420.00 | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   |
| 1.5.1 | 停车场停车位收入     |    |           | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   | 2,190.00   |
|       | 单价（元/个）      |    |           | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  | 10,950.00  |
|       | 停车位数量（个）     |    |           | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   | 2,000.00   |
| 1.6   | 能源站          |    | 27,067.90 | 1,841.35   | 1,841.35   | 1,841.35   | 1,841.35   | 1,841.35   | 1,841.35   | 1,841.35   | 1,841.35   | 1,841.35   |
|       | 供热接入率        |    |           | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       |
| 1.6.1 | 年供热收入        |    | 8,167.47  | 555.61     | 555.61     | 555.61     | 555.61     | 555.61     | 555.61     | 555.61     | 555.61     | 555.61     |
|       | 供热接入面积（m²）   |    |           | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 |
|       | 年供热量（万 kwh）  |    |           | 1,010.20   | 1,010.20   | 1,010.20   | 1,010.20   | 1,010.20   | 1,010.20   | 1,010.20   | 1,010.20   | 1,010.20   |
|       | 供热单价（元/kwh）  |    |           | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       |
| 1.6.2 | 年供冷收入        |    | 18,900.44 | 1,285.74   | 1,285.74   | 1,285.74   | 1,285.74   | 1,285.74   | 1,285.74   | 1,285.74   | 1,285.74   | 1,285.74   |
|       | 供冷接入面积（m²）   |    |           | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 | 253,000.80 |
|       | 年供冷量（万 kwh）  |    |           | 2,337.70   | 2,337.70   | 2,337.70   | 2,337.70   | 2,337.70   | 2,337.70   | 2,337.70   | 2,337.70   | 2,337.70   |
|       | 供冷单价（元/kwh）  |    |           | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       | 0.55       |

| 序号  | 项目        | 税率 | 合计        | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|-----------|----|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |           |    |           | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   |
| 2   | 应交增值税     |    | 20,675.24 |          |          | 1,999.26 | 2,924.93 | 2,997.07 | 3,071.38 | 3,147.91 | 3,226.75 | 3,307.94 |
| 2.1 | 销项税额      | 9% | 47,687.89 | 2,720.87 | 2,786.89 | 2,854.89 | 2,924.93 | 2,997.07 | 3,071.38 | 3,147.91 | 3,226.75 | 3,307.94 |
| 2.2 | 建设投资增值税抵扣 |    | 27,012.65 | 2,720.87 | 2,786.89 | 855.63   |          |          |          |          |          |          |
| 3   | 税金及附加     |    | 2,481.04  |          |          | 239.91   | 351.00   | 359.64   | 368.57   | 377.75   | 387.21   | 396.96   |
| 3.1 | 城市维护建设税   | 7% | 1,447.27  |          |          | 139.95   | 204.75   | 209.79   | 215.00   | 220.35   | 225.87   | 231.56   |
| 3.2 | 教育费附加     | 5% | 1,033.77  |          |          | 99.96    | 146.25   | 149.85   | 153.57   | 157.40   | 161.34   | 165.40   |

附表 2:

总成本费用估算表

编制单位: 湖南天南实业有限责任公司

单位: 万元

| 序<br>号 | 项目      | 合计         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |
|--------|---------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        |         |            | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    |
| 1      | 经营成本    | 9,199.90   | 329.85    | 374.86    | 422.14    | 442.41    | 456.13    | 473.85    | 488.18    | 502.84    | 514.14    |
| 1.1    | 维护及修理费  | 7,053.40   | 233.31    | 274.63    | 318.23    | 334.82    | 344.86    | 355.21    | 365.86    | 376.84    | 388.14    |
| 1.2    | 管理费用    | 2,146.50   | 96.54     | 100.23    | 103.91    | 107.59    | 111.27    | 118.64    | 122.32    | 126.00    | 126.00    |
| 2      | 折旧及摊销费  | 270,126.54 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 |
| 3      | 利息支出    | 95,278.07  | 9,388.87  | 8,938.87  | 8,488.87  | 8,038.87  | 7,588.87  | 6,804.05  | 6,019.22  | 5,569.22  | 5,119.22  |
| 3.1    | 专项债利息支出 | 70,528.07  | 4,888.87  | 4,888.87  | 4,888.87  | 4,888.87  | 4,888.87  | 4,554.05  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  |
| 3.2    | 银团贷款利息支 | 24,750.00  | 4,500.00  | 4,050.00  | 3,600.00  | 3,150.00  | 2,700.00  | 2,250.00  | 1,800.00  | 1,350.00  | 900.00    |
| 4      | 总成本费用合计 | 374,604.51 | 24,725.75 | 24,320.76 | 23,918.04 | 23,488.31 | 23,052.03 | 22,284.93 | 21,514.43 | 21,079.09 | 20,640.39 |

续表

| 序<br>号 | 项目      | 合计         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |        |
|--------|---------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
|        |         |            | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年 |
| 1      | 经营成本    | 9,199.90   | 525.79    | 537.78    | 550.14    | 562.86    | 575.97    | 589.46    | 603.37    | 617.69    | 632.44    |        |
| 1.1    | 维护及修理费  | 7,053.40   | 399.79    | 411.78    | 424.14    | 436.86    | 449.97    | 463.46    | 477.37    | 491.69    | 506.44    |        |
| 1.2    | 管理费用    | 2,146.50   | 126.00    | 126.00    | 126.00    | 126.00    | 126.00    | 126.00    | 126.00    | 126.00    | 126.00    |        |
| 2      | 折旧及摊销费  | 270,126.54 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 |        |
| 3      | 利息支出    | 95,278.07  | 4,669.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 3,173.04  | 2,126.86  | 1,752.56  | 371.00    | 352.45 |
| 3.1    | 专项债利息支出 | 70,528.07  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 3,173.04  | 2,126.86  | 1,752.56  | 371.00    | 352.45 |
| 3.2    | 银团贷款利息支 | 24,750.00  | 450.00    |           |           |           |           |           |           |           |           |        |
| 4      | 总成本费用合计 | 374,604.51 | 20,202.04 | 19,764.03 | 19,776.39 | 19,789.11 | 19,802.22 | 18,769.53 | 17,737.26 | 17,377.28 | 16,010.47 | 352.45 |

附表 3:

