

湖南省岳阳市 2021 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2021 年园区建设专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 35,000.00 万元。其中，市本级 15,000.00 万元，君山区 20,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
岳阳市本级	岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	15,000.00	15
小计	-	15,000.00	-
君山区	岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	20,000.00	15
小计	-	20,000.00	-
合计	-	35,000.00	-

岳阳市本级 2021 年园区建设专项债券
岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

岳阳市位于湘江下游流域，依长江、纳三湘四水，西临洞庭湖，处于湖南省北部偏东地区，北邻武汉，南接长沙；岳阳现辖汨罗市、临湘市 2 个县级市，岳阳县、华容县、平江县、湘阴县 4 个县，岳阳楼区、云溪区、君山区 3 个区，设有岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖风景区和屈原管理区，总面积 15,019.00 平方公里。

作为“长株潭城市群”对接“武汉城市圈及长江、沿海经济带”的唯一国际贸易口岸城市，岳阳市依托优越的地理位置、丰富的资源等，以新型工业化支撑，逐渐形成了以石油化工、航运物流、现代旅游为支柱产业的工业体系。

岳阳市经济实力雄厚，发展迅速，岳阳市综合经济实力稳居全省第二，仅次于省会长沙。2018 至 2020 年，岳阳市地区年生产总值分别为 3,411.01 亿元、3,780.41 亿元和 4,001.55 亿元。

岳阳市 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（GDP）	3,411.01	3,780.41	4,001.55

居民人均可支配收入（元）	25,321.96	27,050.85	28,577.00
一般公共预算收入	143.89	150.2	152.7
政府性基金收入	254.29	243.6	256.7
其中：国有土地出让收入	153.31	137.09	237.5
政府性基金支出	204.57	204.6	314.9
其中：国有土地出让支出	182.29	144.11	179.9

岳阳市本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	78.95	81.27	67.7
政府性基金收入	127.77	101.96	109.1
其中：国有土地出让收入	95.81	74.31	102.2
政府性基金支出	101.91	80.64	132.7
其中：国有土地出让支出	95.57	43.85	56.7

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	项目总投资 53,067.60 万元，建设场址位于南湖新区龙山管理处；建设期为 32 个月，即 2020 年 11 月至 2023 年 6 月。	本项目建设内容包括：新建环状基地道路 8km（路幅宽 6 米），配套雨污水管网 8km（雨水管网 8km、污水管网 8km），配套强电管网 10km、给水管网 6km、弱电管网 6km，配套停车场 37500 m ² （车位 1500 个），园林景观绿化 600 亩，民房改造 180 栋、36000 m ² ，广播及亮化工程 1 项，码头改造 4 处（1 大 3 小），广告及标识标牌建设等。	岳阳市南湖新区文化旅游招商局	《岳阳市南湖新区发展改革局关于岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳南发[2019]32 号）

岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

随着人们消费能力、文化水平、价值观念的变化，单一的观光旅游已不能满足人们在旅游过程中的多样化需求。项目建设可以极大地丰富和完善旅游景区景点，必将促进旅游产业的进一步快速发展，对早日实现旅岳阳市的战略目标有重要意义。

加快岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设工程项目的建设，大力发展旅游业，必将促进交通、饮食、服务等相关产业的发展，给当地农民扩大就业门路，增加就业机会，创造致富途径，增强造血功能，从而加快当地人民群众脱贫致富，促进区域经济的发展。

（二）社会效益分析

随着中国经济的快速发展，城市居民收入水平在不断提高，同时工作压力也在不断增大，城市居民在繁忙的工作之余需要一个释放工作压力和休闲旅游放松心情的场所。而且，现代人们开始更多的关注绿色、环保、健康、营养、安全、品牌、服务等方面。项目区所在地距离喧闹城市有一定距离，环境优美，空气清新，消费者可以在繁忙的工作之余，贴近自然，感受当地的文化风情与自然景观，放松身心，享受宁静的美好时光，因此本项目建成后将是提升居民生活质

量，丰富居民的文化生活的需要。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目估算依据

岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目投资估算依据：

- （1）委托方提供的相关数据资料；
- （2）参照项目所在地同类型、同规模建筑技术经济指标编制；
- （3）国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （4）工程监理费：参照湘监协〔2016〕2号文计列；
- （5）勘察设计费：参照中设协字[2016]89号文计列；
- （6）招标代理服务费：参照湘招协〔2015〕6号文计列；
- （7）工程造价咨询服务费：参照湘建价协〔2016〕25号文计列；
- （8）工程保险费按建安工程费的0.2%计算；
- （9）建设单位管理费：参照财建〔2016〕504号文计算；
- （10）基本预备费按第一、二部分费用之和的5%，涨价预备费按第一、二部分费用之和的3%。

2、项目投资估算具体情况

项目总投资金额 53,067.60 万元。投资明细如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	估算价值（万元）			指标			备注	比例（%）
		建安工程费	其他	小计	单位	数量	单位价值（元）		
一	工程费用	44558.00		44558.00					83.96
1	主体工程	28180.00		28180.00					
1.1	民房改造	13680.00		13680.00	m²	36000	3800	民房改造成 300 间民宿、12000 m² 商铺	
1.2	码头改造	9000.00		9000.00	项	1	90000000	改造 4 处（1 大 3 小）	
1.3	配套设施	5500.00		5500.00	项	1	55000000		
2	广告位及停车场的建设	6075.00		6075.00					
2.1	停车场	1875.00		1875.00	m²	37500	500	1500 个	
2.2	广告位	4200.00		4200.00	项	1	42000000		
3	园路景观工程	9305.00		9305.00					
3.1	新建环状基地道路	8000.00		8000.00	km	8	10000000	长 8km，路幅宽 6 米	
3.2	园林景观绿化	1200.00		1200.00	m²	400000	30	600 亩	
3.3	广播及亮化工程	75.00		75.00	项	1	750000		
3.4	标识标牌建设	30.00		30.00	项	1	300000		
4	配套管网工程	998.00		998.00					
其中	配套雨污管网	608.00		608.00					
	雨水管网工程	248.00		248.00	km	8	310000		
	污水管网工程	360.00		360.00	km	8	450000		
4.2	强电管网	180.00		180.00	km	10	180000		
4.3	给水管网	90.00		90.00	km	6	150000		
4.4	弱电管网	120.00		120.00	km	6	200000		
二	工程建设其他费用		2002.98	2002.98					3.77
2.1	项目建设管理费		518.95	518.95				财建[2016]504 号文	
2.2	前期工作咨询费		23.58	23.58				计价格[1999]1283 号文	
2.3	工程勘察费		115.09	115.09				设计费*20%	
2.4	工程设计费		575.47	575.47				计价格[2002]10 号	
2.5	工程监理费		386.37	386.37				湘监协（2016）2 号文	
2.6	招标代理费		23.91	23.91				湘招协（2015）6 号文	
2.7	造价咨询费		250.48	250.48				湘价服[2016]25 号文	
2.8	环境影响评价费		20.00	20.00				发改价格[2015]299 号文	
2.9	工程保险费		89.12	89.12				建安工程费*0.2%	
三	预备费		3189.02	3189.02					6.01
3.1	基本预备费		2328.05	2328.05				5%	
3.2	涨价预备费		860.97	860.97				3%	
四	建设投资	44558.00	5192.00	49750.00					93.75
五	建设期利息		3317.60	3317.60				建设期 4 年	

