

# 湖南省长沙市 2021 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案



湖南省长沙市 2021 年园区建设专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 47,900.00 万元。其中望城区 17,900.00 万元；长沙县 30,000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

| 区域    | 项目名称                             | 本次发行金额    | 发行期限 |
|-------|----------------------------------|-----------|------|
| 望城区   | 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造<br>厂房配套项目  | 17,900.00 | 10 年 |
| 长沙县   | 湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目              | 10,000.00 | 10 年 |
| 长沙县   | 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施<br>建设项目 | 20,000.00 | 10 年 |
| 长沙县小计 |                                  | 30,000.00 |      |
| 合计    |                                  | 47,900.00 |      |

# 望城区 2021 年园区建设专项债券 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配 套项目预期收益与融资平衡方案

2021 年望城区园区建设专项债券长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目本次拟发行政府专项债券资金总额为 17,900.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

| 区域  | 项目名称                        | 本次发行金额    | 发行期限 |
|-----|-----------------------------|-----------|------|
| 望城区 | 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目 | 17,900.00 | 10 年 |
| 小计  |                             | 17,900.00 |      |

# 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目预期收益与融资平衡方案

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

长沙市为湖南省省会，是湖南省政治、经济、文化、交通、科技、金融、信息中心。它位于湖南省东部偏北，湘江下游和长浏盆地西缘。地域范围为北纬  $27^{\circ}53'$ ~ $28^{\circ}41'$ ，东经  $111^{\circ}53'$ ~ $114^{\circ}15'$ 。东邻江西省宜春地区和萍乡市，南接株洲、湘潭两市，西连娄底、益阳两市，北抵岳阳、益阳两市。东西长约 230 千米，南北宽约 88 千米。

“十三五”时期长沙经济社会发展的总体目标是：率先建成全面小康加快实现基本现代化。进一步提升全面小康的总体水平，推动经济更加繁荣、社会更加和谐、公共服务更加优质、民主法治更加健全、生态环境更加良好、人民生活更有品质、区域发展更为均衡，到 2022 年，实现基本现代化阶段性目标，向更高水平的现代化迈进。

望城区位于湖南省长沙市。望城是雷锋的故乡，被江泽民同志誉为“希望之城”，是历史文化名城长沙近郊一座正在崛起的新城。它扼湘西北门户，北连浩瀚洞庭，南毗麓山毓秀，总面积 969 平方公里。区域全境已纳入《长沙市城市总体规划（2003~2020）》，属长沙市河西经济发展的火车头。2011 年成为长沙市第六个城区。全境已纳入长株潭“两型社会”综合配套改革试验核心区。

### 望城区本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

| 项目                 | 2018 年       | 2019 年       | 2020 年       |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| 地区生产总值             | 6,714,200.00 | 8,092,347.00 | 8,570,400.00 |
| 居民人均可支配收入（元）       | 40,255.00    | 43,956.00    | 53,876.00    |
| 一般公共预算收入（不含上划上级收入） | 496,615.00   | 580,853.00   | 639,100.00   |
| 一般公共预算收入（含上划上级收入）  | 671,127.00   | 751,800.00   | 906,000.00   |
| 政府性基金收入            | 541,952.00   | 876,330.00   | 930,000.00   |
| 其中：国有土地出让收入        | 637,084.00   | 793,600.00   | 855,800.00   |
| 政府性基金支出            | 570,748.00   | 822,952.00   | 1,162,900.00 |
| 其中：国有土地出让支出        | 6,714,200.00 | 8,092,347.00 | 8,558,000.00 |

## （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                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目 | 建设地点：望城经济技术开发区；<br>项目总投资：247,730.51 万元；<br>建设期限：3 年；<br>自 2019 年 9 月至 2022 年 9 月，项目已完成部分建设。 | 本项目总占地 774.73 亩，总建筑面积 574274m <sup>2</sup> ，共包含园区水环境综合治理工程、标准厂房、生活配套、基础设施 4 个子项目。 | 望城经济技术开发区管理委员会 | 1、整体立项批复：望发改经投【2019】34 号《长沙市望城区发展和改革局关于批准长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目立项的批复》；<br>2、整体可研批复：望发改经投【2019】35 号《长沙市望城区发展和改革局关于批准长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目可行性研究报告的批复》、望发改经投【2021】34 号《长沙市望城区发展和改革局关于同意调整长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目可行性研究报告相关内容的批复》 |

长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目已经通过上海建纬（长沙）律师事务所合法性审查。

## （三）望城产业园区发展的基本情况

望城经济技术开发区成立于 2000 年,2014 年升级为国家级经济技术开发区。园区规划控制面积 60 平方公里,下辖乌山、白沙洲、黄金园、金山桥 4 个街道,东临雷锋大道,西至黄桥大道,北起旺旺路,南连长沙高新区。园区全境纳入国家级湘江新区、环洞庭湖生态经济圈、长株潭“两型社会”综合配套改革试验区和国家自主创新示范区四大国家发展战略范畴,列为国家和省、市、区重点建设区域。

望城经济技术开发区自成立以来,长沙市人民政府和望城区人民政府每年投入大量的财力用于区内基础设施建设,实现了区内水、电、路、气、照明、邮政、通讯等“七通”条件,初步完成了“六纵七横”的城市道路建设及设施配套任务,适应了重大工业项目和三产、物流项目建设发展需要。目前,已有各类企业 570 多家,形成高科技食品医药、航天航空、有色金属精深加工及先进制造、现代商贸物流四大主导产业集群,同时拥有世界 500 强企业 3 家。

目前,望城经济技术开发区实现了“产业集群、重大项目、园区形象”的重大突破,现已成为长沙市望城区对外开放的窗口、招商引资的热地、推进新型工业化的主战场,湖南省“两型社会”建设、湘江新区和湖南“3+5”城市群建设的重要组成部分,被授予“国家有色金属新材料精深加工高新技术产业化基地”、“国家知识产权试点园区”和“湖南最具投资价值十大园区”等称号。

根据《望城县人民政府关于明确县经开区税收分成体制的通知》,在原望城县经开区未设立金库前,收入进入原望城县金库和原非税收收入管理局,原望城县经开区与原望城县财政实

行一季一结办法进行管理，望城经开区暂无独立财政。

目前，园区已形成了有色金属新材料暨智能制造、食品加工、电子信息、现代商贸物流等四大产业集群；入驻企业 1300 余家，其中规模以上工业企业 162 家，境内外上市公司、世界 500 强企业 51 家；组建国家级实验室 4 个，国家级企业技术中心 3 个，院士、博士后工作站 6 个；拥有中国驰名商标 14 个，湖南省著名商标 63 个；获批国家有色金属新材料精深加工高新技术产业基地、国家新型工业化产业示范基地、国家知识产权试点园区、中国物流示范基地。2017 年，园区完成规模工业总产值 1045 亿元，同比增长 15.6%；实现财政总收入 40.1 亿元，同比增长 10.2%；经济发展呈现出又好又快、后发赶超的强劲态势。

#### （四）项目建设地址、内容和规模

##### 1、项目建设地址：

本项目建设地点位于望城经济开发区内。

项目位置图



## 2、建设内容与规模

本项目总占地 774.73 亩，总建筑面积 574274 m<sup>2</sup>，共包含园区水环境综合治理工程、标准厂房、生活配套、基础设施 4 个子项目，具体建设内容如下：

园区水环境综合治理工程。其中：马桥河干流河道整治工程：岸线环境保护与修复 2156m；河岸堤防加固工程 21.56km；生态修复工程 400200 m<sup>2</sup>；同时配套照明工程、给排水工程；北片区环境综合治理工程：路面修复 11.78km；雨污分流 11.78km；交通标识改造 55 套；

标准厂房：总用地面积为 375.36 亩，总建筑面积 546274 m<sup>2</sup>，其中产业设施用房 338841m<sup>2</sup>（含标准厂房 307287m<sup>2</sup>，库房及辅助用房 9214m<sup>2</sup>，动力车间等 22341m<sup>2</sup>），产业配套设施 111568m<sup>2</sup>（含集体宿舍、招聘中心、活动中心 91417m<sup>2</sup>，食堂等 20152 m<sup>2</sup>），地下车库 95865m<sup>2</sup>，设停车位 3107 个，同时配套建设道路、地上停车位、供配电、给排水、绿化等附属工程。；

生活配套区：总用地面积为 28 亩，总建筑面积 28000 m<sup>2</sup>，新建职工宿舍 28000 m<sup>2</sup>，同时配套建设道路、地上停车位、供配电、给排水、绿化等附属工程。

本项目建设时间为 3 年，自 2019 年 9 月至 2022 年 9 月。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

一方面，本项目的建成有利于园区企业发展壮大，是园区加快招商引资推进产业升级发展的需要。同时，项目建成后，入园的发展企业只需要抓好生产设备等方面的建设，在厂房及

其他基础设施上不需要增加过多投资，把有限的资金全部用于企业的生产和发展上，增强企业的生存能力，促进企业的快速成长、发展壮大。同时，为区内企业和即将入驻的企业提供创业平台，将推动望城经开区创新企业的发展，有利于提高招商引资的成功率。另一方面本项目建成后，可以进一步增加望城经开区“造血”功能，增加地方财政税收和房屋租赁收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进产业发展进程具有十分重要的意义。同时，可以进一步增强望城经开区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，创造更多的就业岗位和发展机会。

## **（二）社会效益分析**

本项目为生产厂房及配套工作生活设施项目，将带动沿线诸多上下游产业兴起和资源开发利用，由此为社会提供大量的就业机会，同时，改善沿线交通运输条件，从而促进人民生活水平的提高。有效促进了城市的扩张，改善了周边环境，增加了宜居宜业的优良地段，有利于招商引资，极大地增加产业效益。项目建成运营后，将促进周边道路、供电、供水、通信等基础设施的需求和建设，改善本地基础设施和公共服务。项目本身即为配套公共服务设施项目，项目的建成能够进一步完善当地基础设施和公共服务设施水平，加快周边项目的开发进程和城市发展。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）项目投资估算**

项目投资估算总额为 247,730.51 万元，其中工程建设费用



182,316.54 万元，工程建设其他费用 37,750.61 万元，建设期利息 10,867.98 万元，预备费 16,795.38 万元。

其中：工程费用包括建筑工程、设备购置、安装工程及其他费用；工程建设其他费用包括建设单位管理费、前期工作咨询费、环境影响咨询、工程勘察设计费、工程保险费、工程监理费、工程造价编制与审核、施工图审查费等。

## 1、法律法规依据

1) 国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

2) 国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规；

3) 项目所在地有关税收、劳动工资管理制度和社会保障等有关规定；

4) 国家计委编写的《投资项目可行性研究指南》（02 版）；

5) 各项材料、燃料及动力消耗均按生产工艺定额及长沙市现行价格计算；

6) 各专业提供的基础条件。

## 2、取价依据

### 1) 工程费用

(1) 土建工程以 2014 年《湖南省建筑工程概算定额》、2014 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》为依据，并参照长沙市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

(2) 安装工程依据 2014 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后

编制。建筑安装工程人工工资、材料价格按长沙市最新市场价格计取。

## 2) 工程建设其他费用

工程建设其他费用根据项目实际情况，计列了建设单位管理费、勘察设计费、建设监理费、前期咨询费等，工程建设其他费用按国家相关文件规定计算。

**工程建设其他费用取费标准及依据表**

| 序号 | 费用名称      | 计算过程                                   | 取费依据                                              |
|----|-----------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1  | 建设单位管理费   | 以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的建设单位管理费费率计算。  | 关于印发《基本建设项目基本建设管理费规定》的通知（财建[2016]504号）            |
| 2  | 工程监理费     | 以工程费用为基数，按照监理工程的不同规模分别确定的监理费率计算。       | 关于印发《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》的通知（湘监协[2016]2号）        |
| 3  | 项目前期工作咨询费 | 以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的前期工作咨询费率计算。   | 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）                |
| 4  | 工程勘察计费    | 以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的设计费率计算。       | 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格（2002）10号）                      |
| 5  | 招标代理服务    | 以工程费用为基数，按差额定率累进法计算                    | 关于发布《湖南省招标代理收费标准》的通知（湘招协[2015]6号）                 |
| 6  | 工程造价咨询服务费 | 以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的概算编制费率计算。     | 《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》湖南省建设工程造价管理协会文件（湘建价协（2016）25号） |
| 7  | 结算审核费     | 以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的概算审核费率计算。     | 《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》湖南省建设工程造价管理协会文件（湘建价协（2016）25号） |
| 8  | 建设工程交易服务费 | 以工程费用为基数，按照监理工程的不同规模分别确定的工程交易费率计算。     | 《湖南省物价局关于进一步规范建设工程交易服务收费的通知》（湘价服[2009]157号）       |
| 9  | 环境影响咨询服务费 | 以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的环境影响咨询服务费率计算。 | 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号文）             |
| 10 | 工程保险费     | 按工程费用的0.3%取费                           | 参照《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）                    |

| 序号 | 费用名称       | 计算过程                                      | 取费依据                                          |
|----|------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 11 | 场地准备及临时设施费 | 按工程费用的 0.5%取费                             | 参照《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）                |
| 12 | 工程检测费      | 按工程费用的 0.1%取费                             | 参照《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）                |
| 13 | 社会保险费      | 简易计税法其“社会保险费”以税前造价（扣除规费）为基数计算。费率标准为 3.18% | 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》湘建价〔2019〕61号 |

