



湖南省岳阳市 2023 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 6 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 500,100.00 万元，其中市本级 419,400.00 万元、君山区 14,400.00 万元、汨罗市 30,000.00 万元、岳阳县 36,300.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
市本级	湖南岳阳绿色化工高新技术产业园区扩园新区基础设施配套项目	220,000.00	15
市本级	湖南岳阳绿色化工高新技术产业园区扩园公用工程配套设施建设项目	199,400.00	15
小计	-	419,400.00	-
君山区	岳阳市君山区城区集中供热建设项目	14,400.00	15
小计	-	14,400.00	-
汨罗市	汨罗高新技术产业园区众发创业园基础设施配套建设项目	30,000.00	15
小计	-	30,000.00	-
岳阳县	岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目	13,800.00	15
岳阳县	岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目	22,500.00	15
小计	-	36,300.00	-
合计	-	500,100.00	-

岳阳市本级 2023 年园区建设专项债券
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区
基础设施配套项目
预期收益与融资平衡方案

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目拟发行园区建设专项债券 350,000.00 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
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目	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）	220,000.00	15	湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

(一) 区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前 505 年，是一座有着 2500 多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市 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	4,001.55	4,402.98	4,640.74
居民人均可支配收入（元）	28,577.00	31,236.00	33285
一般公共预算收入	152.7	171.14	185
政府性基金收入	256.7	358.38	309
其中：国有土地出让收入	237.5	333.1	267.3
政府性基金支出	314.9	381.16	356.1
其中：国有土地出让收入支出	179.9	260.87	210.6

岳阳市本级 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元			
项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	67.7	78.17	82
政府性基金收入	109.1	162.35	154.2
其中：国有土地出让收入	102.2	156.15	142.1
政府性基金支出	132.7	163.22	164
其中：国有土地出让收入支出	56.7	117.03	108.9

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(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
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目	1、项目总投资761,300.00 万元； 2、项目地点位于湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区； 3、项目建设期间为2020 年 3 月 -2024 年 5 月。	项目主要建设内容为：新建扩园新区道路（路网工程）12 公里；公用工程主要新建 22 万 t/d 原水净水系统、2300m3/h 污水处理系统、39 万 m3/h 循环水系统、5 套 120MVA 供配电系统、水体防控系统、电信系统、绿色化工10000Nm3/h 空压站、消防气防系统、冷冻站等；储运设施主要新建 400 万 t/a 煤储运罐区、仓库及配套管廊、7.8km 散料储运系统、液货码头及装卸系统;动力装置主要新建 5 套 410t/h 的锅炉、4 台发电合力为 180MW 的发电机组；物流通道主要新建长 25km、宽 26m 的物流道路。	湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区管理委员会	1、《关于湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（岳云发改〔2020〕26 号）； 2、《关于支持岳阳市中石化巴陵分公司己内酰胺搬迁与升级改造项目的复函》（函〔2019〕8 号）； 3、《建设工程规划许可证》（建字第 430603202100015 号）； 4、《建设用地规划许可证》（建字第 430603202000016） 5、《不动产权证书》（湘（2021）岳阳市云溪区不动产权第 0002494 号）； 6、《建设项目开工报告表》。

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

该项目能为湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区入驻企业提供了强有力的后勤保证，有利于企业的快速稳定发展，进而推动城市经济的发展；项目的建设为岳阳绿色化工高新技术产业开发区招商引资、提高经济开放度提供了有效的载体，促进优势产业的发展，推进产业结构调整，对岳阳绿色化工产业园和城市的建设及经济发展具有重要的意义。

（二）社会效益分析

本项目建成后，将带动本地物流企业的发展，有利于当地的就业机会的增加，为当地居民增加收入带来新契机。本项目的建设，将增加地方政府财政收入，加快了地方政府和项目所在地周边基础设施建设的步伐，有利于改善当地的文化生活环境，基础设施、社会服务容量和城市化进程。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为园区建设，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经岳阳市云溪区发展和改革局立项审批，批复文件《关于湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（岳云发改审〔2022〕26号）。

3、前期工作开展情况

目前项目已取得《关于湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（岳云发改〔2020〕26号）、《关于支持岳阳市中石化巴陵分公司己内酰胺搬迁与升级改造项目的复函》（函〔2019〕8号）、《建设工程规划许可证》（建字第430603202100015号）、《建设用地规划许可证》（建字第430603202000016）、《不动产权证书》（湘（2021）岳阳市云溪区不动产权第0002494号）、《建设项目开工报告表》。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求220,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经岳阳市财政局根据《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）和实施方案进行审核，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

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目产出指标、效益指标等设置科学合理，采用定量和定性相结合的方法，对指标进行细化和量化，指标设置能够有效反映项目实施预期的情况，项目绩效的可实现程度较高。

产出目标：①数量目标：基础设施工程实际完成率 $\geq 80\%$ ；②质量目标：合格率 $\geq 95\%$ ；③时效目标：a.债券是否在发行年度内用完 b.是否按规定及时、规范披露信息 c.是否及时足额还本付息 d.项目是否按计划开工 e.项目的工程进度是否达标 f.项目计划竣工时间；④成本指标：成本控制率 $\leq 100\%$ ，（决算数-预算数）/预算数。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、项目估算依据

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目投资估算依据如下：

（1）本工程以 2018 年《湖南省建筑工程概算定额》、2014 年《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量定额》、《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，并参照岳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岳阳建设主管部分发布的 2020 年岳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）建设单位管理费依据财政部财建〔2016〕504 号；

（5）建设工程监理费一句湘监协〔2016〕2 号文件，参考国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号；

（6）前期工作咨询费依据国家计委计价格〔1999〕1283 号；

（7）工程勘察费依据工程设计费国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文；

(8) 工程设计费依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号；

(9) 环境影响咨询服务费依据国家计委、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 1.5%计算；

(11) 招标代理费：按照《湘招协〔2015〕6号》取值；

(12) 全过程造价咨询费依据《湘建价协〔2016〕25号》。

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	估算价值(万元)					占投资额(%)
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	
一	第一部份工程费用	320945.15	47203.25	251884.15		620032.55	81.44%
1	公用工程	43883.14	21941.57	153590.97		219415.68	
1.1	原水净化系统	5380.19	2690.10	18830.67		26900.95	
1.2	污水处理系统	15080.38	7540.19	52781.32		75401.89	
1.3	循环水系统	12751.05	6375.53	44628.68		63755.25	
1.3.1	空分循环水场	1124.87	562.44	3937.06		5624.37	
1.3.2	第一循环水场	3349.89	1674.95	11724.63		16749.47	
1.3.3	第一循环水场 35kV 变电所	1448.76	724.38	5070.67		7243.82	
1.3.4	第二循环水场	5120.83	2560.41	17922.89		25604.13	
1.3.5	第二循环水场 35kV 变电所	1706.69	853.35	5973.43		8533.47	
1.4	供配电系统	5267.40	2633.70	18435.89		26336.98	

1.4.1	220kV 变电所及供配电	1850.26	925.13	6475.92		9251.32	
1.4.2	110kV 变电所一	1705.61	852.80	5969.62		8528.03	
1.4.3	110kV 变电所二	778.85	389.43	2725.99		3894.27	
1.4.4	全厂供配电系统	339.15	169.58	1187.04		1695.77	
1.4.5	全厂供电外线及道路照明	593.52	296.76	2077.31		2967.59	
1.5	水体防控系统	2976.63	1488.32	10418.22		14883.17	
1.6	电信系统	813.87	406.93	2848.54		4069.34	
1.7	空压站	344.55	172.27	1205.91		1722.73	
1.8	消防气防系统	602.52	301.26	2108.83		3012.61	
1.9	冷冻站	666.55	333.28	2332.93		3332.76	
2	储运及配套设施	109954.09	15707.73	31415.45		157077.27	
2.1	煤储运	31601.88	4514.55	9029.11		45145.54	
2.2	罐区	24857.66	3551.09	7102.19		35510.94	
2.3	仓库	2437.00	348.14	696.29		3481.43	
2.4	配套管廊	25989.36	3712.77	7425.53		37127.66	
2.5	散料储运系统	9142.68	1306.10	2612.19		13060.97	
2.6	外管廊	4855.10	693.59	1387.17		6935.86	

2.7	液货码头	6934.00	990.57	1981.14		9905.71	
2.8	装卸系统	4136.41	590.92	1181.83		5909.16	
3	动力区	19107.92	9553.96	66877.72		95539.60	
4	物流通道	100000.00				100000.00	
5	扩园新区道路（路网工程）	48000.00				48000.00	
二	第二部份其他工程费用				66415.07	66415.07	8.72%
1	建设管理费				3041.77	3041.77	
2	工程监理费				5585.24	5585.24	
3	建设项目前期工作咨询费				138.06	138.06	
4	环境影响咨询服务费				58.24	58.24	
5	工程勘察费				9359.09	9359.09	
6	工程设计费(含概算编制费)				8593.51	8593.51	
7	招标代理服务费				99.89	99.89	
8	工程造价咨询服务费				4094.60	4094.60	
9	清单及控制价编制费				1585.74	1585.74	
10	竣工结算审核费				1645.49	1645.49	
11	场地准备及临时设施费				7311.79	7311.79	

12	工程保险费				2632.24	2632.24	
13	施工图审查费				196.29	196.29	
14	水土保持方案编制费				650.00	650.00	
15	工程检测费				3802.12	3802.12	
16	征地拆迁费				17621.01	17621.01	
三	预备费				34322.38	34322.38	4.51%
1	基本预备费				34322.38	34322.38	
四	财务费用				40530	40530	5.32%
1	建设期利息				40530	40530	
五	合计	320945.15	47203.25	251884.15	141267.45	761300.00	100.00%

建筑工程费用估算表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单方造价 (元)	估算价值(万元)					合计	备注
					建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	其中：可抵 扣税金		
一	工程费用	m2	245780.00		67629.65	12788.75	6196.62		7567.02	86615.02	
1	1#-8#厂房	m2	166400.00		29952.00	5894.72	3174.08		3413.33	39020.80	
1.1	主体工程	m2	166400.00	1400.00	23296.00				1923.52	23296.00	
1.2	装修工程	m2	166400.00	400.00	6656.00				549.58	6656.00	

1.3	电气照明工程	m2	166400.00	100.00		1081.60	582.40		172.52	1664.00	
1.4	给排水工程	m2	166400.00	120.00		1297.92	698.88		207.02	1996.80	
1.5	消防工程	m2	166400.00	75.00		811.20	436.80		129.39	1248.00	
1.6	弱电工程	m2	166400.00	70.00		757.12	407.68		120.76	1164.80	
1.7	通风工程	m2	166400.00	180.00		1946.88	1048.32		310.54	2995.20	
2	9#-10#仓库	m2	25600.00		3840.00	906.88	488.32		461.72	5235.20	
2.1	主体工程	m2	25600.00	1300.00	3328.00				274.79	3328.00	
2.2	装修工程	m2	25600.00	200.00	512.00				42.28	512.00	
2.3	电气照明工程	m2	25600.00	100.00		166.40	89.60		26.54	256.00	
2.4	给排水工程	m2	25600.00	120.00		199.68	107.52		31.85	307.20	
2.5	消防工程	m2	25600.00	75.00		124.80	67.20		19.91	192.00	
2.6	弱电工程	m2	25600.00	70.00		116.48	62.72		18.58	179.20	
2.7	通风工程	m2	25600.00	180.00		299.52	161.28		47.77	460.80	
3	11#科研大楼	m2	12800.00		3072.00	775.68	401.52		376.04	4249.20	
3.1	主体工程	m2	12800.00	1600.00	2048.00				169.10	2048.00	
3.2	装修工程	m2	12800.00	800.00	1024.00				84.55	1024.00	
3.3	电气照明工程	m2	12800.00	100.00		83.20	44.80		13.27	128.00	
3.4	给排水工程	m2	12800.00	120.00		99.84	53.76		15.92	153.60	
3.5	消防工程	m2	12800.00	75.00		62.40	33.60		9.95	96.00	
3.6	弱电工程	m2	12800.00	70.00		58.24	31.36		9.29	89.60	
3.7	空调及通风工程	m2	12800.00	500.00		416.00	224.00		66.35	640.00	

