

湖南省衡阳市 2023 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省衡阳市 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 54,800.00 万元。其中衡阳市本级 54,800.00 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 |
|-------|------------------------|-----------|------|
| 衡阳市本级 | 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施 | 34,800.00 | 20 年 |
| 衡阳市本级 | 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 20,000.00 | 15 年 |
| 合计 | | 54,800.00 | - |

衡阳市园区建设专项债券

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目预期收益与融资平衡方案

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目拟发行园区建设专项债券 34,800.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行金额 | 本次发行期限 | 实施机构 |
|-------------------|--|-----------|--------|------------------|
| 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施 | 2023 年湖南省园区建设专项债券(二期)-2023 年湖南省政府专项债券(十一期) | 34,800.00 | 20 年 | 衡阳高新技术产业开发区管理委员会 |

一、项目概况

（一）区域介绍

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、衡阳县 2 市。位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15,310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

衡阳市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 地区生产总值（GDP） | 3,508.50 | 3,840.31 | 4,089.69 |
| 居民人均可支配收入（元） | 29,956.00 | 32,577.00 | 34,722.00 |
| 一般公共预算收入 | 173.47 | 183.29 | 191.11 |
| 政府性基金收入 | 292.43 | 285.29 | 149.68 |
| 其中：国有土地出让收入 | 280.20 | 274.13 | 144.45 |
| 政府性基金支出 | 361.54 | 308.1 | 239.93 |
| 其中：国有土地出让支出 | 247.92 | 221.04 | 117.70 |

注：（数据来自衡阳市财政局）

衡阳市本级 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（GDP） | 80.38 | 83.41 | - |
| 居民人均可支配收入（元） | 213.65 | 212.56 | - |
| 一般公共预算收入 | 206.32 | 204.2 | 76.77 |
| 政府性基金收入 | 240.1 | 205.42 | 99.16 |
| 其中：国有土地出让收入 | 190.34 | 165.18 | 96.36 |
| 政府性基金支出 | 80.38 | 83.41 | 135.5 |
| 其中：国有土地出让支出 | 213.65 | 212.56 | 31.63 |

注：（数据来自衡阳市财政局）

（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 |
|-----------------------|---|--|------------------|--|
| 衡阳高新技术产业开发区总部基地配套设施项目 | 本项目的建设地点：衡阳市高新区。项目总投资56,270.00万元。2020年5月开工，2023年5月竣工。 | 项目用地面积约241亩，总建筑面积149190.61平方米，建设内容包括城市停车场125390.61平方米，配套生活基础设施23800平方米，给水管，污水管，充电桩以及供配电、消防设施等。 | 衡阳高新技术产业开发区管理委员会 | 《关于衡阳高新技术产业开发区总部基地配套设施项目可行性研究报告的批复》（衡高新发〔2021〕159号）、《不动产权证书》（湘（2018）衡阳市不动产权第0021811）、《建设用地规划许可证》（衡规地字〔2018〕095号）、《建设工程规划许可证》（衡资规建字〔2020〕002号）、《施工许可证》（编号：高430401202005220101）、《关于<衡阳高新技术 |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | 开发区总部基地项目 （一期）环境影响报告 表>的审批意见》（衡高 新环函字（2019）14 号） |
|--|--|--|--|--|

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁工作由衡阳市土地储备中心实施。

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目已经通过北京市炜衡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

项目作为总部基地的配套，建设的目的就是希望将全国的大中型企业引进高新区投资，尤其是大企业将总部设在高新区，以加强高新区的经济投资实力，而总部基地基础设施就成为承载这些企业投资的硬件。本项目的建设，将增加地方政府财政收入，有利于地方政府改善文化、教育、卫生设施。由于项目的实施，对人员的素质、专业技能有较高的要求，且需求量较大，因此将对当地的文化、教育、卫生事业起到较大的推动作用。

（二）社会效益分析

本项目的建设，将进一步提升总部基地的配套服务，实现地方政府的规划和目标；使相关产业得到发展，增加企业利润来源，提高盈利能力和竞争力；使当地居民增加就业机

会、收入。本项目的建设，加快了地方政府和项目所在地周边基础设施建设的步伐。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

本项目目前已取得的批复文件：

1. 关于衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目可行性研究报告的批复》（衡高新发（2021）159号）；
2. 《不动产权证》（湘（2018）衡阳市不动产权第0021811）；
3. 《建设用地规划许可证》（衡规地字（2018）095号）、
4. 《建设工程规划许可证》（衡资规建字（2020）002号）；
5. 《施工许可证》（编号：高430401202005220101）、
6. 《关于<衡阳高新技术开发区总部基地项目（一期）环境影响报告表>的审批意见》（衡高新环函字（2019）14号）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 56,270.00 万元，项目融资资金 44,800.00 万元，占总投资的 79.62%，其中申请政府专项债券金额 44,800.00 万元，符合相关规定要求。2023 年建设工程计划投资 36,800.00 万元，申请政府专项债券 34,800.00 万元，没有

超出当年工程建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经衡阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件）和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

项目存续期 50 年，在建筑物可使用年限内，本项目一直存续。

（七）项目绩效目标

1.项目总体建设目标

项目用地面积约 241 亩，总建筑面积 149190.61 平方米，建设内容包括城市停车场 125390.61 平方米，配套生活基础设施 23800 平方米，给水管，污水管，充电桩以及供配电、

消防设施等。

2.2023 年绩效目标

项目 2023 年度绩效指标表

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 |
|-------|-----------|---------|-----------------|
| 产出指标 | 数量指标 | 总建筑面积 | 149190.61 平方米 |
| | 质量指标 | 合格率 | ≥ 95% |
| | 时效指标 | 完工时间 | 2023 年 5 月 |
| | 成本指标 | 项目总投资 | 56,270.00 万元 |
| 项目管理 | 资金管理指标 | 资金使用效率 | 资金到位后在完工前形成有效产出 |
| | 项目进度指标 | 施工进度 | 按照计划实施 |
| 效益指标 | 经济效益指标 | 引进投资 | 吸引更多的企业 |
| | 社会效益指标 | 提高就业率 | 增加就业岗位 |
| | | 不产生污染 | 不产生污染 |
| 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 公众社会满意度 | ≥ 90% |

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算依据

本项目采用投资指标估算法，估算依据如下：

1.本工程以 2018 年《湖南省建筑工程概算定额》、2020 年《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省建设工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》规定，并参照衡阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

2.建筑、安装和室外工程依据《湖南省建设工程消耗量定额》《湖南省房屋修缮工程计价定额》湘建价〔2018〕44 号，

并参考类似工程指标，对人工、材料价格等进行调整后编制。建筑安装工程材料价格参照衡阳建设主管部分发布的 2021 年衡阳建设造价信息计取。

3.建安工程人工费调整执行湘建价[2019]130 号，取综合工资单价 100 元/工日，装饰工程取综合工资单价 130 元/工日。

4.建设单位管理费：财政部财建〔2016〕504 号；

5.建设工程监理费：湘监协[2016]2 号文件，参考国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号；

6.前期工作咨询费：国家计委计价格[1999]1283 号；

7.工程勘察费：按工程设计费国家计委、建设部计价格[2002]10 号文；

8.工程设计费：参国家计委、建设部计价格[2002]10 号；

9.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；

10.场地准备及临时设施费：以工程费用 0.5%计算；

11.招标代理费：按照《湘招协[2015]6 号》取值；

12.全过程造价咨询费：按照《湘建价协〔2016〕25 号》；

13.基本预备费，按照《湖南省建设工程 2014 计价办法》规定，基本预备费以工程费用与工程建设其他费用之和的 3%估算。

项目投资估算表

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算价值（万元） | | | | |
|-----|----------|----------|--------|-----------|------|----------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购买费 | 其他费用 | 合计 |
| 一 | 建筑安装工程费用 | 36404.27 | 106.64 | 2026.11 | 0.00 | 47109.58 |
| 1 | 邻里中心、食堂 | 3590.30 | 46.69 | 887.11 | 0.00 | 4524.10 |
| 1.1 | 建筑工程 | 3220.00 | | | | 3220.00 |
| 1.2 | 电气工程 | 370.30 | | | | 370.30 |
| 1.3 | 给排水工程 | | 6.44 | 122.36 | | 128.80 |
| 1.4 | 消防工程 | | 10.06 | 191.19 | | 201.25 |
| 1.5 | 通风工程 | | 19.32 | 367.08 | | 386.40 |
| 1.6 | 弱电工程 | | 8.05 | 152.95 | | 161.00 |
| 1.7 | 燃气工程 | | 2.82 | 53.53 | | 56.35 |
| 2 | 幼儿园 | 1717.10 | 22.33 | 424.27 | 0.00 | 2163.70 |
| 2.1 | 建筑工程 | 1540.00 | | | | 1540.00 |
| 2.2 | 电气工程 | 177.10 | | | | 177.10 |
| 2.3 | 给排水工程 | | 3.08 | 58.52 | | 61.60 |
| 2.4 | 消防工程 | | 4.81 | 91.44 | | 96.25 |
| 2.5 | 通风工程 | | 9.24 | 175.56 | | 184.80 |
| 2.6 | 弱电工程 | | 3.85 | 73.15 | | 77.00 |
| 2.7 | 燃气工程 | | 1.35 | 25.60 | | 26.95 |
| 3 | 地下室 | 31096.87 | 37.62 | 714.73 | 0.00 | 31849.21 |
| 3.1 | 建筑工程 | 28839.84 | | | | 28839.84 |
| 3.2 | 电气工程 | 2257.03 | | | | 2257.03 |
| 3.3 | 给排水工程 | | 18.81 | 357.36 | | 376.17 |

