



## 湖南省湘西州 2021 年园区建设专项债券项目 预期收益与融资平衡方案

湘西州 2021 年园区建设专项债券共涉及项目 1 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 1,900.00 万元。其中湘西州本级 1,900.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示。

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
湘西州本级	湘西高新区承接产业转移示范园 基础设施建设项目	1,900.00	15
合计	-	<b>1,900.00</b>	-

# 湘西州本级 2021 年园区建设专项债券 湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

湘西土家族苗族自治州位于湖南省西北部，地处湘鄂黔渝四省市交界处。1952 年 8 月成立湘西苗族自治区，1955 年改为湘西苗族自治州，1957 年 9 月成立湘西土家族苗族自治州。现辖 7 县、1 市、1 个经济开发区，有 115 个乡镇（街道）。国土面积 1.55 万平方公里，总人口 298 万人，其中以土家族、苗族为主的少数民族占 80%。湘西是习近平总书记精准扶贫重要论述的首倡地，是国家西部开发、国家承接产业转移示范区、武陵山片区区域发展与扶贫攻坚试点地区，是湖南省唯一的少数民族自治州和扶贫攻坚主战场。

2020 年，全州实现生产总值 725.11 亿元，增长 2.2%。其中，第一产业增加值 111.68 亿元，增长 4%；第二产业增加值 204.25 亿元，增长 3.1%；第三产业增加值 409.18 亿元，增长 1.4%。第一产业、第二产业、第三产业增加值占生产总值的比重分别为 15.4%、28.2%、56.4%，其中工业增加值占生产总值比重为 22.7%。第一、二、三产业对经济增长贡献率分别为 21.6%、40.7%、37.7%；工业对经济增长贡献率为 48.3%。全州民营经济增加值 502.14 亿元，增长 2.5%，占生产总值的比重为 69.2%。实现高新技术产业

增加值 48.67 亿元，增长 3%，占 GDP 比重为 6.7%。

2018-2020 年，湘西土家族苗族自治州全州分别实现地方财政收入 59.72 亿元、64.13 亿元和 64.47 亿元，政府性基金收入分别为 64.43 亿元、65.04 亿元和 63.97 亿元。截至 2020 年末，湘西州本级综合债务率为 63.77%，处于较低水平。

2018-2020 年湘西土家族苗族自治州财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	605.10	705.71	725.11
居民人均可支配收入（万元）	1.54	1.69	1.82
一般公共预算收入（亿元）	59.72	64.13	64.47
政府性基金收入（亿元）	64.43	65.04	63.97
其中：国有土地出让收入（亿元）	60.13	58.08	60.65
政府性基金支出（亿元）	53.75	63.70	101.47
其中：国有土地出让支出（亿元）	44.14	42.74	66.07

## （二）项目基本信息

湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	主管部门	批复文件
湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目	项目总投资 182,600.00 万元，项目地点位于武陵山大道延长线隧道出口北侧（廖家村），建设期间为 2021 年 4 月-2026 年 3 月。	本项目总用地面积为 383121.48 m <sup>2</sup> （合 574.68 亩），总建筑面积 510182.37 平方米，主要建设内容为建设标准厂房 50 万平方米，道路总长 15 公里，配套综合管沟 15 公里，铺设供水、弱电、通讯、排污管道，配套 15 公里供气管道。	湘西高新技术产业开发区管理委员会	《湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目可行性研究报告》；《湘西自治州发展和改革委员会关于湘西自治州吉凤建设发展有限公司<湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目可行性研究报告>的批复》（州发改[2020]48 号）；《不动产权证书》（湘（2021）吉首市不动产权第 7001753 号）；《建设工程规划许可证》（建字第 433100202101009 号）；《建筑工程施工许可证》（编号 43141202105280106）；《建设用地规划许可证》（地字第 433100202110009）

注：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》，该项目无需进行环境影响评价相关备案手续。

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁工作由湘西州土地依法征收工作领导小组办公室或相应职能部门实施。