六	项目总投资	44558.00	8509.60	53067.60					100.00
---	-------	----------	---------	----------	--	--	--	--	--------

分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年	2023 年
岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	53,067.60	9,094.10	25,779.40	15,291.90	2,902.20

其中，2021 年月度投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	投资金额	10,779.40	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	25,779.40
	其中：专项债券金额	0	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	15,000.00

（二）资金筹措方案

岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 53,067.60 万元，其中，用于项目支出的资本金 31,067.60 万元，占总投资 58.54%。资本金将根据项目进度逐步到位，拟申请发行政府专项债券 22,000.00 万元，本期拟申请发行专项债券 15,000.00 万元，未来拟申请发行 7,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
岳阳南湖新区龙山绿	31,067.60	22,000.00	-	15,000.00	2021 年湖	15 年

色发展基础设施建设 项目					南省园区 建设专项 债券（九 期）-2021 年湖南省 政府专项 债券（四 十四期）	
-----------------	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------	--

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（国家发改委计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《建设项目经济评价办法与参数（第三版）》（国家计委、建设部 2006 年）；
- 3、《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）；
- 4、《关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知》湖南省住房和城乡建设厅（湘建价〔2019〕47号）；
- 5、材料价格按湖南省《定额与造价》2020 年最新价格进行调整；
- 6、国家现行的有关行业规范、规程、标准；
- 7、《投资项目可行性研究报告》。

（二）项目收入预测

本项目现金流入主要为来源于运营收入。

运营收入来源是停车费收入、民房（民房征收改造的民

宿及商铺）出租收入、码头出租收入、广告牌出租收入。

1、停车费收入

根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘价服[2014]11号）、《岳阳市停车场管理办法》（岳政发[2014]3号）及《岳阳市城区机动车停放服务收费管理实施细则》（岳发改价服[2015]497号）指导意见，旅游景点配套停车场机动车停放服务最高收费标准为 3.00 元/小时，每车每天最高不超过 20.00 元。

据此，本项目综合考虑当地收入和消费水平，本项目小车停车位按 15.00 元/天测算，旅游大巴停车位按 18.00 元/天测算，每年按 365 天计算。

本项目提供小车停车位 1485 个，则小车停车费年收入为 813.04 万元；

本项目提供旅游大巴停车位 15 个，则旅游大巴停车位年收入为 9.86 万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，审慎预计，本项目停车场利用率按照 2023 年 80%，2024 年 90%，2025 年及以后年度均按 95%进行收入测算。

2、民房出租收入

前期已通过其他财政资金对民房进行征收，区征收后作为国有资产划拨给项目单位，由项目单位将被征收的民房改造成 300 间民宿及 12000 m² 商铺。民房出租年收入为 4,374.00

万元，其中：

（1）民宿出租

根据本项目周边民宿出租市场调研，周边民宿出租价格在 358~1149 元/天之间，具体见下表：

名称	价格	网址
岳阳元帅咀山庄特色民宿	168~1680 元/天	https://hotels.ctrip.com/hotels/45752156.html
岳阳花间·凤栖民宿	401 元/天~1104 元/天	https://www.airbnb.cn/rooms/43779803?source_impression_id=p3_1616316679_asUBk57jzhj3f%2Bcg
岳阳汀兰别院民宿	719 元/天~1463 元/天	https://hotels.ctrip.com/hotels/detailPage?hotelId=62392516

民宿出租共 300 间，按 360 元/间/天计算，则民宿出租年收入为 3,942.00 万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，本项目民宿出租率 2023 年 30%，2024 年 45%，2025 年及以后年度均按 55% 进行收入测算。

（2）商铺出租

根据本项目商铺出租市场调研，周边商铺出租价格，在 0.67~1.54 元/m²·天之间，具体见下表：

位置	租金
岳阳楼区岳阳大道	0.67 元/m ² ·天
岳阳楼区吕家畈巷	1.54 元/m ² ·天
岳阳楼区广和国际酒店附近	1 元/m ² ·天

商铺出租面积 12000 m²，按 1 元/m²·天计算，则商铺出租年收入为 432.00 万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，本项目商铺出租率2023年40%，2024年60%，2025年及以后年度均按70%进行收入测算。

3、码头出租收入

码头出租年收入为690.00万元，其中：

大码头1个，按200000元/个/月计算，则大码头收入为240.00万元；

小码头3个，按125000元/个/月计算，则小码头收入为450.00万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，本项目码头出租率2023年60%，2024年80%，2025年及以后年度均按95%进行收入测算。

4、广告牌出租收入

根据对岳阳市及相似地区广告牌租赁市场调研发现，对于不同地段和不同类型的广告，广告牌租赁价格差异较大。

序号	位置	广告类型	单位	每年广告牌出租收入（元）
1	岳阳市社区	闪禁灯箱广告	个	8,736.00
2	岳阳市快递柜	墙面广告	个	15,120.00
3	常德市社区	门禁灯箱广告	个	8,736.00
4	岳阳市五里牌转盘神 驰云通街	招牌广告	个	5,240.00
5	高铁岳阳东站 5A 景 区	LED 大屏	个	345,600.00
6	岳阳市汨罗东站	LCD 显示屏	个	124,800.00
7	岳阳东站高铁站	LCD 显示屏	个	199,680.00