### 3) 预备费

本项目预备费按工程费用、工程建设其他费用和的 5%计取。

项目具体测算数据与过程详见下表：

项目总投资估算表

| 序号    | 工程或费用名称         | 估算价值（万元）  |      |          |      | 合计（万元）    |
|-------|-----------------|-----------|------|----------|------|-----------|
|       |                 | 建筑工程      | 设备购置 | 安装工程     | 其他费用 |           |
| 一     | 工程建设费用          | 150891.56 | 0.00 | 31424.98 | 0.00 | 182316.54 |
| (一)   | 标准厂房及配套设施       | 101054.04 | 0    | 12545.71 | 0    | 113599.75 |
| 1     | 标准厂房（含库房、动力车间等） | 54214.56  | 0    | 7285.08  | 0    | 61499.64  |
| 1.1   | 建筑主体工程          | 47437.74  |      |          |      | 47437.74  |
| 1.2   | 装饰装修工程          | 6776.82   |      |          |      | 6776.82   |
| 1.3   | 强电工程            |           |      | 2710.73  |      | 2710.73   |
| 1.4   | 给排水工程           |           |      | 1694.21  |      | 1694.21   |
| 1.5   | 消防工程            |           |      | 1524.78  |      | 1524.78   |
| 1.6   | 弱电工程            |           |      | 338.84   |      | 338.84    |
| 1.7   | 通风工程            |           |      | 1016.52  |      | 1016.52   |
|       | 标准厂房产业配套设施      | 17851.04  | 0    | 2398.75  | 0    | 20249.79  |
| 1.1   | 集体宿舍、招聘中心、活动中心  | 14626.72  | 0    | 1965.48  | 0    | 16592.2   |
| 1.1.1 | 建筑主体工程          | 12798.38  |      |          |      | 12798.38  |
| 1.1.2 | 装饰装修工程          | 1828.34   |      |          |      | 1828.34   |
| 1.1.3 | 强电工程            |           |      | 731.34   |      | 731.34    |
| 1.1.4 | 给排水工程           |           |      | 457.09   |      | 457.09    |
| 1.1.5 | 消防工程            |           |      | 411.38   |      | 411.38    |
| 1.1.6 | 弱电工程            |           |      | 91.42    |      | 91.42     |
| 1.1.7 | 通风空调工程          |           |      | 274.25   |      | 274.25    |
| 1.2   | 食堂等             | 3224.32   | 0    | 433.27   | 0    | 3657.59   |
| 1.2.1 | 建筑主体工程          | 2821.28   |      |          |      | 2821.28   |
| 1.2.2 | 装饰装修工程          | 403.04    |      |          |      | 403.04    |

| 序号         | 工程或费用名称          | 估算价值（万元）        |             |                |             | 合计（万元）          |
|------------|------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|-----------------|
|            |                  | 建筑工程            | 设备购置        | 安装工程           | 其他费用        |                 |
| 1.2.3      | 强电工程             |                 |             | 161.22         |             | 161.22          |
| 1.2.4      | 给排水工程            |                 |             | 100.76         |             | 100.76          |
| 1.2.5      | 消防工程             |                 |             | 90.68          |             | 90.68           |
| 1.2.6      | 弱电工程             |                 |             | 20.15          |             | 20.15           |
| 1.2.7      | 通风空调工程           |                 |             | 60.46          |             | 60.46           |
| <b>1.3</b> | <b>地下车库</b>      | <b>23007.7</b>  | <b>0</b>    | <b>2061.11</b> | <b>0</b>    | <b>25068.81</b> |
| 1.3.1      | 建筑主体工程           | 19173.08        |             |                |             | 19173.08        |
| 1.3.2      | 地下基础             | 1917.31         |             |                |             | 1917.31         |
| 1.3.3      | 装饰装修工程           | 1917.31         |             |                |             | 1917.31         |
| 1.3.4      | 强电工程             |                 |             | 766.92         |             | 766.92          |
| 1.3.5      | 给排水工程            |                 |             | 479.33         |             | 479.33          |
| 1.3.6      | 消防工程             |                 |             | 431.39         |             | 431.39          |
| 1.3.7      | 弱电工程             |                 |             | 95.87          |             | 95.87           |
| 1.3.8      | 通风工程             |                 |             | 287.6          |             | 287.6           |
| <b>1.4</b> | <b>总图及室外附属工程</b> | <b>5980.74</b>  | <b>0</b>    | <b>800.77</b>  | <b>0</b>    | <b>6781.51</b>  |
| 1.1        | 土石方工程            | 975.94          |             |                |             | 975.94          |
| 1.2        | 绿化景观工程           | 1000.96         |             |                |             | 1000.96         |
| 1.3        | 厂区道路及硬质铺装        | 2802.69         |             |                |             | 2802.69         |
| 1.4        | 管网管线工程           | 1201.15         |             | 800.77         |             | 2001.92         |
| <b>2</b>   | <b>生活配套区</b>     | <b>5486.14</b>  | <b>0</b>    | <b>577.73</b>  | <b>0</b>    | <b>6063.87</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>职工宿舍</b>      | <b>5040</b>     | <b>0</b>    | <b>518</b>     | <b>0</b>    | <b>5558</b>     |
| 2.1.1      | 建筑主体工程           | 3920            |             |                |             | 3920            |
| 2.1.2      | 装饰装修工程           | 1120            |             |                |             | 1120            |
| 2.1.3      | 强电工程             |                 |             | 224            |             | 224             |
| 2.1.4      | 给排水工程            |                 |             | 140            |             | 140             |
| 2.1.5      | 消防工程             |                 |             | 126            |             | 126             |
| 2.1.6      | 弱电工程             |                 |             | 28             |             | 28              |
| 2.1.7      | 通风工程             |                 |             | 84             |             | 84              |
| <b>2.2</b> | <b>总图及室外附属工程</b> | <b>446.14</b>   | <b>0</b>    | <b>59.73</b>   | <b>0</b>    | <b>505.87</b>   |
| 2.2.1      | 土石方工程            | 72.8            |             |                |             | 72.8            |
| 2.2.2      | 绿化景观工程           | 74.67           |             |                |             | 74.67           |
| 2.2.3      | 厂区道路及硬质铺装        | 209.07          |             |                |             | 209.07          |
| 2.2.4      | 管网管线工程           | 89.6            |             | 59.73          |             | 149.33          |
| <b>(二)</b> | <b>园区水环境综合治理</b> | <b>24877.96</b> | <b>0</b>    | <b>12346.6</b> | <b>0</b>    | <b>37224.56</b> |
| <b>(1)</b> | <b>马桥河干流河道整治</b> | <b>6971.96</b>  | <b>0.00</b> | <b>3315.00</b> | <b>0.00</b> | <b>10286.96</b> |
| 1          | 岸线环境保护与修复        | 1401.4          |             |                |             | 1401.4          |
| 2          | 河岸堤防加固工程         | 1078            |             |                |             | 1078            |
| 3          | 照明工程             |                 |             | 2125           |             | 2125            |
| 4          | 给排水工程            | 510             |             | 1190           |             | 1700            |

| 序号  | 工程或费用名称               | 估算价值（万元）         |             |                 |                  | 合计（万元）           |
|-----|-----------------------|------------------|-------------|-----------------|------------------|------------------|
|     |                       | 建筑工程             | 设备购置        | 安装工程            | 其他费用             |                  |
| 5   | 生态修复                  |                  |             |                 |                  |                  |
| 5.1 | 建筑垃圾清运                | 780.96           |             |                 |                  | 780.96           |
| 5.2 | 湿地生态系统构建（湿地浮岛、滨水水生植物） | 3201.6           |             |                 |                  | 3201.6           |
| (2) | 北片区环境综合治理             | <b>17906</b>     | <b>0</b>    | <b>9031.6</b>   | <b>0</b>         | <b>26937.6</b>   |
| 1   | 路面修复                  | 4358.6           |             |                 |                  | 4358.6           |
| 2   | 雨污分流                  | 12722.4          |             | 8481.6          |                  | 21204            |
| 3   | 交通标识改造                | 825              |             | 550             |                  | 1375             |
| (三) | <b>基础设施</b>           | <b>19473.42</b>  | <b>0.00</b> | <b>5954.94</b>  | <b>0.00</b>      | <b>25428.36</b>  |
| 二   | <b>工程建设其他费用</b>       |                  |             |                 | <b>37750.61</b>  | <b>37750.61</b>  |
| 1   | 建设单位管理费               |                  |             |                 | 847.63           | 847.63           |
| 2   | 工程监理费                 |                  |             |                 | 2077.73          | 2077.73          |
| 3   | 前期工作费                 |                  |             |                 | 120.65           | 120.65           |
| 4   | 工程勘察费                 |                  |             |                 | 1010.23          | 1010.23          |
| 5   | 工程设计费                 |                  |             |                 | 3367.44          | 3367.44          |
| 6   | 施工图、预、结算标底编制费         |                  |             |                 | 157.59           | 157.59           |
| 7   | 概算审核费                 |                  |             |                 | 58.54            | 58.54            |
| 8   | 预算及结算审核费              |                  |             |                 | 193.81           | 193.81           |
| 9   | 施工图审查费                |                  |             |                 | 35.57            | 35.57            |
| 10  | 环境影响咨询费               |                  |             |                 | 39.73            | 39.73            |
| 11  | 工程保险费                 |                  |             |                 | 911.58           | 911.58           |
| 12  | 劳动安全卫生评审费             |                  |             |                 | 364.63           | 364.63           |
| 13  | 场地准备及临时设施费            |                  |             |                 | 1823.17          | 1823.17          |
| 14  | 工程质量检测费               |                  |             |                 | 455.79           | 455.79           |
| 15  | 报建费                   |                  |             |                 | 4594.19          | 4594.19          |
| 17  | 土地取得费                 |                  |             |                 | 21692.33         | 21692.33         |
| 三   | <b>预备费</b>            |                  |             |                 | <b>16,795.38</b> | <b>16,795.38</b> |
| 四   | <b>建设期利息</b>          |                  |             |                 | <b>10,867.98</b> | <b>10,867.98</b> |
| 五   | <b>总投资</b>            | <b>150891.56</b> | <b>0.00</b> | <b>31424.98</b> | <b>65413.97</b>  | <b>247730.51</b> |

长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目分年度投资金额。具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 总投资 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|----|------|-----|--------|--------|--------|
|----|------|-----|--------|--------|--------|

|   |                             |            |            |           |           |
|---|-----------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 1 | 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目 | 247,730.51 | 106,431.73 | 87,244.68 | 54,054.10 |
|---|-----------------------------|------------|------------|-----------|-----------|

### 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         |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|
| 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目 | 投资金额      | 58,431.73 | 14,000.00 | 14,000.00 | 12,000.00 | 8,000.00 | 106,431.73 |
|                             | 其中：专项债券金额 | 0.00      | 4,000.00  | 4,000.00  | 4,000.00  | 5,900.00 | 17,900.00  |

### （二）资金筹措方案

长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套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 247,730.51 万元，其中，用于项目支出的资本金 87,730.51 万元，拟申请发行政府专项债券资金 160,000 万元。截至目前，已发行政府专项债券 100,000 万元，本次拟申请发行 17,900 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 |                |                               |                |
| 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目 | 87,730.51 | 160,000.00     | 17,900.00      | 2021 年湖南省园区建设专项债券（八期）-2021 年湖 | 10 年           |

|  |  |  |  |                |  |
|--|--|--|--|----------------|--|
|  |  |  |  | 南省政府专项债券（四十三期） |  |
|--|--|--|--|----------------|--|

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目收益主要来源于厂房出租收入、标准厂房产业配套设施、职工宿舍出租收入、停车收入。

#### 1) 厂房出租收入

项目标准厂房总建筑面积 338841 平方米，竣工验收后全部出租。根据项目建设规模及特点，项目周边地区类似租金情况如下表：

项目周边地区类似物业出租价格一览表

| 项目名称         | 所在园区     | 开业时间 | 出租价格（元/月/m²）      | 租金涨幅       |
|--------------|----------|------|-------------------|------------|
| 长沙金荣同心国际工业园  | 长沙高新区    | 2014 | 25                | 每 2 年涨 5%  |
| 长沙星沙星工场      | 长沙市星沙经开区 | 2016 | 25                | 每 2 年涨 5%  |
| 新长海中心        | 长沙高新区    | 2014 | 装修 45-60 毛坯 30-40 | 每 5 年涨 10% |
| 铭诚·绿谷国际产业园   | 长沙经开区    | 2017 | 28-35             | 每 2 年涨 5%  |
| 中电软件园        | 长沙高新区    | 2009 | 25-35             | 每 2 年涨 5%  |
| 伟创力一期项目（比亚迪） | 望城经开区    | 2018 | 45                | 每 5 年涨 15% |
| 宁乡智能制造产业小镇   | 宁乡经开区    | 2020 | 30-35             |            |

注：以上数据来源于 58 同城网、0731fdc 网

根据入园企业租赁协议、依据新旧程度、档次及对周边同等仓库厂房出租价格分析，本项目标准厂房出租价格为 35 元/平方米/月，其租赁价格每两年调整一次，上调幅度 6%。项目建设完工后的可出租标准厂房面积为 338841 平方米，根据项目市场分析，运营期第一年空置率 20%，第二年空置率 10%，第三年开始出租率保持在 95%。

#### 2) 标准厂房产业配套设施、职工宿舍出租收入

项目周边地区类似物业出租价格一览表

| 项目名称             | 出租面积 (m²) | 出租价格 (元/月/m²) |
|------------------|-----------|---------------|
| 金桥国际公寓           | 46-63     | 23            |
| 明发国际城            | 43-50     | 32            |
| 润和紫郡             | 45        | 26            |
| 南庭城果 (雨花经开区人才公寓) | 30-81     | 25            |
| 金荣同心工业园 (人才公寓)   | 30-65     | 20            |

项目标准厂房产业配套设施 111568 平方米，职工宿舍建筑面积 28000 平方米，竣工验收后全部出租，预计第一年空置率 20%、第二年空置率 10%，第三年开始出租率保持在 95%。第一年月租金为 25 元/平方米，租金每两年递增一次，考虑物价上涨，增长率按 6%。

### 3) 停车收入

望城经开区目前有停车位 1000 余个，不实行停车收费，停车位数量严重不足，停车难问题严重，路边违规停车现象十分常见，对道路交通、行车交通及市容市貌均造成不利影响。为规范停车行为，经开区已开始对违规停车抓拍罚款，执行力度较强。下一步，经开区拟通过增加停车位数量、实行停车收费等方式将罚款形式的非税收入转变为停车场经营性收入。本项目停车场新建停车位 3107 个，根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》，停车场区域分为核心区、一级区域和二级区域。本项目停车场属于二级区域，停车收费方式分为计时方式和计次方式。计时方式为 1 元/小时，计次方式为 10 元/次。本项目停车场按照计次方式进行运营。如本项目停车位平均每天仅收费一次，则每个停车位收费为 300 元/个·月。本项目考虑停车位使用率为 70%，预测停车位收入为收费标准 300 元/个·月，考虑物价上涨，价格每 2 年增长 6%。

## (二) 项目收入预测



根据上述收入测算依据，长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目收入在运营期内逐步实现，预计运营期内总收入为 416,441.46 万元，具体收入预测情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

| 项目名称                        | 科目                          | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年     | 2028 年    | 2029 年    |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目 | 标准厂房出租                      | 11,385.06 | 12,808.19 | 14,330.94 | 14,330.94 | 15,190.73  | 15,190.73 | 16,102.03 |
|                             | 产业配套设施(集体宿舍、招聘中心、活动中心、食堂)出租 | 2,677.63  | 3,012.34  | 3,370.47  | 3,370.47  | 3,572.70   | 3,572.70  | 3,787.01  |
|                             | 职工宿舍出租                      | 672       | 756       | 845.88    | 845.88    | 896.63     | 896.63    | 950.42    |
|                             | 停车场运营收入                     | 782.96    | 782.96    | 829.94    | 829.94    | 879.74     | 879.74    | 932.51    |
|                             | 收入合计                        | 15,517.65 | 17,359.49 | 19,377.23 | 19,377.23 | 20,539.80  | 20,539.80 | 21,771.97 |
|                             | 科目                          | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年     | 2035 年    | 2036 年    |
|                             | 标准厂房出租                      | 16,102.03 | 17,068.05 | 17,068.05 | 18,092.01 | 18,092.01  | 19,177.45 | 19,177.45 |
|                             | 产业配套设施(集体宿舍、招聘中心、活动中心、食堂)出租 | 3,787.01  | 4,014.25  | 4,014.25  | 4,255.06  | 4,255.06   | 4,510.39  | 4,510.39  |
|                             | 职工宿舍出租                      | 950.42    | 1,007.45  | 1,007.45  | 1,067.88  | 1,067.88   | 1,131.96  | 1,131.96  |
|                             | 停车场运营收入                     | 932.51    | 988.47    | 988.47    | 1,047.76  | 1,047.76   | 1,110.63  | 1,110.63  |
|                             | 收入合计                        | 21,771.97 | 23,078.22 | 23,078.22 | 24,462.71 | 24,462.71  | 25,930.43 | 25,930.43 |
|                             | 科目                          | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 合计         |           |           |
|                             | 标准厂房出租                      | 20,328.24 | 20,328.24 | 21,547.92 | 21,547.92 | 307,867.99 |           |           |
|                             | 产业配套设施(集体宿舍、招聘中心、活动中心、食堂)出租 | 4,780.98  | 4,780.98  | 5,067.79  | 5,067.79  | 72,407.27  |           |           |
|                             | 职工宿舍出租                      | 1,199.87  | 1,199.87  | 1,271.85  | 1,271.85  | 18,171.88  |           |           |
|                             | 停车场运营收入                     | 1,177.26  | 1,177.26  | 1,247.89  | 1,247.89  | 17,994.32  |           |           |
|                             | 收入合计                        | 27,486.35 | 27,486.35 | 29,135.45 | 29,135.45 | 416,441.46 |           |           |