项目损益表

编制单位: 湖南天南实业有限责任公司

单位: 万元

| 序<br>号 | 项目         | 合计         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
|--------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
|        |            |            | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    |  |
| 1      | 营业收入 (不含税) | 529,865.51 | 18,688.01 | 21,394.70 | 24,230.20 | 25,413.42 | 26,196.68 | 27,167.32 | 27,988.03 | 28,828.24 | 29,519.69 |  |
| 2      | 税金及附加      | 2,481.04   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
| 3      | 应交增值税      | 20,675.24  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
| 4      | 总成本费用      | 374,604.51 | 24,725.75 | 24,320.76 | 23,918.04 | 23,488.31 | 23,052.03 | 22,284.93 | 21,514.43 | 21,079.09 | 20,640.39 |  |
| 4.1    | 经营成本       | 9,199.90   | 329.85    | 374.86    | 422.14    | 442.41    | 456.13    | 473.85    | 488.18    | 502.84    | 514.14    |  |
| 4.2    | 折旧摊销费用     | 270,126.54 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 |  |
| 4.3    | 财务费用       | 96,278.07  | 9,388.87  | 8,938.87  | 8,488.87  | 8,038.87  | 7,588.87  | 6,804.05  | 6,019.22  | 5,569.22  | 5,119.22  |  |
| 5      | 利润总额       | 132,104.72 | -6,027.74 | -2,926.06 | 312.16    | 1,925.11  | 3,144.65  | 4,882.39  | 6,473.60  | 7,749.15  | 8,879.30  |  |
| 6      | 弥补以前年度亏损   |            |           |           | 312.16    | 1,925.11  | 3,144.65  | 3,571.88  |           |           |           |  |
| 7      | 应纳税所得额     | 132,104.72 |           |           |           |           |           | 1,310.51  | 6,473.60  | 7,749.15  | 8,879.30  |  |
| 8      | 所得税        | 33,114.32  |           |           |           |           |           | 327.63    | 1,618.40  | 1,937.29  | 2,219.83  |  |
| 9      | 净利润        | 98,990.40  | -6,027.74 | -2,926.06 | 312.16    | 1,925.11  | 3,144.65  | 4,554.76  | 4,855.20  | 5,811.86  | 6,659.47  |  |

续表

| 序号  | 项目        | 合计         | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |         |
|-----|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
|     |           |            | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年  |
| 1   | 营业收入（不含税） | 529,865.51 | 30,231.87 | 30,965.42 | 31,720.99 | 32,499.23 | 33,300.81 | 34,126.43 | 34,976.83 | 35,852.73 | 36,754.91 |         |
| 2   | 税金及附加     | 2,481.04   |           |           | 239.91    | 351.00    | 359.64    | 368.57    | 377.75    | 387.21    | 396.96    |         |
| 3   | 应交增值税     | 20,675.24  |           |           | 1,999.26  | 2,924.93  | 2,997.07  | 3,071.38  | 3,147.91  | 3,226.75  | 3,307.94  |         |
| 4   | 总成本费用     | 374,604.51 | 20,202.04 | 19,764.03 | 19,776.39 | 19,789.11 | 19,802.22 | 18,769.53 | 17,737.26 | 17,377.28 | 16,010.47 | 352.45  |
| 4.1 | 经营成本      | 9,199.90   | 525.79    | 537.78    | 550.14    | 562.86    | 575.97    | 589.46    | 603.37    | 617.69    | 632.44    |         |
| 4.2 | 折旧摊销费用    | 270,126.54 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 | 15,007.03 |         |
| 4.3 | 财务费用      | 95,278.07  | 4,669.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 3,173.04  | 2,126.86  | 1,752.56  | 371.00    | 352.45  |
| 5   | 利润总额      | 132,104.72 | 10,029.83 | 11,201.39 | 9,705.43  | 9,434.19  | 10,141.88 | 11,916.95 | 13,713.91 | 14,861.49 | 17,039.54 | -352.45 |
| 6   | 弥补以前年度亏损  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |         |
| 7   | 应纳税所得额    | 132,104.72 | 10,029.83 | 11,201.39 | 9,705.43  | 9,434.19  | 10,141.88 | 11,916.95 | 13,713.91 | 14,861.49 | 17,039.54 | -352.45 |
| 8   | 所得税       | 33,114.32  | 2,507.46  | 2,800.35  | 2,426.36  | 2,358.55  | 2,535.47  | 2,979.24  | 3,428.48  | 3,715.37  | 4,259.89  |         |
| 9   | 净利润       | 98,990.40  | 7,522.37  | 8,401.04  | 7,279.07  | 7,075.64  | 7,606.41  | 8,937.71  | 10,285.43 | 11,146.12 | 12,779.65 | -352.45 |

附表 4:

资金测算平衡表

编制单位: 湖南天南实业有限责任公司

单位: 万元

| 序号    | 项目\年份     | 合计          | 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     |
| 1     | 经营活动净现金流量 | 512,082.90  |            |            |          |            |             | 20,050.98  | 22,945.36  | 25,988.78  | 27,258.22  | 28,098.25  | 28,810.90  | 28,400.37  |
| 1.1   | 现金流入      | 577,553.40  |            |            |          |            |             | 20,380.83  | 23,320.22  | 26,410.92  | 27,700.63  | 28,554.38  | 29,612.38  | 30,506.95  |
| 1.1.1 | 营业收入      | 577,553.40  |            |            |          |            |             | 20,380.83  | 23,320.22  | 26,410.92  | 27,700.63  | 28,554.38  | 29,612.38  | 30,506.95  |
| 1.2   | 现金流出      | 65,470.50   |            |            |          |            |             | 329.85     | 374.86     | 422.14     | 442.41     | 456.13     | 801.48     | 2,106.58   |
| 1.2.3 | 经营成本      | 9,199.90    |            |            |          |            |             | 329.85     | 374.86     | 422.14     | 442.41     | 456.13     | 473.85     | 488.18     |
| 1.2.4 | 税金及附加     | 2,481.04    |            |            |          |            |             |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.2.5 | 应交增值税     | 20,675.24   |            |            |          |            |             |            |            |            |            |            |            |            |
| 1.2.6 | 应交所得税     | 33,114.32   |            |            |          |            |             |            |            |            |            |            | 327.63     | 1,618.40   |
| 2     | 投资活动净现金流量 | -285,549.46 | -42,865.17 | -60,156.05 | -574.49  | -57,555.94 | -124,397.81 |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.1   | 现金流入      |             |            |            |          |            |             |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.2   | 现金流出      | 285,549.46  | 42,865.17  | 60,156.05  | 574.49   | 57,555.94  | 124,397.81  |            |            |            |            |            |            |            |
| 2.2.1 | 建设投资      | 285,549.46  | 42,865.17  | 60,156.05  | 574.49   | 57,555.94  | 124,397.81  |            |            |            |            |            |            |            |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | -49,728.61  | 42,865.17  | 60,156.05  | 574.49   | 57,555.94  | 124,397.81  | -19,388.87 | -18,938.87 | -18,488.87 | -18,038.87 | -17,588.87 | -39,504.05 | -16,019.22 |
| 3.1   | 现金流入      | 300,140.50  | 43,200.00  | 61,200.00  | 3,000.00 | 60,000.00  | 132,740.50  |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.1 | 资本金投入     | 60,140.50   | 11,000.00  | 21,200.00  | 3,000.00 | 10,000.00  | 14,940.50   |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.4 | 专项债券      | 140,000.00  | 32,200.00  | 40,000.00  |          | 10,000.00  | 57,800.00   |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.5 | 银团借款      | 100,000.00  |            |            |          | 40,000.00  | 60,000.00   |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.2   | 现金流出      | 349,869.11  | 334.83     | 1,043.95   | 2,425.51 | 2,444.06   | 8,342.69    | 19,388.87  | 18,938.87  | 18,488.87  | 18,038.87  | 17,588.87  | 39,504.05  | 16,019.22  |