本项目广告牌出租收入为 893.80 万元，其中灯箱广告 300 个，每个 8000 元/年，灯箱广告年收入 240.00 万元，LCD 广告 20 个，每个 124000 元/年，LCD 广告年收入 248.00 万元，LED 广告 5 个，每个 340000 元/年，LED 广告年收入 170.00 万元，招牌广告 450 个，每个 5240 元/年，招牌广告年收入 235.80 万元。

考虑市场风险，结合本项目特点，本项目广告牌出租率 2023 年 80%，2024 年 90%，2025 年及以后年度均按 95% 进行收入测算。

按照前述收入测算依据，债券存续期内收益合计为 69,258.07 万元，具体情况如下表所示：

项目收入测算表

单位：万元

序号	收入类型	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	小车停车费收入	325.22	731.73	772.39	811.00	811.00	811.00	851.56
2	旅游大巴停车位收入	3.94	8.87	9.36	9.83	9.83	9.83	10.32
3	民宿出租	591.30	1,773.90	2,168.10	2,276.51	2,276.51	2,276.51	2,390.33
4	商铺出租	86.40	259.20	302.40	317.52	317.52	317.52	333.40
5	码头出租收入	207.00	552.00	655.50	688.28	688.28	688.28	722.69
6	广告牌出租收入	357.52	802.77	849.11	891.57	891.57	891.57	936.14
收入小计		1,571.38	4,128.47	4,756.86	4,994.70	4,994.70	4,994.70	5,244.44

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	小车停车费收入	851.56	851.56	894.13	894.13	894.13	938.84	938.84	11,377.09
2	旅游大巴停车位收入	10.32	10.32	10.84	10.84	10.84	11.38	11.38	137.90

3	民宿出租	2,390.33	2,390.33	2,509.85	2,509.85	2,509.85	2,635.34	2,635.34	31,334.02
4	商铺出租	333.40	333.40	350.07	350.07	350.07	367.57	367.57	4,386.08
5	码头出租收入	722.69	722.69	758.82	758.82	758.82	796.76	796.76	9,517.39
6	广告牌出租收入	936.14	936.14	982.95	982.95	982.95	1,032.10	258.02	12,505.57
	收入小计	5,244.44	5,244.44	5,506.66	5,506.66	5,506.66	5,781.99	5,781.99	69,258.07

（三）项目预期成本预测

本项目的主要成本主要有人员工资福利、管理费用费用及设施维护成本等。具体如下：

1、设施维护成本

根据项目所在区域其他同类项目以及本项目实际情况进行推算，按项目总收入收入的 3% 计算。

2、工资及福利费

根据《2020 年岳阳统计年鉴》（<http://tjj.yueyang.gov.cn/tjnj2020/mobile/index.html>）各行业在岗职工年平均工资岳阳统计年鉴（2020 年），本项目服务人员 30 人，其中，管理人员 12 人、码头保安人员 20 人、停车场保安人员 24 人、环卫人员 40 人、后勤 6 人。人均 4 万元/年测算，每年按 3% 递增。

3、管理费用

参照本市其他停车场、码头年均管理费用占总收入比重，预测本项目管理费用约占总收入 2% 左右。

4、相关税费

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》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税征收率销项税抵进项税额，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%，房产税依据租金收入的 12%计算。故本项目计算期内增值税以及附加税合计为 7,682.64 万元。

本项目成本在债券存续期内合计为 12,104.64 万元。具体分析如下：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

成本类别	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
设施维护成本	47.14	123.85	142.71	149.84	149.84	149.84	157.33	157.33	157.33
人员工资福利	60.00	61.80	63.65	65.56	67.53	69.56	71.64	73.79	76.01
管理费用	31.43	82.57	95.14	99.89	99.89	99.89	104.89	104.89	104.89
税金及附加	133.64	366.13	430.21	451.72	451.72	451.72	474.31	474.31	474.31
合计	272.20	634.36	731.71	767.02	768.99	771.01	808.17	810.32	812.54

成本类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
设施维护成本	165.20	165.20	165.20	173.46	173.46	2,077.74
人员工资福利	78.29	80.63	83.05	85.55	22.03	959.10
管理费用	110.13	110.13	110.13	115.64	115.64	1,385.16
税金及附加	498.02	498.02	937.78	1,020.38	1,020.38	7,682.64
合计	851.64	853.99	1,296.17	1,395.02	1,331.50	12,104.64

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目预计总收入 69,258.07 万元，预计总成本 12,104.64 万

元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 57,153.43 万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目总投资为 53,067.60 万元，本次拟发行专项债券融资 15,000.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预期债券年利率 3.88%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清。债券存续期内本息共计 34,804.00 万元。

综合考虑本次债券，岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目发行地方政府专项债券还本付息情况如下表所示：

项目发行专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	2021.9	-	15,000.00	-	15,000.00	-	-
	2022.3	15,000.00	-	-	15,000.00	291.00	291.00
	2022.9	15,000.00	7,000.00	-	22,000.00	291.00	291.00
	2023.3	22,000.00	-	-	22,000.00	426.80	426.80
	2023.9	22,000.00	-	-	22,000.00	426.80	426.80
	2024	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2025	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2026	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2027	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2028	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2029	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2030	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2031	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2032	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2033	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60

	2034	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2035	22,000.00	-	-	22,000.00	853.60	853.60
	2036.3	22,000.00		-	22,000.00	426.80	426.80
	2036.9	22,000.00	-	15,000.00	7,000.00	426.80	15,426.80
	2037.3	7,000.00	-	-	7,000.00	135.80	135.80
	2037.9	7,000.00	-	7,000.00	-	135.80	7,135.80
	合计	-	22,000.00	22,000.00	-	12,804.00	34,804.00

（三）项目融资平衡情况

岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目偿债资金来源为停车费收入、民房出租收入、码头出租收入、广告牌出租收入。预计用于融资平衡的相关收益为 57,153.43 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.64。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目本次预计融资本金	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
岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目	57,153.43	22,000.00	34,804.00	1.64