本项目位于武陵山大道延长线隧道出口北侧（廖家村），是湘西高新区未来经济发展的核心地带。项目建设是园区贯彻科学发展观、保护耕地和节约土地资源、保持经济持续发展、解决项目落地难和中小型企业发展空间、优化投资环境和产业布局、推动产业集聚升级、转变经济增长方式的重要举措，是构建“一区多园”发展新格局，完善园区配套设施建设的重要举措。项目建设能够有效解决周边农民就业难题，能够有效增加当地农民收入，促进地区经济发展。项目建设期 5 年，为 2021 年 4 月至 2026 年 3 月，项目运营期为 2027 年至 2037 年。本次项目总投资 182,600.00 万元，主要建设内容为建设标准厂房 50 万平方米，道路总长 15 公里，配套综合管沟 15 公里，铺设供水、弱电、通讯、排污管道，以及配套 15 公里供气管道。

湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目已经通过湖南启元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**

1、项目建设有利于推动湘西经开区、8 县市工业集中区错位发展

随着国家出台《关于深入实施西部大开发战略的若干意见》，将武陵山贫困片区作为新一轮扶贫开发重点扶持地区，湖南省出台了《关于深入实施湘西地区开发战略的意见》，湘西高新区必将迎来新一轮加快发展、和谐发展、绿色发展、创新发展和扶持发展的机遇。

本项目建成后，将新增标准厂房 50 万平方米，大大提高了湘西高新区工业承载能力，有利于实现“建设百亿园区，创建国家级开发区”目标。同时有效地帮助湘西地区大力发展锰锌钒加工、生物医药制造、轻工建材等主导产业，并配套建设现代服务业，加快形成现代产业核心区。对促进湘西经济开发区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

2、项目建设有利于搭建招商引资平台，提高湘西经开区综合竞争力。

建设湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目，能搭建平台，增强经开区招商引资的竞争力，推进项目引进工作，促进经济发展。工业强市是湘西高新区的发展战略之一，为实现这一目标，招商引资和项目建设是重中之重，给企业提供良好的生活和工作环境，通过强化服务，完善并种配套优惠扶持政策，增强吸引力，从而聚集市内外、省内外乃至国内外的资本、人才、先进管理和技术。湘西经开区标准厂房将成为湘西高新区市又一个招商引资和项目引进的平台、对外开放交流的窗口。

## **(二) 社会效益分析**

1、项目建设有利于为企业创造良好发展环境，有力推动政府更新观念，转变作风，强化服务。

环境是一个地方思想解放程度、市场发育程度和依法行政水平的集中体现，环境也是生产力。本项目的建设，将有力促进有关政府职能部门革除旧观念，树立市场经济的新意识，积极推动政府职能和工作作风的转变，提高政府的服务质量和服务水平，从而为产业发展创造优良的社会环境。

2、项目建设有利于增加就业机会，缓解社会就业问题。

西区产业园主要为中小企业服务，而中小企业具有较强的成长性和吸纳能力，园区的建设已经成为解决社会就业的重要渠道之一。目前，每年都有一大批大中专毕业生直接到中小企业就业。随着中小企业的进一步发展壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

3、项目建设有助于加强湘西经开区精神文明建设，调动职工工作热情，传播先进文化。

中小企业是自主开发企业文化研究和实践的成功典范，多数中小企业都非常关注企业文化建设。在企业文化建设的过程中，不少中小企业特别重视人才的培养和使用，尤其是重视具有研究开发能力、管理经营能力的高层次人才的引进、培养和使用。工业集中区是技术人才和管理人才的聚集地，企业员工能形成浓厚

的创新意识、发展意识和民族忧患意识，极大地调动职工爱国、爱党、爱岗的工作热情，将成为传播先进文化、倡导精神文明建设的重要基地。

4、项目建设有助于加强生态环境建设，实现经济建设和环境保护的协调发展。

湘西经开区产业园规划发展重点是发展工业的项目。据此，产业集中在招商引资时通过严把项目的环境门槛，把重污染项目拒之门外，从环境保护的角度促进国民经济结构调整、企业技术进步和工业清洁生产的协调和统一。同时，以高新区的途径发展工业，有利于通过公共环保设施的配套完善，集中进行环境的综合治理，降低环境治理成本。还有利于强化环境管理工作，通过集中的环境管理和服务使环境保护得以落到实处。

### **三、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）项目投资估算**

投资估算根据下列文件及资料编制：

1、建安工程费参照当地类似工程造价资料并结合本工程具体情况估算。

2、前期工作费按“国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格[1999]1283号）”文件规定，并参考市场价格测算。

3、建设单位管理费按财建(2002)394号收费标准测算。

4、勘察设计费按 2002 国家勘察设计收费标准测算。

5、施工图审查费：按照相关建设管理标准测算。

6、工程监理费：参照“关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）”文件规定，并参考市场价格测算。