| 序号    | 项目\年份         | 合计         | 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    |
| 3.2.1 | 各种利息支出        | 109,869.11 | 334.83 | 1,043.95 | 2,425.51 | 2,444.06 | 8,342.69 | 9,388.87  | 8,938.87  | 8,488.87  | 8,038.87  | 7,588.87  | 6,804.05   | 6,019.22  |
| 3.2.2 | 偿还专项债本金       | 140,000.00 |        |          |          |          |          |           |           |           |           |           | 22,700.00  |           |
| 3.2.3 | 偿还银团贷款本金      | 100,000.00 |        |          |          |          |          | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00  | 10,000.00 |
| 4     | 净现金流量 (1+2+3) | 176,804.83 |        |          |          |          |          | 662.11    | 4,006.49  | 7,499.91  | 9,219.35  | 10,509.38 | -10,893.15 | 12,381.15 |
| 5     | 累计盈余资金        |            |        |          |          |          |          | 662.11    | 4,668.60  | 12,168.51 | 21,387.86 | 31,897.24 | 21,204.09  | 33,585.24 |
| 6     | 本金覆盖率         | 2.13       |        |          |          |          |          |           |           |           |           |           |            |           |
| 7     | 本息覆盖率         | 1.46       |        |          |          |          |          |           |           |           |           |           |            |           |

续表

| 序<br>号 | 项目\年份     | 合计          | 运营期        |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
|--------|-----------|-------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|
|        |           |             | 2032 年     | 2033 年     | 2034 年     | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年     | 2040 年     | 2041 年     | 2042 年    | 2043 年     |
|        |           |             |            |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
| 1      | 经营活动净现金流量 | 512,082.90  | 28,982.65  | 29,442.49  | 29,919.49  | 30,414.18 | 29,360.21 | 29,226.82 | 29,829.73 | 30,189.16  | 30,567.23  | 31,132.46  | 31,465.62 |            |
| 1.1    | 现金流入      | 577,553.40  | 31,422.78  | 32,176.46  | 32,952.74  | 33,752.31 | 34,575.88 | 35,424.16 | 36,297.88 | 37,197.81  | 38,124.74  | 39,079.48  | 40,062.85 |            |
| 1.1.1  | 营业收入      | 577,553.40  | 31,422.78  | 32,176.46  | 32,952.74  | 33,752.31 | 34,575.88 | 35,424.16 | 36,297.88 | 37,197.81  | 38,124.74  | 39,079.48  | 40,062.85 |            |
| 1.2    | 现金流出      | 65,470.50   | 2,440.13   | 2,733.97   | 3,033.25   | 3,338.13  | 5,215.67  | 6,197.34  | 6,468.15  | 7,008.65   | 7,557.51   | 7,947.02   | 8,597.23  |            |
| 1.2.3  | 经营成本      | 9,199.90    | 502.84     | 514.14     | 525.79     | 537.78    | 550.14    | 562.86    | 575.97    | 589.46     | 603.37     | 617.69     | 632.44    |            |
| 1.2.4  | 税金及附加     | 2,481.04    |            |            |            |           | 239.91    | 351.00    | 359.64    | 368.57     | 377.75     | 387.21     | 396.96    |            |
| 1.2.5  | 应交增值税     | 20,675.24   |            |            |            |           | 1,999.26  | 2,924.93  | 2,997.07  | 3,071.38   | 3,147.91   | 3,226.75   | 3,307.94  |            |
| 1.2.6  | 应交所得税     | 33,114.32   | 1,937.29   | 2,219.83   | 2,507.46   | 2,800.35  | 2,426.36  | 2,358.55  | 2,535.47  | 2,979.24   | 3,428.48   | 3,715.37   | 4,259.89  |            |
| 2      | 投资活动净现金流量 | -285,549.46 |            |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
| 2.1    | 现金流入      |             |            |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
| 2.2    | 现金流出      | 285,549.46  |            |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
| 2.2.1  | 建设投资      | 285,549.46  |            |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
| 3      | 筹资活动净现金流量 | -49,728.61  | -15,569.22 | -15,119.22 | -14,669.22 | -4,219.22 | -4,219.22 | -4,219.22 | -4,219.22 | -60,973.04 | -11,626.86 | -41,752.56 | -371.00   | -10,352.45 |
| 3.1    | 现金流入      | 300,140.50  |            |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
| 3.1.1  | 资本金投入     | 60,140.50   |            |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
| 3.1.4  | 专项债券      | 140,000.00  |            |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
| 3.1.5  | 银团借款      | 100,000.00  |            |            |            |           |           |           |           |            |            |            |           |            |
| 3.2    | 现金流出      | 349,869.11  | 15,569.22  | 15,119.22  | 14,669.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 60,973.04  | 11,626.86  | 41,752.56  | 371.00    | 10,352.45  |
| 3.2.1  | 各种利息支出    | 109,869.11  | 5,569.22   | 5,119.22   | 4,669.22   | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 4,219.22  | 3,173.04   | 2,126.86   | 1,752.56   | 371.00    | 352.45     |
| 3.2.2  | 偿还专项债本金   | 140,000.00  |            |            |            |           |           |           |           | 57,800.00  | 9,500.00   | 40,000.00  |           | 10,000.00  |
| 3.2.3  | 偿还银团贷款本金  | 100,000.00  | 10,000.00  | 10,000.00  | 10,000.00  |           |           |           |           |            |            |            |           |            |