| | | | | | | |
|-----|-----------|---------|-------|---------|---------|---------|
| 3.4 | 通风工程 | | 18.81 | 357.36 | | 376.17 |
| 4 | 充电桩 | | | 3063.50 | | 3063.50 |
| 5 | 广告牌 | | | 64.00 | | 64.00 |
| 6 | 广场道路铺装 | 1535.28 | | | | 1535.28 |
| 7 | 绿化 | 943.92 | | | | 943.92 |
| 8 | 室外照明系统 | | 27.94 | 530.83 | | 558.77 |
| 9 | 室外雨水管网 | | 15.00 | 285.00 | | 300.00 |
| 10 | 室外给水管网 | | 15.00 | 285.00 | | 300.00 |
| 11 | 室外污水管网 | | 22.50 | 427.50 | | 450.00 |
| 12 | 室外配电系统 | | 41.07 | 780.33 | | 821.40 |
| 13 | 室外消防系统 | | 26.78 | 508.91 | | 535.70 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 3366.22 | 3366.22 |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 455.29 | 455.29 |
| 2 | 前期工作咨询费 | | | | 29.58 | 29.58 |
| 3 | 场地准备及临时施费 | | | | 468.29 | 468.29 |
| 4 | 工程勘察费 | | | | 305.65 | 320.93 |
| 5 | 设计费 | | | | 501.43 | 844.99 |
| 6 | 招标代理费 | | | | 41.76 | 41.76 |
| 7 | 环评费用 | | | | 12.23 | 12.23 |
| 8 | 工程建设监理费 | | | | 733.34 | 733.34 |
| 9 | 造价咨询费 | | | | 263.81 | 263.81 |
| 10 | 水土保持方案编制 | | | | 15.65 | 15.65 |
| 11 | 质量检测费 | | | | 180.34 | 180.34 |
| 三 | 预备费 | | | | 2523.80 | 2523.80 |

| | | | | | | |
|---|----------------|----------|--------|---------|---------|----------|
| 四 | 建设期利息 | | | | 3270.40 | 3270.40 |
| 五 | 项目总投资(一+二+三+四) | 36404.27 | 106.64 | 2026.11 | 9160.41 | 56270.00 |

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目总投资 56,270.00 万元，2023 年投入金额 36,800.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目前期投入金额，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

| 项目名称 | 总投资 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|---------------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目 | 56,270.00 | 2,500.00 | 11,500.00 | 5,470.00 | 36,800.00 |

2023 年度，衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

| 项目名称 | 月度 | 1 月 | 2 月 | 3 月 | 4 月 | 5 月 | 6 月 |
|---------------------|-----------|----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----|
| 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目 | 投资金额 | 1,000.00 | 400.00 | 12,200.00 | 12,200.00 | 11,000.00 | - |
| | 其中：专项债券金额 | - | - | 12,000.00 | 12,000.00 | 10,800.00 | - |

| 项目名称 | 月度 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|---------------------|-----------|----|----|----|-----|-----|-----|
| 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目 | 投资金额 | - | - | - | - | - | - |
| | 其中：专项债券金额 | - | - | - | - | - | - |

（二）资金筹措方案

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资56,270.00万元，其中：用于项目支出的自有资金11,470.00万元，占投资总额的79.62%；拟申请发行政府专项债券资金44,800.00万元。衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目已于2021年11月发行2021年湖南省专项债券九十四期（园区建设专项债券）10,000.00万元，发行利率3.54%，本次申请发行专项债券34,800.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称 | 总投资 | 资金来源 | | | | | | | 本次拟发行专项债券期限 |
|------|-----|------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
| | | 自有资金 | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 | |

| | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|---|---|---|------|
| 衡阳高新技术产业开发区总部基地配套设施项目 | 56,270.00 | 11,470.00 | 10,000.00 | 34,800.00 | - | - | - | - | 20 年 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|---|---|---|------|

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

本项目收入主要为停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、邻里中心及食堂出租收入、幼儿园出租收入。

1. 停车位收入

项目建设完成后新增停车位 3917 个，项目新增停车位出租负荷率第一年按 60% 计算，每年增加 20%，95% 为上限，

根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》并结合实际，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：30 分钟以内不收费；0.5-2 小时收费 5 元；2-4 小时收费 7 元；4-12 小时收费 15 元；12-24 小时收费 20 元；

各时段停车数量占总停车数的比重根据实际情况估算
各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算如下：

小型车停车收费标准

| 停车时 | 小型车收费标准 | 停车位数量 | 日周转次数 | 加权平均收入 |
|----------|---------|-------|-------|-----------|
| 30 分钟以内 | 0 | 10% | 5 | 20.25/天/位 |
| 0.5-2 小时 | 5 | 40% | 4 | |

| | | | | |
|----------|----|-----|---|--|
| 2-5 小时 | 10 | 30% | 3 | |
| 5-12 小时 | 15 | 15% | 1 | |
| 12-24 小时 | 20 | 5% | 1 | |

停车收费按 20.25/天/位计算，考虑到物价上涨等因素，项目收入单价按每三年上涨 5%计算。

2. 充电桩收入

项目预计配备充电桩 557 个，功率约为 60KW，日充电按 4 小时计，充电效率按 80%考虑，每台充电桩日充电量约为 192kWh。运营期第一年使用负荷按 60%，每年增长 20%，上限 95%。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020 年)》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商[2015]340 号)执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”根据区域内实际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算，考虑到物价上涨等因素，项目收入单价按每三年上涨 5%计算。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

3. 广告牌收入

本项目城市地下停车场及可设置平面海报广告，室外可设置广告牌等。拟设置广告牌 80 块，参考湖南长沙公交车站广告收费并结合当地实际，收费标准为 500 元/块/月。运营

期第一年出租率按 60%，每年增长 20%，上限 95%。

| 位置 | 价格 | 来源 |
|-------------|-----------|------|
| 衡阳步步高停车场广告位 | 500 元/块/月 | 实地调查 |
| 万达广场内广告位 | 550 元/块/月 | 实地调查 |

长沙公交候车亭广告报价（仅供参考）



媒体数量：2000+；
媒体尺寸：3.5米×1.5米×2面。（亮灯）；
媒体报价：**0.96万元/块/月（套装）**；

4. 邻里中心及食堂出租收入

邻里中心主要定位为五位一体的总部基地配套设施中心，包括文化、体育、卫生、教育，出租价格参照周边临街街店铺出租价格，出于谨慎考虑按 50 元/m² 计算，考虑到物价上涨等因素，项目收入每平方米单价按每三年上涨 5 元计算，出租总面积约 16,100.00 平方米。运营期第一年出租率按 60%，每年增长 20%，上限 95%。

临街街店铺出租价格调查表

| 序号 | 店铺所在位置 | 出租价格（元/平方米/月） |
|----|--------|---------------|
|----|--------|---------------|

| | | |
|---|-------------|-------|
| 1 | 石鼓区船山大道西湖饭店 | 76.2 |
| 2 | 蒸湘区添易购超市 | 55.76 |



出租 | 西湖饭店常胜中路旺铺出租，位于喜多曼和戴永红中间

8000元/月 **2.54元/m²/天** **105m²**
 押3付1 日租金 面积
 位置 石鼓-船山大道 西湖饭店
 类型 临街门面 楼层 1层/共1层
 行业 面包店
 状态 空置中
 规格 面宽4.2米，进深15.0米，层高5.0米
 支付 预付1个月，押金3个月
 租期 起租期24个月 [折扣咨询](#)
 客流 居民、学生、办公、旅游
 临街门面 新房 临街 可餐饮



转让 | (友铺) 蒸湘区西子莲花西门，天添易购生活超市冠佳，西子莲花店

1.5万/月 **面议** **269m²**
 押1付3 转让费 面积
 位置 蒸湘-中心汽车站 蒸湘区西子莲花西门，天添易购生活超市 (冠佳西子莲花店)
 类型 临街门面 楼层 1层/共1层
 行业 便利店
 状态 经营中
 规格 面宽20.0米，进深13.5米，层高3.0米
 支付 预付3个月，押金1个月
 租期 剩余租期12个月 [折扣咨询](#)
 客流 办公
 百货超市 临街门面 转让费可面议 随时入驻 提问

5. 幼儿园出租收入

参考项目周边幼儿园出租价格，出于谨慎考虑本项目的预测价格为 50 元/m²/月计算，考虑到物价上涨等因素，项目收入每平方米单价按每三年上涨 5 元计算，总面积约 7,700.00 平方米。

幼儿园出租价格调查表

| 名称 | 总面积 | 转让价 | 折合单价 | 来源 |
|----|-----|-----|------|----|
|----|-----|-----|------|----|

| | | | | |
|----------|-----------------------|--------------|-------------------------|---|
| 石惠家园幼儿园 | 3372.64m ² | 254812.08元/年 | 75.6元/m ² /年 | https://ggzy.hengyang.gov.cn/jyxx/gycqjy/czrgg/20221026/i2824332.html |
| 奇峰苑二期幼儿园 | 2366.8m ² | 374160.00元/年 | 158元/m ² | https://ggzy.hengyang.gov.cn/jyxx/gycqjy/czrgg/20221026/i2824332.html |

| 四、标的基本情况 | | |
|----------|------------|---------------------------|
| 标的信息 | 地址 | 衡阳市雁峰区奇峰苑二期保障性住房小区内 |
| | 面积 | 2366.8m ² |
| | 用途 | 幼儿园 |
| | 期限 | 9年6个月 |
| | 免租期限 | 6个月 |
| | 配套设施 | 室外活动场地约1000m ² |
| 资产评估情况 | 评估核准(备案)机构 | 衡阳市城市建设投资有限公司 |
| | 评估机构 | 湖南湘亚房地产评估有限公司 |
| | 评估报告编号 | 湘亚房评报字(2021)第D1242号 |
| | 评估基准日 | 2021年12月15日 |
| | 资产评估结果 | 374160元/年 |

| 四、标的基本情况 | | |
|----------|------------|-------------------------|
| 标的信息 | 地址 | 衡阳市石鼓区石惠家园小区内 |
| | 面积 | 3372.64 |
| | 用途 | 幼儿园 |
| | 期限 | 9年6个月 |
| | 免租期限 | 6个月 |
| | 配套设施 | 无 |
| 资产评估情况 | 评估核准(备案)机构 | 衡阳市城市建设投资有限公司 |
| | 评估机构 | 湖南锦鑫房地产评估有限公司 |
| | 评估报告编号 | 湘锦鑫房评报字[2022]第22-A-224号 |
| | 评估基准日 | 2022年02月24日 |
| | 资产评估结果 | 254812.08元/年 |