7、工程招标代理费：“中华人民共和国国家计划委员会关于招标代理服务收费管理暂行办法（计价格[2002]1980号）”文件规定，并参考市场价格测算。

8、本项目征地拆迁费按业主单位提供的资料数据计算。

项目投资总额的具体构成如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
一	第一部分 建筑工程费用				
1	标准厂房	100,000.00			100,000.00
2	道路	2,940.00			2,940.00
3	综合管沟	3,000.00			3,000.00
4	供气管道	4,500.00			4,500.00
5	总图公用工程	13,921.83	1,440.00	0.00	15,361.83
	<b>第一部分 工程费用合计</b>	<b>138,283.66</b>			<b>141,163.66</b>
二	第二部分 工程建设其他费用				
1	征拆费			8,620.20	8,620.20
2	建设单位管理费			1,104.65	1,104.65
3	前期工作费			145.89	145.89



4	工程设计费			1,944.18	1,944.18
5	工程勘察费			1,296.12	1,296.12
6	工程建设监理费			2,003.23	2,003.23
7	环境咨询影响费			35.00	35.00
8	招标代理费			106.08	106.08
9	竣工图编制费			1,411.64	1,411.64
	<b>第二部分 工程建设其他费用合计</b>			<b>16,666.99</b>	<b>16,666.99</b>
三	第三部分 预备费				
1	预备费			12,626.45	12,626.45
	<b>第三部分 预备费合计</b>			<b>12,626.45</b>	<b>12,626.45</b>
四	建设期利息			<b>12,142.90</b>	<b>12,142.90</b>
五	工程估算总投资				<b>182,600.00</b>

项目具体投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	项目总投资	2020 年及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目	182,600.00	-	40,000.00	100,000.00	20,000.00	10,000.00	6,300.00	6,300.00

其中，2021 年月度投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
----	-------	-----	------	------	------	----

投资金额	11,000.00	8,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	40,000.00
其中：专项债券金额	-	1,900.00	-	-	-	1,900.00

## （二）资金筹措方案

湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目的资金来源全部为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 182,600.00 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 82,600.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 100,000.00 万元。截至目前，该项目未发行政府专项债券，本次拟申请发行 1,900.00 万元。预计 2022 年发行政府专项债券 98,100.00 万元。

### 项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目	82,600.00	100,000.00	-	1,900.00	2021 年湖南省园区建设专项债券（九期）- 2021 年湖南省政府专项债券（四十四期）	15

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

根据项目建设规划,本项目的主要营业收入为厂房出租收入。项目总的可供出租出售的物业情况如下:

项目物业可供出租面积表

项目	物业性质	单位	数量
湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目	厂房	平方米	500,000.00

根据项目运营计划，本项目物业中厂房全部进行出租。本项目物业中厂房出租假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 20%、15%、10%，第四年起全部出租。具体未来物业出租计划如下：

项目物业出租计划表

单位：平方米

物业	计划	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
厂房	出租						
续：							
物业	计划	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
厂房	出租	400, 000. 00	425, 000. 00	450, 000. 00	500, 000. 00	500, 000. 00	
续：							
物业	计划	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
厂房	出租	500, 000. 00	500, 000. 00	500, 000. 00	500, 000. 00	500, 000. 00	500, 000. 00

## （二）项目收入预测

参考案例：



**可用于洗车，修车，可做厂房，仓库，交通便利，可进...**  
 120m<sup>2</sup> | 厂房 | 4000元/月  
 湘西 | 吉首 | 乾城三智幼儿园  
 出租  
**1.11元/m<sup>2</sup>/天**  
 05-31



**乾州吉凤医院斜对面自建厂房仓库出租**  
 200m<sup>2</sup> | 仓库 | 6500元/月  
 吉首 | 吉首城区 | 吉首工商花园  
 出租  
**1.08元/m<sup>2</sup>/天**  
 05-05

本园区建设项目参考上述案例情况，并根据物业所在地的交通便捷度、区域配套设施及物业本身的新旧程度、装修装饰等因素进行修正预测后的平均单价得出本项目 2021 年物业出租的价格为 25 元/m<sup>2</sup>。以后年度的物业出租价格再结合价格增长率为 2021 年湘西土家族苗族自治州各县市经济增长预期目标预测得出债券存续期内各年价格，经查询，湘西州 2018-2020 年的 GDP 增速分别为 6.00%、7.20%、2.20%。根据谨慎性原则，取近三年 GDP 增速平均值做为未来价格增长率，即未来物业出租价格增长率取 5.13%。综上预测该项目物业出租价格如下：