| 序<br>号 | 项目\年份         | 合计         | 运营期       |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|--------|---------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|        |               |            | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年     | 2036 年     | 2037 年     | 2038 年     | 2039 年     | 2040 年     | 2041 年     | 2042 年     | 2043 年     |
| 4      | 净现金流量 (1+2+3) | 176,804.83 | 13,413.43 | 14,323.27 | 15,250.27 | 26,194.96  | 25,140.99  | 25,007.60  | 25,610.51  | -30,783.88 | 18,940.37  | -10,620.10 | 31,094.62  | -10,352.45 |
| 5      | 累计盈余资金        |            | 46,998.67 | 61,321.94 | 76,572.21 | 102,767.17 | 127,908.16 | 152,915.76 | 178,526.27 | 147,742.39 | 166,682.76 | 156,062.66 | 187,157.28 | 176,804.83 |
| 6      | 本金覆盖率         | 2.13       |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 7      | 本息覆盖率         | 1.46       |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |

附表 5:

借款还本付息计划总表

编制单位: 湖南天南实业有限责任公司

单位: 万元

| 年度          | 期初余额       | 本期发行/新增    | 本期还本      | 期末余额       | 发行利率         | 应付利息     | 还本付息合计    | 备注                          |
|-------------|------------|------------|-----------|------------|--------------|----------|-----------|-----------------------------|
| 2020 年 5 月  |            | 22,700.00  |           | 22,700.00  | 2.95%        |          |           |                             |
| 2020 年 9 月  | 22,700.00  | 9,500.00   |           | 32,200.00  | 3.94%        | 334.83   | 334.83    |                             |
| 2021 年 11 月 | 32,200.00  | 40,000.00  |           | 72,200.00  | 3.51%, 3.40% | 1,043.95 | 1,043.95  |                             |
| 2022 年      | 72,200.00  |            |           | 72,200.00  |              | 2,425.51 | 2,425.51  |                             |
| 2023 年 3 月  | 72,200.00  | 1,000.00   |           | 73,200.00  | 3.71%        |          |           |                             |
| 2023 年 9 月  | 73,200.00  | 49,000.00  |           | 122,200.00 | 3.71%, 4.50% | 2,444.06 | 2,444.06  | 其中: 银行借款 40000 万元, 利率 4.50% |
| 2024 年 5 月  | 122,200.00 | 117,800.00 |           | 240,000.00 | 3.62%, 4.50% | 8,342.69 | 8,342.69  | 其中: 银行借款 60000 万元, 利率 4.50% |
| 2025 年      | 240,000.00 |            | 10,000.00 | 230,000.00 |              | 9,388.87 | 19,388.87 |                             |
| 2026 年      | 230,000.00 |            | 10,000.00 | 220,000.00 |              | 8,938.87 | 18,938.87 |                             |
| 2027 年      | 220,000.00 |            | 10,000.00 | 210,000.00 |              | 8,488.87 | 18,488.87 |                             |
| 2028 年      | 210,000.00 |            | 10,000.00 | 200,000.00 |              | 8,038.87 | 18,038.87 |                             |
| 2029 年      | 200,000.00 |            | 10,000.00 | 190,000.00 |              | 7,588.87 | 17,588.87 |                             |
| 2030 年 5 月  | 190,000.00 |            | 32,700.00 | 157,300.00 |              | 6,804.05 | 39,504.05 |                             |
| 2031 年      | 157,300.00 |            | 10,000.00 | 147,300.00 |              | 6,019.22 | 16,019.22 |                             |
| 2032 年      | 147,300.00 |            | 10,000.00 | 137,300.00 |              | 5,569.22 | 15,569.22 |                             |
| 2033 年      | 137,300.00 |            | 10,000.00 | 127,300.00 |              | 5,119.22 | 15,119.22 |                             |
| 2034 年      | 127,300.00 |            | 10,000.00 | 117,300.00 |              | 4,669.22 | 14,669.22 |                             |
| 2035 年      | 117,300.00 |            |           | 117,300.00 |              | 4,219.22 | 4,219.22  |                             |

| 年度          | 期初余额       | 本期发行/新增    | 本期还本       | 期末余额       | 发行利率 | 应付利息       | 还本付息合计     | 备注 |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------|------------|------------|----|
| 2036 年      | 117,300.00 |            |            | 117,300.00 |      | 4,219.22   | 4,219.22   |    |
| 2037 年      | 117,300.00 |            |            | 117,300.00 |      | 4,219.22   | 4,219.22   |    |
| 2038 年      | 117,300.00 |            |            | 117,300.00 |      | 4,219.22   | 4,219.22   |    |
| 2039 年 5 月  | 117,300.00 |            | 57,800.00  | 59,500.00  |      | 3,173.04   | 60,973.04  |    |
| 2040 年 9 月  | 59,500.00  |            | 9,500.00   | 50,000.00  |      | 2,126.86   | 11,626.86  |    |
| 2041 年 11 月 | 50,000.00  |            | 40,000.00  | 10,000.00  |      | 1,752.56   | 41,752.56  |    |
| 2042 年      | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  |      | 371.00     | 371.00     |    |
| 2043 年 3 月  | 10,000.00  |            | 1,000.00   | 9,000.00   |      | 185.50     | 1,185.50   |    |
| 2043 年 9 月  | 9,000.00   |            | 9,000.00   |            |      | 166.95     | 9,166.95   |    |
| 合 计         |            | 240,000.00 | 240,000.00 |            |      | 109,869.11 | 349,869.11 |    |

附表 6:

债券还本付息计划分表

编制单位: 湖南天南实业有限责任公司

单位: 万元

| 年度          | 期初余额       | 本期发行      | 本期还本      | 期末余额       | 发行利率         | 应付利息     | 还本付息合计    |
|-------------|------------|-----------|-----------|------------|--------------|----------|-----------|
| 2020 年 5 月  |            | 22,700.00 |           | 22,700.00  | 2.95%        |          |           |
| 2020 年 9 月  | 22,700.00  | 9,500.00  |           | 32,200.00  | 3.94%        | 334.83   | 334.83    |
| 2021 年 11 月 | 32,200.00  | 40,000.00 |           | 72,200.00  | 3.51%, 3.40% | 1,043.95 | 1,043.95  |
| 2022 年      | 72,200.00  |           |           | 72,200.00  |              | 2,425.51 | 2,425.51  |
| 2023 年 3 月  | 72,200.00  | 1,000.00  |           | 73,200.00  | 3.71%        |          |           |
| 2023 年 9 月  | 73,200.00  | 9,000.00  |           | 82,200.00  |              | 2,444.06 | 2,444.06  |
| 2024 年 5 月  | 82,200.00  | 57,800.00 |           | 140,000.00 | 3.62%        | 3,842.69 | 3,842.69  |
| 2025 年      | 140,000.00 |           |           | 140,000.00 |              | 4,888.87 | 4,888.87  |
| 2026 年      | 140,000.00 |           |           | 140,000.00 |              | 4,888.87 | 4,888.87  |
| 2027 年      | 140,000.00 |           |           | 140,000.00 |              | 4,888.87 | 4,888.87  |
| 2028 年      | 140,000.00 |           |           | 140,000.00 |              | 4,888.87 | 4,888.87  |
| 2029 年      | 140,000.00 |           |           | 140,000.00 |              | 4,888.87 | 4,888.87  |
| 2030 年 5 月  | 140,000.00 |           | 22,700.00 | 117,300.00 |              | 4,554.05 | 27,254.05 |
| 2031 年      | 117,300.00 |           |           | 117,300.00 |              | 4,219.22 | 4,219.22  |
| 2032 年      | 117,300.00 |           |           | 117,300.00 |              | 4,219.22 | 4,219.22  |
| 2033 年      | 117,300.00 |           |           | 117,300.00 |              | 4,219.22 | 4,219.22  |
| 2034 年      | 117,300.00 |           |           | 117,300.00 |              | 4,219.22 | 4,219.22  |
| 2035 年      | 117,300.00 |           |           | 117,300.00 |              | 4,219.22 | 4,219.22  |

| 年度          | 期初余额       | 本期发行       | 本期还本       | 期末余额       | 发行利率 | 应付利息      | 还本付息合计     |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------|-----------|------------|
| 2036 年      | 117,300.00 |            |            | 117,300.00 |      | 4,219.22  | 4,219.22   |
| 2037 年      | 117,300.00 |            |            | 117,300.00 |      | 4,219.22  | 4,219.22   |
| 2038 年      | 117,300.00 |            |            | 117,300.00 |      | 4,219.22  | 4,219.22   |
| 2039 年 5 月  | 117,300.00 |            | 57,800.00  | 59,500.00  |      | 3,173.04  | 60,973.04  |
| 2040 年 9 月  | 59,500.00  |            | 9,500.00   | 50,000.00  |      | 2,126.86  | 11,626.86  |
| 2041 年 11 月 | 50,000.00  |            | 40,000.00  | 10,000.00  |      | 1,752.56  | 41,752.56  |
| 2042 年      | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  |      | 371.00    | 371.00     |
| 2043 年 3 月  | 10,000.00  |            | 1,000.00   | 9,000.00   |      | 185.50    | 1,185.50   |
| 2043 年 9 月  | 9,000.00   |            | 9,000.00   |            |      | 166.95    | 9,166.95   |
| 合 计         |            | 140,000.00 | 140,000.00 |            |      | 80,619.11 | 220,619.11 |

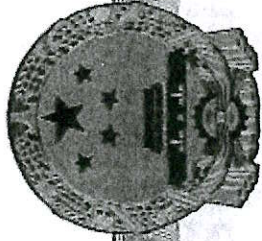
附表 7:

银团借款还本付息计划分表

编制单位: 湖南天南实业有限责任公司

单位: 万元

| 年度     | 期初余额       | 本期新增       | 本期还本       | 期末余额       | 发行利率  | 应付利息      | 还本付息合计     |
|--------|------------|------------|------------|------------|-------|-----------|------------|
| 2023 年 |            | 40,000.00  |            | 40,000.00  | 4.50% |           |            |
| 2024 年 | 40,000.00  | 60,000.00  |            | 100,000.00 | 4.50% | 4,500.00  | 4,500.00   |
| 2025 年 | 100,000.00 |            | 10,000.00  | 90,000.00  |       | 4,500.00  | 14,500.00  |
| 2026 年 | 90,000.00  |            | 10,000.00  | 80,000.00  |       | 4,050.00  | 14,050.00  |
| 2027 年 | 80,000.00  |            | 10,000.00  | 70,000.00  |       | 3,600.00  | 13,600.00  |
| 2028 年 | 70,000.00  |            | 10,000.00  | 60,000.00  |       | 3,150.00  | 13,150.00  |
| 2029 年 | 60,000.00  |            | 10,000.00  | 50,000.00  |       | 2,700.00  | 12,700.00  |
| 2030 年 | 50,000.00  |            | 10,000.00  | 40,000.00  |       | 2,250.00  | 12,250.00  |
| 2031 年 | 40,000.00  |            | 10,000.00  | 30,000.00  |       | 1,800.00  | 11,800.00  |
| 2032 年 | 30,000.00  |            | 10,000.00  | 20,000.00  |       | 1,350.00  | 11,350.00  |
| 2033 年 | 20,000.00  |            | 10,000.00  | 10,000.00  |       | 900.00    | 10,900.00  |
| 2034 年 | 10,000.00  |            | 10,000.00  |            |       | 450.00    | 10,450.00  |
| 合 计    |            | 100,000.00 | 100,000.00 |            |       | 29,250.00 | 129,250.00 |



统一社会信用代码

91430100079155346B

# 营业执照

(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

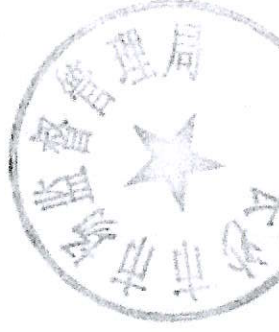
经营范围 经总公司授权，在总公司经营范围内从事：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训，法律法规规定的其他业务。  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

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

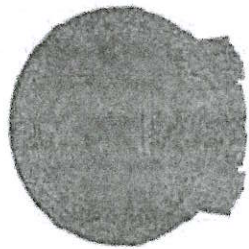
与原件一致  
再次复印无效



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注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





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.