### (三) 项目预期成本预测

本项目的主要成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包括修理费用、管理费用。债券存续期内总支出为 106,695.54 万元。

(1) 管理费用主要包括工会经费、职工教育经费等，按营

业收入的 1%计算，成本每 2 年增长 6%。

(2) 修理费用：经营期每年修理费用按固定资产原值的 0.5%计算，成本每 2 年增长 4%。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

| 项目名称                        | 科目   | 2023 年          | 2024 年          | 2025 年          | 2026 年          | 2027 年          | 2028 年            |                 |
|-----------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目 | 修理费用 | 1,155.35        | 1,155.35        | 1,224.67        | 1,224.67        | 1,298.15        | 1,298.15          |                 |
|                             | 管理费用 | 155.18          | 173.59          | 193.77          | 193.77          | 205.40          | 205.40            |                 |
|                             | 税金   | 1,622.17        | 1,824.94        | 2,041.90        | 2,041.90        | 2,164.41        | 2,164.41          |                 |
|                             | 小计   | <b>2,932.70</b> | <b>3,153.88</b> | <b>3,460.34</b> | <b>3,460.34</b> | <b>3,667.96</b> | <b>3,667.96</b>   |                 |
|                             | 科目   | 2029 年          | 2030 年          | 2031 年          | 2032 年          | 2033 年          | 2034 年            | 2035 年          |
|                             | 修理费用 | 1,376.04        | 1,376.04        | 1,458.60        | 1,458.60        | 1,546.12        | 1,546.12          | 1,638.89        |
|                             | 管理费用 | 217.72          | 217.72          | 230.78          | 230.78          | 244.63          | 244.63            | 259.30          |
|                             | 税金   | 2,294.25        | 3,026.47        | 3,556.67        | 3,633.41        | 5,166.36        | 5,591.45          | 6,139.19        |
|                             | 小计   | <b>3,888.01</b> | <b>4,620.23</b> | <b>5,246.05</b> | <b>5,322.79</b> | <b>6,957.11</b> | <b>7,382.20</b>   | <b>8,037.38</b> |
|                             | 科目   | 2036 年          | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 合计                | —               |
|                             | 修理费用 | 1,638.89        | 1,737.22        | 1,737.22        | 1,841.45        | 1,841.45        | <b>26,552.98</b>  | —               |
|                             | 管理费用 | 259.30          | 274.86          | 274.86          | 291.35          | 291.35          | <b>4,164.39</b>   | —               |
|                             | 税金   | 6,139.19        | 6,719.84        | 6,719.84        | 7,335.26        | 7,796.51        | <b>75,978.17</b>  | —               |
|                             | 小计   | <b>8,037.38</b> | <b>8,731.92</b> | <b>8,731.92</b> | <b>9,468.06</b> | <b>9,929.31</b> | <b>106,695.54</b> | —               |

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 416,441.46 万元，预期总成本 106,695.54 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 309,745.92 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目已成功发行政府专项债 100,000.00 万元，本次拟申请 10 年期政府专项债券 17,900.00 万元，2022 年发行 7 年期政府专

项债券 42100.00 万元。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。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率以 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 10 年期债券的预测利率为 3.43%，每年需偿付利息 613.97 万元。债券存续期内本息共计 250,047.93 万元。未来融资本息预测情况视项目情况而定。

综合考虑已有融资、本次债券，长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债还本付息情况表

单位：万元

| 项目名称                        | 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期新增本金    | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年年偿<br>还利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|-----------------------------|--------|------------|-----------|------------|------------|-------------|--------------|
| 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目 | 2020 年 | 100,000.00 | 0         | 0          | 100,000.00 | 1,845.00    | 1,845.00     |
|                             | 2021 年 | 100,000.00 | 17,900    | 0          | 117,900.00 | 3,996.99    | 3,996.99     |
|                             | 2022 年 | 160,000.00 | 42,100.00 | 0          | 160,000.00 | 5,025.99    | 5,025.99     |
|                             | 2023 年 | 160,000.00 | 0         | 0          | 160,000.00 | 5,748.00    | 5,748.00     |
|                             | 2024 年 | 160,000.00 | 0         | 0          | 160,000.00 | 5,748.00    | 5,748.00     |
|                             | 2025 年 | 160,000.00 | 0         | 0          | 160,000.00 | 5,748.00    | 5,748.00     |
|                             | 2026 年 | 160,000.00 | 0         | 0          | 160,000.00 | 5,748.00    | 5,748.00     |
|                             | 2027 年 | 160,000.00 | 0         | 0          | 160,000.00 | 5,748.00    | 5,748.00     |
|                             | 2028 年 | 160,000.00 | 0         | 0          | 160,000.00 | 5,748.00    | 5,748.00     |
|                             | 2029 年 | 160,000.00 | 0         | 42,100.00  | 117,900.00 | 5,025.99    | 47,125.99    |
|                             | 2030 年 | 117,900.00 | 0         | 0          | 117,900.00 | 4,303.97    | 4,303.97     |
|                             | 2031 年 | 117,900.00 | 0         | 17,900.00  | 100,000.00 | 3,996.99    | 21,896.99    |
|                             | 2032 年 | 100,000.00 | 0         | 0          | 100,000.00 | 3,690.00    | 3,690.00     |
|                             | 2033 年 | 100,000.00 | 0         | 0          | 100,000.00 | 3,690.00    | 3,690.00     |
|                             | 2034 年 | 100,000.00 | 0         | 0          | 100,000.00 | 3,690.00    | 3,690.00     |
|                             | 2035 年 | 100,000.00 | 0         | 0          | 100,000.00 | 3,690.00    | 3,690.00     |
|                             | 2036 年 | 100,000.00 | 0         | 0          | 100,000.00 | 3,690.00    | 3,690.00     |
|                             | 2037 年 | 100,000.00 | 0         | 0          | 100,000.00 | 3,690.00    | 3,690.00     |
|                             | 2038 年 | 100,000.00 | 0         | 0          | 100,000.00 | 3,690.00    | 3,690.00     |
|                             | 2039 年 | 100,000.00 | 0         | 0          | 100,000.00 | 3,690.00    | 3,690.00     |
|                             | 2040 年 | 100,000.00 | 0         | 100,000.00 | 0.00       | 1,845.00    | 101,845.00   |
|                             | 合计     |            |           |            |            | 90,047.93   | 250,047.93   |

### (三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为厂房出租收入、标准厂房产业配套设施、职工宿舍出租收入、停车收入，预计用于融资平衡的相关收益为 309,745.92 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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   | 项目预计融资本息   | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|-----------------------------|---------------|------------|------------|-------------------------|
| 长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目 | 309,745.92    | 160,000.00 | 250,047.93 | 1.24                    |

同时，长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目融资平衡情况已经通过湖南大信有限责任公司会计师事务所审计通过。

#### (四) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

| 项目/条件  | 基准预测条件下    | 收入下降 10%   | 成本上升 10%   |
|--------|------------|------------|------------|
| 累计现金流入 | 416,441.46 | 374,797.31 | 416,441.46 |
| 累计现金流出 | 106,695.54 | 106,695.54 | 117,365.09 |
| 累计净现金  | 309,745.92 | 268,101.77 | 299,076.37 |
| 本息合计   | 250,047.93 | 250,047.93 | 250,047.93 |
| 本息保障倍数 | 1.24       | 1.07       | 1.20       |

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.20，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

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

项目现金流测算表

单位：万元

| 年度     | 经营活动净现金流   | 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     |
|--------|------------|-------------|-------------|------------|------------|
| 2020 年 | -          | -104,586.73 | 104,586.73  |            |            |
| 2021 年 | -          | -83,247.69  | 83,247.69   |            |            |
| 2022 年 | -          | -49,028.11  | 49,028.11   |            |            |
| 2023 年 | 12,584.95  | -           | -5,748.00   | 6,836.95   | 6,836.95   |
| 2024 年 | 14,205.61  | -           | -5,748.00   | 8,457.61   | 15,294.56  |
| 2025 年 | 15,916.89  | -           | -5,748.00   | 10,168.89  | 25,463.45  |
| 2026 年 | 15,916.89  | -           | -5,748.00   | 10,168.89  | 35,632.34  |
| 2027 年 | 16,871.84  | -           | -5,748.00   | 11,123.84  | 46,756.18  |
| 2028 年 | 16,871.84  | -           | -5,748.00   | 11,123.84  | 57,880.02  |
| 2029 年 | 17,883.96  | -           | -47,125.99  | -29,242.03 | 28,637.99  |
| 2030 年 | 17,151.74  | -           | -4,303.97   | 12,847.77  | 41,485.76  |
| 2031 年 | 17,832.17  | -           | -21,896.99  | -4,064.82  | 37,420.94  |
| 2032 年 | 17,755.43  | -           | -3,690.00   | 14,065.43  | 51,486.37  |
| 2033 年 | 17,505.60  | -           | -3,690.00   | 13,815.60  | 65,301.97  |
| 2034 年 | 17,080.51  | -           | -3,690.00   | 13,390.51  | 78,692.48  |
| 2035 年 | 17,893.05  | -           | -3,690.00   | 14,203.05  | 92,895.53  |
| 2036 年 | 17,893.05  | -           | -3,690.00   | 14,203.05  | 107,098.58 |
| 2037 年 | 18,754.43  | -           | -3,690.00   | 15,064.43  | 122,163.01 |
| 2038 年 | 18,754.43  | -           | -3,690.00   | 15,064.43  | 137,227.44 |
| 2039 年 | 19,667.39  | -           | -3,690.00   | 15,977.39  | 153,204.83 |
| 2040 年 | 19,206.14  | -           | -101,845.00 | -82,638.86 | 70,565.97  |
| 合计     | 309,745.92 | -236,862.53 | -2,317.42   | 70,565.97  | 70,565.97  |

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，

项目流动性风险较小。

## 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。

本项目属于公共基础设施项目，其目标定位符合国家和地方政策，可能的主要风险因素包括：

### 1、市场风险

因宏观经济波动、区域发展缓慢等原因，可能导致项目使用率不高，设施闲置，而不能充分发挥社会效益。

### 2、技术风险

主要指工程技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

### 3、工程风险

主要指工程地质条件、水文气象条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。

### 4、资金风险

主要指资金来源中断或供应不足，导致建设成本增加和建设周期拖延，给建设和生产运营造成的损失。

### 5、外部协作风险

主要指投资项目所需要的供水排水、供电、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来

困难。

## 6、管理风险

施工组织管理或项目运营管理不科学不合理导致的各种损失。

## 7、社会风险

由于项目建设对社会产生的不良影响而带来的社会冲突、社会动荡等风险，主要包括征地拆迁问题、与用地范围内已建设设施所有者的衔接等。

### 降低风险的主要措施

1、加强项目承办单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。

2、加强资金筹措力度，确保建设资金及时到位，编制资金使用计划，严格控制投资。

3、工程建设方面，加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

4、通过加强内部管理、资金管理、招投标管理等降低建设成本。

## 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**

本项目主管部门是指望城经济技术开发区管理委员会。

主管部门负责按照园区建设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《望城区 2021 年园区建设专项债券长沙望城经济技术开发区华为智能终端智能制造厂房配套项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

望城经济技术开发区管理委员会



长沙市望城区财政局



2021 年 9 月 1 日

# 长沙县 2021 年园区建设专项债券 湖南自贸区星沙产业基地配套基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

长沙县自古为三湘首善之区，迄今已有 2200 多年历史。县域总面积 1756 平方公里，截至 2020 年底，长沙县总人口 150 万，辖 18 个镇（街），处于长株潭“两型社会”综合配套改革试验区的核心地带，是长沙市 2020 年 310 平方公里城市总体规划“一主两次”中的两个城市次中心之一和长沙市商业体系规划“一主两副”的两个商业副中心之一，是全国 18 个改革开放典型地区之一。长沙黄花综保区、长沙临空经济示范区核心区、国家级长沙经济技术开发区坐落于此，2017 年获批设立的长沙临空经济示范区是全国第七个国家级临空经济示范区。

长沙县历史悠久，人文荟萃，近现代更是英才辈出。这里曾哺育了黄兴、李维汉、杨开慧、柳直荀、许光达、缪伯英、廖沫沙、田汉等一大批仁人志士，也是国务院原总理朱镕基、全国人大常委会原副委员长李铁映的家乡。境内风景优美，拥有 AAAA 级景区杨开慧纪念馆，松雅湖国家级湿地公园，以及影珠山、大山冲、北山三个省级森林公园。率先启动全国首个“零碳县”创建，荣获“国家级生态县”称号。交通十分便捷，境内有长沙黄花国际机场，京广高铁、沪昆高铁、规划中的渝长厦高铁，以及京港澳、平汝、长株、长永等多条高速，G107、

S207、S103 等国省干线公路穿境而过，中低速磁悬浮、地铁均已通达，率先全省实现城乡公交镇街全覆盖。

## 长沙县 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）  | 1,509.33 | 1,709.96 | 1,808.30 |
| 居民人均可支配收入（元） | 40,226   | 43,920   | 46,587   |
| 地方一般公共预算收入   | 102.21   | 111.24   | 109.83   |
| 政府性基金收入      | 123.50   | 160.47   | 197.47   |
| 其中：国有土地出让收入  | 116.01   | 152.26   | 190.55   |
| 政府性基金支出      | 110.39   | 164.78   | 252.19   |
| 其中：国有土地出让支出  | 104.82   | 140.71   | 174.56   |

## （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                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目 | 项目位于长沙经济技术开发区星沙产业基地。拟建的星沙产业基地自贸总部大楼位于双塘路以西、长峰路以南、开元东路以北、星沙农商行东侧。本项目总投资 71,283.00 万元,建设工期 24 个月。 | 本项目建设内容包括长沙师范星沙附属幼儿园、星沙产业基地自贸总部大楼、多层办公楼主体建筑以及室外给排水、供配电、绿化、道路硬化、土石方等附属工程建设及相关基础设施配套提升。本项目计划建设期从 2021 年 8 月开工至 2023 年 7 月。 | 长沙经济技术开发区管委会 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 长沙经济技术开发区管委会《关于长沙经济技术开发区星沙产业基地开发有限公司湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目立项的批复》（长经开投批【2020】10 号）</li> <li>2. 长沙经济技术开发区管理委员会《关于长沙经济技术开发区星沙产业基地开发有限公司湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目可行性研究报告的批复》长经开投批[2020]18 号）</li> <li>3. 《关于湖南自贸区星沙产业基地配套设施</li> </ol> |

|  |  |  |  |                                         |
|--|--|--|--|-----------------------------------------|
|  |  |  |  | 建设项目新湘路、经开纵五路道路工程初步设计的批复》长经开审批[2021]06号 |
|--|--|--|--|-----------------------------------------|