物业出租价格预测表

单位：元/m<sup>2</sup>

项目	计划	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
厂房	出租	315.40	331.59	348.61	366.51	385.32	
续:							
项目	计划	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
厂房	出租	405.10	425.90	447.76	470.74	494.91	
续:							
项目	计划	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
厂房	出租	520.31	547.02	575.10	604.63	635.66	668.29

综上，项目收益=出租面积×出租单价，则计算出湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
厂房-出租					
合计					

续：

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
厂房-出租	16,204.06	18,100.61	20,149.17	23,537.22	24,745.46	26,015.73
合计	16,204.06	18,100.61	20,149.17	23,537.22	24,745.46	26,015.73

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
厂房-出租	27,351.21	28,755.23	30,231.34	31,783.21	33,414.75	280,288.00
合计	27,351.21	28,755.23	30,231.34	31,783.21	33,414.75	280,288.00

### （三）项目预期成本预测

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

本项目付现的运营成本主要包括税费、销售费用、管理费用等。根据现行的税法规定：不动产出租出售按收入的 9%计提增值税，按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税，并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加，按房屋出租收入的 12%计提房产税。

销售费用、管理费用：根据项目单位对湘西州各县市标准化厂房的市场调研情况，其中三个标准化厂房的财务数据如下：

标厂名称	吉首经开区创新创业服务中心及标准厂房建设项目	湘西国家级农业科技园标准厂房	花垣工业集中区创新创新园区标准厂房
位置	吉首经济开发区内	花垣县农业科技园	花垣工业集中区
总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	134,423.28	19,384.00	53,184.00
2020 年度运营成本（万元）	395.00	106.00	250.00
销售费用：	135.00	43.00	95.00
管理费用：	260.00	63.00	155.00
其中：折旧费	200.00	30.00	110.00

根据上述数据可得出标准化厂房单位面积每年付现的运营成本，销售费用平均约为 16.69 元/m<sup>2</sup>.年，销售费用平均约为 9.98 元/m<sup>2</sup>.年。结合前文预测收入单价约为 300 元/m<sup>2</sup>.年，得出销售费用占收入比为 5.56%，管理费用占收入比为 3.33%。

为便于计算，各指标取整，即预测项目运营期内销售费用按收入的 6%计取，管理费用按收入的 3%计取。则计算出本项目的运营成本如下：

项目运营成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
续：							
湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目	应交增值税：						
	税金及附加：						
	销售费用：						
	管理费用：						
	合计						
续：							
项目	成本分类	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目	应交增值税：	1,337.95	1,494.55	1,663.69	1,943.44	2,043.20	2,148.09
	税金及附加：	2,105.04	2,351.42	2,617.54	3,057.68	3,214.64	3,379.66
	销售费用：	972.24	1,086.04	1,208.95	1,412.23	1,484.73	1,560.94
	管理费用：	486.12	543.02	604.48	706.12	742.36	780.47
	合计	4,901.36	5,475.02	6,094.66	7,119.47	7,484.94	7,869.16
续：							
项目	成本分类	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目	应交增值税：	2,258.36	2,374.29	2,496.17	2,624.30	2,759.02	23,143.05
	税金及附加：	3,553.15	3,735.54	3,927.30	4,128.90	4,340.85	36,411.72
	销售费用：	1,641.07	1,725.31	1,813.88	1,906.99	2,004.88	16,817.28
	管理费用：	820.54	862.66	906.94	953.50	1,002.44	8,408.64
	合计	8,273.11	8,697.80	9,144.29	9,613.69	10,107.20	84,780.69

## 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 280,288.00 万元，预期总成本 84,780.69 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 195,507.31 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目拟申请政府专项债券 100,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。2021 年拟申请政府专项债券 1,900.00 万元。据目前市场行情谨慎考虑，本次融资利率按照 2021 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20% 进行估计，即 15 年期的融资利率为 3.88%。据此测算，本次十五年期债券每年需偿付利息 73.72 万元，债券存续期内本息共计 3,005.80 万元。预计 2022 年发行 15 年期政府专项债券 98,100.00 万元，预测利率为 3.88%，每年需偿付利息 3,806.28 万元，债券存续期内本息共计 155,194.20 万元。债券存续期内两期债券本息合计 158,200.00 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 金额	本期增加 本金额	本期偿还 本金额	期末本金 金额	应付利息	应付本息
湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目	2021.9		1,900.00		1,900.00		
	2022.3	1,900.00			1,900.00	36.86	36.86
	2022.9	1,900.00	98,100.00		100,000.00	36.86	36.86
	2023	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2024	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00