3.8	电梯	台	2.00	350000.00		56.00	14.00		7.60	70.00	
4	12#综合楼	m2	21600.00		5184.00	1326.46	681.94		636.95	7192.40	
4.1	主体工程	m2	21600.00	1600.00	3456.00				285.36	3456.00	
4.2	装修工程	m2	21600.00	800.00	1728.00				142.68	1728.00	
4.3	电气照明工程	m2	21600.00	100.00		140.40	75.60		22.39	216.00	
4.4	给排水工程	m2	21600.00	120.00		168.48	90.72		26.87	259.20	
4.5	消防工程	m2	21600.00	75.00		105.30	56.70		16.80	162.00	
4.6	弱电工程	m2	21600.00	70.00		98.28	52.92		15.68	151.20	
4.7	空调及通风工程	m2	21600.00	500.00		702.00	378.00		111.97	1080.00	
4.8	电梯	台	4.00	350000.00		112.00	28.00		15.20	140.00	
5	13#配套服务用房	m2	19200.00		4608.00	1191.52	609.28		567.86	6408.80	
5.1	主体工程	m2	19200.00	1600.00	3072.00				253.65	3072.00	
5.2	装修工程	m2	19200.00	800.00	1536.00				126.83	1536.00	
5.3	电气照明工程	m2	19200.00	100.00		124.80	67.20		19.91	192.00	
5.4	给排水工程	m2	19200.00	120.00		149.76	80.64		23.89	230.40	
5.5	消防工程	m2	19200.00	75.00		93.60	50.40		14.93	144.00	
5.6	弱电工程	m2	19200.00	70.00		87.36	47.04		13.93	134.40	
5.7	空调及通风工程	m2	19200.00	500.00		624.00	336.00		99.53	960.00	
5.8	电梯	台	4.00	350000.00		112.00	28.00		15.20	140.00	
6	门卫室及垃圾站	m2	180.00	2000.00	36.00				2.97	36.00	
7	配套工程及其他				6244.97	2693.49	841.48		894.99	9779.94	

7.1	绿化景观工程	m2	24320.00	280.00	680.96				56.23	680.96	
7.2	道路、停车场及其他铺装	m2	75300.00	600.00	4518.00				373.05	4518.00	
7.3	室外电气、给排水设施	m2	99620.00	90.00		717.26	179.32		97.32	896.58	
7.4	室外消防设施	m2	99620.00	50.00		398.48	99.62		54.07	498.10	
7.5	停车位充电桩	个	112.00	35000.00		313.60	78.40		42.55	392.00	35kw 快充
7.6	垃圾污水处理设施	项	1.00	5000000.00		400.00	100.00		54.27	500.00	
7.7	其他室外工程	m2	99620.00	150.00	1046.01	224.15	224.15		130.66	1494.30	
7.8	园区智能化系统建设	项	1.00	8000000.00		640.00	160.00		86.84	800.00	
8	园区配套道路				14692.68				1213.16	14692.68	
8.1	规划一路	m	533.00	36000.00	1918.80				158.43	1918.80	20m 宽
8.2	规划二路	m	510.00	36000.00	1836.00				151.60	1836.00	20m 宽
8.3	规划三路	m	471.00	61200.00	2882.52				238.01	2882.52	34m 宽
8.4	规划四路	m	703.00	43200.00	3036.96				250.76	3036.96	24m 宽
8.5	规划五路	m	696.00	36000.00	2505.60				206.88	2505.60	20m 宽
8.6	规划六路	m	698.00	36000.00	2512.80				207.48	2512.80	20m 宽

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。

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目总投资 761,300.00 万元，2023 年投入金额 250,000.00 万元，2023 年 3 月发行政府专项债券 220,000.00 万元，30,000.00 拟于 6 月发行，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	前期投资	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目	761,300.00	304,520.00	111,380.00	65,400.00	250,000.00	30,000.00

2023 年度，湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套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
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目	投资金额	0.00	0.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	70,000.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	70,000.00

续上表:

[illegible]

绿色化工 高新技术产业 开发区扩园新 区基础设施配 套项目	其中： 专项债券金 额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	250,000.00
---	-------------------	------	------	------	------	------	------	------------

（二）项目资金筹措方案

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目的资金来源主要为资本金 411,300.00 万元、政府专项债券资金 350,000.00 万元。项目总投资 761,300.00 万元，其中：资本金 411,300.00 万元，占总投资的 54.03%；拟申请发行政府专项债券资金 350,000.00 万元。湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目已于 2021 年 8 月发行 2021 年湖南省园区建设专项债券（五期）-2021 年湖南省政府专项债券（十八期）30,000.00 万元，发行利率 3.38%，于 2021 年 11 月发行 2021 年湖南省园区建设专项债券（十六期）-2021 年湖南省政府专项债券（九十三期）40,000.00 万元，发行利率 3.51%，本次拟申请发行 220,000.00 万元，未来拟申请发行 60,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次申请发行的政府专项债券名称	本次申请发行的政府专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次发行的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额	其他融资		
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开	761,300.00	411,300.00	70,000.00	220,000.00	60,000.00	-	2023 年湖南省园区建设专项债券	15 年

发区扩园新 区基础设施 配套项目							(一期) -2023 年湖 南省政府专 项债券(十 期)	
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目收益主要来源于罐区收入、污水处理收入、仓库出租收入、空压站收入、原水净化后供水收入、液货码头收入和发电站收入。

(1) 罐区收入：罐区规模为 4000000m³，根据网上调查，储 罐 对 外 租 赁 市 场 价 格 约 为 40 元 /m³/ 年（<http://product.11467.com/info/2572404.htm>）；

信息编号：2572404 浏览：862次



供应商	山东章临石油化工有限公司
认证	
报价	人民币 ¥40.00元每立方
所在地	淄博市临淄区大武水库西侧
联系电话	86-0533-13864305078
手机号	13864397598
联系人	范庆河 联系时请一定说明在顺企网看到

让卖家联系我

(2) 污水处理收入：污水处理规模为 55200m³/d，根据《岳阳市云溪区发展和改革局关于核定湖南岳阳绿色化工产业园工

业污水处理收费标准及有关问题的通知》（岳云发改函〔2015〕7号）：“三、收费标准：工业污水处理收费标准为 4.8 元/吨（含管网运营维护费用）”；



（3）仓库出租收入：仓库面积为 20000 m²，根据岳阳当地市场价，本项目按 15 元/平方米/月测算；

序号	类型	位置	单价(元/m ² /月)	数据来源
1	厂房、仓库	冷水铺	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&ho useid=1987905311398915&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=952bd7091b234777a9f8cc7cb79e1b8a&g pos=3&
2	厂房、仓库	临湘市	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&ho useid=2068412969623557&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=e3a99e0534d34981813d07250f2de108&g pos=4&
3	厂房、仓库	湘阴县	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&ho useid=1072198374711297&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=2fe5ab18bde9497099d48c8ccab318bb&g pos=4&

	出租岳阳冷水镇红日机械厂内厂房 岳阳楼·冷水镇 红日机械厂 高 张女士·个人房东	6000㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 1800元/月
	3000平方 每栋200到300平方可分租和整租 岳阳·岳阳城陵 湖南岳阳岳阳城陵 高 李老板·个人房东	1500㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 4.5元/月
	湖南金龙新区卓达金谷创业园（价格面议） 岳阳楼·其他 湖南省岳阳市岳阳城陵金龙大道金龙路口西北角 高 廖小姐·个人房东	1500㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 4.5元/月

（4）空压站收入：空压站规模为 240000m³/d，根据同类项目空压站运行承包和压缩空气销售合同，月供气量在 1 千万立方米以上时按 0.2856 元/m³结算，月供气量小于等于 1 千万立方米时按 0.3403 元/m³结算。本项目按 0.3 元/m³进行测算；

费用和中小修费用等。电费按 $0.13\text{kwh}/\text{m}^3$ 、水费按 $0.0005\text{ m}^3/\text{m}^3$ 计入承包费用，月底结算时电按 0.85 元/kwh ，水按 3.00 元/吨 扣缴（若合同期内国家电费价格调整时，则按国家调整后电价扣缴）。

（2）、月供气量在 1 千万立方米以上时，**结算单价：0.2856 元/ m^3**
（含 17%增值税）。按补充协议修改

（3）、月供气量小于等于 1 千万立方米时，**结算单价：0.3403 元/ m^3** （含 17%增值税）。按补充协议修改

3、结算方式：乙方凭甲方审核后的供气量，开具压缩空气销售增值税发票于当月底前到甲方财务进行挂账，甲方扣除乙方水、电费及其他相关费用后，于次月 10 日前以银行承兑汇票或银行转账的方式付清全款。

五、甲方的权利和义务

- 1、空压站系统固定资产归甲方所有。
- 2、保证空压站系统的水、电正常供应。
- 3、为乙方工作人员提供必要的生活工作条件。
- 4、按合同约定及时足额支付乙方压缩空气销售货款。
- 5、按国家法律法规及甲方相关管理制度，负责对乙方生产、安

(5) 原水净化后供水收入：原水规模为 220000m³/d，经净化后向园区内企业供水，根据岳阳市云溪区城区自来水价格标准表，工业用水为 3.35 元/吨；

岳阳市云溪区人民政府
关于云溪片区实行岳阳市城区水价标准的通告

为推进城乡供水一体化，进一步提高云溪居民饮水质量，根据《岳阳市人民政府第10次常务会议纪要》和《岳阳市人民政府关于临湖公路配套市政供水管网迁改和建设有关问题的会议纪要》（岳府阅〔2016〕36号）精神，我区实施了云溪铁山供水工程，云溪片区供水水源由双花水改为铁山水，供水市场及管理职能移交岳阳市水务集团。现铁山供水工程已竣工通水，为规范供水市场，实行统一管理，云溪片区居民用水与市城区居民实行同城、同网、同价。现将我区铁山水用户水价实行标准有关事项通告如下：

一、实行依据：《中华人民共和国价格法》、《湖南省城市供水价格管理实施办法》、《岳阳市人民政府第10次常务会议纪要》、《岳阳市发展和改革委员会关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改价服〔2015〕615号）、《岳阳市发展和改革委员会关于调整主城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改价商〔2016〕454号）、《岳阳市人民政府办公室关于印发<岳阳市城乡污水处理收费改革试点实施方案>的通知》（岳政办发〔2019〕2号）。

二、实行对象：云溪片区铁山水用户。

三、实行标准：岳阳市城区自来水价格标准（岳发改价服〔2015〕615号、岳发改价商〔2016〕454号），其中生活垃圾处理费暂不实行伴水征收。

单位：元/米³

水价类型		水价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合计	阶梯水量标准
一、居民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38	城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15-25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实超人数核样，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

优惠政策：对由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

四、实行时间：自2020年1月抄见水量执行（在此之前仍按原价执行）。

岳阳市云溪区人民政府
2019年12月1日

(6) 液货码头收入：本项目建成后，每月可装卸液体货物为 10000t，根据市场调研，市场上液体装卸费用约为 40 元/吨（<https://wenwen.sogou.com/z/q710338380.htm?rcer=Q9PEmkz7PY1bU8I4S>）；

收费项目2种：装卸费及储存费。
装卸费我们这里（青岛）一般每吨40元（包含每吨的出入库），储存费每天2元一吨。

（7）发电站收入：本项目建成后，最大可发电规模可达1200000kWh/d，根据《湖南省发展和改革委员会关于规范电价管理有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕620号），终端工商业用户到户电价不得超过0.8503元/千瓦时，本项目按0.85元/千瓦时测算；