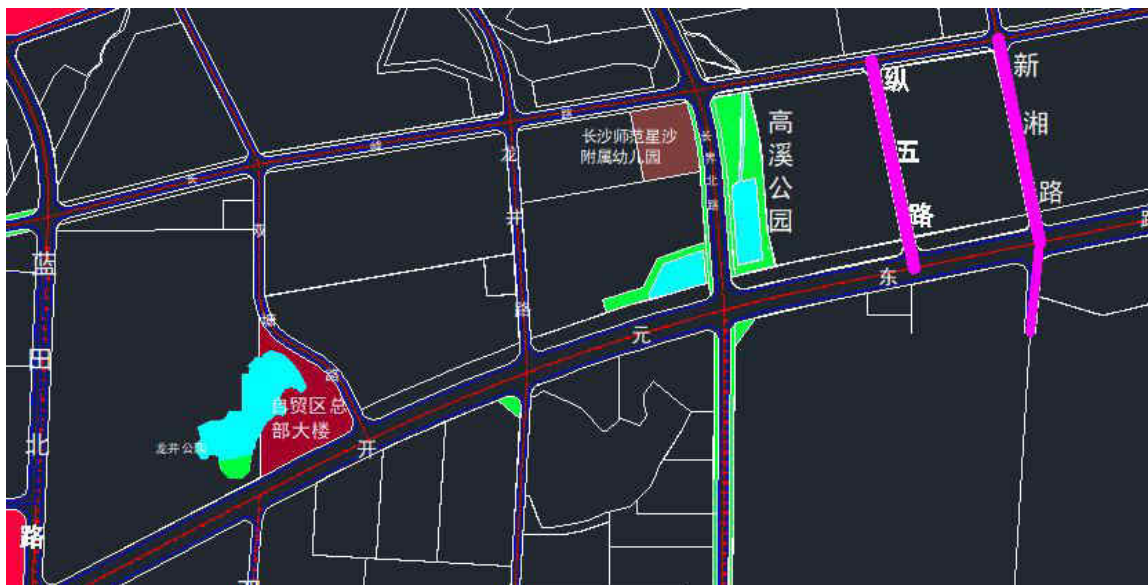
本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁工作由长沙经济技术开发区土地储备中心实施。

湖南自贸区星沙产业基地配套基础设施建设项目已经通过上海建纬（长沙）律师事务所合法性审查。

### **（三）建设内容和位置**

本项目建设内容包括长沙师范星沙附属幼儿园、星沙产业基地自贸总部大楼、多层办公楼主体建筑以及室外给排水、供配电、绿化、道路硬化、土石方等附属工程建设及相关基础设施配套提升。

项目位于长沙经济技术开发区星沙产业基地。拟建的星沙产业基地自贸总部大楼位于双塘路以西、长峰路以南、开元东路以北、星沙农商行东侧；拟建长沙师范星沙附属幼儿园位于开元东路以北，长峰以南；拟建经开纵五路为一条南北城市支路，北起长峰路、南至开元东路；新湘路为一条南北城市次干道路，北起长峰路、南至雅格斯；拟建高溪公园（暂定名），位于长峰路、长界路、开元东路合围区域。



#### （四）建设期限

本项目总投资 71,283.00 万元,建设工期 24 个月，本项目计划从 2021 年 8 月开工至 2023 年 7 月全部投入使用。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目的实施，是落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，便利的交通将加速周边闲置土地的开发利用，增强对外联系，带动经济的快速发展，更将大幅提高项目区居民的收入和生活水准。项目道路区域主要规划为城市商业住宅区，道路的畅通将带来大量的人流，道路两侧可设置商业裙楼、步行街、高档住宅楼，优化区域招商引资环境，提高土地增值效益。

本项目为长沙县的社会经济发展创造新的、长期的、稳定增长的财税收入和发展机会。建设过程本身将为长沙县直接创

造不少地方税收，加快推进长沙县现代教育强县建设，使长沙县地方税收长期稳步地增长，这将有效地推动长沙县地方经济的快速发展。

## **（二）社会效益分析**

项目片区域范围较大，城市道路仅环绕四周，无纵向贯穿道路，基础设施配套不完善。自贸区总部建成后，预计会有大量企业入驻，对教育，道路基础设施、以及休闲场所需求较强。因此本项目围绕自贸区总部所建设的幼儿园、道路以及公园，能极大的提升片区的基础设施水平，吸引更多优质的企业落户，提升片区的产业发展水平。

城市基础设施建设将改善人类居住区的社会、经济和环境，改善居民的居住工作环境和生活质量，交通建设对区域社会经济空间形态发展具有引导作用，促进人类居住区持续发展。吸引国内外企业总部入驻，发展总部经济，可以提高区域知名度、信誉度，促进区域政府提高服务质量，优化商务环境，完善城市人居环境，推进多元文化融合与互动，加快城市国际化发展。社会和谐的基础是社会公平，促进学前教育的均衡发展是维护社会公平，构建和谐社会的基础性工作。本项目中幼儿园的建设将快速促进和推动经开区基础教育复兴和发展，为提高民族素质，培养适应社会发展，符合社会建设需求的更多、更优人才奠定基础。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）项目投资估算**

项目投资估算依据如下：

- 1、工程费用：按同类工程指标估算；
- 2、相关设计图纸；
- 3、《湖南省建设工程消耗量标准》（2020）；
- 4、《湖南省建筑工程计价办法》（2020）；
- 5、材料价格主要依据《长沙市建设造价》相应时期发布的及市场调查价；
- 9、其他费相关文件；
- 10、工程建设其他费计算依据如下：
  - （1）前期工作咨询费：计价格[1999]1283 号；
  - （2）环境影响咨询服务费：国家计委、国家环保总局计价格[2002]125 号；
  - （3）建设单位管理费：财建[2016]504 号；
  - （4）工程勘察设计费：国家计委、建设部计价格[2002]10 号；
  - （5）工程保险费：工程费为基数。费率为 0.5%；
  - （6）建设工程监理费：湘监协（2016）2 号；
  - （7）招标代理服务费：由中标单位支付；
  - （8）施工图审查费：不计；
  - （9）工程量清单及清单计价编制费；湘建价协（2016）25；
  - （10）工程质量检测费：湘价服[2009]3 号；
  - （11）建设综合报建费：本项目综合报建费按 200 元/m<sup>2</sup> 计算；

(12) 结算审核费；不计；

(13) 绿色建筑专项费：以建设投资为基数，费率为 0.5%；

(14) 建设工程交易服务费：湘发改价服[2016]147 号；

(15) 水土保持费：湘发改价费〔2014〕1171 号；

(16) 劳动安全卫生评审费：以建设工程费为基数，费率为 0.1%-0.5%；

(17) 场地准备及临时设施费：以建设工程费为基数，费率为 0.1%-0.5%；

## 11、征地拆迁费用

商业用地按 200 万元/亩估算，教育用地按 200 万元/亩估算。

湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目总投资为 71,283.00 万元，包括工程费用 51,139.81 万元，工程其他费用 3,500.00 万元，征地拆迁费用 9,809.76 万元，建设期利息及预备费 6,833.43 万元。

## 项目投资估算表

单位：万元

| 序号    | 工程或费用名称  | 单位 | 估算价值(万元)  |          |          |           |           |
|-------|----------|----|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
|       |          |    | 建筑工程      | 设备购置     | 安装工程     | 其他费用      | 合计        |
| 一     | 建设投资     |    | 45,428.62 | 2,600.00 | 3,111.19 | 17,680.95 | 68,820.76 |
| (一)   | 工程费用     |    | 45,428.62 | 2,600.00 | 3,111.19 | 0         | 51,139.81 |
| 1     | 建筑安装工程费  |    | 38,942.21 | 2,600.00 | 3,111.19 | 0         | 44,653.40 |
| 1.1   | 自贸区建安工程费 |    | 33,620.74 | 1,000.00 | 2,216.81 | 0         | 36,837.56 |
| 1.1.1 | 自贸区办公    | m2 | 20,116.28 | 0        | 1,430.49 | 0         | 21,546.77 |
| 1.1.2 | 地下室及基础   | m² | 12,371.19 | 0        | 0        | 0         | 12,371.19 |
| 1.1.3 | 设备费      | 项  |           | 1,000.00 |          |           | 1,000.00  |
| 1.1.4 | 室外工程     | m2 | 808.56    | 0        | 786.32   | 0         | 1,594.88  |
| 1.1.5 | 道路用地     | m² | 324.72    |          |          |           | 324.72    |



|       |                  |    |           |          |          |           |           |
|-------|------------------|----|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 1.2   | 长沙师范星沙附属幼儿园建安工程费 |    | 5,321.47  | 1,600.00 | 894.37   | 0         | 7,815.84  |
| 1.2.1 | 长沙师范星沙附属幼儿园      | m2 | 4,846.50  | 0        | 411.5    | 0         | 5,258.00  |
| 1.2.2 | 设备费              | 项  |           | 1,600.00 |          |           | 1,600.00  |
| 1.2.3 | 室外工程             | m² | 474.97    | 0        | 482.88   | 0         | 957.84    |
| 2     | 市政道路             | m2 | 4,406.40  |          |          |           | 4,406.40  |
| 3     | 高溪公园             | m2 | 2,080.01  |          |          |           | 2,080.01  |
| (二)   | 工程建设其他费用         |    | 0         | 0        | 0        | 3,500.00  | 3,500.00  |
| (三)   | 征地拆迁费            | 亩  | 0         | 0        | 0        | 9,809.76  | 9,809.76  |
| 1     | 商业用地             | 亩  |           |          |          | 5,368.95  | 5,368.95  |
| 2     | 教育用地             | 亩  |           |          |          | 4,440.81  | 4,440.81  |
| (四)   | 预备费用             |    |           |          |          | 4,371.18  | 4,371.18  |
| 1     | 基本预备费            |    |           |          |          | 2,185.59  | 2,185.59  |
| 2     | 涨价预备费            |    |           |          |          | 2,185.59  | 2,185.59  |
| 二     | 建设期利息            |    |           |          |          | 2,462.25  | 2,462.25  |
| 项目总投资 |                  |    | 45,428.62 | 2,600.00 | 3,111.19 | 20,143.20 | 71,283.00 |

注：数据来自于项目可行性研究报告

## 项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称                | 总投资       | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目 | 71,283.00 | 15,958.60 | 34,365.80 | 20,958.60 |

其中，2021 年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

| 月度        | 1-8 月 | 9 月      | 10 月     | 11 月     | 12 月     | 合计        |
|-----------|-------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 投资金额      | -     | 8,200.00 | 2,879.30 | 2,879.30 | 2,000.00 | 15,958.60 |
| 其中：专项债券金额 | -     | 8,200.00 | 1,800.00 | -        | -        | 10,000.00 |

## (二) 资金筹措方案

湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目的资金来源主

要为财政资金和政府专项债券。项目总投资 71,283.00 万元，其中资本金 21,783.00 万元，剩余资金 49,500.00 万元通过发行专项债券筹集。本期计划申请发行政府专项债券 10,000.00 万元，未来发行 39,500.00 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 |                |                                             |                |
| 湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目 | 21,783.00 | 49,500.00      | 10,000.00      | 2021 年湖南省园区建设专项债券（八期）-2021 年湖南省政府专项债券（四十三期） | 10 年           |

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目收益主要来源于总部大楼出租收入、幼儿园租金收入、停车费收入、充电服务费收入、物业服务费收入。

#### （1）总部大楼出租收入

本方案地上拟出租总部大楼面积为 44,703 m<sup>2</sup>。出租单价考虑周边同类型写字楼，暂定出租单价为 65 元·平/月，每三年增长 10%。项目前三年出租率分别为 55%、75%、95%，第四年达到 100%的满负荷出租率。周边写字楼情况：



## （2）幼儿园租金收入

根据《长沙市人民政府关于进一步加快学前教育发展的补充意见》（长政发〔2013〕34号）的要求，大力支持企事业单位办园。创新政府购买服务方式，出台支持国有企事业单位办园的具体措施，提高其面向社会提供公共服务的能力。综合幼儿园建设和运营成本，租金定价为 145 元/平·月，且每三年增长 10%，出租面积按幼儿园总建筑面积 9,144 平方米计。考虑到幼儿园为整租，因此运营期第二年出租率为 50%，第三年出租率为 100%。

## （3）停车费收入

本方案拟出租停车位 1,038 个。根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》（长发改价费[2019]21号），停车收费实行计时或计次收费方式。结合长沙经开区主城区当前实际停车收费标准，本项目停车收费采用分段计时收费的方式，

具体如下：

收费标准：15 分钟以内不收费；0.5-3 小时收费 5 元；3-6 小时收费 10 元；6-12 小时收费 15 元；12-24 小时收费 20 元。

每个车位按每天 2 台次收费 10 元计算。同时每三年增长 10%。项目运营期首年出租率 55%、运营期第 2 年出租率为 75%、运营期第 3 年出租率为 95%。正常运营期出租率为 100%。

#### （4）充电服务费收入

按照关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》的通知（湘政办发〔2016〕59 号）要求，社会公共停车场按照不低于车位数量 20%的比例配建充电设施。考虑实际情况计划在停车场内建设 208 个带充电桩的停车位。运营期第 3-5 年的负荷分别为 55%、75%、95%于第 6 年满负荷运营。

经调查长沙经开区公共充电桩充电服务费（扣除电费）收入为 0.8 元/度，平均每辆车一次充电数量为 40 度，每辆车每次充电服务费收入为 32 元，并每年增长 10%，一直增长到计算期第 10 年便不再增长。

#### （5）物业服务费收入

建设单位将打造专业化物业服务团队，根据物业具体情况参照市场水平确定物业收费，写字楼按 2.5 元/平方米/月测算、幼儿园按 1 元/平方米/月测算。收取面积按当年物业出租面积计取。



## 德普企业公园

[微信扫码](#) [现房](#) [公园地产](#) [总部园区](#)

[楼盘首页](#) [详细信息](#) [动态](#) [点评](#) [相册](#) [房价走势](#) [装修效果图](#) [在线问答](#)

### 基本信息

价 格： **均价9500元/平方米**

|        |                                     |       |                                           |
|--------|-------------------------------------|-------|-------------------------------------------|
| 物业类别：  | 企业独栋                                | 楼盘特色： | <a href="#">公园地产</a> <a href="#">总部园区</a> |
| 写字楼级别： | 甲级                                  | 楼栋情况： | 暂无资料                                      |
| 产权年限：  | 50年                                 | 环线位置： | 二至三环                                      |
| 开 发 商： | 长沙德普置业有限公司                          | 所属商圈： | 暂无资料                                      |
| 楼盘地址：  | 长沙县黄兴大道与漓湘路交汇处往北500米（海...<br>德普企业公园 |       |                                           |