(二) 项目预期收入预测

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目的收入主要包括停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、邻里中心及食堂出租收入、幼儿园出租收入，债券存续期内项目总收入为 158,935.20 万元。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

| 项目名称 | 收入类别 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|---------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目 | 停车位收入 | 1,737.09 | 2,316.12 | 2,750.39 | 2,887.91 | 2,887.91 | 2,887.91 | 3,032.31 |
| | 充电桩收入 | 1,873.66 | 2,185.94 | 2,498.21 | 2,951.01 | 3,114.96 | 3,114.96 | 3,270.71 |
| | 广告牌收入 | 28.80 | 38.40 | 45.60 | 45.60 | 45.60 | 45.60 | 45.60 |
| | 邻里中心及食堂出租收入 | 579.60 | 772.80 | 917.70 | 1,009.47 | 1,009.47 | 1,009.47 | 1,101.24 |
| | 幼儿园出租收入 | 462.00 | 462.00 | 462.00 | 508.20 | 508.20 | 508.20 | 554.40 |
| | 小计 | 4,681.15 | 5,775.26 | 6,673.90 | 7,402.19 | 7,566.14 | 7,566.14 | 8,004.26 |

| 项目名称 | 收入类别 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|-------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施 | 停车位收入 | 3,032.31 | 3,032.31 | 3,183.93 | 3,183.93 | 3,183.93 | 3,343.12 | 3,343.12 |
| | 充电桩收入 | 3,270.71 | 3,270.71 | 3,434.24 | 3,434.24 | 3,434.24 | 3,605.95 | 3,605.95 |
| | 广告牌收入 | 45.60 | 45.60 | 45.60 | 45.60 | 45.60 | 45.60 | 45.60 |
| | 邻里中心及食堂出租收入 | 1,101.24 | 1,101.24 | 1,193.01 | 1,193.01 | 1,193.01 | 1,284.78 | 1,284.78 |
| | 幼儿园出租收入 | 554.40 | 554.40 | 600.60 | 600.60 | 600.60 | 646.80 | 646.80 |
| | 小计 | 8,004.26 | 8,004.26 | 8,457.38 | 8,457.38 | 8,457.38 | 8,926.25 | 8,926.25 |

| | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 施 项 目 | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|

| 项目 名称 | 收入类别 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 合计 |
|---|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
| 衡阳 高新 技术 开发 区总 部基 地配 套设 施项 目 | 停车位收 入 | 3,343.12 | 3,510.28 | 3,510.28 | 3,510.28 | 3,685.79 | 1,842.90 | 60,204.94 |
| | 充电桩收 入 | 3,605.95 | 3,786.25 | 3,786.25 | 3,786.25 | 3,975.56 | 1,987.78 | 63,993.53 |
| | 广告牌收 入 | 45.60 | 45.60 | 45.60 | 45.60 | 45.60 | 22.8 | 865.2 |
| | 邻里中心 及食堂出 租收入 | 1,284.78 | 1,376.55 | 1,376.55 | 1,376.55 | 1,468.32 | 734.16 | 22,367.73 |
| | 幼儿园出 租收入 | 646.80 | 693.00 | 693.00 | 693.00 | 739.20 | 369.60 | 11,503.80 |
| | 小计 | 8,926.25 | 9,411.68 | 9,411.68 | 9,411.68 | 9,914.47 | 4,957.24 | 158,935.20 |

（三）项目预期成本依据

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目的主要成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括燃料动力费、工资及福利费、维修费用等。债券存续期内总支出预计 52,299.11 万元。具体成本预测依据及明细见下：

项目运营成本主要包括燃料动力费、工资及福利费、维修费用。

1.人员工资

本项目正常年预计聘用管理、物业、保洁工作人员共 30 人，人员工资与福利费参考湖南省统计局发布的 2020 年城

镇私营单位从业人员年平均工资约 57727 元，本项目根据实际情况按人均工资 5.1 万元/年计算，每 3 年上涨 5%。

2020年城镇私营单位就业人员年平均工资57727元

来源：国家统计局

发布时间：2021-05-19 09:30

关闭窗口 打印本页



2020年全国城镇私营单位就业人员年平均工资为57727元，比上年增加4123元，名义增长^[1]7.7%，增速比2019年回落0.4个百分点。扣除价格因素，2020年全国城镇私营单位就业人员年平均工资实际增长5.3%。

2.维修维护费用

根据国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，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。债券存续期内，暂按固定资产原值的 3%计提。

3. 燃料动力费：主要为公共区域用电、水的支出，公共区域用电 76.31 万 kwh，用水 3.22 万 m³。衡阳市商业办公水费价格按 3.15 元/m³，衡阳市商业电费价格按 0.70 元/Kwh 测算，单价每 3 年上涨 5%。

用水量估算表

| 项目名称 | 最高日用水定额 | | 使用数量 | 用水小时数 (h) | 小时变化系数 | 日用水量 (m ³) | 最大时用水量 (m ³) | 使用天数 (d) | 年用水量 (万 m ³ /a) |
|--------|---------|-------------------------|----------|-----------|--------|------------------------|--------------------------|----------|----------------------------|
| 绿化浇注 | 60 | L/ m ² ·月 | 31464.00 | 8 | 1.5 | 62.93 | 353.97 | 365 | 2.3 |
| 道路养护用水 | 2 | L/ m ² ·天 | 38382.01 | 8 | 1.5 | 76.76 | 14.39 | 120 | 0.92 |

用电量估算表

| 建筑类别 | 建筑面积 (m ²) | 功率密度(W/ m ²) | 需要 系数 | 有功 功率 (KW) | 日照 明时 间 (h) | 年工 作天 数 (d) | 平均 负荷 系数 | 年耗电 量(万 KWh) |
|----------|---------------------------|-----------------------------|----------|------------------|----------------------|----------------------|----------------|--------------------|
| 地下室照明 | 125390.6 1 | 2 | 0.7 | 175.55 | 12 | 365 | 0.7 | 53.82 |
| 室外道路广场照明 | 69846.01 | 1.5 | 0.7 | 73.34 | 12 | 365 | 0.7 | 22.49 |

4.相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市建设维护税、教育附加费、地方教育附加费、房产税。

增值税按现行税率进行计算，出租收入税率为 9%，按增值税的 7%、3%和 2%分别计算城市维护建设税、教育附加费和地方教育附加费，房产税按照租金收入的 12%计提。

（四）项目预期成本预测

债券存续期内总支出预计 52,299.11 万元，其中运营成本 37,778.16 万元，相关税费 14,520.95 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

| 项目名称 | 类别 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 衡阳高新技术开发区总 | 人工工资及福利费 | 153.00 | 153.00 | 153.00 | 160.65 | 160.65 | 160.65 | 168.68 |
| | 燃料动力费 | 63.56 | 63.56 | 63.56 | 66.74 | 66.74 | 66.74 | 70.07 |

| | | | | | | | | |
|-----------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 部基地配套设施项目 | 维修费用 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 |
| | 税费 | 340.38 | 464.75 | 565.24 | 649.14 | 664.31 | 664.31 | 721.37 |
| | 小计 | 2,245.04 | 2,369.41 | 2,469.90 | 2,564.63 | 2,579.80 | 2,579.80 | 2,648.22 |

| 项目名称 | 类别 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目 | 人工工资及福利费 | 168.68 | 168.68 | 177.12 | 177.12 | 177.12 | 185.97 | 185.97 |
| | 燃料动力费 | 70.07 | 70.07 | 73.58 | 74.17 | 74.17 | 77.26 | 77.87 |
| | 维修费用 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 |
| | 税费 | 721.37 | 721.37 | 779.83 | 779.83 | 779.83 | 839.75 | 839.75 |
| | 小计 | 2,648.22 | 2,648.22 | 2,718.63 | 2,719.22 | 2,719.22 | 2,791.08 | 2,791.69 |

| 项目名称 | 类别 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 合计 |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目 | 人工工资及福利费 | 185.97 | 195.27 | 195.27 | 195.27 | 205.03 | 102.52 | 3,429.62 |
| | 燃料动力费 | 77.87 | 81.12 | 81.77 | 81.77 | 85.18 | 44.72 | 1,430.59 |
| | 维修费用 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.10 | 1,688.1 | 844.05 | 32,917.95 |
| | 税费 | 839.75 | 901.20 | 901.20 | 901.20 | 964.25 | 482.12 | 14,520.95 |
| | 小计 | 2,791.69 | 2,865.69 | 2,866.34 | 2,866.34 | 2,942.56 | 1,473.41 | 52,299.11 |

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 158,935.20 万元，预期总成本 52,299.11 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资