关于规范电价管理有关问题的通知（湘发改价商〔2019〕620号）

发布时间：2019-08-30 来源：湖南省发展和改革委员会 字体大小：A+ A A-

各市州发改委、省直管县发改局，国网湖南省电力有限公司：
为加强全省电价管理，规范电价行为，现就电价有关问题通知如下：
一、尚未由电网企业抄表到户的城市用户电价
（一）电网企业与物业小区结算电价
1、居民用电。对于物业小区居民总表用电量，电网企业与物业小区结算时，执行居民合表电价，即在居民目录电价基础上每千瓦时加价0.016元。
对已列入电网企业改造计划，已提供业主大会决定同意书、合规通道等户表改造条件，且签署同意“一户一表”改造协议的物业小区居民总表用电量，执行线损倒扣政策，其中公变合表用户在目录电价基础上倒扣4%线损、专变合表用户在目录电价基础上倒扣6%线损；不符合上述条件，或者在收到电网企业户表改造协议后2个月内未同意改造的物业小区，不执行线损倒扣政策。
2、工商业用电。对于物业小区工商业总表用电量，电网企业与物业小区结算时，按照省电网目录电价执行。
（二）物业小区与终端用户结算电价
1、居民用电。物业小区与居民终端用户结算时，执行居民合表电价，即在居民目录电价基础上每千瓦时加价0.016元。??
2、工商业用电。物业小区与工商业终端用户结算时，实行最高限价政策，终端工商业用户到户电价不得超过0.8503元/千瓦时。
电网企业应加大居民“一户一表”改造力度，对于具备改造条件的用户，电网企业要尽快实现直接供电，并按照目录销售电价结算。
二、尚未由电网企业抄表到户的农村居民用户电价

项目收入预测表

单位：万元

年度	罐区	污水处理	仓库出租	空压站	原水	液货码头	发电站	收入合计
2023 年	7,466.67	5,641.44	168.00	1,533.00	15,691.96	8,516.67	21,717.50	60,735.24
2024 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2025 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2026 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2027 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2028 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2029 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54

年度	罐区	污水处理	仓库出租	空压站	原水	液货码头	发电站	收入合计
2030 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2031 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2032 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2033 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2034 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2035 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2036 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2037 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2038 年	14,400.00	9,671.04	324.00	2,628.00	26,900.50	14,600.00	37,230.00	105,753.54
2039 年	1,200.00	805.92	27.00	219.00	2,241.71	1,216.67	3,102.50	8,812.80
合计	224,666.67	151,512.96	5,055.00	41,172.00	421,441.17	228,733.34	583,270.00	1,655,851.14

（二）项目预期成本预测

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目的主要成本包括建设单位的管理成本、燃料动力费、外购原材料及工资福利费。具体如下：

（1）外购原材料费：主要为污水处理厂处理材料费用等，根据同类项目经验，按配套设施收入的 30%计提；

本项目取值	参考依据
外购原材料费为收入的 30%	1.按收入的 20%-40%计提

（2）工资及福利费：项目运营定员为 100 人，根据《岳阳统计年鉴》（2021 年）：“租赁和商务服务业从业人员平均工资

为 5.45 万元/年”，本项目按 5.5 万元/年计算，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每年上涨 3%，福利费按工资总额的 14%计算；

（3）燃料动力费主要是配套设施用电、水、煤，根据同类项目经验，按配套设施收入的 5%计提；

本项目取值	参考依据
燃料动力费为收入的 5%	1.按收入的 3%-5%计提

（4）管理成本：根据同类项目的经营经验，项目管理成本为配套设施收入 3.5%；

本项目取值	参考依据
管理为收入的 5%	1.按收入的 3%-5%计提

（5）税金及附加：不动产租赁增值税率为 9%，城建税率 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，房产税率为 12%。

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购原材料费	工资及福利费	燃料动力费	管理成本	税金及附加	成本合计
2023 年	24,294.10	365.75	3,036.76	2,125.73	18.50	29,840.84
2024 年	42,301.42	645.81	5,287.68	3,701.37	35.67	51,971.95
2025 年	42,301.42	665.18	5,287.68	3,701.37	35.67	51,991.32
2026 年	42,301.42	685.14	5,287.68	3,701.37	35.67	52,011.28
2027 年	42,301.42	705.69	5,287.68	3,701.37	35.67	52,031.83
2028 年	42,301.42	726.86	5,287.68	3,701.37	35.67	52,053.00
2029 年	42,301.42	748.67	5,287.68	3,701.37	35.67	52,074.81
2030 年	42,301.42	771.13	5,287.68	3,701.37	35.67	52,097.27
2031 年	42,301.42	794.26	5,287.68	3,701.37	35.67	52,120.40
2032 年	42,301.42	818.09	5,287.68	3,701.37	35.67	52,144.23

年度	外购原材料费	工资及福利费	燃料动力费	管理成本	税金及附加	成本合计
2033 年	42,301.42	842.63	5,287.68	3,701.37	35.67	52,168.77
2034 年	42,301.42	867.91	5,287.68	3,701.37	1,507.48	53,665.86
2035 年	42,301.42	893.95	5,287.68	3,701.37	5,666.41	57,850.83
2036 年	42,301.42	920.77	5,287.68	3,701.37	5,666.41	57,877.65
2037 年	42,301.42	948.39	5,287.68	3,701.37	5,666.41	57,905.27
2038 年	42,301.42	976.84	5,287.68	3,701.37	5,666.41	57,933.72
2039 年	3,525.12	83.85	440.64	308.45	472.20	4,830.26
合计	662,340.52	12,460.92	82,792.60	57,954.73	25,020.52	840,569.29

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目预期总收入共计 1,655,851.14 万元，预期运营成本 840,569.29 万元，项目净收益 815,281.85 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目，2021 年 8 月已发行政府专项债券 30,000.00 万元，发行利率 3.38%，2021 年 11 月已发行政府专项债券 40,000.00 万元，发行利率 3.51%；本次拟发行专项债券 220,000.00 万元，未来拟发行政府专项债券 60,000.00 万元，根据 2023 年 2 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

3.66%，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。

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 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
湖南岳阳 绿色化工 高新技术 产业开发 区扩园新 区基础设 施配套项 目	2021.08	-	30,000.00	-	30,000.00	-	-
	2021.11	30,000.00	40,000.00	-	70,000.00	-	-
	2022.02	70,000.00	-	-	70,000.00	507.00	507.00
	2022.05	70,000.00	-	-	70,000.00	702.00	702.00
	2022.08	70,000.00	-	-	70,000.00	507.00	507.00
	2022.11	70,000.00	-	-	70,000.00	702.00	702.00
	2023.02	70,000.00	-	-	70,000.00	507.00	507.00
	2023.03	70,000.00	220,000.00	-	290,000.00	-	-
	2023.05	290,000.00	-	-	290,000.00	702.00	702.00
	2023.06	290,000.00	30,000.00	-	320,000.00	-	-
	2023.08	320,000.00	-	-	320,000.00	507.00	507.00
	2023.09	320,000.00	-	-	320,000.00	4,026.00	4,026.00
	2023.11	320,000.00	-	-	320,000.00	702.00	702.00
	2023.12	320,000.00	-	-	320,000.00	549.00	549.00
	2024.01	320,000.00	30,000.00	-	350,000.00	-	-
	2024.02	350,000.00	-	-	350,000.00	507.00	507.00
	2024.03	350,000.00			350,000.00	4,026.00	4,026.00
	2024.05	350,000.00	-	-	350,000.00	702.00	702.00
	2024.06	350,000.00	-	-	350,000.00	549.00	549.00
	2024.07	350,000.00	-	-	350,000.00	549.00	549.00
	2024.08	350,000.00	-	-	350,000.00	507.00	507.00

项目	年份	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
	2024.09	350,000.00	-	-	350,000.00	4,026.00	4,026.00
	2024.11	350,000.00	-	-	350,000.00	702.00	702.00
	2024.12	350,000.00	-	-	350,000.00	549.00	549.00
	2025	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2026	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2027	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2028	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2029	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2030	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2031	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2032	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2033	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2034	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2035	350,000.00	-	-	350,000.00	12,666.00	12,666.00
	2036.01	350,000.00	-	-	350,000.00	549.00	549.00
	2036.02	350,000.00	-	-	350,000.00	507.00	507.00
	2036.03	350,000.00	-	-	350,000.00	4,026.00	4,026.00
	2036.05	350,000.00	-		350,000.00	702.00	702.00
	2036.06	350,000.00	-	-	350,000.00	549.00	549.00
	2036.07	350,000.00	-	-	350,000.00	549.00	549.00
	2036.08	350,000.00	-	30,000.00	320,000.00	507.00	30,507.00
	2036.09	320,000.00	-	-	320,000.00	4,026.00	4,026.00
	2036.11	320,000.00	-	40,000.00	280,000.00	702.00	40,702.00
	2036.12	280,000.00	-	-	280,000.00	549.00	549.00
	2037.01	280,000.00	-	-	280,000.00	549.00	549.00
	2037.03	280,000.00	-	-	280,000.00	4,026.00	4,026.00
	2037.06	280,000.00	-	-	280,000.00	549.00	549.00
	2037.07	280,000.00	-	-	280,000.00	549.00	549.00
	2037.09	280,000.00	-	-	280,000.00	4,026.00	4,026.00

项目	年份	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
	2037.12	280,000.00	-	-	280,000.00	549.00	549.00
	2038.01	280,000.00	-	-	280,000.00	549.00	549.00
	2038.03	280,000.00	-	220,000.00	60,000.00	4,026.00	224,026.00
	2038.06	60,000.00	-	30,000.00	30,000.00	549.00	30,549.00
	2038.07	30,000.00	-		30,000.00	549.00	549.00
	2039.01	30,000.00	-	30,000.00	-	549.00	30,549.00
	合计	-	350,000.00	350,000.00	-	189,990.00	539,990.00

（三）项目融资平衡情况

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目偿债资金来源为罐区收入、污水处理收入、仓库出租收入、空压站收入、原水净化后供水收入、液货码头收入和发电站收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 815,281.85 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.51。

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
湖南岳阳绿色化工 高新技术产业开发区 扩园新区基础设 施配套项目	815,281.85	350,000.00	539,990.00	1.51

项目融资平衡情况已经通过和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.51	1.82
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.67	1.51	1.35

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 1.20，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 1.35，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

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	2,417,151.14	304,520.00	111,380.00	65,400.00	310,735.24	135,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54
1	资本金流入	411,300.00	304,520.00	41,380.00	65,400.00							
2	融资资金流入	350,000.00		70,000.00	-	250,000.00	30,000.00					
3	运营期现金流入	1,655,851.14				60,735.24	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54
二	现金流出	2,120,331.29	304,520.00	111,380.00	65,400.00	279,840.84	81,971.95	64,657.32	64,677.28	64,697.83	64,719.00	64,740.81
1	建设期资金流出	739,772.00	304,520.00	111,380.00	62,982.00	243,007.00	17,883.00					
2	运营期资金流出	840,569.29				29,840.84	51,971.95	51,991.32	52,011.28	52,031.83	52,053.00	52,074.81
3	融资还本付息	539,990.00		-	2,418.00	6,993.00	12,117.00	12,666.00	12,666.00	12,666.00	12,666.00	12,666.00
三	现金净流量	296,819.85	-	-	-	30,894.40	53,781.59	41,096.22	41,076.26	41,055.71	41,034.54	41,012.73
四	期末累计现金结存		-	-	-	30,894.40	84,675.99	125,772.21	166,848.47	207,904.18	248,938.72	289,951.45