同时，岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.64	1.84
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.68	1.64	1.61
---------------	------	------	------

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.44，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.61，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				
			2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-6 月
一	现金流入	122,325.67	1,852.20	7,241.90	25,779.40	15,291.90	2,902.20
1	资本金流入	31,067.60	1,852.20	7,241.90	10,779.40	8,291.90	2,902.20
2	融资资金流入	22,000.00			15,000.00	7,000.00	
3	运营期现金流入	69,258.07					
二	现金流出	98,501.84	1,852.20	7,241.90	25,779.40	15,291.90	2,708.20
1	建设期资金流出	51,593.20	1,852.20	7,241.90	25,779.40	14,438.30	2,281.40
2	运营期资金流出	12,104.64					

3	融资还本付息	34,804.00				853.60	426.80
三	现金净流量	23,823.83					194.00
四	期末累计现金结存						194.00

续上表：

序号	项目	运营期				
		2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入	1,571.38	4,128.47	4,756.86	4,994.70	4,994.70
1	资本金流入					
2	融资资金流入					
3	运营期现金流入	1,571.38	4,128.47	4,756.86	4,994.70	4,994.70
二	现金流出	699.00	1,487.96	1,585.31	1,620.62	1,622.59
1	建设期资金流出					
2	运营期资金流出	272.20	634.36	731.71	767.02	768.99
3	融资还本付息	426.80	853.60	853.60	853.60	853.60
三	现金净流量	872.38	2,640.51	3,171.55	3,374.08	3,372.11
四	期末累计现金结存	1,066.40	3,706.89	6,878.44	10,252.52	13,624.63

续上表：

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	4,994.70	5,244.44	5,244.43	5,244.43	5,506.66
1	资本金流入					
2	融资资金流入					
3	运营期现金流入	4,994.70	5,244.44	5,244.43	5,244.43	5,506.66
二	现金流出	1,624.61	1,661.77	1,663.92	1,666.14	1,705.24
1	建设期资金流出					
2	运营期资金流出	771.01	808.17	810.32	812.54	851.64

3	融资还本付息	853.60	853.60	853.60	853.60	853.60
三	现金净流量	3,370.09	3,582.67	3,580.51	3,578.29	3,801.42
四	期末累计现金结存	16,994.72	20,577.39	24,157.90	27,736.19	31,537.61

续上表：

序号	项目	运营期			
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	5,506.66	5,506.66	5,781.99	5,781.99
1	资本金流入				
2	融资资金流入				
3	运营期现金流入	5,506.66	5,506.66	5,781.99	5,781.99
二	现金流出	1,707.59	2,149.77	2,248.62	24,185.10
1	建设期资金流出				
2	运营期资金流出	853.99	1,296.17	1,395.02	1,331.50
3	融资还本付息	853.60	853.60	853.60	22,853.60
三	现金净流量	3,799.07	3,356.89	3,533.37	-18,403.11
四	期末累计现金结存	35,336.68	38,693.57	42,226.94	23,823.83

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）项目潜在风险分析

1、市场风险

市场风险主要是交通量预测的不确定性。

2、资金风险

主要指城建资金来源中断或供应不足，导致建设成本提高，给建设和生产运营造成的损失。

3、决策风险

信息不完全可能出现判别失误风险。由于缺乏区域环境、地质等方面必要的基础资料以及有关定量化参数，可靠性，有效性与深度都受到限制。只是根据一般估测，偏差颇大。

4、外部条件风险

交通运输、供水、供电、供气、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险。

（二）风险应对措施

1、市场风险的应对措施

制定详细的工作计划和应急预案。

2、资金风险应对措施

资金是项目建设的基本条件。应采取一切措施，确保国家专项资金和自筹资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，项目资金必须专款专用。

积极引进战略投资者，确保项目建设资金如期到位；通过加强内部管理、资金管理、招投标管理等降低建设成本。

3、决策风险应对措施

要进一步调研和勘测，以作为初步设计之依据，必要时

要对工程方案作认真调整。

4、外部条件风险应对措施

充分依靠政府，做好各配套项目建设的协调工作，制订应对外部条件发生意外事故的预案，作到有备无患，规避因外部条件发生意外带来的风险。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级项目主管部门是指岳阳市南湖新区文化旅游招商局和本级政府确定的主管部门。

项目主管部门将负责按照园区建设债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好园区建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《岳阳市本级 2021 年园区建设专项
债券岳阳南湖新区龙山绿色发展基础设施建设项目预期收
益与融资平衡方案》之盖章页）



岳阳市南湖新区文化旅游招商局



2021 年 9 月 2 日

岳阳市君山区 2021 年园区建设专项债券

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

美丽富饶的君山区位于湖南省东北部，是 1996 年经国务院批准设立，由原国营君山农场、国营钱粮湖农场撤并而成的县级行政区，辖四个镇、一个街道、二个生产场，总面积 718 平方公里，是岳阳市中心城区三大组成部分之一。

君山区 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（GDP）	144.87	159.37	167
居民人均可支配收入（元）	25,539	27,762	29,378
一般公共预算收入	3.0331	3.0735	0.31055
政府性基金收入	10.1949	12.4187	6.5759
其中：国有土地出让收入	10.0718	12.3519	6.4825
政府性基金支出	7.0718	7.0335	5.5931
其中：国有土地出让支出	5.9549	5.2842	2.145

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	项目投资总额为 54,241.26 万元，项目位于岳阳市君山	本项目规划总用地面积 260299.3m ² ，总建筑面积 298471.43m ² ，项目分为 A、B、C 三个区：其中 A 区总建筑面积 143916.4m ² ，新建 5 栋 5 层标准化厂房，3 栋 4 层标准化厂房，1	岳阳市君山工业管理委员会	1、《关于岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳君发改投资[2019]154 号）； 2、不动产权证（湘（2017）岳阳市君山区不动产权第 0000347 号）；