### 配套信息

|        |                 |      |                      |
|--------|-----------------|------|----------------------|
| 物业公司：  | 长沙德普企业园物业管理有限公司 | 物业费： | 3元/m <sup>2</sup> ·月 |
| 物业说明：  | 物业费：3元/平方米·月    |      |                      |
| 供暖方式：  | 无               |      |                      |
| 水电类别：  | 市政供水,市政供水       |      |                      |
| 停车位配置： | 停车位数量：一期360个    |      |                      |
| 电梯配置：  | 暂无资料            |      |                      |



## 中部智谷产业园

[标准写字楼](#) [公寓](#) [现房](#) [小户型](#) [总部园区](#)

[楼盘首页](#) [详细信息](#) [动态](#) [点评](#) [相册](#) [房价走势](#) [房源租售](#) [装修效果图](#) [在线问答](#)

### 基本信息

价 格： **待定**

|        |                                     |       |                                                             |
|--------|-------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------|
| 物业类别：  | 标准写字楼                               | 楼盘特色： | <a href="#">现房</a> <a href="#">小户型</a> <a href="#">总部园区</a> |
| 写字楼级别： | 甲级                                  | 楼栋情况： | 暂无资料                                                        |
| 产权年限：  | 50年                                 | 环线位置： | 二至三环                                                        |
| 开 发 商： | 湖南辉宏控股集团有限公司                        | 所属商圈： | 暂无资料                                                        |
| 楼盘地址：  | 长沙县人民东路与黄兴大道交汇处（空气产品公...<br>中部智谷产业园 |       |                                                             |

### 配套信息

|        |                      |      |                        |
|--------|----------------------|------|------------------------|
| 物业公司：  | 长沙新典物业有限公司           | 物业费： | 2.8元/m <sup>2</sup> ·月 |
| 物业说明：  | 写字楼物业费2.8元/平方米·月     |      |                        |
| 供暖方式：  | 暂无资料                 |      |                        |
| 水电类别：  | 市政供电,市政供水            |      |                        |
| 停车位配置： | 暂无资料                 |      |                        |
| 电梯配置：  | 【电梯数量】客梯8个、货梯0个、扶梯0个 |      |                        |

### 同类型幼儿园物业费情况

| 位置            | 建筑面积               | 经营类型 | 物业费     | 经营状态 | 信息来源       |
|---------------|--------------------|------|---------|------|------------|
| 雨花区树木岭路 182 号 | 1500m <sup>2</sup> | 幼儿园  | 1 元/平/月 | 经营中  | 58 同城等外部网站 |
| 雨花区体育新城       | 500m <sup>2</sup>  | 幼儿园  | 1 元/平/月 | 经营中  | 58 同城等外部网站 |

## （二）项目收入预测

根据上述项目收入预测依据，债券存续期，项目预期收入为 147,111.36 万元。

### 项目预期收入测算表

单位：万元

| 序号 | 年度       | 2023 年          | 2024 年          | 2025 年          | 2026 年          | 2027 年          | 2028 年          | 2029 年          |
|----|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 总部大楼出租收入 | 958.88          | 2,615.12        | 3,312.48        | 3,835.50        | 3,835.50        | 3,835.50        | 4,219.05        |
| 2  | 幼儿园租金收入  | 331.53          | 1,325.93        | 1,325.93        | 1,458.52        | 1,458.52        | 1,458.52        | 1,604.37        |
| 3  | 车位出租收入   | 102.75          | 280.26          | 355.00          | 411.05          | 411.05          | 411.05          | 452.15          |
| 4  | 充电服务费收入  | 99.99           | 300.07          | 418.09          | 484.10          | 532.52          | 585.77          | 644.34          |
| 5  | 物业费收入    | 39.65           | 111.55          | 138.38          | 145.08          | 145.08          | 145.08          | 145.08          |
| 合计 |          | <b>1,532.80</b> | <b>4,632.93</b> | <b>5,549.88</b> | <b>6,334.25</b> | <b>6,382.67</b> | <b>6,435.92</b> | <b>7,064.99</b> |

### 项目预期收入测算表（续表 1）

单位：万元

| 序号 | 年度       | 2030 年          | 2031 年          | 2032 年          | 2033 年          | 2034 年          | 2035 年          | 2036 年          |
|----|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 总部大楼出租收入 | 4,219.05        | 4,219.05        | 4,640.96        | 4,640.96        | 4,640.96        | 5,105.06        | 5,105.06        |
| 2  | 幼儿园租金收入  | 1,604.37        | 1,604.37        | 1,764.81        | 1,764.81        | 1,764.81        | 1,941.29        | 1,941.29        |
| 3  | 车位出租收入   | 452.15          | 452.15          | 497.37          | 497.37          | 497.37          | 547.10          | 547.10          |
| 4  | 充电服务费收入  | 708.78          | 708.78          | 708.78          | 708.78          | 708.78          | 708.78          | 708.78          |
| 5  | 物业费收入    | 145.08          | 145.08          | 145.08          | 145.08          | 145.08          | 145.08          | 145.08          |
| 合计 |          | <b>7,129.43</b> | <b>7,129.43</b> | <b>7,757.00</b> | <b>7,757.00</b> | <b>7,757.00</b> | <b>8,447.31</b> | <b>8,447.31</b> |

### 项目预期收入测算表（续表 2）

单位：万元

| 序号 | 年度       | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          | 小计                |
|----|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 1  | 总部大楼出租收入 | 5,105.06        | 5,615.56        | 5,615.56        | 5,615.56        | 6,177.12        | 6,177.12        | <b>89,489.11</b>  |
| 2  | 幼儿园租金收入  | 1,941.29        | 1,941.29        | 1,941.29        | 1,941.29        | 1,941.29        | 1,941.29        | <b>32,996.81</b>  |
| 3  | 车位出租收入   | 547.10          | 601.82          | 601.82          | 601.82          | 662.00          | 662.00          | <b>9,590.48</b>   |
| 4  | 充电服务费收入  | 708.78          | 708.78          | 708.78          | 708.78          | 708.78          | 708.78          | <b>12,279.02</b>  |
| 5  | 物业费收入    | 145.08          | 145.08          | 145.08          | 145.08          | 145.08          | 145.08          | <b>2,755.94</b>   |
| 合计 |          | <b>8,447.31</b> | <b>9,012.53</b> | <b>9,012.53</b> | <b>9,012.53</b> | <b>9,634.27</b> | <b>9,634.27</b> | <b>147,111.36</b> |

### （三）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括修理费、营销管理费用、人员工资等运营成本和税费及附加。

#### （1）修理费

参照周边德普企业公元、中部智谷产业园等同类型项目，经营期第一、二年分别按工程费用 0.1%、0.2%，之后每年按工程费用的 0.3%估算。

#### （2）营销管理费用

参照周边德普企业公元、中部智谷产业园等同类型项目，营销管理费用按当年收入的 1%计取。

#### （3）人员工资

本项目工作人员按行业平均水平配置，经营期第一、二、三年分别按 120 万元/年、164 万元/年、207 万元/年，正常年工资及福利费按 218 万元/年估算。本项目工作人员配置及工资及福利费见下表：

| 岗位   | 人员数量 | 薪酬(万元/人) | 合计薪酬(万元) | 服务区域 |
|------|------|----------|----------|------|
| 项目经理 | 1    | 8        | 8        | 综合服务 |

|         |    |   |     |      |
|---------|----|---|-----|------|
| 办公室     | 5  | 6 | 30  | 综合服务 |
| 工程人员    | 8  | 5 | 40  | 综合服务 |
| 卫生、绿化人员 | 20 | 4 | 80  | 综合服务 |
| 保安人员    | 15 | 4 | 60  | 综合服务 |
| 合计      | 49 |   | 218 |      |



周边人员工资情况

#### (4) 税费

在收取租金的过程中。按相关政策征城市维护建设税为5%，教育费附加费费率为5%，增值税6%，所得税25%，房产税12%。

债券存续期内湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目总支出为41,145.50万元。



## 项目运营成本测算表

单位：万元

| 序号 | 年度     | 2023 年        | 2024 年        | 2025 年          | 2026 年          | 2027 年          | 2028 年          | 2029 年          |
|----|--------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 修理费    | 25.56         | 102.28        | 153.42          | 153.42          | 153.42          | 153.42          | 153.42          |
| 2  | 营销管理费用 | 15.33         | 46.33         | 55.50           | 63.34           | 63.83           | 64.36           | 70.65           |
| 3  | 人员工资   | 59.96         | 163.50        | 207.10          | 218.00          | 224.54          | 231.28          | 238.21          |
| 4  | 税费     | 194.46        | 582.06        | 696.00          | 796.18          | 797.78          | 799.54          | 1,155.07        |
| 合计 |        | <b>295.31</b> | <b>894.17</b> | <b>1,112.02</b> | <b>1,230.94</b> | <b>1,239.57</b> | <b>1,248.60</b> | <b>1,617.35</b> |

## 项目运营成本测算表（续表 2）

单位：万元

| 序号 | 年度     | 2030 年          | 2031 年          | 2032 年          | 2033 年          | 2034 年          | 2035 年          | 2036 年          |
|----|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 修理费    | 153.42          | 153.42          | 153.42          | 153.42          | 153.42          | 153.42          | 153.42          |
| 2  | 营销管理费用 | 71.29           | 71.29           | 77.57           | 77.57           | 77.57           | 84.47           | 84.47           |
| 3  | 人员工资   | 245.36          | 252.72          | 260.30          | 268.11          | 276.16          | 284.44          | 292.97          |
| 4  | 税费     | 1,372.83        | 1,421.93        | 1,692.68        | 1,727.48        | 1,762.22        | 2,038.12        | 2,072.73        |
| 合计 |        | <b>1,842.90</b> | <b>1,899.36</b> | <b>2,183.97</b> | <b>2,226.58</b> | <b>2,269.37</b> | <b>2,560.45</b> | <b>2,603.59</b> |

## 项目运营成本测算表（续表 3）

单位：万元

| 序号 | 年度     | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          | 小计               |
|----|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1  | 修理费    | 153.42          | 153.42          | 153.42          | 153.42          | 153.42          | 153.42          | <b>2,889.40</b>  |
| 2  | 营销管理费用 | 84.47           | 90.13           | 90.13           | 90.13           | 96.34           | 96.34           | <b>1,471.11</b>  |
| 3  | 人员工资   | 301.76          | 310.82          | 320.14          | 329.74          | 339.64          | 349.83          | <b>5,174.58</b>  |
| 4  | 税费     | 2,107.29        | 2,341.60        | 2,376.02        | 2,410.37        | 2,634.30        | 2,631.75        | <b>31,610.41</b> |
| 合计 |        | <b>2,646.94</b> | <b>2,895.97</b> | <b>2,939.71</b> | <b>2,983.66</b> | <b>3,223.70</b> | <b>3,231.34</b> | <b>41,145.50</b> |

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入为 147,111.36 万元，预期总支出 41,145.50 万元，项目净收益可用于融资平衡的资金为

105,965.86 万元。

## （二）项目融资还本付息情况

湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 10 年。后续预期申请政府专项债 39,500.00 万元，其中：19,500.00 万元发行期限 15 年期，20,000.00 万元发行期限 20 年期。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，设定债券利率为 10 年期 3.43%、15 年期 3.88%、20 年期 3.93%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清。本项目专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 79,999.00 万元。

综合考虑本次债券和未来融资，湖南自贸区星沙产业基地配套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

| 年度         | 期初余额      | 本期发债                   | 本期还本      | 期末余额      | 发行利率           | 应付利息     | 还本付息合计    |
|------------|-----------|------------------------|-----------|-----------|----------------|----------|-----------|
| 2021 年 9 月 |           | 10,000.00              |           | 10,000.00 | 3.43%          | 171.50   | 171.50    |
| 2022 年     | 10,000.00 | 19,500.00<br>20,000.00 |           | 49,500.00 | 3.88%<br>3.93% | 1,114.30 | 1,114.30  |
| 2023 年     | 49,500.00 |                        |           | 49,500.00 |                | 1,885.60 | 1,885.60  |
| 2024 年     | 49,500.00 |                        |           | 49,500.00 |                | 1,885.60 | 1,885.60  |
| 2025 年     | 49,500.00 |                        |           | 49,500.00 |                | 1,885.60 | 1,885.60  |
| 2026 年     | 49,500.00 |                        |           | 49,500.00 |                | 1,885.60 | 1,885.60  |
| 2027 年     | 49,500.00 |                        |           | 49,500.00 |                | 1,885.60 | 1,885.60  |
| 2028 年     | 49,500.00 |                        |           | 49,500.00 |                | 1,885.60 | 1,885.60  |
| 2029 年     | 49,500.00 |                        |           | 49,500.00 |                | 1,885.60 | 1,885.60  |
| 2030 年     | 49,500.00 |                        |           | 49,500.00 |                | 1,885.60 | 1,885.60  |
| 2031 年     | 49,500.00 |                        | 10,000.00 | 39,500.00 |                | 1,714.10 | 11,714.10 |
| 2032 年     | 39,500.00 |                        |           | 39,500.00 |                | 1,542.60 | 1,542.60  |
| 2033 年     | 39,500.00 |                        |           | 39,500.00 |                | 1,542.60 | 1,542.60  |

|        |           |           |           |           |  |           |           |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|-----------|-----------|
| 2034 年 | 39,500.00 |           |           | 39,500.00 |  | 1,542.60  | 1,542.60  |
| 2035 年 | 39,500.00 |           |           | 39,500.00 |  | 1,542.60  | 1,542.60  |
| 2036 年 | 39,500.00 |           |           | 39,500.00 |  | 1,542.60  | 1,542.60  |
| 2037 年 | 39,500.00 |           | 19,500.00 | 20,000.00 |  | 1,164.30  | 20,664.30 |
| 2038 年 | 20,000.00 |           |           | 20,000.00 |  | 786.00    | 786.00    |
| 2039 年 | 20,000.00 |           |           | 20,000.00 |  | 786.00    | 786.00    |
| 2040 年 | 20,000.00 |           |           | 20,000.00 |  | 786.00    | 786.00    |
| 2041 年 | 20,000.00 |           |           | 20,000.00 |  | 786.00    | 786.00    |
| 2042 年 | 20,000.00 |           | 20,000.00 |           |  | 393.00    | 20,393.00 |
| 小计     |           | 49,500.00 | 49,500.00 |           |  | 30,499.00 | 79,999.00 |

### (三) 项目融资平衡情况

湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目债券存续期内预计用于融资平衡的相关收益为 105,965.86 万元，融资还款本息合计为 79,999.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

#### 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 |
|---------------------|---------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目 | 105,965.86    | 49,500.00 | 79,999.00 | 1.32                    |

湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南大信会计师事务所有限责任公司审计通过。

### (四) 压力测试

考虑到项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行压力测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元

| 项目/条件  | 基准预测条件下    | 收入下降 10%   | 成本上升 10%   |
|--------|------------|------------|------------|
| 累计现金流入 | 147,111.36 | 132,400.23 | 147,111.36 |
| 累计现金流出 | 41,145.50  | 41,145.50  | 45,260.05  |
| 累计净现金  | 105,965.86 | 91,254.73  | 101,851.31 |
| 本息合计   | 79,999.00  | 79,999.00  | 79,999.00  |
| 本息保障倍数 | 1.32       | 1.14       | 1.27       |

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素。当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.14，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.27，仍能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，本项目具有较强的抗风险能力。

### （五）现金流模拟分析

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

### 项目现金流测算表

单位：万元

| 年度     | 经营活动净现金流量 | 投资活动净现金流量  | 筹资活动净现金流量 | 净现金流量     | 累计盈余资金    |
|--------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 2021 年 |           | -15,787.10 | 18,037.10 | 2,250.00  | 2,250.00  |
| 2022 年 |           | -33,251.50 | 38,385.70 | 5,134.20  | 7,384.20  |
| 2023 年 | 1,237.43  | -20,015.80 | 11,688.80 | -7,089.57 | 294.63    |
| 2024 年 | 3,738.76  |            | -1,885.60 | 1,853.16  | 2,147.79  |
| 2025 年 | 4,437.86  |            | -1,885.60 | 2,552.26  | 4,700.05  |
| 2026 年 | 5,103.32  |            | -1,885.60 | 3,217.72  | 7,917.77  |
| 2027 年 | 5,143.10  |            | -1,885.60 | 3,257.50  | 11,175.27 |
| 2028 年 | 5,187.33  |            | -1,885.60 | 3,301.73  | 14,477.00 |

| 年度     | 经营活动净现金流量  | 投资活动净现金流量  | 筹资活动净现金流量  | 净现金流量      | 累计盈余资金    |
|--------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 2029 年 | 5,447.65   |            | -1,885.60  | 3,562.05   | 18,039.05 |
| 2030 年 | 5,286.54   |            | -1,885.60  | 3,400.94   | 21,439.99 |
| 2031 年 | 5,230.07   |            | -11,714.10 | -6,484.03  | 14,955.96 |
| 2032 年 | 5,573.03   |            | -1,542.60  | 4,030.43   | 18,986.39 |
| 2033 年 | 5,530.42   |            | -1,542.60  | 3,987.82   | 22,974.21 |
| 2034 年 | 5,487.64   |            | -1,542.60  | 3,945.04   | 26,919.25 |
| 2035 年 | 5,886.86   |            | -1,542.60  | 4,344.26   | 31,263.51 |
| 2036 年 | 5,843.71   |            | -1,542.60  | 4,301.11   | 35,564.62 |
| 2037 年 | 5,800.37   |            | -20,664.30 | -14,863.93 | 20,700.69 |
| 2038 年 | 6,116.57   |            | -786.00    | 5,330.57   | 26,031.26 |
| 2039 年 | 6,072.83   |            | -786.00    | 5,286.83   | 31,318.09 |
| 2040 年 | 6,028.87   |            | -786.00    | 5,242.87   | 36,560.96 |
| 2041 年 | 6,410.57   |            | -786.00    | 5,624.57   | 42,185.53 |
| 2042 年 | 6,402.93   |            | -20,393.00 | -13,990.07 | 28,195.46 |
| 小计     | 105,965.86 | -69,054.40 | -8,716.00  | 28,195.46  |           |

## 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。

### 1、技术风险

风险描述：一是工程设计考虑的设计方案不尽合理，使用时达不到功能要求；另外设计考虑问题不够周全，由漏项或缺项，致使工程反复而变动施工计划，申请追加投资等情况。

应对措施：建设方应组建项目建设项目部，选派得力工作人员，对项目的实施进行整体指挥与协调，及时研究和解决工程实施中出现的问题，保证在工程质量、工程进度、工程投资控制等主要方面能按预定计划完成施工任务。

## 2、工程建设风险

风险描述：因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失，将影响本项目的建设。

应对措施：项目所在地不是地震多发区，强震发生的可能性极低，以七级抗震设防进行结构设计，一般不会对工程造成破坏。此外，通过加强工程地质、水文地质的勘察工作，采取针对性措施，可以避免工程风险。

## 3、环境破坏风险

风险描述：本项目建设中可能有局部短暂扬尘和噪声污染等，给周边居民的环境造成不利影响而带来社会稳定风险。

应对措施：项目建设时仔细做好施工组织设计，规划好建设材料存放地，施工工地范围设置好围挡，一切施工作业在围挡内进行。此外，上述风险情形发生几率较小，影响面不广，时间短暂，且完全可控。

## 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**

本项目主管部门是指长沙经济技术开发区管理委员会。

主管部门负责按照湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设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《长沙市长沙县 2021 年园区建设类型专项债券湖南自贸区星沙产业基地配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页 )



2021 年 9 月 1 日



# 长沙县 2021 年园区建设类专项债券

## 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设

### 项目预期收益与融资平衡方案

#### 一、项目概况

##### （一）区域介绍

长沙县自古为三湘首善之区，迄今已有 2200 多年历史。县域总面积 1756 平方公里，截止 2019 年底，长沙县常住人口 108.9 万，户籍人口 80.6 万，辖 18 个镇（街），处于长株潭“两型社会”综合配套改革试验区的核心地带，是长沙市 2020 年 310 平方公里城市总体规划“一主两次”中的两个城市次中心之一和长沙市商业体系规划“一主两副”的两个商业副中心之一，是全国 18 个改革开放典型地区之一。长沙黄花综保区、长沙临空经济示范区核心区、国家级长沙经济技术开发区坐落于此，2017 年获批设立的长沙临空经济示范区是全国第七个国家级临空经济示范区。

长沙县历史悠久，人文荟萃，近现代更是英才辈出。这里曾哺育了黄兴、李维汉、杨开慧、柳直荀、许光达、缪伯英、廖沫沙、田汉等一大批仁人志士，也是国务院原总理朱镕基、全国人大常委会原副委员长李铁映的家乡。境内风景优美，拥有 AAAA 级景区杨开慧纪念馆，松雅湖国家级湿地公园，以及影珠山、大山冲、北山三个省级森林公园。率先启动全国首个“零碳县”创建，荣获“国家级生态县”称号。交通十分便捷，境内有长沙黄花国际机场，京广高铁、沪昆高铁、规划中的渝长

厦高铁，以及京港澳、平汝、长株、长永等多条高速，G107、S207、S103 等国省干线公路穿境而过，中低速磁悬浮、地铁均已通达，率先全省实现城乡公交镇街全覆盖。

长沙黄花综合保税区于 2016 年 5 月 31 日经国务院批准设立（国函〔2016〕93 号），规划面积 1.99 平方公里，位于长沙市东部空港片区，选址用地东侧紧临长沙黄花国际机场，西距长沙高铁南站约 14 公里，北距国家级长沙经济技术开发区约 7 公里，距离城市中心约 22 公里，四至范围：东至莲湖塘北路、机场联络道，南至机场高速辅道、土地利用规划的黄花机场用地南界，西至土地利用规划的用地界线，北至大元路。长沙黄花综保区作为湖南重要的外向型经济发展平台，对于提升湖南对外开放的层次和水平，加快承接国内外产业转移的步伐、推进产业结构优化和经济转型升级、全面构建开放型经济新格局，具有十分重大的带动和促进作用。

长沙黄花综合保税区将充分利用湖南和长沙作为“一带一部”建设核心区独特的区位优势，以产业为基础，以航空为依托，与机场实现深度联动和无缝对接，以航空航材、生物医药、电子科技、文化创意等航空偏好型产业为主攻方向，重点发展电子信息、生物医药、装备制造、精密仪器、新材料等高精尖产业，努力打造全市乃至全省“开放发展的新引擎、外贸服务的新基地、临空经济的新平台、结构优化的新战场”。力争通过 3—5 年的努力，将长沙黄花综合保税区建设成为中南国际航

空枢纽口岸服务平台、国际货物贸易集散中心、中南临空类高端制造基地、综合物流服务基地，集保税加工、保税物流、货物贸易、服务贸易、研发设计、检测维修等功能为一体的海关特殊监管区域，构建具有国内特色的绿色、生态、可持续发展的示范性保税新城。

长沙县 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）  | 1,509.30  | 1709.96 | 1,803.30  |
| 居民人均可支配收入（元） | 40,226.00 | 43920   | 46,587.00 |
| 地方一般公共预算收入   | 102.21    | 111.24  | 109.83    |
| 政府性基金收入      | 123.50    | 160.47  | 197.47    |
| 其中：国有土地出让收入  | 116.00    | 152.26  | 190.55    |
| 政府性基金支出      | 110.39    | 164.78  | 252.19    |
| 其中：国有土地出让支出  | 104.82    | 140.71  | 174.56    |

(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                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|
| 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目 | 项目总投资：139,092.20 万元<br>建设地点：长沙黄花综合保税区位于长沙市东部长沙临空经济示范区的核心区，用地范围包括小康南路以东，莲湖塘北路、机场大道以西，大元路 | 项目主要建设内容为标准厂房，中心配电所，垃圾站，公共厕所，公共停车场，绿地，市政道路、室外地坪及广场、室外供配电及照明、室外给排水及消防等附 | 长沙黄花综合保税区管理委员会 | 1. 《关于长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目立项的批复》（长县发改投 |

|  |                                                                                                                |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>以南，秋江西路以北；本次拟建 B 区用地范围位于宗一路以南，机场大道以北，黄金大道以东，莲湖塘北路以西合围区域。</p> <p>建设期限：3 年<br/>建设时间：2021 年 6 月-2024 年 5 月</p> | <p>属配套设施。</p> |  | <p>[2020]478 号)</p> <p>2. 《关于长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目的可行性研究报告的批复》(长县发改投[2020]433 号)</p> <p>3. 《关于长沙黄花综合保税区环境影响报告书的函》(湘环评[2017]12 号)</p> <p>4. 《关于长沙黄花综合保税区区域节能报告的审查意见》(长发改资环[2020]231 号)</p> <p>5. 《中华人民共和国建设用地规划许可证》</p> <p>6. 地字第 CXYD20170320021 号</p> <p>7. 《湖南省建设工程</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                            |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | 规划许可证》地字第<br><b>CXYD201</b><br><b>70320021</b><br>号<br>8. 建规[建]字<br>第长规管<br>建 2017-06<br>号 |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|

1、建设地点：长沙黄花综合保税区位于长沙市东部长沙临空经济示范区的核心区，用地范围包括小康南路以东，莲湖塘北路、机场大道以西，大元路以南，秋江西路以北；本次拟建B区用地范围位于宗一路以南，机场大道以北，黄金大道以东，莲湖塘北路以西合围区域。

2、建设时间：2021年6月-2024年5月

3、建设内容：项目主要建设内容为标准厂房，中心配电所，垃圾站，公共厕所，公共停车场，绿地，市政道路、室外地坪及广场、室外供配电及照明、室外给排水及消防等附属配套设施。

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由长沙县土地储备中心实施。

长沙黄花综合保税区B区标准厂房及配套基础设施建设项目已经通过上海建纬（长沙）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

本项目的建设，将有利于引入大型现代物流企业发展第三方物流、电商物流。最大限度地优化资源配置，降低物流成本，

改善投资环境，将为长沙在新一轮吸引外资的竞争中抢得先机，赢得新的发展动力。同时，黄花综保区以及依托空港将成为长沙吸纳国际化的重要平台，有利于吸引国际物流、人流、信息流和资金流，引进国际投资及先进的国际经营理念、管理模式与运作机制。利用物流中心专业化和社会化的服务，企业可减少对自备仓库的需求，提高整个社会物流仓储面积利用率，降低全社会对仓储使用土地的需求；同时通过利用第三方物流企业的运输车辆，将提高物流运输车辆的装载率，有利于合理利用道路交通设施，减轻物流运输对城市交通的压力，降低城市车辆污染，从而美化城市环境，促进长沙经济社会的可持续发展。

## **（二）社会效益分析**

项目建设完成后，将通过良好的基础设施条件与政策优惠条件吸引大量的企业、外贸业、服务业等进入该区域，这些企业必然要开展生产经营活动，这就必然会提供较多的劳动就业岗位，可以为该区域提供更多的劳动就业机会，对于解决当前劳动就业矛盾、增加群众收入、维护社会稳定、构建和谐社会都具有十分重大的意义。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）项目投资估算**

项目投资估算依据如下：

1、建筑工程：以湘建价（2014）113号文、2014年《湖

南省建筑工程消耗量标准》、2014 年《湖南省装饰装修工程消耗量标准》、2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》有关规定为依据，并参照长沙市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

2、安装工程：依据 2014 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考长沙市目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

3、人工工资按照《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130 号）计算，材料价格按照 2020 年第 6 期《长沙建设造价》规定执行。

4、工程建设其它费用参考国家、行业和地方相关收费标准，根据市场行情和相关合同综合估算。

本次拟发行专项债券的项目总投资 139,092.20 万元，其中：工程费用 95,750.91 万元、工程建设及其他费 7,528.32 万元，预备费及建设期利息 17,579.93 万元，征地拆迁费用 18,233.04 万元。