续上表：

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	2,417,151.14	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	8,812.80
1	资本金流入	411,300.00										
2	融资资金流入	350,000.00										
3	运营期现金流入	1,655,851.14	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	105,753.54	8,812.80
二	现金流出	2,120,331.29	64,763.27	64,786.40	64,810.23	64,834.77	66,331.86	70,516.83	140,543.65	68,153.27	313,606.72	35,379.26
1	建设期资金流出	739,772.00										
2	运营期资金流出	840,569.29	52,097.27	52,120.40	52,144.23	52,168.77	53,665.86	57,850.83	57,877.65	57,905.27	57,933.72	4,830.26
3	融资还本付息	539,990.00	12,666.00	12,666.00	12,666.00	12,666.00	12,666.00	12,666.00	82,666.00	10,248.00	255,673.00	30,549.00
三	现金净流量	296,819.85	40,990.27	40,967.14	40,943.31	40,918.77	39,421.68	35,236.71	-34,790.11	37,600.27	-207,853.18	-26,566.46
四	期末累计现金结存		330,941.72	371,908.86	412,852.17	453,770.94	493,192.62	528,429.33	493,639.22	531,239.49	323,386.31	296,819.85

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，根据实际情况，确定工程风险、投资估算风险、社会影响风险、资金风险为潜在主要风险。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、工程风险

主要包括设计、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性将会给项目带来不同的风险。

应对措施：设计时基础资料要尽量详尽准确，施工前期准备工作要做细，工期安排要合理，要避免雨季开挖沟槽，不允许低于成本的投标单位中标。

2、投资估算风险

主要来自工程方案变更的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械费的提高等。

应对措施：施工招标文件应写明非政策性材料上涨不能作为调整合同价的依据。

3、社会影响风险

是指项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益集团、当地组织机构及文化环境带来的负面影响。

应对措施：与当地公安、消防、防疫等部门加强联系，共同创造良好的施工环境。

4、资金风险

本项目投资较大，因此资金方面的风险主要表现为资金不落实，造成项目不能顺利进行。

应对措施：对项目进度根据资金情况适时进行调整。如在建设期间因施工进度的原因，造成在某一期间内需大量资金支持时，将采用短期融资的方式获得银行资金支持。

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湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照园区建设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《岳阳市本级 2023 年园区建设专项债券湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园新区基础设施配套项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日

岳阳市本级 2023 年园区建设专项债券
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用
工程配套设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目拟发行园区建设专项债券 300,000.00 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
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目	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）	199,400.00	15	湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

(一) 区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前 505 年，是一座有着 2500 多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市 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	4,001.55	4,402.98	4,640.74
居民人均可支配收入（元）	28,577.00	31,236.00	33285
一般公共预算收入	152.7	171.14	185
政府性基金收入	256.7	358.38	309
其中：国有土地出让收入	237.5	333.1	267.3
政府性基金支出	314.9	381.16	356.1
其中：国有土地出让收入支出	179.9	260.87	210.6

岳阳市本级 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元			
项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	67.7	78.17	82
政府性基金收入	109.1	162.35	154.2
其中：国有土地出让收入	102.2	156.15	142.1
政府性基金支出	132.7	163.22	164
其中：国有土地出让收入支出	56.7	117.03	108.9

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(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
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目	项目总投资 524,909.00 万元，本项目位于湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区；建设期为 2023 年 1 月-2025 年 12 月。	主要建设内容为新建云溪北与长岭北占地 20 亩的公用工程岛各一座；新建云溪北片区与长岭北新区公用工程岛输油（气）管道 18 千米，巴陵老区与道仁矶码头输油（气）管道 18 千米，长岭北至云溪北煤场输煤皮带廊 16 千米，云溪北公用介质输送管道 14 千米，长岭北公用介质输送管道 17 千米；新建 30 万吨/天原水净水系统、3000 立方米/小时污水处理系统，8 套 120 兆瓦供配电系统，水体防控系统、电信系统、消防气防系统等；新建热电联厂 1 座；配套建设园区道路 15 千米。	湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区管理委员会	1、《关于湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳云发改审〔2022〕6 号）

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

该项目是湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目。项目建成后，可缓解用地紧张的矛盾，改善投资环境，吸引外来厂商投资，促进岳阳市经济的发展。

本项目将有几千余人参加建设，可带动当地的消费。同时，项目建设至少需当地民工 1,000 人以上。项目建成后，将带动本地物流企业的发展，增加当地居民进行搬运、看护及其它服务工作。由此可见不论是项目建设期还是项目建成后，本项目都将为当地居民增加收入带来新契机。

（二）社会效益分析

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。

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。社会服务包括宾馆、餐饮、娱乐等设施已具规模，能满足当地居民和项目建设的需要。本项目的建设将促进当地的城镇化建设进程。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为园区建设，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经岳阳市云溪区发展和改革局立项审批，批复文件《关于湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳云发改审〔2022〕6号）。

3、前期工作开展情况

目前已完成项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 250,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经岳阳市财政局根据《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）和实施方案进行审核，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

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目产出指标、效益指标等设置科学合理，采用定量和定性相结合的方法，对指标进行细化和量化，指标设置能够有效反映项目实施预期的情况，项目绩效的可实现程度较高。

产出目标：①数量目标：基础设施工程实际完成率 $\geq 80\%$ ；②质量目标：合格率 $\geq 95\%$ ；③时效目标：a.债券是否在发行年度内用完 b.是否按规定及时、规范披露信息 c.是否及时足额还本付息 d.项目是否按计划开工 e.项目的工程进度是否达标 f.项目计划竣工时间；④成本指标：成本控制率 $\leq 100\%$ ，（决算数-预算数）/预算数。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、项目估算依据

（1）工程费用

1) 本工程以 2018 年《湖南省建筑工程概算定额》、2014 年《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量定额》、《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，并参照岳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岳阳建设主管部分发布的 2020 年岳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。

(2) 工程建设其他费用

1) 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文估算；

2) 工程建设监理费：按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2 号）的通知、发改价格〔2015〕299 号文执行；

3) 建设项目前期工作咨询费：依据国家计委《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）、发改价格〔2015〕299 号计取；

4) 工程勘察设计费：依据《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）、发改价格〔2015〕299号文计取；

5) 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；

6) 场地准备及临时设施费：以工程费用 1.5%计算；

7) 招标代理费：按照《湘招协〔2015〕6号》取值；

8) 全过程造价咨询费：按照《湘建价协〔2016〕25号》；

（3）预备费用

预备费用费率取 5%，计费基数为工程费和工程建设其他费之和。

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	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	投资比例 (%)
一	工程费用	103017.13	258449.72	85771.11	0.00	447237.96	85.20%
1	公用工程岛	2250.00	5728.00	2022.00		10000.00	
2	输油（气）管道	15950.70	45000.80	29048.50		90000.00	
2.1	云溪北片区公用工程岛与长岭北公用工程岛厂际管廊	7975.35	22500.40	14524.25		45000.00	
2.2	巴陵老区与道仁矶码头厂际管廊	7975.35	22500.40	14524.25		45000.00	
3	输煤皮带廊	4080.32	12263.67	7656.01		24000.00	
4	公用介质输送管道	11005.00	34875.00	16120.00		62000.00	
4.1	云溪北厂际管廊	4970.00	15750.00	7280.00		28000.00	
4.2	长岭北厂际管廊	6035.00	19125.00	8840.00		34000.00	
5	原水净化系统	7736.62	25678.18	3668.32		37083.12	
6	污水处理系统	19670.06	68845.20	9835.03		98350.29	
7	热电联厂	20495.40	37936.80	13537.80		71970.00	
8	供配电系统	5547.83	23097.40	3143.93		31789.16	
8.1	220kV 变电所及供配电	1960.42	8361.47	1180.21			
8.2	110 kV 变电所一	1728.98	6551.39	964.48			
8.3	110 kV 变电所二	846.16	3361.58	423.09			

8.4	全厂供配电系统	362.64	1899.26	201.33			
8.5	全厂供电外线及道路照明	649.63	2923.70	374.82			
9	水体防控系统	411.30	1673.23	243.97		2328.50	
10	电信系统	241.55	982.69	143.29		1367.53	
11	消防气防系统	628.35	2368.75	352.26		3349.36	
12	园区道路	15000.00				15000.00	
二	工程建设其他费用				21046.80	21046.80	4.01%
1	前期工作咨询费				1025.22	1025.22	
2	建设单位管理费				2803.16	2803.16	
3	工程建设监理费				3937.29	3937.29	
4	工程勘察费				2802.85	2802.85	
5	设计费				5122.98	5122.98	
6	工程保险费				1341.71	1341.71	
7	招投标代理费				380.55	380.55	
8	场地准备及临时设施费				2236.19	2236.19	
9	全过程工程造价咨询费				955.25	955.25	
10	劳动安全卫生评审费				322.19	322.19	
11	环境影响评价费				119.41	119.41	
三	预备费				34484.23	34484.23	6.57%
1	基本预备费				4484.24	4484.23	
2	征地拆迁费				30000	30000	

四	建设投资	103017.13	258449.72	85771.11	55531.04	502769.00	95.78%
五	建设期利息				22140	22140	4.22%
六	流动资金						
七	总投资	103017.13	258449.72	85771.11	77671.04	524909.00	100.00%

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。

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目总投资 43,506.69 万元,2023 年投入金额 316,615.21 万元, 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	2023 年	2024 年	2025 年
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目	524,909.00	316,615.21	107,523.35	100,770.44

2023 年度, 湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设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
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目	投资金额	1,846.00	1,846.00	60,000.00	60,000.00	79,400.00	16,000.00
	其中: 专项债券金额	0.00	0.00	60,000.00	60,000.00	79,400.00	16,000.00

续上表:

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目	投资金额	17,000.00	17,000.00	7,384.00	1,846.00	1,846.00	1,847.21	316,615.21
	其中: 专项债券金额	17,000.00	17,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300,000.00

设项目								
-----	--	--	--	--	--	--	--	--

（二）项目资金筹措方案

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目的资金来源主要为资本金 224,909.00 万元、政府专项债券资金 300,000.00 万元。项目总投资 524,909.00 万元，其中：资本金 224,909.00 万元，占投资总额的 42.85%。拟申请发行政府专项债券资金 300,000.00 万元。本次申请发行专项债券 199,400.00 万元，未来拟继续申请发行 100,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次申请发行的政府专项债券名称	本次申请发行的政府专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次发行的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额	其他融资		
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目	524,909.00	224,909.00	-	199,400.00	100,600.00	-	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）	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目收益主要来源于污水处理收入、原水净化后供水收入、供蒸汽收入、发电并网收入、管廊输送收入。

（1）污水处理收入

根据岳阳市云溪区发展和改革局于 2015 年 12 月 10 日批复的《关于核定湖南岳阳绿色化工产业园工业污水处理收费标准及有关问题的通知》（岳云发改价备[2015]7 号）工业污水处理收费标准为 4.8 元/吨（含管网运营维护费用）。项目污水处理厂规模为 72000m³/d，污水处理收费按工业污水 4.8 元/t 计算。根据谨慎性原则，第一年使用率按 70%计算，第二年使用率按 80%计算，第三年使用率按 90%计算，第四年及以后年度使用率按 100%计算。

（2）原水净化后供水收入

根据岳阳市云溪区城区自来水价格标准表，依照工业用水价格标准，按 3.35 元/t 估算。项目原水净化系统规模为 300000m³/d，工业用水 2.00 元/t 计算。根据谨慎性原则，第一年使用率按 70%计算，第二年使用率按 80%计算，第三年使用率按 90%计算，第四年及以后年度使用率按 100%计算。