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 事务所  
湖南分公司 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) 事务所  
长沙分所 CPAs

CPA 转所专用章 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 伍积露  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出生日期 1972-10-16  
Date of birth  
工作单位 湖南南方会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 430502197210162027  
Identity card No.

证书编号: 430600020009  
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: 2013 01 23 日  
Date of Issuance /y /m /d

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.



年 /y 月 /m 日 /d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南希望会计师事务所  
有限责任公司

事务所  
CPAs

CPA 转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2022 年 4 月 13 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

立信长沙分所

事务所  
CPAs

CPA 转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2022 年 4 月 13 日  
/y /m /d



望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字[2023]第 00007 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  
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

## 望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目

### 收益与融资资金自求平衡

### 专项评价报告

大信沙咨字[2023]第 00007 号

我们接受委托，对望城经开区储能行业厂房及配套设施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，本次评价的望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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：



二〇二三年三月二日

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，我们对望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目（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：望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目

2、项目建设单位：长沙振望投资发展有限公司

3、建设地点：位于望城经开区。

4、建设内容和建设规模：

本项目建设内容为先进储能项目厂区建设工程及配套道路建设工程，具体如下：

1、先进储能项目厂区建设工程：先进储能项目用地面积约 196 亩，总建筑面积约 232,588.00 m<sup>2</sup>。其中工业厂房 131,880.00 平方米，原材料车间 30,200.00 平方米，检测试验中心 19,820.00 平方米，综合站房 6,828.00 平方米，办公楼 25,260.00 平方米，员工宿舍 12,180.00 平方米，食堂 1,348.00 平方米，总图工程包括道路广场、绿化及其他设施工程。

2、配套道路建设工程：包括腾飞路提质改造工程（长度 2,386.00 米），郭亮南路（长度 1,292.00 米），黄桥大道辅道（长度 1,213.00 米），腾飞路西延线（长度 4,981.00 米）；建设内容包含路基路面、地下排水管网、绿化及其他附属设施等。

### （二）项目总投资

项目投资总额为 151,131.00 万元，其中：建设费用 145,057.00 万元，建设期利息 6,074.00 万元。

### （三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 151,131.00 万元，其中：建设单位自筹资金 76,131.00 万元，专项债资金 75,000.00 万元。

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     | 项目总投资     | 151,131.00 | 87,608.00 | 55,969.00 | 7,554.00 |
| 1.1   | 建设投资      | 145,057.00 | 86,790.00 | 53,341.00 | 4,926.00 |
| 1.2   | 建设期利息     | 6,074.00   | 818.00    | 2,628.00  | 2,628.00 |
| 2     | 项目资金筹措    | 151,131.00 | 87,608.00 | 55,969.00 | 7,554.00 |
| 2.1   | 自筹资金      | 76,131.00  | 62,608.00 | 5,969.00  | 7,554.00 |
| 2.1.1 | 其中：用于建设投资 | 70,057.00  | 61,790.00 | 3,341.00  | 4,926.00 |
| 2.1.2 | 用于建设期利息   | 6,074.00   | 818.00    | 2,628.00  | 2,628.00 |
| 2.2   | 专项债资金     | 75,000.00  | 25,000.00 | 50,000.00 |          |
| 2.2.1 | 其中：用于建设投资 | 75,000.00  | 25,000.00 | 50,000.00 |          |

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租赁收入、出售收入等两个部分。

## 2、收入预测数据评价

### (1) 租赁收入

本项目建设标准厂房为 131,880.00 m<sup>2</sup>, 配套用房 37,028.00 m<sup>2</sup>; 员工宿舍 12180.00 m<sup>2</sup>; 食堂及其他配套用房 51500.00 m<sup>2</sup>。本项目建设完成后前 12 年全部对外出租, 自第 13 年起, 部分标准厂房对外出售, 可出售面积为 112000.00 m<sup>2</sup>, 其余用房仍对外出租。

考虑到望城区近年来经济快速增长, 房价有一定增幅, 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, 同时结合调查租赁案例, 预测标准厂房及配套用房租金标准按 35 元/m<sup>2</sup>/月计算, 员工宿舍租金标准按 20 元/m<sup>2</sup>/月计算, 食堂及其他配套用房租金标准按 45 元/m<sup>2</sup>/月计算; 预计租金每三年上涨 10%。基于保守原则, 房屋出租率项目第 4-5 年分别按 80%、85%计算, 第 6 年起按 90%计算。

### (2) 出售收入

本项目建设标准厂房面积为 131,880.00 m<sup>2</sup>; 根据经营计划, 项目建设完成后部分对外出售, 出售时间为项目第 16-20 年, 项目第 16-19 年每年出售面积为 22000.00 m<sup>2</sup>, 第 20 年出售面积为 24000.00 m<sup>2</sup>; 出售总面积为 112000.00 m<sup>2</sup>。基于保守原则, 并结合本项目的具体状况, 预测项目建设完成后的房屋销售价格按 4900 元/m<sup>2</sup>计算。

### (3) 物业管理费收益

本项目建设标准厂房为 131,880.00 m<sup>2</sup>, 配套用房 37,028.00 m<sup>2</sup>; 员工宿舍 12180.00 m<sup>2</sup>; 食堂及其他配套用房 51500.00 m<sup>2</sup>, 共计 232588.00 m<sup>2</sup>, 拟全部用于出租, 出租单价参照项目周边市场行情调查, 结合本项目实际情况, 暂按 3.00 元/m<sup>2</sup>·月计算, 第 4~6 年各年出租率分别为 80.00%、85.00%、90.00%, 第 6 年及之后年份保持第 6 年的出租率水平 (即正常年份空置率 10.00%)。

### (4) 税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税法实施条例》的规定, 本项目租赁收入增值税率为 9%, 增值税进项税额抵销项税额, 城市维护建设税 7%, 教育费附加 3%, 地方教育费附加 2%, 出租房地产印花税按其收入的 0.1%, 出售房地产印花税按其收入的 0.05%。

收入预测详见附表: 收入、增值税及附加估算表。

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 151,131.00 万元，其中：建设费用 145,057.00 万元，建设期利息 6,074.00 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主要为管理费（含人员工资与福利）、维护维修费用、折旧及摊销费、利息支出。