金为 106,636.09 万元。

（二）项目融资还本付息情况

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目已发行政府专项债券 10,000.00 万元，发行利率为 3.54%；本次拟发行专项债券 34,800.00 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.71%，债券偿付方式为每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

| 项目 | 年度 | 期初本金 余额 | 本期新增 本金 | 本期偿还 本金 | 期末本金 余额 | 当年偿还利 息 | 当年还本付 息合计 |
|---------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目 | 2021 | - | 10,000.00 | - | 10,000.00 | - | - |
| | 2022 | 10,000.00 | - | - | 10,000.00 | 354.00 | 354.00 |
| | 2023 | 10,000.00 | 34,800.00 | - | 44,800.00 | 999.54 | 999.54 |
| | 2024 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2025 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2026 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2027 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2028 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2029 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2030 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2031 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2032 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |

| 项目 | 年度 | 期初本金 余额 | 本期新增 本金 | 本期偿还 本金 | 期末本金 余额 | 当年偿还利 息 | 当年还本付 息合计 |
|----|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| | 2033 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2034 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2035 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2036 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2037 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2038 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2039 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2040 | 44,800.00 | - | - | 44,800.00 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| | 2041 | 44,800.00 | - | 10,000.00 | 34,800.00 | 1,645.08 | 11,645.08 |
| | 2042 | 34,800.00 | - | - | 34,800.00 | 1,291.08 | 1,291.08 |
| | 2043 | 34,800.00 | - | 34,800.00 | - | 645.54 | 35,445.54 |
| 合计 | | - | 44,800.00 | 44,800.00 | - | 32,901.60 | 77,701.60 |

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、邻里中心及食堂出租收入、幼儿园出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 106,636.09 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金 平衡的相关收 益 | 项目预计融资 本金 | 项目预计融资 本息 | 项目相关收益 对融资本息覆 盖倍数 |
|---------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------------------|
| 衡阳高新技术 开发区总部基 地配套设施项 目 | 106,636.09 | 44,800.00 | 77,701.60 | 1.37 |

同时，衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目融资

平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0% | 10% |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.17 | 1.37 | 1.58 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.44 | 1.37 | 1.31 |

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | 运营期 | | | | |
|-----|----------|--------------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
| 一 | 现金流入 | 215,205.20 | 2,500.00 | 11,500.00 | 5,470.00 | 36,800.00 | 4,681.15 | 5,775.26 | 6,673.90 | 7,402.19 |
| 1 | 资本金流入 | 11,470.00 | 2,500.00 | 1,500.00 | 5,470.00 | 2,000.00 | - | - | - | - |
| 2 | 融资资金流入 | 44,800.00 | - | 10,000.00 | - | 34,800.00 | - | - | - | - |
| 2.1 | 专项债券 | 44,800.00 | - | 10,000.00 | - | 34,800.00 | - | - | - | - |
| 2.2 | 银行贷款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 运营期现金流入 | 158,935.20 | - | - | - | - | 4,681.15 | 5,775.26 | 6,673.90 | 7,402.19 |
| 二 | 现金流出 | 149,116.71 | 2,500.00 | 11,500.00 | 5,470.00 | 999.54 | 3,890.12 | 4,014.49 | 4,114.98 | 4,209.71 |
| 1 | 建设期资金流出 | 19,116.00 | 2,500.00 | 11,500.00 | 5,116.00 | - | - | - | - | - |
| 2 | 运营期资金流出 | 52,299.11 | - | - | - | - | 2,245.04 | 2,369.41 | 2,469.90 | 2,564.63 |
| 3 | 融资还本付息 | 77,701.60 | - | - | 354.00 | 999.54 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| 3.1 | 专项债券 | 77,701.60 | - | - | 354.00 | 999.54 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| 3.2 | 银行贷款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三 | 现金净流量 | 66,088.49 | - | - | - | 35,800.46 | 791.03 | 1,760.77 | 2,558.92 | 3,192.48 |
| 四 | 期末累计现金结存 | 1,375,013.28 | - | - | - | 35,800.46 | 36,591.49 | 38,352.26 | 40,911.18 | 44,103.66 |

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | |
|-----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 一 | 现金流入 | 7,566.14 | 7,566.14 | 8,004.26 | 8,004.26 | 8,004.26 | 8,457.38 | 8,457.38 | 8,457.38 | 8,926.25 |
| 1 | 资本金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 融资资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.1 | 专项债券 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 银行贷款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 运营期现金流入 | 7,566.14 | 7,566.14 | 8,004.26 | 8,004.26 | 8,004.26 | 8,457.38 | 8,457.38 | 8,457.38 | 8,926.25 |
| 二 | 现金流出 | 4,224.88 | 4,224.88 | 4,293.30 | 4,293.30 | 4,293.30 | 4,363.71 | 4,364.30 | 4,364.30 | 4,436.16 |
| 1 | 建设期资金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 运营期资金流出 | 2,579.80 | 2,579.80 | 2,648.22 | 2,648.22 | 2,648.22 | 2,718.63 | 2,719.22 | 2,719.22 | 2,791.08 |
| 3 | 融资还本付息 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| 3.1 | 专项债券 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 |
| 3.2 | 银行贷款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三 | 现金净流量 | 3,341.26 | 3,341.26 | 3,710.96 | 3,710.96 | 3,710.96 | 4,093.67 | 4,093.08 | 4,093.08 | 4,490.09 |
| 四 | 期末累计现金结存 | 47,444.92 | 50,786.18 | 54,497.14 | 58,208.10 | 61,919.06 | 66,012.73 | 70,105.81 | 74,198.89 | 78,688.98 |

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | |
|-----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 |
| 一 | 现金流入 | 8,926.25 | 8,926.25 | 9,411.68 | 9,411.68 | 9,411.68 | 9,914.47 | 4,957.24 |
| 1 | 资本金流入 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 融资资金流入 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.1 | 专项债券 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 银行贷款 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 运营期现金流入 | 8,926.25 | 8,926.25 | 9,411.68 | 9,411.68 | 9,411.68 | 9,914.47 | 4,957.24 |
| 二 | 现金流出 | 4,436.77 | 4,436.77 | 4,510.77 | 4,511.42 | 14,511.42 | 4,233.64 | 36,918.95 |
| 1 | 建设期资金流出 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 运营期资金流出 | 2,791.69 | 2,791.69 | 2,865.69 | 2,866.34 | 2,866.34 | 2,942.56 | 1,473.41 |
| 3 | 融资还本付息 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 11,645.08 | 1,291.08 | 35,445.54 |
| 3.1 | 专项债券 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 1,645.08 | 11,645.08 | 1,291.08 | 35,445.54 |
| 3.2 | 银行贷款 | - | - | - | - | - | - | - |
| 三 | 现金净流量 | 4,489.48 | 4,489.48 | 4,900.91 | 4,900.26 | -5,099.74 | 5,680.83 | -31,961.71 |
| 四 | 期末累计现金结存 | 83,178.46 | 87,667.94 | 92,568.85 | 97,469.11 | 92,369.37 | 98,050.20 | 66,088.49 |

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、经营管理风险

风险描述：由于经营管理制度不完善，管理体制不健全，员工素质不高，岗前培训和岗位管理不严，使管理效率降低，达不到预期目标，造成经营收入减少，成本提高，带来经营管理风险。

应对措施：建立健全管理规章和体制，加强全员素质教育和岗位技能培训，实行岗位责任制，严格业务技术指导，监督检查责任制落实情况，不断提高经营管理水平，降低经营管理风险发生频度。

2、工程建设风险

风险描述：工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在不确定性，可能给项目带来的风险。

应对措施：减少不必要的工程变更，必要的变更应及时准确，现场服务到位。随时掌握外部施工环境的情况，争取有关部门的支持和协助，注意外部交通、水电供应、社会环境、政策变化等因素对施工进度的影响，及时采取必要防范

措施。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值,将影响项目整体收益,对债券还本付息产生影响。同时,项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素,实际支出增加也降低偿债能力。

应对措施：科学管理，加强调研，按市场经济准则运作。

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

衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目主管部门是衡阳高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照衡阳高新技术开发区总部基地配套设施专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《衡阳市园区建设专项债券衡阳高新技术开发区总部基地配套设施项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



衡阳高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日

衡阳市园区建设专项债券

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目预期收益与融资平衡方案

衡阳市衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目拟发行园区建设专项债券 20,000.00 万元,具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行金额 | 本次发行期限 | 实施机构 |
|------------------------|---|-----------|--------|-------------|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 2023 年湖南省园区建设专项债券（一期） - 2023 年湖南省政府专项债券（十期） | 20,000.00 | 15 | 衡阳市住房和城乡建设局 |

一、项目概况

(一) 区域介绍

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、常宁市 2 市。位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15,310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

根据衡阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，地区生产总值年均增长 9%左右，2020 年总量达到 4,000.00 亿元(按 2015 年可比价计算)，人均 GDP 超过 8,500 美元，与全省平均水平差距进一步缩小。固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额分别年均增长 16%、12%、15%。财政总收入年均增长 10%；到 2020 年，形成更加适应经济发展新常态要求的创新发展体系、制度支撑体系、开放发展体系和公共服务体系，经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设同步发展，建成全面小康社会。

衡阳市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 地区生产总值（GDP） | 3,508.50 | 3,840.31 | 4,089.69 |
| 居民人均可支配收入（元） | 29,956.00 | 32,577.00 | 34,722.00 |
| 一般公共预算收入 | 173.47 | 183.29 | 191.11 |
| 政府性基金收入 | 292.43 | 285.29 | 149.68 |
| 其中：国有土地出让收入 | 280.20 | 274.13 | 144.45 |
| 政府性基金支出 | 361.54 | 308.1 | 239.93 |
| 其中：国有土地出让支出 | 247.92 | 221.04 | 117.70 |