项目投资估算表

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量        | 单价(元)    | 估算造价（万元）  |        |           |      |           |
|----|---------|----|------------|----------|-----------|--------|-----------|------|-----------|
|    |         |    |            |          | 建筑工程费     | 设备购置费  | 安装工程费     | 其他费用 | 合计        |
| 一  | 工程费用    | m² | 236,500.00 | 4,048.66 | 74,829.07 | 547.21 | 20,374.64 | 0.00 | 95,750.91 |

|      |                |    |            |            |           |        |           |      |           |
|------|----------------|----|------------|------------|-----------|--------|-----------|------|-----------|
| 1    | 标准厂房           | m² | 236,500.00 | 3,447.36   | 61,490.00 | 0.00   | 20,040.00 | 0.00 | 81,530.00 |
| 1.1  | 土建工程           | m² | 236,500.00 | 1,800.00   | 42,570.00 |        |           |      | 42,570.00 |
| 1.2  | 装饰装修工程         | m² | 236,500.00 | 800.00     | 18,920.00 |        |           |      | 18,920.00 |
| 1.3  | 电气照明工程         | m² | 236,500.00 | 200.00     |           |        | 4,730.00  |      | 4,730.00  |
| 1.4  | 暖通工程           | m² | 236,500.00 | 50.00      |           |        | 1,182.50  |      | 1,182.50  |
| 1.5  | 给排水工程          | m² | 236,500.00 | 30.00      |           |        | 709.50    |      | 709.50    |
| 1.6  | 消防工程           | m² | 236,500.00 | 220.00     |           |        | 5,203.00  |      | 5,203.00  |
| 1.7  | 弱电工程           | m² | 236,500.00 | 70.00      |           |        | 1,655.50  |      | 1,655.50  |
| 1.8  | 电梯             | 台  | 28.00      | 400,000.00 |           |        | 1,120.00  |      | 1,120.00  |
| 1.9  | 配电间设备及<br>电缆   | m² | 236,500.00 | 200.00     |           |        | 4,730.00  |      | 4,730.00  |
| 1.10 | 抗震支架           | m² | 236,500.00 | 30.00      |           |        | 709.50    |      | 709.50    |
| 2    | 配套公共停车场        | m² | 4,755.00   | 1,200.00   | 380.40    |        | 95.10     |      | 475.50    |
| 3    | 公园绿地           | m² | 43,287.00  | 800.00     | 3,462.96  |        |           |      | 3,462.96  |
| 4    | 中心配电所          | m² | 500.00     | 5,000.00   | 175.00    |        | 75.00     |      | 250.00    |
| 5    | 垃圾站            | m² | 100.00     | 3,000.00   | 30.00     | 40.00  |           |      | 70.00     |
| 6    | 公共厕所           | m² | 80.00      | 4,000.00   | 32.00     |        |           |      | 32.00     |
| 7    | 总图及附属工程        |    |            |            | 7,684.92  | 507.21 | 164.54    | 0.00 | 8,356.67  |
| 7.1  | 土石方工程          |    |            |            | 3,011.65  | 0.00   | 0.00      | 0.00 | 3,011.65  |
| 7.2  | 钢筋混凝土挡<br>土墙   | m³ | 2,820.00   | 2,800.00   | 789.60    |        |           |      | 789.60    |
| 7.3  | 室外给排水工程        | m² | 42,267.56  | 200.00     | 845.35    |        |           |      | 845.35    |
| 7.4  | 室外供配电及<br>照明工程 | m² | 42,267.56  | 200.00     | 253.61    | 507.21 | 84.54     |      | 845.35    |
| 7.5  | 室外弱电工程         | m² | 42,267.56  | 80.00      | 101.44    |        |           |      | 101.44    |
| 7.6  | 室外景观绿化<br>工程   | m² | 10,190.26  | 350.00     | 356.66    |        |           |      | 356.66    |
| 7.7  | 室外地坪及广<br>场    | m² | 12,921.11  | 450.00     | 581.45    |        |           |      | 581.45    |
| 7.8  | 厂间道路           | m² | 19,156.19  | 750.00     | 1,436.71  |        |           |      | 1,436.71  |
| 7.9  | 污水处理系统         | 项  | 1.00       | 800,000.00 |           |        | 80.00     |      | 80.00     |
| 7.10 | 室外标识系统         | m² | 42,267.56  | 2.00       | 8.45      |        |           |      | 8.45      |



|      |                |     |            |              |           |        |           |           |            |
|------|----------------|-----|------------|--------------|-----------|--------|-----------|-----------|------------|
| 7.11 | 电源接入费          | 项   | 1.00       | 3,000,000.00 | 300.00    |        |           |           | 300.00     |
| 8    | 园区配套基础设施（道路建设） | m²  | 10,582.67  | 1,487.13     | 1,573.79  | 0.00   | 0.00      | 0.00      | 1,573.79   |
| 二    | 工程建设其他费用       |     |            |              | 0.00      | 0.00   | 0.00      | 7,528.32  | 7,528.32   |
| 1    | 建设单位管理费        | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 1,019.07  | 1,019.07   |
| 2    | 建设工程监理费        | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 1,309.44  | 1,309.44   |
| 3    | 可研编制费          | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 118.55    | 118.55     |
| 4    | 工程勘察费          | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 191.50    | 191.50     |
| 5    | 工程设计费          | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 2,319.09  | 2,319.09   |
| 6    | 环境影响咨询服务费      | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 0.00      | 0.00       |
| 7    | 建设工程交易服务费      | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 5.00      | 5.00       |
| 8    | 招标代理服务费        | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 0.00      | 0.00       |
| 9    | 工程量清单编制及审核费    | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 133.93    | 133.93     |
| 10   | 劳动安全卫生评审费      | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 95.75     | 95.75      |
| 11   | 场地准备及临时设施费     | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 239.38    | 239.38     |
| 12   | 工程保险费          | 项   | 1.00       |              |           |        |           | 383.00    | 383.00     |
| 13   | 渣土卸区占用费        | 项   | 66,153.17  | 20.00        |           |        |           | 132.31    | 132.31     |
| 14   | 报建费（基础设施配套费）   | m²  | 236,500.00 | 42.00        |           |        |           | 993.30    | 993.30     |
| 15   | 高可靠供电费         | KVA | 17,818.37  | 330.00       |           |        |           | 588.01    | 588.01     |
| 三    | 预备费及建设期利息      |     |            |              |           |        |           | 17,579.93 | 17,579.93  |
| 四    | 征地拆迁费用         | 亩   | 331.51     | 550,000.00   |           |        |           | 18,233.04 | 18,233.04  |
| 五    | 项目总投资          |     |            |              | 74,829.07 | 547.21 | 20,374.64 | 43,341.28 | 139,092.20 |

项目投资分年计划表

单位：万元

| 序号 | 项目名称                         | 总投资        | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年   |
|----|------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 1  | 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目 | 139,092.20 | 41,727.66 | 48,682.27 | 40,000.00 | 8,682.27 |

其中 2021 年投资计划如下表所示：

单位：人民币万元

| 项目名称                         | 月度        | 1-8 月    | 9 月      | 10 月     | 11 月     | 12 月     | 合计        |
|------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目 | 投资金额      | 17218.66 | 9,509.00 | 9,500.00 | 4,500.00 | 1,000.00 | 41,727.66 |
|                              | 其中：专项债券金额 | 5,491.00 | 9,509.00 | 9,500.00 | 4,500.00 | 1,000.00 | 30,000.00 |

（二）资金筹措方案

长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资 139,092.20 万元，其中，财政资金 36,092.20 万元，拟申请发行政府专项债券资金 103,000.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券资金 83,000.00 万元。

长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套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 | 本次申请发 | 本次申请发 |
|------|------|--------|-------|-------|
|------|------|--------|-------|-------|

|                              | 资本金       | 计划申请发行政府专项债券金额 | 政府专项债券金额  | 行政府专项债券名称                                   | 行政府专项债券期限 |
|------------------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------------------------|-----------|
| 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目 | 36,092.20 | 103,000.00     | 20,000.00 | 2021 年湖南省园区建设专项债券(八期)-2021 年湖南省政府专项债券(四十三期) | 10 年      |

## 四、项目收入和成本预测

### (一) 收入预测依据

长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目收益主要来源于标准厂房出租收入，物业管理收入、停车收入和充电桩收入，总计 313,556.57 万元。

#### 1、出租收入估算

项目出租价格参考国内及长沙市内类似仓库厂房租金，结合长沙市及长沙县经济发展水平和本项目规划定位及服务对象，综合预测出租价格。

##### (1) 黄花综保区厂房、仓库租金情况

黄花综合保税区作为长沙市重要的对外展示窗口，其建设本着高标准、高定位的原则，临空优势和定位决定了园区仓储产品主要为高端进出口产品。目前综保区 A 区一期工程基本建成，部分仓库和厂房已经投入运营，为吸引企业入驻综保区，加快综保区发展步伐，2017 年综保区制定了优惠租金和物业费标准，见下表：

长沙黄花综保区 2017-2020 年租金一览表

| 类 型         | 租 金        |
|-------------|------------|
| 综合大楼办公室一楼   | 88 元/平米/月  |
| 综合大楼办公室二至五楼 | 50 元/平米/月  |
| 跨境电商一二楼     | 48 元/平米/月  |
| 跨境电商三四楼     | 45 元/平米/月  |
| 标准仓库和标准厂房   | 35 元/平米/月  |
| 仓库、厂房物业费    | 2.8 元/平米/月 |

## (2) 项目租金预测

根据以上对长沙市内各大物流园区及黄花综保区内已建成厂房和仓库的租金调查情况，考虑本项目建成年份、物价上涨因素和项目发展定位及建设成本，综合预测本项目租金为：标准厂房 35 元/平方米·月,年租金 420 元/平方米，考虑通货膨胀和物价上涨因素，前四年不考虑不涨价，从第四年开始，每三年上涨 10%。

### 2、出租率

根据长沙黄花综保区已建项目的出租情况和目前当地市场供需情况，结合建设单位实际需求，计划全部建筑均用于出租。本项目按照边建设边出租的方式，根据目前招商洽谈情况，已有部分企业希望入驻。项目采用滚动开发模式建设，建设期三年投资进度分别为：30%、35%、35%，即建设期第二年即可建成 30%的建筑物用于出租，根据业主反馈园区已运营厂房出租情况，出租率基本达到 100%，考虑黄花综保区加入自贸区后，优惠政策会吸引更多商户入驻，因此，当年建成厂房出租率可达到 100%

### 3、物业管理收入估算

出租期间的物业管理面积按照出租进度和比例估算，物业管理费参照长沙黄花综保区区域内建成项目（2.8 元/平方米·月），考虑物价上涨因素，预测 3 元/m<sup>2</sup>·月，前四年不考虑不涨价，从第四年开始，每三年上涨 10%。

### 4、停车收入估算

根据长沙市《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》（长发改价费【2019】21 号），本项目属于长沙市二级区域。本项目范围内停车位采取按时收费方式。根据 21 号文城区公共停车场最高收费标准表，二级区域最高限制 20 元，本项目取 15 元。根据大车（载重 2 吨以上至 10 吨含 10 吨或载客 20 座以上 40 座以下含 40 座机动车）按二个车位收取的原则，本项目配套建设对外收费大型停车位 159 个，按照 318 个停车位收取费用，每个 15 元/天，考虑通货膨胀和物价上涨因素，前四年不涨价，从第四年开始，每三年上涨 10%。停车位出租进度同厂房。

### 5、充电桩收入

本项目配建充电桩 76 个，标称电池容量按照常规 55kWh 的电动汽车考虑，长沙市内充电桩服务费收费标准为 0.8 元/度，则一台车充满电的费用=55 度×0.8 元=44 元；慢充用时 8-10 小时，快充用时 1-2.5 小时。根据《关于“十三五”新能源汽车充电基础设施奖励政策及加强新能源汽车推广应用的通知》（财建

〔2016〕7号)。文件要求湖南省 2016-2020 年五年期间新能源汽车(标准车)推广数量分别不低于 1.8 万辆、2.2 万辆、2.8 万辆、3.8 万辆、5.0 万辆，且推广的新能源汽车数量占本地区新增及更新的汽车总量比例不低于 1.5%、2%、3%、4%、5%，新能源汽车未来推广力度将继续增加。因此保守估计运营期内每个充电桩每天使用一次以上，预测本项目充电桩收入为 50 元/个，考虑通货膨胀和物价上涨因素，前四年不涨价，从第四年开始，每三年上涨 10%。充电桩出租率进度同厂房出租率。

经估算，本项目债券存续期内总收入 313,556.57 万元。

(二) 项目收入预测

长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

| 年度     | 标准厂房出租收入  | 物业收入     | 停车场收入  | 充电桩收入  | 合计        |
|--------|-----------|----------|--------|--------|-----------|
| 2022 年 | 2,979.90  | 255.42   | 51.84  | 41.98  | 3,329.14  |
| 2023 年 | 5,959.80  | 510.84   | 102.60 | 83.95  | 6,657.19  |
| 2024 年 | 8,939.70  | 766.26   | 154.44 | 124.10 | 9,984.50  |
| 2025 年 | 9,933.00  | 851.40   | 171.72 | 138.70 | 11,094.82 |
| 2026 年 | 10,926.30 | 936.54   | 188.89 | 152.57 | 12,204.30 |
| 2027 年 | 10,926.30 | 936.54   | 188.89 | 152.57 | 12,204.30 |
| 2028 年 | 10,926.30 | 936.54   | 188.89 | 152.57 | 12,204.30 |
| 2029 年 | 12,018.93 | 1,030.19 | 207.78 | 167.83 | 13,424.73 |
| 2030 年 | 12,018.93 | 1,030.19 | 207.78 | 167.83 | 13,424.73 |
| 2031 年 | 12,018.93 | 1,030.19 | 207.78 | 167.83 | 13,424.73 |
| 2032 年 | 13,220.82 | 1,133.21 | 228.56 | 184.61 | 14,767.21 |
| 2033 年 | 13,220.82 | 1,133.21 | 228.56 | 184.61 | 14,767.21 |
| 2034 年 | 13,220.82 | 1,133.21 | 228.56 | 184.61 | 14,767.21 |
| 2035 年 | 14,542.91 | 1,246.53 | 251.42 | 203.07 | 16,243.93 |

| 年度     | 标准厂房出租收入   | 物业收入      | 停车场收入    | 充电桩收入    | 合计         |
|--------|------------|-----------|----------|----------|------------|
| 2036 年 | 14,542.91  | 1,246.53  | 251.42   | 203.07   | 16,243.93  |
| 2037 年 | 14,542.91  | 1,246.53  | 251.42   | 203.07   | 16,243.93  |
| 2038 年 | 15,997.20  | 1,371.19  | 276.56   | 223.38   | 17,868.32  |
| 2039 年 | 15,997.20  | 1,371.19  | 276.56   | 223.38   | 17,868.32  |
| 2040 年 | 15,997.20  | 1,371.19  | 276.56   | 223.38   | 17,868.32  |
| 2041 年 | 17,596.92  | 1,508.31  | 304.21   | 245.72   | 19,655.15  |
| 2042 年 | 17,596.92  | 1,508.31  | 304.21   | 245.72   | 19,655.15  |
| 2043 年 | 17,596.92  | 1,508.31  | 304.21   | 245.72   | 19,655.15  |
| 合计     | 280,721.64 | 24,061.83 | 4,852.86 | 3,920.27 | 313,556.57 |

### （三）项目预期成本预测

项目运营后的总成本费用主要有工资及福利费、修理费用、其他费用以及税费。成本费用总计为 99,345.43 万元。

#### 1、工资及福利费

项目运营期内工作人员预计 10 人，其中：管理人员 3 人，保洁及安保人员 7 人；人均工资参考长沙市内同类岗位人员工资平均水平估算（见下图），按照人均工资 6 万元/年估算，福利费按照工资的 14% 计算，工资标准考虑每三年上涨 10%。

|                                                                              |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>宁乡市区   安保 保安</b><br><b>3000-5000 元/月</b><br>求职保障 包吃住 包住 年底双薪 加班补助         | 湖南双雄物业管理有限公司<br>保安   不限   1年以下  |
| <b>雨花区   安保 6千5起高端家做饭做卫生</b><br><b>4000-8000 元/月</b><br>求职保障 包住 包吃 五险一金 年底双薪 | 湖南德德家政有限责任公司<br>保姆   不限   不限    |
| <b>湘湖   安保 保洁</b><br><b>3200-3500 元/月</b><br>包吃住 包住                          | 长沙市雨花区梦之岛铂菲主题酒店<br>保洁   不限   不限 |

|                                                                                                                                                           |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>南湖路   售后管理岗/25岁+</b> <br><b>8000-12000 元/月</b><br>年底双薪 周末双休 五险一金      | 中国平安人寿保险股份有限公司... <br>分公司经理   大专   不限 |
| <b>长沙县...   连锁药房区域经理</b> <br><b>6000-12000 元/月</b><br>五险一金 包吃 包住 加班补助 饭补 | 湖南诚益信大药房连锁有限公司...<br>分公司经理            |