（1）管理费（含人员工资与福利）：根据项目建设规模以及运营方式，项目运营期间需财务、出让、产权运营管理人员约 6 人，人均工资福利按 8 万元/年（包含 14%的福利，3%的社保）。人员工资与福利合计为 48 万元；其他管理费包含办公费用等，按 12 万元/年。以上两项按 60 万元/年计算。管理费（含人员工资与福利）按每年 3%进行增长。

（2）维护维修费用：按运营固定资产建设成本的 0.5%计算，每年 647.00 万元计算。

（3）折旧摊销费：本项目固定资产折旧年限为 30 年，残值率均为 5%；无形资产摊销年限为 47 年。本项目采用年限平均法计算折旧摊销。

（4）利息支出：建设期利息计入项目总投资，营业期利息计入财务费用。

总成本费用预测见附表：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经营收入 243,751.72 万元，产生净利润 43,602.53 万元。

项目损益表详见附表：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 182,749.53 万元，债券及银行融资本息合计 118,510.00 万元，本息保障倍数为 1.54 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、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<br>现金流出 |           | 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       |            |           |
| 2022 年 |                   |           |           | 86,790.00  | 87,608.00  | 818.00     |            |           |
| 2023 年 |                   |           |           | 53,341.00  | 55,969.00  | 2,628.00   |            |           |
| 2024 年 |                   |           |           | 4,926.00   | 7,554.00   | 2,628.00   |            |           |
| 2025 年 | 8,803.81          | 2,300.70  |           |            |            | 2,628.00   | 3,875.11   | 3,875.11  |
| 2026 年 | 9,354.06          | 2,495.26  |           |            |            | 2,628.00   | 4,230.80   | 8,105.91  |
| 2027 年 | 9,904.30          | 2,689.08  |           |            |            | 2,628.00   | 4,587.22   | 12,693.13 |
| 2028 年 | 10,819.37         | 2,995.84  |           |            |            | 2,628.00   | 5,195.53   | 17,888.66 |
| 2029 年 | 10,819.37         | 2,997.34  |           |            |            | 2,628.00   | 5,194.03   | 23,082.70 |
| 2030 年 | 10,819.37         | 2,998.84  |           |            |            | 2,628.00   | 5,192.53   | 28,275.23 |
| 2031 年 | 11,825.95         | 3,335.99  |           |            |            | 2,628.00   | 5,861.96   | 34,137.19 |
| 2032 年 | 11,825.95         | 3,337.49  |           |            |            | 2,628.00   | 5,860.46   | 39,997.65 |
| 2033 年 | 11,825.95         | 3,338.99  |           |            |            | 2,628.00   | 5,858.96   | 45,856.61 |
| 2034 年 | 12,933.19         | 3,709.55  |           |            |            | 2,628.00   | 6,595.64   | 52,452.24 |
| 2035 年 | 12,933.19         | 3,711.05  |           |            |            | 2,628.00   | 6,594.14   | 59,046.38 |
| 2036 年 | 12,933.19         | 3,712.55  |           |            |            | 2,628.00   | 6,592.64   | 65,639.01 |
| 2037 年 | 23,721.52         | 4,342.13  |           |            |            | 2,628.00   | 16,751.39  | 82,390.40 |
| 2038 年 | 22,511.89         | 5,254.22  |           |            |            | 50,818.00  | -33,560.33 | 48,830.08 |
| 2039 年 | 21,302.27         | 4,771.07  |           |            |            | 818.00     | 15,713.20  | 64,543.27 |
| 2040 年 | 20,945.38         | 4,631.60  |           |            |            | 818.00     | 15,495.78  | 80,039.05 |
| 2041 年 | 20,472.97         | 4,380.49  |           |            |            | 818.00     | 15,274.48  | 95,313.53 |
| 2042 年 |                   |           |           |            |            | 25,000.00  | -25,000.00 | 70,313.53 |
| 合计     | 243,751.72        | 61,002.19 |           | 145,057.00 | 151,131.00 | 118,510.00 | 70,313.53  |           |

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经营性资金净流入 182,749.53 万元，债券及银行融资本息合计 118,510.00 万元，本息保障倍数为 1.54 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 | 243,751.72 | 219,376.55 | 243,751.72 |
| 累计经营现金流出 | 61,002.19  | 61,002.19  | 67,102.41  |
| 累计净经营现金  | 182,749.53 | 158,374.36 | 176,649.31 |
| 本息合计     | 118,510.00 | 118,510.00 | 118,510.00 |
| 本息保障倍数   | 1.54       | 1.34       | 1.49       |

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2:

总成本费用估算表

编制单位:长沙振望投资发展有限公司

单位:万元

| 序号  | 项目名称     | 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     | 2038年     | 2039年     | 2040年     | 2041年     |
|     |          |            | 1     | 2     | 3     | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       | 15       | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        |
| 1   | 经营成本     | 17,430.00  |       |       |       | 975.00   | 994.00   | 1,013.00 | 1,015.00 | 1,017.00 | 1,019.00 | 1,021.00 | 1,023.00 | 1,025.00 | 1,027.00 | 1,029.00 | 1,031.00 | 1,036.00  | 1,042.00  | 1,048.00  | 1,054.00  | 1,061.00  |
| 1.1 | 维护费用     | 10,999.00  |       |       |       | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00   | 647.00    | 647.00    | 647.00    | 647.00    | 647.00    |
| 1.2 | 人员工资及福利费 | 1,302.00   |       |       |       | 60.00    | 62.00    | 64.00    | 66.00    | 68.00    | 70.00    | 72.00    | 74.00    | 76.00    | 78.00    | 80.00    | 82.00    | 84.00     | 87.00     | 90.00     | 93.00     | 96.00     |
| 1.3 | 物业管理费    | 5,129.00   |       |       |       | 268.00   | 285.00   | 302.00   | 302.00   | 302.00   | 302.00   | 302.00   | 302.00   | 302.00   | 302.00   | 302.00   | 302.00   | 305.00    | 308.00    | 311.00    | 314.00    | 318.00    |
| 2   | 折旧摊销费    | 101,711.00 |       |       |       | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 14,093.00 | 14,093.00 | 14,093.00 | 14,093.00 | 14,091.00 |
| 3   | 利息支出     | 37,436.00  |       |       |       | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00  | 818.00    | 818.00    | 818.00    | 818.00    |
| 3.1 | 专项债利息支出  | 37,436.00  |       |       |       | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00  | 818.00    | 818.00    | 818.00    | 818.00    |
| 3.2 | 银团贷款利息支出 | -          |       |       |       | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 4   | 总成本费用合计  | 156,577.00 |       |       |       | 6,207.00 | 6,226.00 | 6,245.00 | 6,247.00 | 6,249.00 | 6,251.00 | 6,253.00 | 6,255.00 | 6,257.00 | 6,259.00 | 6,261.00 | 6,263.00 | 17,757.00 | 15,953.00 | 15,959.00 | 15,965.00 | 15,970.00 |