岳阳市云溪区人民政府
关于云溪片区实行岳阳市城区水价标准的通告

为推进城乡供水一体化，进一步提高云溪居民饮水质量，根据《岳阳市人民政府第10次常务会议纪要》和《岳阳市人民政府关于临湖公路配套市政供水管网迁改和建设有关问题的会议纪要》（岳府阅〔2016〕36号）精神，我区实施了云溪铁山供水工程，云溪片区供水水源由双花水改为铁山水，供水市场及管理职能移交岳阳市水务集团。现铁山供水工程已竣工通水，为规范供水市场，实行统一管理，云溪片区居民用水与市城区居民实行同城、同网、同价。现将我区铁山水用户水价实行标准有关事项通告如下：

一、实行依据：《中华人民共和国价格法》、《湖南省城市供水价格管理实施办法》、《岳阳市人民政府第10次常务会议纪要》、《岳阳市发展和改革委员会关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改价服〔2015〕615号）、《岳阳市发展和改革委员会关于调整主城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改价商〔2016〕454号）、《岳阳市人民政府办公室关于印发<岳阳市城乡污水处理收费改革试点实施方案>的通知》（岳政办发〔2019〕2号）。

二、实行对象：云溪片区铁山水用户。

三、实行标准：岳阳市城区自来水价格标准（岳发改价服〔2015〕615号、岳发改价商〔2016〕454号），其中生活垃圾处理费暂不实行伴水征收。

单位：元/米³

水价类型		水价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合计	阶梯水量标准
一、居民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38	城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15-25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实超人数核样，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

优惠政策：对由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

四、实行时间：自2020年1月抄见水量执行（在此之前仍按原价执行）。

岳阳市云溪区人民政府
2019年12月1日

（3）供蒸汽收入

项目建成后，本项目最大蒸汽供应量可达 224.37 万 t，参照《关于临湘市 2022 年 5 月蒸汽中准价格的通知》：“蒸汽中准价格为每吨 180 元，最高上浮 10%”、莱阳市发展和改革局印发《关于调整我市工业生产用蒸汽销售价格的通知》（莱发改【2021】93 号）：“确定上述两公司生产的工业生产蒸汽以 270 元/吨为基准销售价格，供需双方可在最高上浮不超 15%，下浮不限的范围内根据实际情况协商确定具体的购销价格”、《常州市发展改革委关于公布市区 2019 年第二季度蒸汽中准销售价格的通知》：

“蒸汽中准销售价格为每吨 193 元，最高上浮幅度为 10%”，结合岳阳市各园区蒸汽收费情况，本项目蒸汽收费按照 180 元/t 估算，考虑到物业上涨等因素，项目收入单价按每 3 年上涨 5% 计算。根据谨慎性原则，第一年负荷率按 70% 计算，第二年负荷率按 80% 计算，第三年及以后负荷率按 90% 计算。

临湘市发展和改革局文件

关于临湘市 2022年5月蒸汽中准价格的 通 知

市区各热电联产企业:

根据岳阳市区热电企业煤炭价格情况,市区热电企业2022年5月煤炭平均购进价格为963.6元/吨,根据本地区相关政策、市场行情和国家税率政策变化情况,现核定临湘市区2022年5月蒸汽销售价格如下:

一、蒸汽中准价格为每吨180元,最高上浮10%。



当前位置：首页 > 政务公开 > 固定栏目 > 政策文件库 > 部门政策文件

索引号：	113706820042770589/2021-05460	主题分类：	机械制造与工业
成文日期：	2021-12-16	发布日期：	2021-12-14
发文机关：	莱阳市发展改革局	有效性：	有效
关键词：	工业生产用蒸汽销售价格	体裁分类：	通知

莱阳市发展和改革局印发《关于调整我市工业生产用蒸汽销售价格的通知》

浏览量：694

字号：大 中 小

分享：



莱发改〔2021〕93号

根据上级有关规定和我市蒸汽生产企业的成本监审情况，结合我市当前实际，经市政府同意，决定对我市热电有限公司和龙大集团集中供热中心生产的工业生产用蒸汽销售价格进行调整，现将有关事项通知如下：

一、销售价格：

确定上述两公司生产的工业生产用蒸汽以270元/吨为基准销售价格，供需双方可在最高上浮不超过15%，下浮不限的范围内根据实际情况协商确定具体的购销价格。



常州市人民政府
www.changzhou.gov.cn

请输入关键词

智能搜索

热词: 新冠肺炎 安全生产 主题教育 营商环境 创新发展

登录个人中心

[首页](#) [走进常州](#) [新闻中心](#) [政府信息公开](#) [政务服务](#) [政民互动](#) [专题专栏](#) [数据发布](#)

当前位置: [首页](#) >> [政务公开](#) >> [价格收费](#) >> [价格政策](#) >> 正文

市发展改革委关于公布市区2019年第二季度蒸汽中准销售价格的通知

发布日期: 2019-03-27 浏览次数: 350 字号: 【大 中 小】

常州广源热电有限公司:

经审核,市区热电企业2019年第一季度煤炭平均购进价格为807元/吨(5000大卡)。根据《常州市市区煤热价格联动办法》(常价管〔2010〕103号)和国家税率政策变化情况,现核定市区2019年第二季度蒸汽销售价格如下:

- 一、蒸汽中准销售价格为每吨193元,最高上浮幅度为10%。
- 二、使用脱硫、脱硝设施,并经环保部门在线监测确认达标排放,已经取得脱硫、脱硝上网电价的热电企业,销售价格可在浮动后价格基础上另加不超过5元/吨脱硫汽价和3元/吨脱硝汽价。

希热电企业加强内部管理,降本增效,提高供汽、服务质量,积极与用户沟通,合理确定蒸汽到户价格。

常州市发展和改革委员会

2019年3月26日

(此件公开发布)

【上一篇】: 市发展改革委 市交通局关于核定常州市轨道交通(地铁)票价的通知

[【返回顶部】](#) [【打印此页】](#) [【关闭窗口】](#)

【下一篇】: 江苏省物业服务收费管理办法

联系我们 | [网站地图](#) | [访问统计](#) | [网站纠错](#)

主办: 常州市人民政府办公室 承办: 常州市大数据管理局 版权所有: 常州市人民政府 电子邮箱: czwgzx@changzhou.gov.cn

苏公网安备32041102000483号 网站标识码: 3204000002 苏ICP备05003616号 技术支持电话: 0519-85685023



(4) 发电并网收入

根据湖南省发展和改革委员会《关于调整电价结构有关事项的通知》（湘发改价商〔2017〕711号），自2017年7月1日起，湖南省统调燃煤发电标杆上网电价为0.45元/kWh（含脱硫、脱硝、除尘电价）。项目建成后，本项目最大发电量可达26775万kw·h。根据谨慎性原则，第一年负荷率按70%计算，第二年负荷率按80%计算，第三年及以后负荷率按90%计算。

（5）管廊输送收入

根据湖南省定价目录，结合岳阳市危险品化工原料及煤炭运输汽车运输的市场价格，按照项目距离18km计算，危险品化工原料汽车运输价格估算为：

18km*1t*10元/吨 km=180元/t，煤炭运输价格估算为：18km*1t*2元/吨 km=36元/t。本项目采用管廊输送，价格较汽运更低，油（气）管廊输送按照20元/t估算，煤炭运输按照8元/t估算。

湖南省定价目录

序号	项目	定价内容		定价部门	备注
1	输配电	省级以下电网输配电价		省价格主管部门	
2	油气管道运输和燃气	管道燃气	省辖市管道燃气配气价格和销售价格	省价格主管部门	
			县及县级以上城镇管网管道燃气配气和销售价格	授权市人民政府	
		油气管道运输价格	跨市管道和省属管道运输企业的管道运输价格	省价格主管部门	企业内部自用管道除外
			市内管道运输价格	授权市人民政府	
3	供水	水利工程供水	省内跨设区市和省属水利工程的供水价格	省价格主管部门	水利工程由用户自建自用的和通过协议明确由供需双方协商定价的部分除外
			市内跨县和设区市属水利工程的供水价格	授权市人民政府	
			县属水利工程的供水价格	授权县人民政府	
		城乡公共管网供应的自来水价格		授权市、县人民政府	农村村民自建、自管的自来水价格除外

结合岳阳市危险品化工原料及煤炭运输汽车运输的市场价格，本项目采用管廊输送，价格较汽运更低，油（气）管廊输送按照 20 元/t 估算，煤炭运输送按照 8 元/t 估算，云溪北公用工程岛至长岭北公用工程岛厂际管廊年输送量 488.96 万吨，巴陵老区至道仁矶码头厂际管廊年输送量 106.1 万吨，煤炭年运输量 120 万吨。根据谨慎性原则，第一年负荷率按 70%计算，第二年负荷率按 80%计算，第三年及以后负荷率按 90%计算。

项目收入预测表

单位：万元

年度	污水处理收入	原水收入	供蒸汽收入	发电并网收入	管廊输送收入			合计
					云溪北公用工程岛至长岭北公用工程岛厂际管廊收入	巴陵老区至道仁矶码头厂际管廊收入	煤炭运输收入	
2026年	8,830.08	25,677.75	28,270.62	8,434.13	6,845.44	1,485.40	672.00	80,215.42
2027年	10,091.52	29,346.00	32,309.28	9,639.00	7,823.36	1,697.60	768.00	91,674.76
2028年	11,352.96	33,014.25	36,347.94	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	103,134.11
2029年	11,352.96	33,014.25	38,165.34	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	104,951.51
2030年	11,352.96	33,014.25	38,165.34	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	104,951.51
2031年	11,352.96	33,014.25	38,165.34	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	104,951.51
2032年	11,352.96	33,014.25	40,073.60	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	106,859.77
2033年	11,352.96	33,014.25	40,073.60	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	106,859.77
2034年	11,352.96	33,014.25	40,073.60	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	106,859.77
2035年	11,352.96	33,014.25	42,076.78	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	108,862.95
2036年	11,352.96	33,014.25	42,076.78	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	108,862.95
2037年	11,352.96	33,014.25	42,076.78	10,843.88	8,801.28	1,909.80	864.00	108,862.95

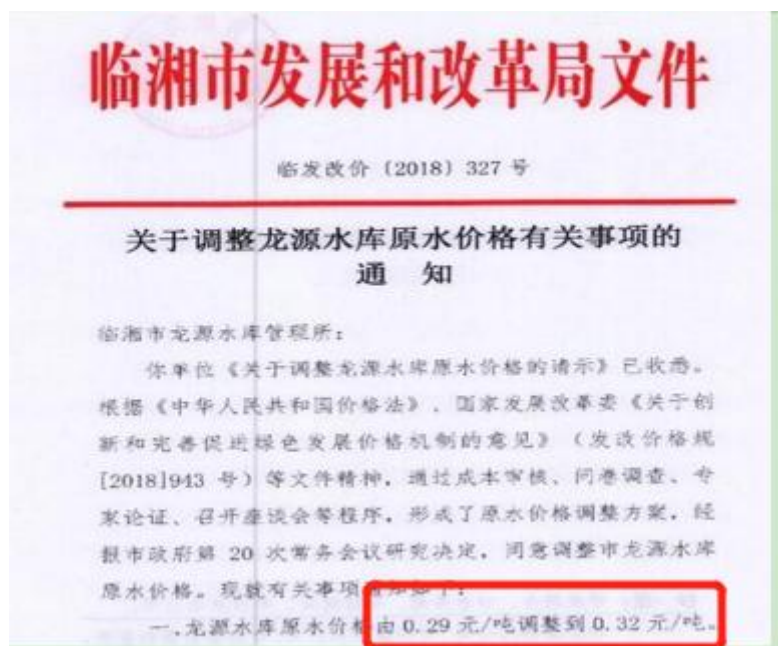
2038年	5,676.48	16,507.13	22,090.46	5,421.94	4,400.64	954.90	432.00	55,483.55
合计	138,127.68	401,673.38	479,965.46	131,933.87	107,082.24	23,235.90	10,512.00	1,292,530.53