#### 本地区同类岗位人员工资情况

### 2、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委,建设部，中国计划出版社），修理费可以根据项目特点，间断性的调整，开始取低值，以后取高值。根据综保区已投入运营的厂房和仓库维修成本情况，修理费在运营期前 5 年较低，之后逐年增高，前五年分别按照当年折旧费用的 0.1%、0.2%、0.3%、0.4%、0.5%计算，之后按照当年折旧的 1%计算，从计算期第 10 年开始，年修理费按照折旧费的 2%估算。

### 3、其他费用

本项目运营期其他费用主要为其他管理费用，其他管理费用按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（（第三版，国家发改委,建设部，中国计划出版社）规定以营业收入的 1.0% 估算。

### 4、税费



本项目涉及增值税种类有两种，提供建筑服务、物业销售及租赁服务的增值税税率 9%，提供物业管理服务的增值税税率 6%；建筑施工增值税按可行性研究报告中测算的项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和印花税按照相关税收规定计算。

长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目运营成本及税费测算表

单位：万元

|                              |        |        |       |        |          |          |
|------------------------------|--------|--------|-------|--------|----------|----------|
| 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目 | 年度     | 工资及福利费 | 修理费   | 其他费用   | 税费       | 合计       |
|                              | 2022 年 | 68.40  | 1.38  | 33.29  | 724.21   | 827.28   |
|                              | 2023 年 | 68.40  | 5.51  | 66.57  | 1,472.84 | 1,613.33 |
|                              | 2024 年 | 68.40  | 13.78 | 99.85  | 2,105.45 | 2,287.47 |
|                              | 2025 年 | 68.40  | 18.37 | 110.95 | 2,469.25 | 2,666.96 |
|                              | 2026 年 | 75.24  | 21.18 | 122.04 | 2,920.69 | 3,139.15 |
|                              | 2027 年 | 75.24  | 42.36 | 122.04 | 2,915.39 | 3,155.04 |
|                              | 2028 年 | 75.24  | 42.36 | 122.04 | 2,915.39 | 3,155.04 |
|                              | 2029 年 | 82.76  | 42.36 | 134.25 | 3,314.72 | 3,574.10 |
|                              | 2030 年 | 82.76  | 84.72 | 134.25 | 3,304.13 | 3,605.87 |
|                              | 2031 年 | 82.76  | 84.72 | 134.25 | 3,304.13 | 3,605.87 |
|                              | 2032 年 | 91.04  | 84.72 | 147.67 | 4,105.95 | 4,429.39 |
|                              | 2033 年 | 91.04  | 84.72 | 147.67 | 4,733.00 | 5,056.43 |
|                              | 2034 年 | 91.04  | 84.72 | 147.67 | 4,733.00 | 5,056.43 |
|                              | 2035 年 | 100.14 | 84.72 | 162.44 | 5,315.74 | 5,663.05 |
|                              | 2036 年 | 100.14 | 84.72 | 162.44 | 5,315.74 | 5,663.05 |
|                              | 2037 年 | 100.14 | 84.72 | 162.44 | 5,315.74 | 5,663.05 |
|                              | 2038 年 | 110.16 | 84.72 | 178.68 | 5,956.75 | 6,330.32 |
|                              | 2039 年 | 110.16 | 84.72 | 178.68 | 5,956.75 | 6,330.32 |
|                              | 2040 年 | 110.16 | 84.72 | 178.68 | 5,956.75 | 6,330.32 |
|                              | 2041 年 | 121.17 | 84.72 | 196.55 | 6,661.87 | 7,064.32 |

| 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目 | 年度     | 工资及福利费   | 修理费      | 其他费用     | 税费        | 合计        |
|------------------------------|--------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
|                              | 2042 年 | 121.17   | 84.72    | 196.55   | 6,661.87  | 7,064.32  |
|                              | 2043 年 | 121.17   | 84.72    | 196.55   | 6,661.87  | 7,064.32  |
|                              | 合计     | 2,015.17 | 1,373.44 | 3,135.57 | 92,821.21 | 99,345.43 |

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 313,556.57 万元，预期总成本 99,345.43 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 214,211.14 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目本期拟发行债券 20,0000 万元，发行期限十年期，未来发行 83,000.00 万元,2021 年发行期限为十年期 10,000.00 元、2022 年发行期限为十五年期 36,500.00 元、2023 年发行期限为二十年期 36,500.00 元。根据 2021 年 08 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定债券利率为 10 年期 3.43%、15 年期 3.88%、20 年期 3.93%，债券偿付方式均为每半付息一次，到期本息付清。本项目专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 163,220.00 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

# 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目还本付息情况表

单位：万元

| 年度          | 期初余额       | 本期发债       | 本期还本       | 期末余额       | 应付利息      | 还本付息合计     |
|-------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| 2021 年 9 月  |            | 20,000.00  |            | 20,000.00  |           |            |
| 2021 年 11 月 |            | 10,000.00  |            | 30,000.00  |           |            |
| 2022 年      | 30,000.00  | 36,500.00  |            | 66,500.00  | 1,737.10  | 1,737.10   |
| 2023 年      | 66,500.00  | 36,500.00  |            | 103,000.00 | 3,162.43  | 3,162.43   |
| 2024 年      | 103,000.00 |            |            | 103,000.00 | 3,879.65  | 3,879.65   |
| 2025 年      | 103,000.00 |            |            | 103,000.00 | 3,879.65  | 3,879.65   |
| 2026 年      | 103,000.00 |            |            | 103,000.00 | 3,879.65  | 3,879.65   |
| 2027 年      | 103,000.00 |            |            | 103,000.00 | 3,879.65  | 3,879.65   |
| 2028 年      | 103,000.00 |            |            | 103,000.00 | 3,879.65  | 3,879.65   |
| 2029 年      | 103,000.00 |            |            | 103,000.00 | 3,879.65  | 3,879.65   |
| 2030 年      | 103,000.00 |            |            | 103,000.00 | 3,879.65  | 3,879.65   |
| 2031 年      | 103,000.00 |            | 30,000.00  | 73,000.00  | 3,879.65  | 33,879.65  |
| 2032 年      | 73,000.00  |            |            | 73,000.00  | 2,850.65  | 2,850.65   |
| 2033 年      | 73,000.00  |            |            | 73,000.00  | 2,850.65  | 2,850.65   |
| 2034 年      | 73,000.00  |            |            | 73,000.00  | 2,850.65  | 2,850.65   |
| 2035 年      | 73,000.00  |            |            | 73,000.00  | 2,850.65  | 2,850.65   |
| 2036 年      | 73,000.00  |            |            | 73,000.00  | 2,850.65  | 2,850.65   |
| 2037 年      | 73,000.00  |            | 36,500.00  | 36,500.00  | 2,142.55  | 38,642.55  |
| 2038 年      | 36,500.00  |            |            | 36,500.00  | 1,434.45  | 1,434.45   |
| 2039 年      | 36,500.00  |            |            | 36,500.00  | 1,434.45  | 1,434.45   |
| 2040 年      | 36,500.00  |            |            | 36,500.00  | 1,434.45  | 1,434.45   |
| 2041 年      | 36,500.00  |            |            | 36,500.00  | 1,434.45  | 1,434.45   |
| 2042 年      | 36,500.00  |            |            | 36,500.00  | 1,434.45  | 1,434.45   |
| 2043 年      | 36,500.00  |            | 36,500.00  |            | 717.23    | 37,217.23  |
| 小计          |            | 103,000.00 | 103,000.00 |            | 60,222.00 | 163,222.00 |

## （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为出租收入以及物业收入，预计用于

融资平衡的相关收益为 214,211.14 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31。

长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设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   | 项目预计融资本息   | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|------------------------------|---------------|------------|------------|-------------------------|
| 长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目 | 214,211.14    | 103,000.00 | 163,222.00 | 1.31                    |

同时，长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

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：

金额单位：人民币万元

| 项目/条件  | 基准预测条件下    | 收入下降 10%   | 成本上升 10%   |
|--------|------------|------------|------------|
| 累计现金流入 | 313,556.57 | 282,200.91 | 313,556.57 |
| 累计现金流出 | 99,345.43  | 99,345.43  | 109,279.97 |

|        |            |            |            |
|--------|------------|------------|------------|
| 累计净现金  | 214,211.14 | 182,855.48 | 204,276.60 |
| 本息合计   | 163,222.00 | 163,222.00 | 163,222.00 |
| 本息保障倍数 | 1.31       | 1.12       | 1.25       |

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.12，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.25，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

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

| 年度     | 经营活动净现金流量 | 投资活动净现金流量  | 筹资活动净现金流量  | 净现金流量      | 累计盈余资金    |
|--------|-----------|------------|------------|------------|-----------|
| 2021 年 |           | -41,727.66 | 45,727.66  | 4,000.00   | 4,000.00  |
| 2022 年 | 2,501.86  | -47,813.72 | 44,945.17  | -366.69    | 3,633.31  |
| 2023 年 | 5,043.86  | -38,418.79 | 41,337.58  | 7,962.65   | 11,595.96 |
| 2024 年 | 7,697.03  | -7,712.36  | -1,697.38  | -1,712.71  | 9,883.25  |
| 2025 年 | 8,427.86  |            | -3,879.65  | 4,548.21   | 14,431.46 |
| 2026 年 | 9,065.15  |            | -3,879.65  | 5,185.50   | 19,616.96 |
| 2027 年 | 9,049.26  |            | -3,879.65  | 5,169.61   | 24,786.57 |
| 2028 年 | 9,049.26  |            | -3,879.65  | 5,169.61   | 29,956.18 |
| 2029 年 | 9,850.63  |            | -3,879.65  | 5,970.98   | 35,927.16 |
| 2030 年 | 9,818.86  |            | -3,879.65  | 5,939.21   | 41,866.37 |
| 2031 年 | 9,818.86  |            | -33,879.65 | -24,060.79 | 17,805.58 |
| 2032 年 | 10,337.82 |            | -2,850.65  | 7,487.17   | 25,292.75 |
| 2033 年 | 9,710.78  |            | -2,850.65  | 6,860.13   | 32,152.88 |
| 2034 年 | 9,710.78  |            | -2,850.65  | 6,860.13   | 39,013.01 |

| 年度     | 经营活动净现金流量  | 投资活动净现金流量   | 筹资活动净现金流量  | 净现金流量      | 累计盈余资金    |
|--------|------------|-------------|------------|------------|-----------|
| 2035 年 | 10,580.88  |             | -2,850.65  | 7,730.23   | 46,743.24 |
| 2036 年 | 10,580.88  |             | -2,850.65  | 7,730.23   | 54,473.47 |
| 2037 年 | 10,580.88  |             | -38,642.55 | -28,061.67 | 26,411.80 |
| 2038 年 | 11,538.00  |             | -1,434.45  | 10,103.55  | 36,515.35 |
| 2039 年 | 11,538.00  |             | -1,434.45  | 10,103.55  | 46,618.90 |
| 2040 年 | 11,538.00  |             | -1,434.45  | 10,103.55  | 56,722.45 |
| 2041 年 | 12,590.83  |             | -1,434.45  | 11,156.38  | 67,878.83 |
| 2042 年 | 12,590.83  |             | -1,434.45  | 11,156.38  | 79,035.21 |
| 2043 年 | 12,590.83  |             | -37,217.23 | -24,626.40 | 54,408.81 |
| 合计     | 214,211.14 | -135,672.53 | -24,129.80 | 54,408.81  |           |

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细。上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 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。

### 1、项目可能造成环境破坏的风险

风险描述：

可能造成环境破坏主要是施工机械会有作业噪声，施工机械燃油或机油渗漏会引起油污染；施工物料堆场受降雨冲刷会引起地表径流污染，生活垃圾随意抛弃会引起污染；大型挖掘机械及运土车辆会对道路和环境卫生造成不同程度的损坏等等。长沙黄花综合保税区一期工程已基本建成，区域主要路网

已初步形成，待建地块土地已基本完成征地拆迁和场地平整工作。

应对措施：（1）对施工区域采用每天两次的场地洒水工作，尽可能减少扬尘影响，同时在工程开挖土方时也应配套相应的洒水抑尘措施，同时对土方应集中堆放，以缩小粉尘影响范围，及时回填，减小粉尘影响时间。（2）石子、黄砂、水泥堆放以及搅拌定点定位，并采取防尘抑制措施，如设置挡风板、隔离墙等，采取上述措施后可减缓起尘速度，抑制降尘量。（3）水泥应定点堆放。将堆放地点选在居民区、企事业单位等下风处，并在施工时选择合适的风向。若运输散装水泥时，在其下部出口处设置防尘袋，以免水泥大量散逸。（4）施工车辆泥尘量一般较大，进出施工现场的车辆在保税区出入口路面清洁和湿润，同时在车辆出入口竖立减速标牌，限制行车速度。（5）开挖的土方和建筑垃圾及时清运，对不能及时清运的土方和建筑垃圾集中堆放，并采取喷水或遮盖等措施以防止扬尘污染。（6）建设工地应按规定设置连续、封闭的围栏。（7）尽量采用商品混凝土。（8）加强施工现场管理，强化文明施工与作业。选择施工单位时将施工期环境应对措施写入合同文本，并加强督促检查，确保施工期环境应对措施落到实处。

## 2、群众抵制征地的风险

风险描述：征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，

以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。由于本项目拟建场地已基本完成征地拆迁工作，因此该方面风险较小。

应对措施：（1）实行公平、公开、公正、前后一致的补偿标准，国有土地上被征收房屋价值的补偿金额由房地产价格评估机构按照国家有关规定评估确定，房屋的装饰装修及临时安置费、房屋搬迁费等补助按照长政办发〔2011〕104号文件标准执行。（2）国有土地上的房屋征收按照《长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（市政府令第116号）的有关条款程序实施，区、县征收实施部门对被征收人进行货币补偿后，按市场机制为被征收人提供可选购的安置房源。集体土地的征地拆迁按照《长沙市征地补偿实施办法》（市政府令第103号）实施，按发布征地公告、办理征地补偿登记、组织现场调查、拟定补偿安置方案、征求被征地拆迁农民意见、发布征地补偿实施公告、责令限期拆迁腾地、补偿资金直接支付到被征地拆迁集体经济组织和个人账户等程序进行。

### 3、项目合法性方面存在的风险

风险描述：本项目严格按照土地管理法律法规和《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等一系列有关法律法规的规定办理项目选址、国土手续、项目建设立项以及环境影响评价等报批手续。由于目前本项目上述手续正在报批中，因此存



在一定风险。

应对措施：（1）应进一步加大宣传力度，畅通宣传渠道，让沿线相关利益方知道项目建设的详细信息，及早暴露问题、及早沟通、及早解决问题。（2）规划选址是工程设计的主要基础和依据，设计单位应根据规划方案，综合考虑工程经济、技术、环境等因素，确保项目的顺利实施。

## **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

本项目主管部门是指长沙县财政局及长沙黄花综合保税区管理委员会。

主管部门负责按照长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目项目工作要求并根据长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行产业园区基础设施专项债券项目库，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，做好产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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《长沙县 2021 年园区建设专项债券  
长沙黄花综合保税区 B 区标准厂房及配套基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



长沙县财政局



长沙黄花综合保税区管理委员会

2021 年 9 月 1 日