区柳林洲街道办事处岳华村;项目建 设工期为 2020年9月 -2021年12 月,一共15 个月。	栋7层综合楼;B区总建筑面积 30285.03m ² ,新建1栋2层丙二 类标准化厂房,1栋5层科研综合 楼;C区总建筑面积124270m ² , 新建2栋1层标准化厂房,1栋1 层冷库,2栋1层仓库,1栋2层 办公楼,1栋1层食堂,1栋5层 宿舍。厂房采用多层框架结构厂 房,配套道路、给水、排水、燃 气管网、供热管网、电力、绿化、 土方回填等工程。	3、不动产权证(湘(2017)岳阳 市君山区不动产权第0000660号); 4、不动产权证(湘(2017)岳阳 市君山区不动产权第0000661号); 5、不动产权证(湘(2019)岳阳 市君山区不动产权第0000386号); 6、不动产权证(湘(2019)岳阳 市君山区不动产权第0000387号); 7、不动产权证(湘(2019)岳阳 市君山区不动产权第0000723号); 8、不动产权证(湘(2020)岳阳 市君山区不动产权第0000114号)
------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中,征地拆迁工作由君山区拆迁安置服务中心实施。

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

第一,建设岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目,能大力促进高新技术产业的发展,拉动全市经济增长。充分发挥产业园区的政策和聚集效应、辐射带动效应,进一步加快高新技术产业的发展。这不仅有利于促进经济增长、增加税收、创造新的就业机会,而且能够调整优化所有制结构,形成有效竞争的格局。在工业园区内进一步降低门槛,放宽限制,完善政策,以优越的位置,宽松的环境,配套的设施,良好的服务吸引众多企业,激发各类主体发展高新技术产业的积极性,千方百计地发展增加高新技术产业的总量,从而加快经济的迅速增长。

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目位于岳阳市

君山区荆江门片区控制性详细规划西南边。通过艰苦创业，君山人抢抓机遇，开拓进取，全方位加快工业园区的建设步伐，使一个新型工业区的雏形逐步呈现。纵横交错的道路网络拉开了一座工业区的框架，配套完善的供、排水系统为园区全面发展奠定了坚实的基础，一揽子办理项目，一条龙服务，为投资者提供了高效优质服务。

在产业区内，积极引导企业加快机制、技术和管理创新，促进企业由传统的政企不分向现代企业制度转变；从粗放分散的低水平生产向规模化、集约化、专业化生产转变；从劳动密集型为主向技术和劳动密集相结合转变；从不规范经营向重质量、重信誉、遵纪守法的规范经营转变，真正使高新产业成为岳阳市君山工业园区经济发展的新亮点和增长点。

第二，建设岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目，搭建平台，能增强招商引资的竞争力，推进项目引进工作，促进经济发展。“十三五”时期君山区经济社会发展的指导思想是：以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，以科学发展观统领经济社会发展全局，坚持把发展作为第一要务、把改善人民生活作为出发点和落脚点，牢牢把握保持经济平稳较快健康发展总原则，紧紧抓住加快经济结构调整的主线，立足增强自主创新能力，着力解决好转变经济增长方式这关键题；坚持统筹发展，大力实施科教兴区、开放带动和可持续发展战略，进一步解放思想、更新观念、深化改革、扩大开放，加快新型

工业化、城镇化进程，推进社会主义新农村建设，努力提高人民群众的物质、文化生活水平，实现经济社会快速健康发展，把君山区建设成为以新型工业基地和文化旅游产业为支撑，城市功能完善、科技教育发达、交通运输便捷、生态环境优良、人民生活富裕、社会和谐进步的新君山。

进一步扩大君山区绿色工业园区的范围，给企业提供良好的生活和工作环境，通过强化服务，完善各种配套优惠扶持政策，增强吸引力，从而聚集区内外、省内外乃至国内外的资本、人才、先进管理和技术。岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目建设将成为君山区又一个招商引资和项目引进的平台、对外开放交流的窗口。

依据岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目的建设规划，把招商引资新项目和市、区重点项目布局落户其中，更多企业的投资建设，将产生巨大的经济拉动作用，土地受益金、税收收入将十分可观。

第三，建设岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目，将有效推进君山区经济结构的调整、优化和升级。结构调整是我国“十三五”时期经济工作的主力线，更是君山区经济工作的主要矛盾。为此，君山区的“十三五”规划明确提出全区要着力推进产品结构调整、产业结构调整、城乡结构调整、所有制结构调整、人才结构调整。建设岳阳市君山工业园标准化厂房，将有效推进全区的经济结构调整优化和升级。

第四，根据湖南省人民政府办公厅《关于促进工业地产发展的意见》（湘政办发[2014]96号）的规定“工业地产项目按照经批准的设计图纸，在公共部位明确、满足房屋独立使用的条件下，可按自然层、部位等进行租赁、销售，并依法办理产权”，考虑到中小企业的需求和项目实际，本项目标准厂房拟采用销售、租赁两种方式进行招商入驻。本项目 A、B 区为租赁，C 区出售。

综上，建设岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目，能取得良好的经济效益，以园区形式发展工业能有力地推进“四个结合”。一是与推进城镇化的结合，优化布局结构。二是与推进工业化结合，优化产业结构。三是与推进专业化结合，优化区域结构。四是与推进集约化结合，形成规模效益。

（二）社会效益分析

第一，建设岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目，为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。环境是一个地方思想解放程度、市场发育程度和依法行政水平的集中体现，环境也是生产力。在我国经济体制转轨时期，对于高新技术产业来讲，最重要、最迫切的就是缺乏一个宽松良好的发展环境。建设岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目，将有力促进有关政府职能部门革除计划经济的旧观念，树立市场经济的新意识，积极推动政府职能和工作作风的转变，大幅度提高政府的服务质量和服务水

平，从而为高新技术产业发展创造良好的环境。产业园区的建设不仅是硬环境优良、软环境宽松的投资者用武之地，而且也将成为推进政府改革的示范窗口。

第二，岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目建设将成为君山区又一个技术创新和管理创新的策源地。建设岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目，将充分发挥经济技术开发区的功能，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施。企业为了适应激烈的市场竞争，可充分发挥科技资源优势，加大研发力度，促进科技成果转化，实现科技与经济的有机结合。在注重科技创新和科技进步的同时，将更加关注管理创新和管理水平的提高，在引进外资和项目的同时，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，在园区内形成管理创新的攀比效应，产生管理质量提高的共振，从而大幅度提高企业的管理水平。