(二) 项目预期成本预测

(1) 营业成本:

1) 外购原材料费: 根据同类项目的经营经验, 项目外购原材料费主要为供水、供蒸汽、污水处理。

其中: ①供水外购原材料为原水, 项目原水净化系统规模为 300000m³/d, 折合为 10950 万吨/年。参照《关于调整龙源水库原水价格有关事项的通知》: “龙源水库原水价格由 0.29 元/吨调整到 0.32 元/吨”, 本项目成本按 0.32 元/吨测算。



②污水处理外购原材料费主要为药剂费。项目污水处理厂规模为 72000m³/d，折合 2628 万吨/年。污水处理药剂费如下表所示：

药剂名称	用量（g/t）	单价（元/t）	药剂成本（元/t）
助凝剂	3.75	5500	0.020625
混凝剂	4.6875	1200	0.005625
絮凝剂	7.5	4500	0.03375
重金属去除剂	8.75	6500	0.056875
片碱	6.25	2500	0.015625
硫酸	3.125	800	0.0025
合计			0.135

根据以上计算，本项目污水处理药剂费成本约 0.135 元/t。

③蒸汽外购原材料费主要为除氧水和煤的消耗。

本项目最大蒸汽供应量可达 224.37 万 t，根据项目的蒸汽生产情况，每吨蒸汽需用除氧水 1.05 吨，除氧水单价约为 12 元/t，则每吨蒸汽除氧水用量价格为 12.6 元/t；每吨蒸汽用煤量约为 0.131 吨，根据国家统计局 5 月 24 日发布《2022 年 5 月中旬流通领域重要生产资料市场价格变动情况》的最新数据显示普通混煤（4500 大卡）963.6 元/吨，则每吨蒸汽用煤价格为 126.23 元/t。

根据以上计算，每吨蒸汽外购原材料费约 138.83 元/t。

2）燃料动力费主要是配套设施用电、水、煤，按市场价估算。项目预计耗电 2711.28 万千瓦/年，参照湖南省电网销售电价表，大工业用电为 0.6437 元/千瓦时；预计耗水 23.84 万吨/年，当地非居民用水为 5.2 元/m³；预计耗煤 0.4 万吨，动力煤发热量 5000-5500 大卡平均价格为 828.89 元/吨。

3）工资福利费：项目运营定员为 146 人，根据《岳阳统计年鉴》（2021 年）：“租赁和商务服务业从业人员平均工资为 5.45 万元/年”，本项目按 5.5 万元/年计算，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每年上涨 3%，福利费按工资总额的 14%计算。

4）修理费：修理费主要为项目维护、维修及保养成本，按固定资产折旧费用的 3%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 3%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 1%-5%； 2.按折旧额的 2%-15%计提

5) 运营管理费：运营管理费参照同类型项目，按运营收入1.5%计算。

本项目取值	参考依据
管理费用为收入的 1.5%	1.按收入的 1%-5%计提

(2) 税金及附加支出：由于项目建设期增值税进项税额与运营期增值税进项税额大于运营期增值税销项税额，本项目计算期无需缴纳增值税及相关税费。

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购原材料费	燃料动力费	工资福利费	修理费	运营管理费	合计
2026 年	24,411.42	2,200.78	915.42	760.46	1,203.23	29,491.31
2027 年	27,898.76	2,200.78	915.42	760.46	1,375.12	33,150.54
2028 年	31,386.11	2,200.78	915.42	760.46	1,547.01	36,809.78
2029 年	31,386.11	2,200.78	942.88	760.46	1,574.27	36,864.50
2030 年	31,386.11	2,200.78	942.88	760.46	1,574.27	36,864.50
2031 年	31,386.11	2,200.78	942.88	760.46	1,574.27	36,864.50
2032 年	31,386.11	2,200.78	971.17	760.46	1,602.90	36,921.42
2033 年	31,386.11	2,200.78	971.17	760.46	1,602.90	36,921.42
2034 年	31,386.11	2,200.78	971.17	760.46	1,602.90	36,921.42
2035 年	31,386.11	2,200.78	1,000.31	760.46	1,632.94	36,980.60
2036 年	31,386.11	2,200.78	1,000.31	760.46	1,632.94	36,980.60
2037 年	31,386.11	2,200.78	1,000.31	760.46	1,632.94	36,980.60
2038 年	15,693.05	1,100.39	515.16	380.23	832.25	18,521.08
合计	381,864.28	27,509.75	12,004.50	9,505.75	19,387.94	450,272.22

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目预期总收入共计 1,292,530.53 万元，预期运营成本 450,272.22 万元，项目净收益 842,258.32 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目拟发行专项债券 300,000.00 万元，本次拟发行专项

债券 199,400.00 万元，未来拟发行专项债券 100,600.00 万元。根据 2023 年 2 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 3.66%，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。

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	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
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目	2023.03	-	199,400.00	-	199,400.00	-	-
	2023.06	199,400.00	100,600.00	-	300,000.00	-	-
	2023.09	300,000.00	-	-	300,000.00	3,649.02	3,649.02
	2023.12	300,000.00	-	-	300,000.00	1,840.98	1,840.98
	2024	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2025	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2026	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2027	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2028	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2029	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2030	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2031	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2032	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2033	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2034	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2035	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2036	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00
	2037	300,000.00	-	-	300,000.00	10,980.00	10,980.00

2038.03	300,000.00	-	199,400.00	100,600.00	3,649.02	203,049.02
2038.06	100,600.00	-	100,600.00	-	1,840.98	102,440.98
合计	-	300,000.00	300,000.00	-	164,700.00	464,700.00

（三）项目融资平衡情况

湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目偿债资金来源为污水处理收入、原水净化后供水收入、供蒸汽收入、发电并网收入、管廊输送收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 842,258.32 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.81。

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
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施建设项目	842,258.32	300,000.00	464,700.00	1.81

项目融资平衡情况已经通过和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.53	1.81	2.089
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.91	1.81	1.72

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 1.53，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 1.72，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

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	1,817,439.53	316,615.21	107,523.35	100,770.44	80,215.42	91,674.76	103,134.11	104,951.51	104,951.51
1	资本金流入	224,909.00	16,615.21	107,523.35	100,770.44					
2	融资资金流入	300,000.00	300,000.00							
3	运营期现金流入	1,292,530.53				80,215.42	91,674.76	103,134.11	104,951.51	104,951.51
二	现金流出	1,412,431.27	316,615.21	107,523.35	100,770.44	40,471.31	44,130.54	47,789.78	47,844.50	47,844.50
1	建设期资金流出	497,459.00	311,125.21	96,543.35	89,790.44					
2	运营期资金流出	450,272.27				29,491.31	33,150.54	36,809.78	36,864.50	36,864.50
3	融资还本付息	464,700.00	5,490.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00
三	现金净流量	405,008.26				39,744.11	47,544.22	55,344.33	57,107.01	57,107.01
四	期末累计现金结存	405,008.26				39,744.11	87,288.33	142,632.66	199,739.67	256,846.68

续上表:

序号	项目	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	现金流入	1,817,439.53	104,951.51	106,859.77	106,859.77	106,859.77	108,862.95	108,862.95	108,862.95	55,483.55
1	资本金流入	224,909.00								
2	融资资金流入	300,000.00								
3	运营期现金流入	1,292,530.53	104,951.51	106,859.77	106,859.77	106,859.77	108,862.95	108,862.95	108,862.95	55,483.55
二	现金流出	1,412,431.27	47,844.50	47,901.42	47,901.42	47,901.42	47,960.60	47,960.60	47,960.60	324,011.08
1	建设期资金流出	497,459.00								
2	运营期资金流出	450,272.27	36,864.50	36,921.42	36,921.42	36,921.42	36,980.60	36,980.60	36,980.60	18,521.08
3	融资还本付息	464,700.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00	10,980.00	305,490.00
三	现金净流量	405,008.26	57,107.01	58,958.35	58,958.35	58,958.35	60,902.35	60,902.35	60,902.35	-268,527.53
四	期末累计现金结存	405,008.26	313,953.69	372,912.04	431,870.39	490,828.74	551,731.09	612,633.44	673,535.79	405,008.26

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、社会风险

风险描述：项目用地涉及到征地和部分周边房屋的拆迁问题，处理不当可能引起社会矛盾，不利项目可持续发展。

应对措施：加强与被征地农民的协调沟通，落实好征地拆迁补偿工作，并制订突发事件应急预案。

2、工程技术风险

风险描述：岳阳市拥有充裕的人力资源，本项目建设所需的建设人员能够适应项目要求的技术条件，能够保证实现项目的既定目标。

应对措施：建立人员培训机制，加强重点岗位安全培训和服务培训，树立干部职工安全生产意识和服务意识，提高服务水平。聘请专业管理公司人员负责车站日常管理和运营，最大限度的保证投资效益。

3、建设资金断档风险

风险描述：拟建项目如果部分资金不能及时到位的话，将影响项目建设的进度，增加建设期利息，使资金缺口增大。就投资资金风险而言，投资方资金只要到位，项目可以非常顺利地启动，此风险基本可以消除。

应对措施：加强与上级部门的联系衔接，确保申请资金按计划到位，以免延误计划工期。

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湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照园区建设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《岳阳市本级 2023 年园区建设专项债券
湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区扩园公用工程配套设施
建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湖南岳阳绿色化工高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日

岳阳市君山区 2023 年园区建设专项债券

岳阳市君山区城区集中供热建设项目

预期收益与融资平衡方案

岳阳市君山区城区集中供热建设项目拟发行园区建设专项债券 26,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元、年

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
岳阳市君山区城区集中供热建设项目	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）	14,400.00	15	岳阳市君山区住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

君山区位于岳阳市西郊，北靠长江，与湖北接壤，西面与华容河相临，南临东洞庭湖，君山区地貌属洞庭湖冲积平原，地面高一般在 27m~32m 之间。地理位置处于东径 112°37’至 113°4’，北纬 29°20’至 29°37’之间。是 1996 年经国务院批准设立，由原国营君山农场、国营钱粮湖农场撤并而成的县级行政区，辖四个镇（广兴洲镇、许市镇、钱粮湖镇、良心堡镇）、一个街道（柳林洲街道）、二个生产场（芦苇总场、水产养殖场），总面积 718 平方公里，是岳阳市中心城区三大组成部分之一。

君山区 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	167.00	180.44	190.01
居民人均可支配收入（元）	29,378.00	32,208.00	34297
一般公共预算收入	3.11	3.75	4.1643
政府性基金收入	6.58	5.53	6.3623
其中：国有土地出让收入	6.48	5.25	6.1778
政府性基金支出	5.59	6.98	8.7870
其中：国有土地出让收入支出	2.12	3.28	5.5610

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
------	------	------	------	------

岳阳市君山区城区集中供热建设项目	项目总投资32,906.55万元,建设地点为岳阳市君山区柳毅西路与富岗路交汇处,建设期为2022年5月-2024年4月。	项目建设规模为总用地面积33734.80m ² (折合50.60亩),总建筑面积23640m ² 。项目主要建设内容为拟新建蒸汽管网及凝结水回收系统47590m,锅炉房12890m ² ,仓库3115m ² ,附属用房1250m ² ,综合楼3435m ² ,宿舍楼2850m ² ,门卫室100m ² ,建设3座20t/h生物质颗粒燃料锅炉和2座35t/h生物质颗粒燃料锅炉及附属等,锅炉总容量130t/h等。	岳阳市君山区住房和城乡建设局	1、《关于岳阳市君山区城区集中供热建设项目可行性研究报告的批复》(岳君发改审〔2022〕47号); 2、《岳阳市君山区城区集中供热建设项目初步设计评审意见》(岳君建初审〔2022〕6号); 3、《不动产权证书》(编号43000393989); 4、《国有建设用地使用权》(湘(2017)岳阳市君山区不动产权第0000346)); 5、《建设工程规划许可证》(C建字第430611202260016号); 6、《建筑工程施工许可证》(编号430611202205060816); 7、《建筑工程施工许可证》(编号430611202205050612)。
------------------	--	--	----------------	---