注：（数据来源于衡阳市财政局）

衡阳市（市本级）2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|-------------|--------|--------|--------|
| 一般公共预算收入 | 80.38 | 83.41 | 76.77 |
| 政府性基金收入 | 213.65 | 212.56 | 99.16 |
| 其中：国有土地出让收入 | 206.32 | 204.2 | 96.36 |
| 政府性基金支出 | 240.1 | 205.42 | 135.5 |
| 其中：国有土地出让支出 | 190.34 | 165.18 | 31.63 |

注：（数据来源于衡阳市财政局）

（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 |
|------------------------|--|---|-------------|--|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 项目建设地点：衡阳市珠晖区东阳渡镇东阳渡街道，位于“两江两路”之间，东临耒水，西靠湘 | 建设标准厂房 9.96 万平方米、眼镜商贸城 3.06 万平方米、创意中心 1.79 万平方米、视觉大厦 4.95 万平方米、 | 衡阳市住房和城乡建设局 | 1.《关于衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目可行性研究报告的批复》 |

| | | | | |
|--|---|---|--|---|
| | 江，北至东外环，南到泉南高速；本项目总投资 156,000.00 万元；建设期 40 个月，项目已于 2020 年 3 月份开工，计划 2023 年 7 月完工。目前项目首期示范标准厂房已竣工，双创路已建成通车，二期厂房（创意中心）已开工，水、电、气基本配套到位。另外拟建的园区道路管网，三期厂房、员工公寓楼等项目均正在办理前期报批报建手续。 | 视觉科技中心 4.85 万平方米、改造旧粮库 0.52 万平方米、配套员工公寓 3.06 万平方米；建设市政道路 3.66 千米，其中弘湘大道 710 米、双创路 458 米、弘镜路 533 米、创业路 905 米、明亮路 281 米、明镜路 345 米、视界大道 423 米；同时配套水、电、气等公共服务设施等。 | | （衡发改审[2020]23 号）。 2.不动产权证湘 2021 衡阳市不动产权第 004434 号。 3.不动产权证湘 2021 衡阳市不动产权第 004432 号。 4.衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目建设用地规划许可证。编号：430400202100029 号。 5.建设工程规划许可证，编号：建字第 430400202200049 号、建字第 430400202100154 号。 6.建筑工程施工许可证 编号为：编号 430400202203180101。 |
|--|---|---|--|---|

衡阳市衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目已经通过北京市炜衡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

本项目的投资，进一步完善城市基础设施，能提高居民的生活水平和质量，能带动片区土地的总体价值，实现土地

增值。本项目建成的厂房、道路是打造宜居城市，进一步增加就业机会、改善城市形象、提升城市品位的重要举措。本项目建成后，将加快项目周边区域的建设与开发，引导该区域产业结构和产业布局的调整，同时可带动商业、建筑业、运输业等的迅速发展，从而促进项目影响区的经济繁荣，并增加就业机会，将间接增加居民收入而且不会扩大贫富差距。项目的实施积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，促进地方经济社会可持续发展，对宣传城市文化、扩大城市发展空间，提升城市美誉度和知名度具有突出作用，将成为衡阳市经济发展的优势资源之一，有利于提升衡阳市经济效益水平。

（二）社会效益分析

本项目的建设，是随着城市的发展配套而建设的，为了构筑城市道路交通大网络，进一步拉开城市道路骨架，合理组织快速干道、公路与城市道路的衔接，实现区域内外高速对接的需要。

本项目的建设，创造大批就业岗位，并带动餐饮业、运输业、建筑装饰业等其他产业发展，为城市剩余劳动力提供大量的创业机会，对解决衡阳市现有富余人员就业创业，对于维护社会治安、稳定社会秩序、缓和富余人员安置的矛盾，具有极大的社会意义。同时，通过本项目的建设，有利于改善该地区的居住生活环境和投资环境，将给区域内的居民和

生产企业营造良好的生态环境，对改善人民生活、提高人民素质起到重要的作用。

综合上述，本项目的社会效益十分明显。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

本项目目前已取得的批复文件：

7. 《关于衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目可行性研究报告的批复》（衡发改审[2020]23 号）。
8. 不动产权证湘 2021 衡阳市不动产权第 004434 号。
9. 不动产权证湘 2021 衡阳市不动产权第 004432 号。
10. 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目建设用地规划许可证。编号：430400202100029 号。
11. 建设工程规划许可证，编号：建字第 430400202200049 号、建字第 430400202100154 号。
12. 建筑工程施工许可证编号为：编号 430400202203180101

截止方案编制之日，本项目已完成项目相关批复并开工。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 156,000.00 万元，项目融资资金 55,200.00

万元，占总投资的 35.38%，其中申请政府专项债券金额 100,800.00 万元，符合相关规定要求。2023 年建设工程计划投资 24,200.00 万元，申请政府专项债券 20,000.00 万元，没有超出当年工程建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经衡阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2,018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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〔2,016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2,020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2,019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2,020〕12 号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件）和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

项目存续期 50 年，本项目建筑设计使用年限 50 年，专项债券发行年限 15 年，项目存续期不低于专项债券发行期限，符合发行要求。

（七）项目绩效目标

1.项目总体建设目标

建设标准厂房 9.96 万平方米、眼镜商贸城 3.06 万平方米、创意中心 1.79 万平方米、视觉大厦 4.95 万平方米、视觉科技中心 4.85 万平方米、改造旧粮库 0.52 万平方米、配套员工公寓 3.06 万平方米；建设市政道路 3.66 千米，其中弘湘大道 710 米、双创路 458 米、弘镜路 533 米、创业路 905 米、明亮路 281 米、明镜路 345 米、视界大道 423 米；同时配套水、电、气等公共服务设施等。

2.2023 年绩效目标

项目 2023 年度绩效指标表

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 |
|-------|-----------|----------|------------|
| 产出指标 | 数量指标 | 标准厂房面积 | 9.96 万平方米 |
| | | 创意中心面积 | 1.79 万平方米 |
| | 质量指标 | 合格率 | 100% |
| | 时效指标 | 完工时间 | 2023 年 7 月 |
| | 成本指标 | 项目总投资 | 156,000.00 |
| 项目管理 | 资金管理指标 | 设置项目专用账户 | 完成开户 |
| | 项目进度指标 | 所有建筑完成时间 | 2023 年 7 月 |
| 效益指标 | 经济效益指标 | 带动行业发展 | 拉动相关产业投资 |
| | 社会效益指标 | 对居民经济影响 | 增加居民收入 |
| | | 对居民就业影响 | 增加居民就业机会 |
| | 生态效益指标 | 对生态环境影响 | 改善生态环境 |
| 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 公众社会满意度 | ≥ 90% |

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算依据

- 1.《全国市政工程投资估算指标》HGZ47-2007;
- 2.《市政工程可行性研究投资估算编制办法》建标[2007]164号;
- 3.本工程设计文本、图纸和相关的技术资料;
- 4.当地政府提供的有关资料;
- 5.设备询价资料;
- 6.《湖南省工程造价信息》等;
- 7.项目单位提供的有关资料等;
- 8.类似工程技术经济指标。

总投资估算详细情况如下:

项目投资估算表

单位: 万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 数量 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 合计 (万元) |
|-----|----------|----------------|----------------------|------------------------|------------------|
| 一 | 工程费用 | | | | 90,133.06 |
| (一) | 主体工程建设投资 | | 590,800.00 | | 84,066.00 |
| 1 | 标准厂房 | m ² | | 1,260.00 | 63,000.00 |
| 1.1 | 土建工程 | m ² | 500,000.00 | 850.00 | 42,500.00 |
| 1.2 | 装饰工程 | m ² | 500,000.00 | 230.00 | 11,500.00 |
| 1.3 | 给排水工程 | m ² | 500,000.00 | 50.00 | 2,500.00 |
| 1.4 | 电气及照明工程 | m ² | 500,000.00 | 80.00 | 4,000.00 |
| 1.5 | 弱电及消防工程 | m ² | 500,000.00 | 30.00 | 1,500.00 |
| 1.6 | 通风工程 | m ² | 500,000.00 | 20.00 | 1,000.00 |
| 2 | 文创服务平台 | m ² | 20,000.00 | 1,680.00 | 3,360.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 数量 (m²) | 单价 (元/m²) | 合计 (万元) |
|-----|---------|----|-----------|-----------|----------|
| 2.1 | 土建工程 | m² | 20,000.00 | 900.00 | 1,800.00 |
| 2.2 | 装饰工程 | m² | 20,000.00 | 600.00 | 1,200.00 |
| 2.3 | 给排水工程 | m² | 20,000.00 | 50.00 | 100.00 |
| 2.4 | 电气及照明工程 | m² | 20,000.00 | 80.00 | 160.00 |
| 2.5 | 弱电及消防工程 | m² | 20,000.00 | 30.00 | 60.00 |
| 2.6 | 空调及通风工程 | m² | 20,000.00 | 20.00 | 40.00 |
| 3 | 物流配送中心 | | 30,000.00 | 1,250.00 | 3,750.00 |
| 3.1 | 土建工程 | m² | 30,000.00 | 800.00 | 2,400.00 |
| 3.2 | 装饰工程 | m² | 30,000.00 | 300.00 | 900.00 |
| 3.3 | 给排水工程 | m² | 30,000.00 | 50.00 | 150.00 |
| 3.4 | 电气及照明工程 | m² | 30,000.00 | 50.00 | 150.00 |
| 3.5 | 弱电及消防工程 | m² | 30,000.00 | 30.00 | 90.00 |
| 3.6 | 空调及通风工程 | m² | 30,000.00 | 20.00 | 60.00 |
| 4 | 公共服务平台 | | 20,000.00 | 1,880.00 | 3,760.00 |
| 4.1 | 土建工程 | m² | 20,000.00 | 900.00 | 1,800.00 |
| 4.2 | 装饰工程 | m² | 20,000.00 | 800.00 | 1,600.00 |
| 4.3 | 给排水工程 | m² | 20,000.00 | 50.00 | 100.00 |
| 4.4 | 电气及照明工程 | m² | 20,000.00 | 80.00 | 160.00 |
| 4.5 | 弱电及消防工程 | m² | 20,000.00 | 30.00 | 60.00 |
| 4.6 | 空调及通风工程 | m² | 20,000.00 | 20.00 | 40.00 |
| 5 | 研发设计中心 | | 12,000.00 | 1,880.00 | 2,256.00 |
| 5.1 | 土建工程 | m² | 12,000.00 | 900.00 | 1,080.00 |
| 5.2 | 装饰工程 | m² | 12,000.00 | 800.00 | 960.00 |
| 5.3 | 给排水工程 | m² | 12,000.00 | 50.00 | 60.00 |
| 5.4 | 电气及照明工程 | m² | 12,000.00 | 80.00 | 96.00 |
| 5.5 | 弱电及消防工程 | m² | 12,000.00 | 30.00 | 36.00 |
| 5.6 | 空调及通风工程 | m² | 12,000.00 | 20.00 | 24.00 |
| 6 | 眼镜展示中心 | | 5,000.00 | 1,880.00 | 940.00 |
| 6.1 | 土建工程 | m² | 5,000.00 | 900.00 | 450.00 |
| 6.2 | 装饰工程 | m² | 5,000.00 | 800.00 | 400.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 数量 (m²) | 单价 (元/m²) | 合计 (万元) |
|-----|-----------|----|------------|--------------|-----------------|
| 6.3 | 给排水工程 | m² | 5,000.00 | 50.00 | 25.00 |
| 6.4 | 电气及照明工程 | m² | 5,000.00 | 80.00 | 40.00 |
| 6.5 | 弱电及消防工程 | m² | 5,000.00 | 30.00 | 15.00 |
| 6.6 | 空调及通风工程 | m² | 5,000.00 | 20.00 | 10.00 |
| 7 | 污水处理厂 | m² | 3,800.00 | | 7,000.00 |
| 7.1 | 厂区部分 | | | | 3,000.00 |
| 7.2 | 配套管网 | | | | 4,000.00 |
| (二) | 基础设施工程 | | | | 6,067.06 |
| 1 | 五通一平 | m² | 291,657.58 | 120.00 | 3,499.89 |
| 2 | 道路及空地硬化铺装 | m² | 121,145.76 | 150.00 | 1,817.19 |
| 3 | 地上停车位 | m² | 15,000.00 | 150.00 | 225.00 |
| 4 | 景观及绿化 | m² | 52,498.00 | 100.00 | 524.98 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 49,265.57 |
| 1 | 土地取得成本 | 亩 | 437.46 | 1,000,000.00 | 43,746.00 |
| 2 | 工程前期费用 | 项 | 1.00 | | 26.85 |
| 3 | 建设单位管理费 | 项 | 1.00 | | 478.21 |
| 4 | 工程监理费 | 项 | 1.00 | | 372.67 |
| 5 | 环境影响咨询费 | 项 | 1.00 | | 3.86 |
| 6 | 安全劳动卫生评审费 | 项 | 1.00 | | 90.13 |
| 7 | 工程设计费 | 项 | 1.00 | | 535.74 |
| 8 | 地质勘察费 | 项 | 1.00 | | 133.94 |
| 9 | 工程量清单编制费 | 项 | 1.00 | | 33.20 |
| 10 | 概算审核费用 | 项 | 1.00 | | 9.44 |
| 11 | 竣工结算审核费用 | 项 | 1.00 | | 16.91 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 数量 (m²) | 单价 (元/m²) | 合计 (万元) |
|----|-------------|----|------------|-----------|------------|
| 12 | 招投标代理费 | 项 | 1.00 | | 34.46 |
| 13 | 工程交易费 | 项 | 1.00 | | 7.30 |
| 14 | 竣工图编制费 | 项 | 1.00 | | 26.79 |
| 15 | 工程质量检测费 | | 0.00 | | 28.22 |
| 16 | 施工图审查费 | m² | 590,800.00 | 1.50 | 24.82 |
| 17 | 工程保险费 | | | | 270.40 |
| 18 | 报建费 | m² | 590,800.00 | 58.00 | 3,426.64 |
| 三 | 不可预见费 (预备费) | 万元 | 139,398.63 | 0.05 | 6,969.93 |
| 四 | 建设期利息 | | 109,200.00 | 0.06 | 9,631.44 |
| 五 | 总投资 | | 一~四 | | 156,000.00 |

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目总投资 156,000.00 万元，2023 年投入金额 24,200.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目前期投入金额，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

| 项目名称 | 总投资 | 前期投入 | 2023 年 |
|----------------------------|------------|------------|-----------|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地 （眼镜小镇）项目 | 156,000.00 | 131,800.00 | 24,200.00 |

2023 年度，衡阳市高新区弘湘双创智造基地(眼镜小镇)项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

| 项目名称 | 月度 | 1 月 | 2 月 | 3 月 | 4 月 | 5 月 | 6 月 |
|------------------------|-----------|--------|--------|----------|----------|----------|--------|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 投资金额 | 700.00 | 700.00 | 7,500.00 | 7,500.00 | 6,500.00 | 700.00 |
| | 其中：专项债券金额 | - | - | 7,000.00 | 7,000.00 | 6,000.00 | - |

| 项目名称 | 月度 | 7 月 | 8 月 | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月 |
|------------------------|-----------|--------|-----|-----|------|------|------|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 投资金额 | 600.00 | - | - | - | - | - |
| | 其中：专项债券金额 | - | - | - | - | - | - |

（二）资金筹措方案

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 156,000.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 55,200.00 万元，占投资总额的 35.38%；拟申请发行政府专项债券资金 100,800.00 万元。衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小

镇)项目已于2020年发行2020年湖南省园区建设专项债券(二十七期)专项债券40,000.00万元,发行利率3.45%,2021年8月发行2021年湖南省园区建设专项债券(四十四期)专项债券20,800.00万元,发行利率3.47%,2021年10月发行2021年湖南省园区建设专项债券(六十八期)专项债券20,000.00万元,发行利率3.51%,本次申请发行专项债券20,000.00万元,未来拟继续申请发行0万元。

项目资金筹措表

单位: 万元

| 项目名称 | 总投资 | 资金来源 | | | | | | | 本次拟发行专项债券期限 |
|------------------------|------------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|-------------|
| | | 自有资金 | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中: 用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中: 用作资本金金额 | 其他融资 | |
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地(眼镜小镇)项目 | 156,000.00 | 55,200.00 | 80,800.00 | 20,000.00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 |

四、项目收入和成本预测

(一) 项目收入预测依据

衡阳市高新区弘湘双创智造基地(眼镜小镇)项目收入主要来源于物业出租、出售收入、物业管理服务收入、污水处理收入、停车场收入。收入的预测依据和单价情况如下:

（1）物业出租、出售



本项目建成后，为入驻企业产品生产、研发、展示场地，研发设计中心、眼镜展示中心全部进行出租，标准厂房采用3: 7的比例进行出售与出租。

可用来出租、出售的标准厂房总面积为 500,000.00 平方米、研发设计中心 12,000.00 平方米，眼镜展示中心 5,000.00 平方米。

根据松木经开区与白沙工业园现行租赁价格，按照谨慎性原则，厂房租金初步定均价 22 元/平方米·月。

| | | | | |
|---|---|----------------------------|----------------------------------|----|
|  | 白沙洲业主自建单层小面积厂房出租 雁峰-白沙洲 湘江百货(白沙店)-衡阳市雁峰区 可办环评 框架结构、钢结构 九成新 郭强 | 800m ² 建筑面积 | 13元/m ² /天 31.2万/月 | 今天 |
|  | 蒸湘区自建独门独院1300平米砖混结构厂房出租，有天... 蒸湘-蒸湘万达 蒸湘区 可办环评 砖混结构 八成新 郭强 | 1300m ² 建筑面积 | 12元/m ² /天 46.8万/月 | 今天 |
|  | 三塘工业园业主自建一楼厂房优惠出租 衡南-三塘 三塘工业园-衡阳市衡南县 可办环评 钢结构 九成新 郭强 | 950m ² 建筑面积 | 10元/m ² /天 28.5万/月 | 今天 |

标准厂房销售按均价 3,500.00 元/平方米。

| | | |
|---|---|--------------------------------|
|  | 衡阳街南 三塘附近14500m ² 钢结构厂房出售层高8米 面积:14500m ² 层高: 8 厂房类型: 钢结构厂房 [详情] | 售价: 5500万元 2022-10-09 17:17 |
|  | 衡阳街南 三塘10000m ² 厂房出租 面积:10000m ² 厂房类型: 厂房 [详情] | 售价: 4000万元 2022-10-09 15:02 |

研发设计中心租金初步定价 30 元/平方米·月，眼镜展示中心展位租金初步定价为 40 元/平方米·月。



中建写字楼甲级写字楼带办公家具底价急租
石鼓-蒸湘北路 | 中建写字楼 | 可容纳39-78工位
纯写字楼 高层(共26层)
张晶 优居优住
免租1个月 纯写字楼 办公家具
294㎡ 建筑面积
0.79元/㎡/天
7000元/月



龙腾时代280平 写字楼 急转 无转让费
耒阳-五里牌 | 龙腾时代广场 | 可容纳45-91工位
商业综合体 中区(共12层)
徐春李 耒阳飞米地产
商业综合体 可注册 免费车位
280㎡ 建筑面积
0.9元/㎡/天
7600元/月