附表3:

项目损益表

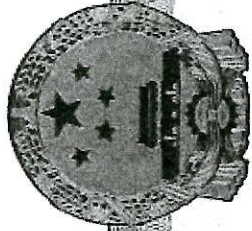
编制单位: 长沙振碧投资发展有限公司

单位: 万元

| 序号  | 项目       | 合计         | 建设期   |       |       | 经营期      |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----|----------|------------|-------|-------|-------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     |          |            | 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     | 2038年     | 2039年     | 2040年     | 2041年     |
|     |          |            | 1     | 2     | 3     | 4        | 5        | 6        | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        |
| 1   | 营业收入     | 243,751.72 |       |       |       | 8,803.81 | 9,354.06 | 9,904.30 | 10,819.37 | 10,819.37 | 10,819.37 | 11,825.95 | 11,825.95 | 11,825.95 | 12,933.19 | 12,933.19 | 12,933.19 | 23,721.52 | 22,511.89 | 21,302.27 | 20,945.38 | 20,472.97 |
| 2   | 税金及附加    | 21,931.00  |       |       |       | 902.00   | 959.00   | 1,015.00 | 1,117.00  | 1,117.00  | 1,117.00  | 1,229.00  | 1,229.00  | 1,229.00  | 1,352.00  | 1,352.00  | 1,352.00  | 1,736.00  | 1,723.00  | 1,576.00  | 1,533.00  | 1,393.00  |
| 3   | 应交增值税    | 7,107.00   |       |       |       | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 684.00    | 1,707.00  | 1,607.00  | 1,577.00  | 1,532.00  |
| 4   | 总成本费用    | 156,577.00 |       |       |       | 6,207.00 | 6,226.00 | 6,245.00 | 6,247.00  | 6,249.00  | 6,251.00  | 6,253.00  | 6,255.00  | 6,257.00  | 6,259.00  | 6,261.00  | 6,263.00  | 17,757.00 | 15,953.00 | 15,959.00 | 15,965.00 | 15,970.00 |
| 4.1 | 经营成本     | 17,430.00  |       |       |       | 975.00   | 994.00   | 1,013.00 | 1,015.00  | 1,017.00  | 1,019.00  | 1,021.00  | 1,023.00  | 1,025.00  | 1,027.00  | 1,029.00  | 1,031.00  | 1,036.00  | 1,042.00  | 1,048.00  | 1,054.00  | 1,061.00  |
| 4.2 | 折旧摊销费用   | 101,711.00 |       |       |       | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00 | 2,604.00  | 2,604.00  | 2,604.00  | 2,604.00  | 2,604.00  | 2,604.00  | 2,604.00  | 2,604.00  | 2,604.00  | 14,093.00 | 14,093.00 | 14,093.00 | 14,093.00 | 14,091.00 |
| 4.3 | 财务费用     | 37,436.00  |       |       |       | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00 | 2,628.00  | 2,628.00  | 2,628.00  | 2,628.00  | 2,628.00  | 2,628.00  | 2,628.00  | 2,628.00  | 2,628.00  | 2,628.00  | 818.00    | 818.00    | 818.00    | 818.00    |
| 5   | 利润总额     | 58,136.72  |       |       |       | 1,694.81 | 2,169.06 | 2,644.30 | 3,455.37  | 3,453.37  | 3,451.37  | 4,343.95  | 4,341.95  | 4,339.95  | 5,322.19  | 5,320.19  | 5,318.19  | 3,544.52  | 3,128.89  | 2,160.27  | 1,870.38  | 1,577.97  |
| 6   | 弥补以前年度亏损 | -          |       |       |       |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 7   | 应纳税所得额   | 58,136.72  |       |       |       | 1,694.81 | 2,169.06 | 2,644.30 | 3,455.37  | 3,453.37  | 3,451.37  | 4,343.95  | 4,341.95  | 4,339.95  | 5,322.19  | 5,320.19  | 5,318.19  | 3,544.52  | 3,128.89  | 2,160.27  | 1,870.38  | 1,577.97  |
| 8   | 所得税      | 14,534.19  |       |       |       | 423.70   | 542.26   | 661.08   | 863.84    | 863.34    | 862.84    | 1,085.99  | 1,085.49  | 1,084.99  | 1,330.55  | 1,330.05  | 1,329.55  | 886.13    | 782.22    | 540.07    | 467.60    | 394.49    |
| 9   | 净利润      | 43,602.53  |       |       |       | 1,271.11 | 1,626.80 | 1,983.22 | 2,591.53  | 2,590.03  | 2,588.53  | 3,257.96  | 3,256.46  | 3,254.96  | 3,991.64  | 3,990.14  | 3,988.64  | 2,658.39  | 2,346.67  | 1,620.20  | 1,402.78  | 1,183.48  |







# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B

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



仅供报告使用

登记机关

2022年12月30日

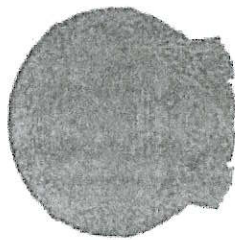
与原件一致  
再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所分所 执业证书

名称：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



仅供报告使用



## 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》。



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

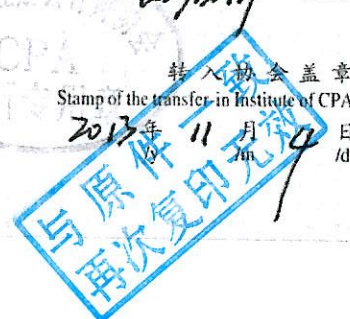
2013 年 11 月 4 日  
 /y /m /d

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

2013 年 11 月 4 日  
 /y /m /d





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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南里程有限责任会计师事务所  
CPAs

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

2016年12月22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) 事务所  
长沙分所  
CPAs

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

2016年12月22日



姓名 注册名称  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-06-19  
Date of birth  
工作单位 湖南里程有限责任会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 430221197306100031  
Identity card No.



## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
/y /m /d

证书编号: 430100130037  
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: 2005年11月01日  
Date of Issuance /y /m /d  
2012年2月22日接收