岳阳市君山区城区集中供热建设项目已经通过湖南人和人(岳阳)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

能源问题是影响社会经济发展的决定性因素之一,解决能源问题就解决了经济发展的动力问题。我国的常规能源供应紧张已严重影响了社会经济的快速发展,而且化石能源大规模的集中使用,释放出大量二氧化碳、二氧化硫、氮氧化物等物质,给人类的生存环境造成了危害。为此国家颁布了《可再生能源法》要大力加强可再生能源技术的开发研究。生物质能作为第四大能源资源,在可再生能源中占有重要地位。开发生物质能既可以补充常规能源的短缺,也具有重大的环境效益。同其他生物质能源技术相比较,生物质颗粒燃料技术更容易实现大规模生产和使用,使用生物质颗粒的方便程度可与燃气、燃油等能源媲美。所以,利

用生物质颗粒燃料做为燃料达到园区集中供热，项目符合国家产业政策，具有较好的经济效益。

（二）社会效益分析

1、拟建设的工程位于岳阳市君山产业开发区，是君山区城区的组成部分，项目的建设和实施对君山区的社会发展将会产生积极的影响。

本项目工程内容包括集中供热锅炉站一座、配套供热管网及其配套设施，项目的实施将在很大程度上，满足区域工业生产及当地人们的生活需要，大大提高了当地人们的生活质量，极大地推动了当地各项事业的发展。本区域地理位置优越，具有极大的发展潜力，本项目的建成与本区域经济网络功能和社会发展战略相协调。

2、建设岳阳市君山区城区集中供热建设项目，将在一定程度上解决社会就业问题，能够提供一部分的就业岗位。项目建成后在建设期及运营期内都需要大量的劳动力，因此在此过程中能帮助当地的人民及周边居民解决就业问题，因此本项目在提高社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为园区建设，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经岳阳市君山区发展和改革局立项审批，批复文件《关于岳阳市君山区城区集中供热建设项目可行性研究报告的批复》（岳君发改审〔2022〕47号）。

3、前期工作开展情况

目前项目已取得《关于岳阳市君山区城区集中供热建设项目可行性研究报告的批复》（岳君发改审〔2022〕47号）、《岳阳市君山区城区集中供热建设项目初步设计评审意见》（岳君建初审〔2022〕6号）、《不动产权证书》（编号43000393989）、《国有建设用地使用权》（湘（2017）岳阳市君山区不动产权第0000346）、《建设工程规划许可证》（C建字第430611202260016号）、《建筑工程施工许可证》（编号430611202205060816）、《建筑工程施工许可证》（编号430611202205050612）。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求26,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经岳阳市财政局根据《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）和实施方案进行审核，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

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年，即预测项目存续期限为50年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目产出指标、效益指标等设置科学合理，采用定量和定性相结合的方法，对指标进行细化和量化，指标设置能够有效反映项目实施预期的情况，项目绩效的可实现程度较高。

产出目标：①数量目标：基础设施工程实际完成率 $\geq 80\%$ ；②质量目标：合格率 $\geq 95\%$ ；③时效目标：a.债券是否在发行年度内用完 b.是否按规定及时、规范披露信息 c.是否及时足额还本付息 d.项目是否按计划开工 e.项目的工程进度是否达标 f.项目计划

竣工时间;④成本指标：成本控制率 $\leq 100\%$ ，（决算数-预算数）/预算数。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

岳阳市君山区城区集中供热建设项目投资估算依据如下：

1、建筑工程

以湘建价〔2020〕56号、2020年《湖南省建设工程计价办法》、2020年《湖南省建筑工程消耗量标准》等有关规定为依据，并参照岳阳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

根据国家有关规定，并参考岳阳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、人工工资单价参照《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）。

4、土建工程中主材价格按岳阳市2021年第6期建设造价、湖南价造信息网上价格及市场询价进行调整。

5、工程建设其他费用

（1）前期工作咨询费：按发改价格〔2015〕299号估算；

(2) 建设单位管理费：依据财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）、发改价格〔2015〕299号文估算；

(3) 工程勘察设计的费：依据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号文）、发改价格〔2015〕299号文估算；

(4) 工程监理费：按《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〕02号）、发改价格〔2015〕299号文估算；

(5) 招标代理服务费：依据湖南省招标投标协会文件<关于发布《湖南省招标代理服务收费标准》的通知>（湘招协〔2015〕6号）；

(6) 其他费用：按工程费用的 2%估算。

6、预备费

基本预备费：费率取 5.00%，计费基数为工程费、工程建设其他费之和，未计价差预备费。

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	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计	投资比例（%）
一	工程费用	19978.42	5678.42	2953.26		2458.21	28610.10	86.94%
1	集中供热	19978.42	5678.42	2953.26		2458.21	28610.10	86.94%
1.1	供热站工程	5383.35	1213.02	2639.58		848.32	9235.95	28.07%
1.2	管道工程	9827.34	4211.72			1159.19	14039.05	42.66%
1.3	厂区工程	1662.39				137.26	1662.39	5.05%
1.4	公用工程	623.86	133.68	133.68		77.93	891.23	2.71%
1.5	总图	2481.49	120.00	180.00		235.51	2781.49	8.45%
二	工程建设其他费用				1586.14	89.78	1586.14	4.82%
1	前期工作咨询费				65.18	3.69	65.18	0.20%
2	建设单位管理费				197.65	11.19	197.65	0.60%
3	工程勘察费、设计费				457.77	25.91	457.77	1.39%
4	工程监理费				271.73	15.38	271.73	0.83%
5	招标代理服务费				21.61	1.22	21.61	0.07%
6	其他费用				572.20	32.39	572.20	1.74%
三	预备费用				1509.81	124.66	1509.81	4.59%
1	基本预备费				1509.81	124.66	1509.81	4.59%
2	涨价预备费							
四	建设投资	19978.42	5678.42	2953.26	3095.95	2672.66	31706.05	96.35%

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	安装 工程费	设备及工器具 购置费	其他费用	其中：可抵扣 税金	合计	投资比例（%）
五	建设期贷款利息				1200.50		1200.50	3.65%
六	总投资	19978.42	5678.42	2953.26	4296.45	2672.66	32906.55	100.00%

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。

岳阳市君山区城区集中供热建设项目总投资 32,906.55 万元，2023 年投入金额 26,906.55 万元，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	2022 年	2023 年	2024 年
岳阳市君山区城区集中供热建设项目	32,906.55	3,000.00	26,906.55	3,000.00

2023 年度，岳阳市君山区城区集中供热建设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
岳阳市君山区城区集中供热建设项目	投资金额	225.00	225.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
	其中：专项债券金额	-	-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
岳阳市君山区城区集中供热建设项目	投资金额	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	225.00	231.55	26,906.55
	其中：专项债券金额	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	-	-	26,000.00

（二）项目资金筹措方案

岳阳市君山区城区集中供热建设项目的资金来源主要为资本金 6,906.55 万元、政府专项债券 26,000.00 万元。项目总投资 32,906.55 万元，其中：资本金 6,906.55 万元，占总投资的 20.99%；

拟申请发行政府专项债券资金 26,000.00 万元，本次拟申请发行 14,400.00 万元，未来拟继续申请 11,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次申请发行的政府专项债券名称	本次申请发行的政府专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次发行的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额	其他融资		
岳阳市君山区城区集中供热建设项目	32,906.55	6,906.55	-	14,400.00	11,600.00	-	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）	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目经营收入来源主要为集中供热收入。

（1）集中供热收入

本项目建设 3 座 20t/h 生物质颗粒燃料锅炉和 2 座 35t/h 生物质颗粒燃料锅炉，建成后可提供集中供热量为 130t/h，供热天数按 300 天计，年供热量为 93.60 万吨，供热价格参考周边地区的蒸汽价格，岳阳长炼工业园的蒸汽出厂价为中压（3.5Mpa）215.92 元/吨、低压（1.0Mpa）205.02 元/吨、湖南岳阳绿色化工产业园的蒸汽出厂价为中压（3.5Mpa）230.00 元/吨、低压（1.0Mpa）

219.80 元/吨、湖南城陵新港区的蒸汽出厂价为中压（3.5Mpa）235.00 元/吨、低压（1.0Mpa）224.10 元/吨、岳阳高新技术产业园的蒸汽出厂价为中压（3.5Mpa）225.00 元/吨、低压（1.0Mpa）214.30 元/吨。本项目主要以中压蒸汽为主，因此本项目的集中供热价格按 208 元/吨(增值税税率按 9%计算, 不含税价为 190.83

单位名称	价格(元/吨)	
	低压（1.0Mpa）	中压（3.5Mpa）
岳阳长炼工业园	194.02	204.92
湖南岳阳绿色化工产业园	219.80	230
湖南城陵新港区	224.10	235
岳阳高新技术产业园	214.30	225

元/吨）估算，生产能力预测：经营期第 1 年按 65%，第 2 年按 70%，第 3 年按 75%，第 4 年按 80%，第 5 年及以后按 85%

项目收入预测表

单位：万元

年度	集中供热收入	收入合计
2024 年	8,436.48	8,436.48
2025 年	13,628.16	13,628.16
2026 年	14,601.60	14,601.60
2027 年	15,575.04	15,575.04
2028 年	16,548.48	16,548.48
2029 年	16,548.48	16,548.48
2030 年	16,548.48	16,548.48
2031 年	16,548.48	16,548.48

2032 年	16,548.48	16,548.48
2033 年	16,548.48	16,548.48
2034 年	16,548.48	16,548.48
2035 年	16,548.48	16,548.48
2036 年	16,548.48	16,548.48
2037 年	16,548.48	16,548.48
2038 年	9,653.28	9,653.28
合计	227,379.36	227,379.36

（二）项目预期成本预测

岳阳市君山区城区集中供热建设项目的主要成本包括土地流转成本费用、生活污水处理药剂、人工工资及福利、运营期管理费用，维修费用等。具体如下：

（1）外购燃料费：本项目年均外购燃料费：1）外购生物质颗粒：项目每年外购原料为 11.75 万吨，单价按 800 元/吨（增值税税率按 13%计算，不含税价为 707.96 元/吨）计算；2）辅助材料费用按集中供热收入的 1%估算。

（2）本项目年均外购动力费：1）水费：每年耗用水量为 22.46 万吨，单价按 3.35 元/吨计算；2）电费：每年耗电量为 342.69 万度，单价按 0.70 元/度计算。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	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 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
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：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

岳阳市城区自来水价格标准表

(2019年3月抄见水量执行)

单位：元/立方米

项目 水价类型		水价 (含原水费)	污水 处 理 费	水资 源费	合计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户·月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

(3) 工资及福利：本项目定员共 65 人，根据《岳阳统计年鉴》（2021 年）：“电力、热力、燃气及水生产和供应业从业人员平均工资为 7.79 万元/年”，本项目按 7.79 万元/年计算。福利费按工资总额的 14% 计算。

(4) 修理费：按固定资产折旧额的 8% 计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的 8%	1.按折旧额的 5%-10%计提。

（5）其他费用：包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：1）管理费用按照营业收入的 0.5%估算；2）营业费用按照营业收入的 0.3%估算；3）养老失业保险按照工资及福利费的 23%计算。

（6）增值税、税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：集中供热收入按 13%核算；城市维护建设税按 7%核算，教育费附加按 3%核算，地方教育费附加按 2%核算。