华新步步高精装写字楼急租 全套办公家具 拎包入住
华新开发区-步步高 | 汇景 | 可容纳26-53工位
商业综合体 低区(共25层)
王德贤 佳音地产
商业综合体 可注册 办公家具
199㎡ 建筑面积
0.5元/㎡/天
3000元/月

项目采取销售与出租结合模式进行运营，随市场行情而定，项目建设期第 3 年开始有部分厂房与服务用房进行出租、销售，比例如下表：

| 年份 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年及以后 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 出租比例 | 50% | 60% | 80% | 80% | 80% | 90% |
| 出售比例 | 30% | 40% | 30% | - | - | - |

（2）物业管理服务收入

根据《关于发布湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》，物业管理费收费标准为 0.50-4.00 元/平方米/月，本项目物业管理按照 2 元/平方米·月进行收取，基数为 517,000 平方米。网上查询案列截图如下：

| 蒸湘区--部分在售楼盘物业费一览表 | | |
|-------------------|-------------------|-------------|
| 楼盘名称 | 物业 | 物业费 (元/㎡/月) |
| 碧桂园衡中心 | 广东碧桂园物业管理有限公司 | 2 |
| 铂金时代 | 雅生活智慧城市服务股份有限公司 | 2 |
| 奥莱祥生府 | 浙江祥生物业服务有限公司衡阳分公司 | 2 |

(3) 污水处理收入

本项目依据可研设定规模，为园区企业提供污水处理服务，日处理规模为 2 万吨，年处理 730 万吨，按照按照发改委、财政部、住建部三部联合下发《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》以及国家财政部印发《污水处理费征收使用管理办法》（财税[2014]151 号）、《衡阳市城市污水处理费征收使用管理办法》的有关规定，根据衡阳市关于污水收费的相关文件标准，并结合衡阳市的实际情况确定规定，本项目污水处理收费标准按 0.80 元每吨计算。本项目按第一年使用率 50%计算。

(4) 停车位收入

新建停车位 500 个，根据衡阳市根据《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》即停即走且时间在 1 小时以内的免费；超过 1 小时至 12 小时内收费 5 元/辆；超过 12 小时，按每 12 小时加收 5 元(不足 12 小时按 12 小时计)。本项目按每天 20 元收入估算，每辆每次收费 20 元。每 3 年增长

10%。

(二) 项目预期收入预测

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目的收入主要包括物业出租、出售收入、物业管理服务收入、污水处理收入、停车场收入，债券存续期内项目总收入为224,219.60 万元。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

| 项目名称 | 收入类别 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 标准厂房出租收入 | 4620.00 | 5544.00 | 7392.00 | 7392.00 | 8316.00 | 8316.00 |
| | 研发设计中心出租收入 | 216.00 | 259.20 | 345.60 | 345.60 | 388.80 | 388.80 |
| | 眼镜展示中心出租收入 | 120.00 | 144.00 | 192.00 | 192.00 | 216.00 | 216.00 |
| | 标准厂房出售收入 | 15,750.00 | 21,000.00 | 15,750.00 | - | - | - |
| | 物业管理服务收入 | 988.80 | 1,240.80 | 1,240.80 | 1,240.80 | 1,240.80 | 1,240.80 |
| | 污水处理收入 | 292.00 | 584.00 | 584.00 | 584.00 | 584.00 | 584.00 |
| | 停车位收入 | 255.50 | 292.00 | 328.50 | 361.35 | 361.35 | 361.35 |
| | 小计 | 22,242.30 | 29,064.00 | 25,832.90 | 10,115.75 | 11,106.95 | 11,106.95 |

| 项目名称 | 收入类别 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 标准厂房出租收入 | 8316.00 | 8316.00 | 8316.00 | 8316.00 | 8316.00 | 8316.00 |
| | 研发设计中心出租收入 | 388.80 | 388.80 | 388.80 | 388.80 | 388.80 | 388.80 |

| | | | | | | | |
|------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 眼镜展示中心出租收入 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 |
| | 标准厂房出售收入 | - | - | - | - | - | - |
| | 物业管理服务收入 | 1,240.80 | 1,240.80 | 1,240.80 | 1,240.80 | 1,240.80 | 1,240.80 |
| | 污水处理收入 | 584.00 | 584.00 | 584.00 | 584.00 | 584.00 | 584.00 |
| | 停车位收入 | 397.49 | 397.49 | 397.49 | 437.23 | 437.23 | 437.23 |
| | 小计 | 11,143.09 | 11,143.09 | 11,143.09 | 11,182.83 | 11,182.83 | 11,182.83 |

| 项目名称 | 收入类别 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 合计 |
|------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 标准厂房出租收入 | 8316.00 | 8316.00 | 8316.00 | 8316.00 | 2079.00 | 126,819.00 |
| | 研发设计中心出租收入 | 388.80 | 388.80 | 388.80 | 388.80 | 97.20 | 5,929.20 |
| | 眼镜展示中心出租收入 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 54.00 | 3,294.00 |
| | 标准厂房出售收入 | - | - | - | - | - | 52,500.00 |
| | 物业管理服务收入 | 1,240.80 | 1,240.80 | 1,240.80 | 1,240.80 | 310.20 | 19,911.00 |
| | 污水处理收入 | 584.00 | 584.00 | 584.00 | 584.00 | 146.00 | 9,198.00 |
| | 停车位收入 | 480.96 | 480.96 | 480.96 | 529.05 | 132.26 | 6,568.40 |
| | 小计 | 11,226.56 | 11,226.56 | 11,226.56 | 11,274.65 | 2,818.66 | 224,219.60 |

（三）项目预期成本依据

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目的主要成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、原购原材料、外购动力费、污泥处置费及相关税费。债券存续期内总支出预计 37,424.10 万元。具体成本预测依

据及明细见下：

1. 工资及福利费：根据项目要求，本项目定员 20 人，根据衡阳市物流行业人员平均工资与福利费，本项目按人均每 6.00 万元计算。2022 年暂按 10 人计算。

| 序号 | 项目名称 | 人均工资标准 |
|----|-------------------|----------|
| 1 | 衡山科学城数字装备制造产业园项目 | 4.8 万元/年 |
| 2 | 国家级衡阳高新区数字产业孵化园项目 | 4.8 万元/年 |

2. 原购原材料：本项目原购原材料主要为在处理中主要投加 PAC、PAM 和次氯酸钠药剂，参考同类型案例，依据保守型原则，本项目按照药剂费 0.22 元/吨，每年需要药剂 730 吨。

| 编号 | 污水厂 | 年处理量 | 合计(元/万 | 药剂费 | 动力费(电) | 污泥处置费 |
|----|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 万 m ³ | m ³) | 元/m ³ | 元/m ³ | 元/m ³ |
| 1 | 郴州市第一污水处理厂 | 5411 | 0.24 | 0.08 | 0.15 | 0.01 |
| 2 | 郴州市第三污水处理厂 | 1642.5 | 0.168 | 0.04 | 0.124 | 0.004 |
| 3 | 郴州市第四污水处理厂 | 2190 | 0.156 | 0.05 | 0.094 | 0.012 |

3.外购动力费：年耗水量为 15,800.00 吨，根据衡阳市发展和改革委员会《关于城区供水价格调整的批复》(衡发改价商[2021]17 号)文件，本项目水费单价定为 4.20 元/吨；年耗电量为 650,000.00 度，电费单价 0.7 元/度。

| 湖南省电网销售电价表 | | | | | | | |
|--------------|-------------|--------|------------|--------|----------|----------|-----------|
| 用电分类 | 电度电价（元/千瓦时） | | | | | 基本电价 | |
| | 不满1千伏 | 1-10千伏 | 35-110千伏以下 | 110千伏 | 220千伏及以上 | 最大需量 | 变压器容量 |
| | | | | | | （元/千瓦·月） | （元/千伏安·月） |
| 一、居民生活用电 | 0.588 | 0.573 | 0.563 | | | | |
| 二、一般工商业及其他用电 | 0.7511 | 0.7311 | 0.7111 | 0.6911 | | | |
| 三、大工业用电 | | 0.6437 | 0.6147 | 0.5867 | 0.5627 | 30 | 20 |
| 四、农业生产用电 | 0.5487 | 0.5287 | 0.5087 | 0.4887 | | | |
| 其中：贫困县农业排灌用电 | 0.4117 | 0.4017 | 0.3917 | | | | |

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.21分钱、农网改造还贷资金2分钱。
2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他用电1.9分钱。
3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱和地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。

4. 污泥处置费:按照污泥处置工艺,参照同类型案例,污泥处置费按照 0.02 元/吨测算。

| 编号 | 污水厂 | 年处理量 | 合计(元/万m³) | 药剂费 | 动力费(电) | 污泥处置费 |
|----|------------|--------|-----------|------|--------|-------|
| | | 万m³ | | 元/m³ | 元/m³ | 元/m³ |
| 1 | 郴州市第一污水处理厂 | 5411 | 0.24 | 0.08 | 0.15 | 0.01 |
| 2 | 郴州市第三污水处理厂 | 1642.5 | 0.168 | 0.04 | 0.124 | 0.004 |
| 3 | 郴州市第四污水处理厂 | 2190 | 0.156 | 0.05 | 0.094 | 0.012 |