“十三五”期间，君山区经济社会发展目标是：到 2020 年，人均地方生产总值达到 45000 元以上，年均增长 9.5%；地方财政收入达到 7.7 亿元，年均增长 11%以上；三次产业结构调整到 15:45:40；税收收入占地方财政收入比重达到 80%以上；工业增加值达到 79.8 亿元，年均增长 8.2%；园区规模工业增加值占规模工业增加值的比重达到 70%以上；高新技术产业增加值占 GDP 的比重达到 20%以上；研发经费占 GDP 的比重达到 3%；每万人专利授权量达到 2 件；区域经济竞争力明显增强，生态休闲、港口物流和新材料成为我区支柱或主导产业；生态宜居、

秀美新城建设取得质的飞跃；民生进一步改善，居民生活条件、收入水平和保障水平得到提高。

第三，建设岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目，将大幅度增加社会就业。高新技术产业，尤其是中小科技企业具有很强的成长性和吸纳能力，已经成为解决社会就业的重要渠道之一。目前，每年都有一大批大中专毕业生直接到中小企业就业。企业在激烈的市场竞争中，还通过资产兼并、重组等方式，盘活了一部分国有企业的存量，分流、安排了大批职工就业。随着中小企业的进一步发展壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

第四，君山区创业园区将成为精神文明建设的重要基地。中小企业，尤其是中小科技企业是自主开发企业文化研究和实践的成功典范，多数中小科技企业都非常关注企业文化建设，经常研讨企业文化与精神文明建设的热点问题，深层次探讨个人与企业，企业与国家和社会的关系等等，逐步形成了丰富的企业文化内涵。在企业文化建设的过程中，不少中小科技企业特别重视人才的培养和使用，尤其是重视具有研究开发能力、管理经营能力的高层次人才的引进、培养和使用。园区是技术人才和管理人才的聚集地，企业员工能形成浓厚的创新意识、发展意识和民族忧患意识，极大地调动职工爱国、爱党、爱岗的工作热情，将成为传播先进文化、倡导精神文明建设的重要基地。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目估算依据

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目估算依据：

(1)《湖南省建筑工程消耗量标准》(2006 版)；

(2)《湖南省安装工程消耗量标准》(2006 版)；

(3)参考本地类似工程的有关造价指标；

(4)建设项目所在地的主要材料市场价格；

(5)工程建设其他费用根据国家、省市有关费率指标选取；建设单位管理费按财政部财建[2002]394 号文估算；

(6)前期工作费包括编制可行性研究报告及评估等，按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[4885]1283 号文)计取；

(7)环境影响咨询费按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)计取；

(8)工程监理费按《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号)的通知执行；

(9)勘察设计的收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格[2002]10 号文)计取。施工图预算编制费取基本设计费的 10%计取，竣工图编制费按基本设计费的 8%计取；

(10)施工图审查费根据《湖南省物价局关于规范建设工程施工图审查服务收费的通知》(湘价服[2008]94 号文)计取；

(11)招标代理服务收费按《招标代理服务收费管理暂行办法》

(计价格[2002]1980 号) 计取。

(12)报建费按《岳阳市城区建设工程报建收费管理规定》的通知执行；人防费按《湖南省防空食堂易地建设费收费标准表》及《岳阳市人民政府岳政发[2010]4 号“关于市中心城区投资项目基本建设收费的意见”》收取。

(13)工程保险费按建筑工程费的 2‰估算；

(14)基本预备费以第一部分“工程费用”总值和第二部分“工程建设其他费用”总值之和为基数，预备费率考虑该阶段的特点，按 5%计取。

2、项目投资估算具体情况

经估算本项目总投资 54,241.26 万元，其中：工程费用 43,782.87 万元，工程建设其他费用 4,885.00 万元，基本预备费 4,104.49 万元，建设期利息 1,468.90 万元。投资计划如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	面积(m ²)	单价(元/m ²)
一	工程费用	39380.41	4402.45	0.00	43782.87		
1	主体工程	37483.63	0.00	0.00	37483.63	298471.43	
1.1	A 区	17408.12			17408.12	143916.40	
1.1.1	标准化厂房	16284.00			16284.00	138000.00	1180.00
1.1.2	综合楼	1124.12			1124.12	5916.40	1900.00
1.2	B 区	4617.01			4617.01	30285.03	
1.2.1	标准化厂房	3360.00			3360.00	24000.00	1400.00
1.2.2	科研综合楼	1257.01			1257.01	6285.03	2000.00
1.3	C 区	15458.51			15458.51	124270.00	

1.3.1	标准化厂房	12619.51			12619.51	106945.00	1180.00
1.3.2	冷库	750.00			750.00	3000.00	2500.00
1.3.3	仓库	759.00			759.00	6325.00	1200.00
1.3.4	办公楼	760.00			760.00	4000.00	1900.00
1.3.5	食堂	120.00			120.00	1000.00	1200.00
1.3.6	宿舍	450.00			450.00	3000.00	1500.00
1.2	辅助工程	1896.78	4402.45	0.00	6299.23		
1.2.2	道路及广场	1682.18			1682.18	140181.48	120.00
1.2.3	绿化工程	214.60			214.60	30498.88	70.00
1.2.4	供电及通信		1641.59		1641.59	298471.43	55.00
1.2.5	给排水工程		1343.12		1343.12	298471.43	45.00
1.2.6	消防工程		596.94		596.94	298471.43	20.00
1.2.7	燃气工程		447.71		447.71	298471.43	15.00
1.2.8	供热工程		373.09		373.09	298471.43	12.50
2	工程建设其他费用			4885.00	4885.00		
2.1	征地拆迁费			3514.04	3514.04	260299.30	135.00
2.2	前期费用			92.50	92.50		
2.2	建设单位管理费			394.05	394.05		
2.3	勘察设计费			350.26	350.26		
2.4	工程监理费			437.83	437.83		
2.5	工程招投标费			43.78	43.78		
2.6	工程保险费			52.54	52.54		
3	预备费			4104.49	4104.49		
3.1	基本预备费			4104.49	4104.49		
3.2	涨价预备费						
4	建设期利息			1468.90	1468.90		
5	铺底流动资金						
6	总投资	39380.41	4402.45	10458.40	54241.26		