	2025	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2026	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2027	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2028	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2029	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2030	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2031	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2032	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2033	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2034	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2035	100,000.00			100,000.00	3,880.00	3,880.00
	2036	100,000.00		1,900.00	98,100.00	3,880.00	5,780.00
	2037	98,100.00		98,100.00	-	3,806.28	101,906.28
	合 计					<b>58,200.00</b>	<b>158,200.00</b>

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为车位出租收入，预计用于融资平衡的相关收益为 195,507.31 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
湘西高新区停车场建设项目	195,507.31	100,000.00	158,200.00	1.24

同时，湘西承接产业转移示范园基础设施建设项目融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。



#### **（四）压力测试**

在项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 10%，以及实际项目融资成本比预期项目融资成本上升 10%两种压力情景下，覆盖倍数压力测试结果如下：

压力情景	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
无	1.24
1、净收益下降 10%	1.11
2、预期融资成本上升 10%	1.19

基于上表，当项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 10%时，覆盖倍数为 1.11，仍能有效覆盖项目融资本息；当实际项目融资成本比预期项目融资成本上升 10%时，覆盖倍数为 1.19，仍能有效覆盖项目融资本息。

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**

本项目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，对项目申请地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表：

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期						运营期										
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	现金流入	462,888.00	40,000.00	100,000.00	20,000.00	10,000.00	6,300.00	6,300.00	16,204.06	18,100.61	20,149.17	23,537.22	24,745.46	26,015.73	27,351.21	28,755.23	30,231.34	31,783.21	33,414.75
1.1	资本金	82,600.00	38,100.00	1,900.00	20,000.00	10,000.00	6,300.00	6,300.00											
1.2	债券资金流入	100,000.00	1,900.00	98,100.00															
1.3	运营收入	280,288.00	-	-	-	-	-	-	16,204.06	18,100.61	20,149.17	23,537.22	24,745.46	26,015.73	27,351.21	28,755.23	30,231.34	31,783.21	33,414.75
2	现金流出	409,986.97	40,000.00	100,000.00	20,000.00	10,000.00	6,300.00	6,300.00	8,781.36	9,355.02	9,974.66	10,999.47	11,364.94	11,749.16	12,153.11	12,577.80	13,024.29	15,393.69	112,013.48
2.1	建设投资	182,600.00	40,000.00	100,000.00	20,000.00	10,000.00	6,300.00	6,300.00											
2.2	运营成本	84,780.69	-	-	-	-	-	-	4,901.36	5,475.02	6,094.66	7,119.47	7,484.94	7,869.16	8,273.11	8,697.80	9,144.29	9,613.69	10,107.20
2.3	运营期利息	42,606.28							3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,806.28
2.4	债券本金	100,000.00								-	-	-	-	-	-	-	-	1,900.00	98,100.00
3	净现金流量	52,901.03	-	-	-	-	-	-	7,422.70	8,745.59	10,174.51	12,537.75	13,380.53	14,266.57	15,198.09	16,177.44	17,207.05	16,389.52	-78,598.73
4	累计净现金流量		-	-	-	-	-	-	7,422.70	16,168.29	26,342.81	38,880.56	52,261.09	66,527.65	81,725.75	97,903.18	115,110.23	131,499.75	52,901.03

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

### （1）项目合法性、合理性及可性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

### （2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

### （3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会

治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

## 2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

## 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

## 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湘西高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照湘西高新区停车场建设项目建设项目工作要求并根据工程建设任务、成本等因素，建立本地区发行湘西高新区停车场建设项目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，做好湘西高新区停车场建设项目建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好湘西高新区停车场建设项目建设专项债券发行各项准备工作，加强对项

目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文，为《湘西州本级 2021 年园区建设专项债券湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）

(本页无正文，为《湘西州本级 2021 年园区建设专项债券  
湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目预期收  
益与融资平衡方案》盖章页)

湘西土家族苗族自治州财政局



湘西高新技术产业开发区管理委员会



2021 年 9 月 2 日