5.修理费:根据《建设项目经济评价方法与参数》第三版,本项目修理费按固定资产折旧额的 10%计算,固定资产折旧额为 3,120.00 万元。

6.相关税费：本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育费附加、房产税等。其中：

本项目增值税税率按照 6%税率简易估算。

土地增值税预征按 2%计算。

本项目房产税税率为 12%。

（四）项目预期成本预测

债券存续期内总支出预计 37,424.10 万元，其中运营成本 10,384.61 万元，相关税费 27,039.49 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

| 序号 | 成本类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|----|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | 工资及福利费 | 60.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 |
| 2 | 原购原材料 | 80.30 | 160.60 | 160.60 | 160.60 | 160.60 | 160.60 |
| 3 | 燃料动力费 | 26.07 | 52.14 | 52.14 | 52.14 | 52.14 | 52.14 |
| 4 | 污泥处置费 | 7.30 | 14.60 | 14.60 | 14.60 | 14.60 | 14.60 |
| 5 | 修理费 | 156.00 | 312.00 | 312.00 | 312.00 | 312.00 | 312.00 |
| 6 | 相关税费 | 1,309.99 | 1,636.36 | 1,864.99 | 1,514.28 | 1,686.25 | 1,686.25 |
| 小计 | | 1,639.66 | 2,295.70 | 2,524.33 | 2,173.62 | 2,345.59 | 2,345.59 |

| 序号 | 成本类型 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|----|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | 工资及福利费 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 |
| 2 | 原购原材料 | 160.60 | 160.60 | 160.60 | 160.60 | 160.60 | 160.60 |
| 3 | 燃料动力费 | 52.14 | 52.14 | 52.14 | 52.14 | 52.14 | 52.14 |
| 4 | 污泥处置费 | 14.60 | 14.60 | 14.60 | 14.60 | 14.60 | 14.60 |
| 5 | 修理费 | 312.00 | 312.00 | 312.00 | 312.00 | 312.00 | 312.00 |
| 6 | 相关税费 | 1,688.53 | 1,688.53 | 1,688.53 | 1,691.06 | 1,691.06 | 1,691.06 |
| 小计 | | 2,347.87 | 2,347.87 | 2,347.87 | 2,350.40 | 2,350.40 | 2,350.40 |

| 序号 | 成本类型 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 合计 |
|----|--------|----------|----------|----------|----------|--------|-----------|
| 1 | 工资及福利费 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 30.00 | 1,890.00 |
| 2 | 原购原材料 | 160.60 | 160.60 | 160.60 | 160.60 | 40.15 | 2,529.45 |
| 3 | 燃料动力费 | 52.14 | 52.14 | 52.14 | 52.14 | 13.04 | 821.21 |
| 4 | 污泥处置费 | 14.60 | 14.60 | 14.60 | 14.60 | 3.65 | 229.95 |
| 5 | 修理费 | 312.00 | 312.00 | 312.00 | 312.00 | 78.00 | 4,914.00 |
| 6 | 相关税费 | 1,693.83 | 1,693.83 | 1,693.83 | 1,696.88 | 424.23 | 27,039.49 |
| 小计 | | 2,353.17 | 2,353.17 | 2,353.17 | 2,356.22 | 589.07 | 37,424.10 |

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 224,219.60 万元，预期总成本 37,424.10 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 186,795.51 万元。

（二）项目融资还本付息情况

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目，已于 2020 年发行专项债券 40,000.00 万元，发行利率 3.45%，2021 年 8 月发行专项债券 20,800.00 万元，发行利率 3.47%，2021 年 10 月发行专项债券 20,000.00 万元，发行利率 3.51%；本次拟发行专项债券 20,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0 万元，根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.62%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

| 项目 | 年度 | 期初本金 余额 | 本期新增 本金 | 本期偿还 本金 | 期末本金 余额 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
|------------------------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 2020 年 | - | 40,000.00 | - | 40,000.00 | 690.00 | 690.00 |
| | 2021 年 | 40,000.00 | 40,800.00 | - | 80,800.00 | 1,380.00 | 1,380.00 |
| | 2022 年 | 80,800.00 | - | - | 80,800.00 | 2,803.76 | 2,803.76 |
| | 2023 年 | 80,800.00 | 20,000.00 | - | 100,800.00 | 3,165.76 | 3,165.76 |
| | 2024 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2025 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2026 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2027 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2028 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2029 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2030 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2031 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2032 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2033 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2034 年 | 100,800.00 | - | - | 100,800.00 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| | 2035 年 | 100,800.00 | - | 40,000.00 | 60,800.00 | 2,837.76 | 42,837.76 |
| | 2036 年 | 20,000.00 | - | 40,800.00 | 20,000.00 | 2,147.76 | 42,947.76 |
| | 2037 年 | 20,000.00 | | - | 20,000.00 | 724.00 | 724.00 |
| | 2038 年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | - | 362.00 | 20,362.00 |
| 合计 | | - | 100,800.00 | 100,800.00 | - | 52,916.40 | 153,716.40 |

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为物业出租、出售收入、物业管理服务收入、污水处理收入、停车场收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 186,795.51 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本金 | 项目预计融资本息 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|------------------------|---------------|------------|------------|-----------------|
| 衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目 | 186,795.51 | 100,800.00 | 153,206.40 | 1.22 |

同时，衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目融资平衡情况已经通过利安达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债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0% | 10% |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.07 | 1.22 | 1.36 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.24 | 1.22 | 1.19 |

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | 运营期 | | | | |
|----|---------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
| 一 | 现金流入 | 380,219.60 | 55,000.00 | 50,800.00 | 48,242.30 | 53,264.00 | 25,832.90 | 10,115.75 | 11,106.95 | 11,106.95 |
| 1 | 资本金流入 | 55,200.00 | 15,000.00 | 10,000.00 | 26,000.00 | 4,200.00 | - | - | - | - |
| 2 | 融资资金流入 | 100,800.00 | 40,000.00 | 40,800.00 | - | 20,000.00 | - | - | - | - |
| 3 | 运营期现金流入 | 224,219.60 | | - | 22,242.30 | 29,064.00 | 25,832.90 | 10,115.75 | 11,106.95 | 11,106.95 |
| 二 | 现金流出 | 339,100.98 | 55,000.00 | 50,800.00 | 27,639.66 | 26,495.70 | 6,052.09 | 5,701.38 | 5,873.35 | 5,873.35 |
| 1 | 建设期资金流出 | 147,960.48 | 54,310.00 | 49,420.00 | 23,196.24 | 21,034.24 | | | | |
| 2 | 运营期资金流出 | 37,424.10 | | - | 1,639.66 | 2,295.70 | 2,524.33 | 2,173.62 | 2,345.59 | 2,345.59 |
| 3 | 融资还本付息 | 153,716.40 | 690.00 | 1,380.00 | 2,803.76 | 3,165.76 | 3,527.76 | 3,527.76 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| 三 | 现金净流量 | 41,118.63 | - | - | 20,602.64 | 26,768.30 | 19,780.81 | 4,414.37 | 5,233.60 | 5,233.60 |
| 四 | 累计现金净流量 | - | - | - | 20,602.64 | 47,370.94 | 67,151.75 | 71,566.12 | 76,799.72 | 82,033.32 |

续表：

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | |
|----|---------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
| 一 | 现金流入 | 380,219.60 | 11,143.09 | 11,143.09 | 11,143.09 | 11,182.83 | 11,182.83 | 11,182.83 | 11,226.56 |
| 1 | 资本金流入 | 55,200.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 融资资金流入 | 100,800.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 运营期现金流入 | 224,219.60 | 11,143.09 | 11,143.09 | 11,143.09 | 11,182.83 | 11,182.83 | 11,182.83 | 11,226.56 |
| 二 | 现金流出 | 339,100.98 | 5,875.63 | 5,875.63 | 5,875.63 | 5,878.16 | 5,878.16 | 5,878.16 | 5,880.93 |
| 1 | 建设期资金流出 | 147,960.48 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 运营期资金流出 | 37,424.10 | 2,347.87 | 2,347.87 | 2,347.87 | 2,350.40 | 2,350.40 | 2,350.40 | 2,353.17 |
| 3 | 融资还本付息 | 153,716.40 | 3,527.76 | 3,527.76 | 3,527.76 | 3,527.76 | 3,527.76 | 3,527.76 | 3,527.76 |
| 三 | 现金净流量 | 41,118.63 | 5,267.46 | 5,267.46 | 5,267.46 | 5,304.67 | 5,304.67 | 5,304.67 | 5,345.63 |
| 四 | 累计现金净流量 | - | 87,300.78 | 92,568.24 | 97,835.70 | 103,140.37 | 108,445.04 | 113,749.71 | 119,095.34 |

续表：

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | |
|----|---------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| | | | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| 一 | 现金流入 | 380,219.60 | 11,226.56 | 11,226.56 | 11,274.65 | 2,818.66 |
| 1 | 资本金流入 | 55,200.00 | - | - | - | - |
| 2 | 融资资金流入 | 100,800.00 | - | - | - | - |
| 3 | 运营期现金流入 | 224,219.60 | 11,226.56 | 11,226.56 | 11,274.65 | 2,818.66 |
| 二 | 现金流出 | 339,100.98 | 45,190.93 | 45,300.93 | 3,080.22 | 20,951.07 |
| 1 | 建设期资金流出 | 147,960.48 | | | | |
| 2 | 运营期资金流出 | 37,424.10 | 2,353.17 | 2,353.17 | 2,356.22 | 589.07 |
| 3 | 融资还本付息 | 153,716.40 | 42,837.76 | 42,947.76 | 724.00 | 20,362.00 |
| 三 | 现金净流量 | 41,118.63 | -33,964.37 | -34,074.37 | 8,194.43 | -18,132.41 |
| 四 | 累计现金净流量 | - | 85,130.97 | 51,056.60 | 59,251.03 | 41,118.63 |

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的发展，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、合理性及可行性质疑的风险

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：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于物业出租、出售收入、

物业管理服务收入、污水处理收入、停车场收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

4.项目完工风险

风险描述：在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应付措施：针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

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

衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目主管部门是衡阳市住房和城乡建设局。

主管部门负责按照衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《衡阳市园区建设专项债券衡阳市高新区弘湘双创智造基地（眼镜小镇）项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 2 日