分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2020 年	2021 年
------	-----	--------	--------

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	54,241.26	9,241.26	45,000.00
----------------------	-----------	----------	-----------

项目 2021 年月度投资计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	投资金额	4,917.00	7,775.00	8,632.00	12,234.00	11,442.00	45,000.00
	其中：专项债券金额	0	6,800.00	7,500.00	8,100.00	7,600.00	30,000.00

（二）资金筹措方案

2021 年本期项目的资金来源主要为项目资本金、发行政府专项债券。项目总投资 54,241.26 万元，其中用于项目支出的资本金 24,241.26 万元，占总投资的 44.69%。资本金将根据项目进度逐步到位，本次拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元，未来拟申请发行 10,000.00 万元。

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	24,241.26	30,000.00	-	20,000.00	2021 年湖南省园区建设专项债券（九期）-2021 年湖南省政府专项债券（四十四期）	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本次测算的岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目
的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本
测算的，相关产品（服务）的销售数量、收费标准、材料费用、
修理费等主要参考当地实际情况，初步确定项目标准化厂房及
配套用房租金为 12 元/m²•月。

标准厂房出租案例

地区	单价	网址
岳阳云溪区标准厂房	16 元/平方米•月	https://yy.cangxiaoer.com/changfang/5a71dbf70bc73301d521ae6a
岳阳岳阳县标准厂房	12 元/平方米•月	https://yy.cangxiaoer.com/changfang/5a71dbf70bc73301d521aebf
岳阳市湘阴标准厂房	12 元/平方米•月	https://yy.cangxiaoer.com/changfang/5a71dbe80bc73301d325a2e4

（二）项目收入预测

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目主要收入来源为租金收入，租金水平在综合考虑相同地区园区标准化厂房及
配套用房价格水平，当地居民收入水平的情况下，结合君山区地区园区标准化厂房及
配套用房的市场行情，初步确定项目标准化厂房及配套用房租金为 12 元/m²•月。项目园区标准化厂房及
配套用房面积为 298,471.43 m²。价格年增长率按每 3 年上涨 8%估算。

本项目建设期为 2020 年 9 月至 2021 年 12 月，按照前述收入
测算依据，债券存续期内收益合计为 77,660.94 万元，具体情况如下表所示：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房租金收入	4,297.99	4,297.99	4,641.83	4,641.83	4,641.83	5,013.17
合计	4,297.99	4,297.99	4,641.83	4,641.83	4,641.83	5,013.17

(续表)

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
厂房租金收入	5,013.17	5,013.17	5,414.23	5,414.23	5,414.23
合计	5,013.17	5,013.17	5,414.23	5,414.23	5,414.23

(续表)

收入类别	2033 年	2024 年	2035 年	2036 年	合计
厂房租金收入	5,847.37	5,847.37	5,847.37	6,315.16	77,660.94
合计	5,847.37	5,847.37	5,847.37	6,315.16	77,660.94

(三) 项目预期成本预测

本项目的成本主要包括：日常管理费、销售费用和相关税费等。

1.日常管理费

人员工资福利费、办公费、差旅费等，项目人员配置 10 人，人均工资福利按 8 万/年/人，每年 5%的增长；办公费及其他管理费用按年销售收入的 5%来计算

2.税金及附加：本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及房产税等。其中：

①《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）中，原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

②根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》有关规定，纳税人所在地在市区的，城市维护建设税的税率为 7%。

③本项目使用税率如下表所示：

税种	税率
增值税税率	9%
城市维护建设税	7%
教育附加费	3%
地方教育费附加	2%
房产税	12%

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

成本类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
日常管理费	-	294.9	297.3	316.96	319.51	322.13
相关税费	-	473.17	473.17	511.03	511.03	511.03
合计	-	768.07	770.47	827.99	830.54	833.16

(续表)

成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
日常管理费	343.4	346.18	349.05	372.05	375.09	378.22
相关税费	551.91	551.91	551.91	596.06	596.06	596.06
合计	895.31	898.09	900.96	968.11	971.15	974.28

(续表)

成本类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
日常管理费	403.11	406.43	409.85	436.77	4,627.43
相关税费	1,144.03	1,184.50	1,184.50	1,279.26	10,715.63
合计	1,547.14	1,590.93	1,594.35	1,716.03	16,086.58

五、项目融资平衡方案

(一) 项目净收益

债券存续期内，岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设
项目预计总收入 77,660.94 万元，预计总成本 16,086.58 万元，
项目净收益即可用于融资平衡的资金为 61,574.36 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目总投资金额

为 54,241.26 万元，拟发行专项债券融资 30,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，未来拟发行 10,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次债券 15 年期的预测利率为 3.88%，债券存续期内本息共计 47,460.00 万元。

综合考虑本次债券，岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	2021.9	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-
	2021.10	20,000.00	10,000.00	-	30,000.00	-	-
	2022.3	30,000.00	-	-	30,000.00	388.00	388.00
	2022.4	30,000.00	-	-	30,000.00	194.00	194.00
	2022.9	30,000.00	-	-	30,000.00	388.00	388.00
	2022.10	30,000.00	-	-	30,000.00	194.00	194.00
	2023	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2024	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2025	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2026	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2027	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2028	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2029	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2030	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2031	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2032	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2033	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2034	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2035	30,000.00	-	-	30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2036.3	30,000.00	-	-	30,000.00	388.00	388.00

2036.4	30,000.00	-	-	30,000.00	194.00	194.00
2036.9	30,000.00	-	20,000.00	10,000.00	388.00	20,388.00
2036.10	10,000.00	-	10,000.00	-	194.00	10,194.00
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	17,460.00	47,460.00

（三）项目融资平衡情况

岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目偿还资金来源为出租收入，预计用于资金平衡相关收益为 61,574.36 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目	61,574.36	30,000.00	47,460.00	1.30

同时，岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.30	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.30	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	现金流入	131,902.20	9,241.26	45,000.00	4,297.99	4,297.99	4,641.83
1	资本金流入	24,241.26	9,241.26	15,000.00			
2	融资资金流入	30,000.00		30,000.00			
3	运营期现金流入	77,660.94			4297.99	4,297.99	4,641.83
二	现金流出	117,496.84	9,241.26	44,709.00	1,932.07	1,934.47	1,991.99
1	建设期资金流出	53,950.26	9,241.26	44,709.00			
2	运营期资金流出	16,086.58			768.07	770.47	827.99
3	融资还本付息	47,460.00			1,164.00	1,164.00	1,164.00

三	现金净流量	14,405.36		291.00	2,365.92	2,363.52	2,649.84
四	期末累计现金结存			291.00	2,656.92	5,020.44	7,670.28

续上表：

序号	项目	运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	4,641.83	4,641.83	5,013.17	5,013.17	5,013.17	5,414.23	5,414.23
1	资本金流入							
2	融资资金流入							
3	运营期现金流入	4,641.83	4,641.83	5,013.17	5,013.17	5,013.17	5,414.23	5,414.23
二	现金流出	1,994.54	1,997.16	2,059.31	2,062.09	2,064.96	2,132.11	2,135.15
1	建设期资金流出							
2	运营期资金流出	830.54	833.16	895.31	898.09	900.96	968.11	971.15
3	融资还本付息	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00
三	现金净流量	2,647.29	2,644.67	2,953.86	2,951.08	2,948.21	3,282.12	3,279.08
四	期末累计现金结存	10,317.57	12,962.24	15,916.10	18,867.18	21,815.39	25,097.51	28,376.59

续上表：

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	5,414.23	5,847.37	5,847.37	5,847.37	6,315.16
1	资本金流入					
2	融资资金流入					
3	运营期现金流入	5,414.23	5,847.37	5,847.37	5,847.37	6,315.16
二	现金流出	2,138.28	2,711.14	2,754.93	2,758.35	32,880.03
1	建设期资金流出					
2	运营期资金流出	974.28	1,547.14	1,590.93	1,594.35	1,716.03
3	融资还本付息	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	31,164.00

三	现金净流量	3,275.95	3,136.23	3,092.44	3,089.02	-26,564.87
四	期末累计现金结存	31,652.54	34,788.77	37,881.21	40,970.23	14,405.36

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

投资项目的风险是由于一些不确定因素的存在，导致项目实施后偏离预期结果而造成损失的可能性，项目风险贯穿于项目建设和经营的全过程。项目风险分析旨在识别拟建项目建设和运行中潜在的风险因素，分析风险程度，提出控制风险的对策，以达到降低风险损失的目的。本项目在实施中可能会遇到一系列风险，需对各种风险有足够的估计，以便采取相应的对策。

1、工程技术风险

风险描述：可能由于项目场址情况的特殊或勘察、测量不清，致使项目在施工中出现问题，延误工期，造成经济损失。

应对措施：通过招标，项目建设单位选择有资质、经验丰富的勘察设计单位；聘请具有良好施工经验的公司，同时增加工程项目过程管理，邀请具有一定资质的咨询公司进行项目过程管理，加强工程质量、进度、投资方面的控制。与施工方、监理方协调好加强工期进度的控制。

2、配套条件的风险

风险描述：投资项目需要的外部配套设施，如供水、排水、供电等因素可能影响项目的建设或正常运营。

应对措施：衔接好项目周边水、电的接入的规划建设工作，加强沟通，以确保项目在运营时能得到各项市政资源的充足供应。

3、居民满意度低的风险

风险描述：项目实施过程中，对居民的生活会产生一定的影响，可能因公众生活环境改变或自身利益没得满足引起的矛盾，如与少数公众因经济利益和环境问题对项目的质疑，情绪较激烈，态度较强硬，沟通不到位的情况下发生社会稳定风险。

应对措施：君山区政府相关部门、社区首先在前期做好民意调查工作，充分沟通，降低风险。

4、其它外部环境风险

风险描述：主要包括自然环境、经济环境和社会环境等影响因素。

应对措施：政府对本项目的重视和引导程度也对项目风险有一定的影响，君山区政府及其相关部门在资金、政策方面大力支持本项目的建设，将为实现项目的建设目标奠定良好的基础。

5、经济风险

风险描述：经济风险是指由于项目外部经济环境变化导致项目的建设、运营和维护产生损失和不确定性，主要包括市场风险和金融风险两个部分。市场风险主要是市场经济环境下的物价、供需关系、竞争格局、价格变动给项目建设及运营、维护所带来的风险。金融风险是指宏观经济中利率、汇率等宏观

经济指标的变动给项目资产和未来投资收益带来的损失。由于本项目的资金需求较大，项目公司的投资者承担了资本金，且负责筹措投入资金，因此投资者在本项目中承担了一定的经济风险。如果因需求、价格、利率、汇率等市场因素变动会导致现金流入不稳定，导致建设成本增加或收益减少，将给建设和运营造成损失。

应对措施：（1）分析经济影响因素。在投资前，项目公司首先应结合项目情况分析投资大环境和投资影响因素，编制资金使用计划，确定投资项目建设的顺序、流程，确保提供基本公共服务的同时能有效收回投资，减少经济风险。（2）规模投资。据已有资料，加强资金筹措力度，合理预测投资项目的投资规模、投资成本、预计收益等，规模投资可提升企业竞争力，化解成本风险。（3）适时投保。项目公司在本项目建成一定阶段后，可以实时地向保险公司投保，以避免相关风险。（4）提高对风险的管控能力。提高风险识别与管控能力，积极主动地计划、组织、实施、控制风险管理活动，能够有效掌握投资风险管理的主动权，将风险降到最低限度。（5）建立全过程经济风险汇报监测体系，由项目公司定期进行经济风险评估，并向主管部门汇报相关评估结果、财务数额等。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府

性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级项目主管部门是指岳阳市君山工业园管理委员会和本级政府确定的主管部门。

项目主管部门将负责按照园区建设债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好园区建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关

部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《岳阳市君山区 2021 年园区建设专项债券
岳阳市君山工业集中区园区基础设施建设项目预期收益与融资
平衡方案》之盖章页)

岳阳市君山区财政局



岳阳市君山工业园管理委员会



2021 年 9 月 2 日