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料费	水费	电费	人员工资及福利	修理费	其他费用	税金及附加	合计
2024 年	6,351.03	50.16	159.92	384.83	36.33	156.00	0.00	7,138.27
2025 年	9,536.28	75.24	239.88	577.24	54.49	241.79	0.00	10,724.92
2026 年	9,546.02	75.24	239.88	577.24	54.49	249.58	0.00	10,742.45
2027 年	9,555.75	75.24	239.88	577.24	54.49	257.37	0.00	10,759.97
2028 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2029 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2030 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2031 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2032 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2033 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2034 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2035 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2036 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2037 年	9,565.48	75.24	239.88	577.24	54.49	265.15	0.00	10,777.48
2038 年	5,579.87	12.54	139.93	336.72	31.79	154.67	82.24	6,337.76
合计	136,223.75	1,040.82	3,418.29	8,225.67	776.49	3,710.91	82.24	153,478.17

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳市君山区城区集中供热建设项目预期总收入共计 227,379.36 万元，预期运营成本 153,478.17 万元，项目净收益 73,901.19 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

岳阳市君山区城区集中供热建设项目，本次拟发行专项债券 14,400.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 11,600.00 万元，根据 2023 年 2 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 3.66%，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。

岳阳市君山区城区集中供热建设项目项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 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
岳阳市君 山区城区 集中供热 建设项目	2023.03	-	14,400.00	-	14,400.00	-	-
	2023.07	14,400.00	11,600.00	-	26,000.00	-	-
	2023.09	26,000.00	-	-	26,000.00	263.52	263.52
	2024	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2025	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2026	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2027	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2028	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2029	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2030	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2031	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2032	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2033	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2034	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2035	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60

项目	年份	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
	2036	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2037	26,000.00	-	-	26,000.00	951.60	951.60
	2038.01	26,000.00	-	-	26,000.00	212.28	212.28
	2038.03	26,000.00	-	14,400.00	11,600.00	263.52	14,663.52
	2038.07	11,600.00	-	11,600.00	-	212.28	11,812.28
	合计	-	26,000.00	26,000.00	-	14,274.00	40,274.00

（三）项目融资平衡情况

岳阳市君山区城区集中供热建设项目偿债资金来源为集中供热收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为73,901.19万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.83。

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
岳阳市君山区城区 集中供热建设项目	73,901.19	26,000.00	40,274.00	1.83

项目融资平衡情况已经通过和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.83	2.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.22	1.83	1.45

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 1.27，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 1.45，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

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	260,285.91	3,000.00	26,906.55	11,436.48	13,628.16	14,601.60	15,575.04	16,548.48	16,548.48
1	资本金流入	18,506.55	3,000.00	12,506.55	3,000.00					
2	融资资金流入	14,400.00		14,400.00						
3	运营期现金流入	227,379.36			8,436.48	13,628.16	14,601.60	15,575.04	16,548.48	16,548.48
二	现金流出	225,443.60	3,000.00	26,906.55	10,138.27	11,676.52	11,694.05	11,711.57	11,729.08	11,729.08
1	建设期资金流出	31,691.43	3,000.00	26,643.03	2,048.40					
2	运营期资金流出	153,478.17			7,138.27	10,724.92	10,742.45	10,759.97	10,777.48	10,777.48
3	融资还本付息	40,274.00		263.52	951.60	951.60	951.60	951.60	951.60	951.60
三	现金净流量	34,842.31			1,298.21	1,951.64	2,907.55	3,863.47	4,819.40	4,819.40
四	期末累计现金结存				1,298.21	3,249.85	6,157.40	10,020.87	14,840.27	19,659.67

续上表：

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	260,285.91	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	9,653.28
1	资本金流入	18,506.55									
2	融资资金流入	14,400.00									
3	运营期现金流入	227,379.36	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	16,548.48	9,653.28
二	现金流出	225,443.60	11,729.08	11,729.08	11,729.08	11,729.08	11,729.08	11,729.08	11,729.08	11,729.08	33,025.84
1	建设期资金流出	31,691.43									
2	运营期资金流出	153,478.17	10,777.48	10,777.48	10,777.48	10,777.48	10,777.48	10,777.48	10,777.48	10,777.48	6,337.76
3	融资还本付息	40,274.00	951.60	951.60	951.60	951.60	951.60	951.60	951.60	951.60	26,688.08
三	现金净流量	34,842.31	4,819.40	4,819.40	4,819.40	4,819.40	4,819.40	4,819.40	4,819.40	4,819.40	-23,372.56
四	期末累计现金结存		24,479.07	29,298.47	34,117.87	38,937.27	43,756.67	48,576.07	53,395.47	58,214.87	34,842.31

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

项目存在政策风险、市场风险等风险，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）项目潜在风险分析

（1）政策风险

实施本项目符合国家政策的根本要求，但项目本身涉及建设资金问题和风险，建设资金依赖政策给予支持。

（2）市场风险

市场风险主要是项目建设期材料、价格风险。项目建设期材料、价格风险需依赖于建设单位加强项目建设管理进行控制和规避。

（3）建设期安全风险

本项目建设期，有可能由于施工、监理单位的麻痹和疏于防范安全事故，这要求建设单位在招标时的选择必须更加严格，在施工管理时严格落实责任制度，防止安全事故的发生。

（4）综合风险评价

项目存在较小的综合风险，但项目社会效益显著。只要加强管理，能有效规避这些风险，造福市民，对改善当地经济，对社会发展极为有利。

（二）风险防范措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，采取了下述风险防范措施。

一是协调周边居委会召开居民代表会，通报项目情况，介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。

二是环境评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向居委会承诺。

三是施工期间严格监控污染源。建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

四是项目组紧密联系和依靠居委会，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别居民有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

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岳阳市君山区住房和城乡建设局。

主管部门负责按照园区建设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《岳阳市君山区 2023 年园区建设专项债券
岳阳市君山区城区集中供热建设项目预期收益与融资平衡方案》
之盖章页)



2023 年 3 月 2 日

岳阳市汨罗市 2023 年园区建设专项债券
汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配
套建设项目
预期收益与融资平衡方案

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目
拟发行园区建设专项债券 30,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元、年

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目	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）	30,000.00	15	湖南汨罗高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

汨罗是湖南省东北部一个县级市，由岳阳市代管，因汨罗江而得名，总面积 1,562 平方公里，总人口 678,706 人，辖 15 个镇、179 个村（社区）。汨罗底蕴深厚，是爱国诗人屈原行吟求索之处，是开国元勋任弼时诞生成长之地，拥有世界非遗“汨罗江畔端午习俗”和国家非遗“长乐抬阁故事会”，是中国龙舟名城、中华诗词之乡。

根据《汨罗市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年汨罗市完成地区生产总值 463.9 亿元，同比增长 8.1%，两年平均增速为 6.8%（按 2019 年基数）。其中，第一产业增加值 48.4 亿元，同比增长 8.7%，两年平均增长 6.5%；第二产业增加值 202.3 亿元，同比增长 7.9%，两年平均增长 6.8%；第三产业增加值 213.2 亿元，同比增长 8.3%，两年平均增长 7.1%。三产业结构比为 10.4: 43.6: 46.0。人均 GDP 达到 82,920 元，比去年增加 6,824 元，增长 9.0%。高新技术产业增加值占地区生产总值比重达到 32.0%。

2021 年，全市完成一般公共预算收入 21.7 亿元，增长 15.3%，其中税收收入 19.1 亿元，增长 17.9%。地方一般公共预算收入 12.2 亿元，增长 10.2%，其中税收收入 9.3 亿元，增长 14.1%。地方收入税收占比 78.7%。

汨罗市 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	426.70	463.90	490.71
居民人均可支配收入（元）	28,995.00	31,723.00	32423.32
一般公共预算收入	11.08	12.22	15.06
政府性基金收入	26.68	47.89	25.96
其中：国有土地出让收入	26.09	47.47	24.07
政府性基金支出	32.51	52.28	33.55
其中：国有土地出让收入支出	23.71	39.05	17.07

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(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
汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目	项目计划投资80,000.00万元，建设地点位于汨罗市新市镇（同力路西侧、107国道以东），项目建设期为2023年1月至2024年12月。	项目用地面积 80602.2 平方米，总建筑面积 182280 平方米，项目建筑密度 54.94%，容积率 2.26，绿地率 12.0%。新建标准化厂房总建筑面积 164000 平方米，共 8 栋；配套服务中心用房建筑面积为 18000 平方米；动力站 220 平方米；门卫 60 平方米；新建小型车停车位 60 个，货车停车位 4 个，出入口 2 个。同步建设环境洁净、绿化、安防、消防、电、亮化、给排水、雨水循环等配套工程。	湖南汨罗高新技术产业开发区管理委员会	1、《关于汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》（汨发改审〔2021〕129 号）； 2、《建筑工程施工许可证》（编号 430681202212300201）； 3、《建设工程规划许可证》（建字第 2022-166 号）； 4、《建设用地规划许可证》（地字第 2022-042 号）； 5、《建设用地规划许可证》（地字第 2022-043 号）； 6、《国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权》（湘（2020）汨罗市不动产权第 0003274 号）； 7、《国有建设用地使用权》（湘（2021）汨罗市不动产权第 0004269 号）。

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

本项目所建汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目将以绿色循环经济及高新技术产业及其研究成果为核心驱动，集中人才和技术骨干，形成以技术带动产业、产业驱动技术、队伍实施目标、项目促进协同的产、学、研多位一体的生态工业区。重点引进再生资源利用精深加工、电子信息及装备智能制造、新能源、新材料等高新技术产业及高端制造产业的创新与发展，以及为战略新兴产业等项目配套服务高新技术企业及其他科技型企业提供公用基础设施配套服务，同时为本地区科技创新型企业的发展搭建高效的服务平台。

本项目是汨罗市主导产业壮大发展、促进汨罗市绿色低碳经济、高科技产业及战略性新兴产业高效发展、提高经济发展的质量及效益的重要智能环境载体，对促进汨罗市产业结构、技术结构、组织结构、产品结构的调整优化有着积极的推动意义。

本项目建设期和运营期均可当地剩余劳动力和大学毕业生提供就业机会，有利于缓解当地就业压力，项目的实施与运营可增加当地就业人员的收入，进而提高当地人民生活水平和质量，对社会的发展具有促进作用。同时项目的实施需大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有一定的带动作用。总之本项目建设对汨罗市基础设施完善、增强汨罗市服务功能及综合实力、改善民生、维护社会稳定、构建和谐社会都具有十分重大的意义。

（二）社会效益分析

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目对加强生态环境建设、防治工业污染，保护和改善区域环境质量，具有显著的环境生态效益，是实现经济建设和环境保护的协调发展，走可持续发展道路的有效途径。项目规划发展重点是发展技术含量高、附加值大、市场情景好、带动性强、低耗能、物耗小、无污染或污染轻的项目。据此，项目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，以开发区的途径发展工业，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。

总之，汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目，有利于生态环境建设和经济发展结合起来，处理好长远与眼前、全局与局部的关系，促进生态效益、经济效益和社会效益的协调统一。项目建成后，可以进一步增加地方财政税收，对迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进先进制造业发展进程具有十分重要的意义。通过本项目的实施，将推动汨罗市签约企业的发展。同时，可以进一步增强汨罗市竞争力，引进更多投资者和科技创新型企业入驻，创造更多的就业岗位和发展机会。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为园区建设，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经岳阳市汨罗市发展和改革局立项审批，批复文件《关于汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》（汨发改审〔2021〕129号）。

3、前期工作开展情况

目前项目已取得《关于汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》（汨发改审〔2021〕129号）、《建筑工程施工许可证》（编号 430681202212300201）、《建设工程规划许可证》（建字第 2022-166 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2022-042 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2022-043 号）、《国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权》（湘（2020）汨罗市不动产权第 0003274 号）、《国有建设用地使用权》（湘（2021）汨罗市不动产权第 0004269 号）。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 30,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经岳阳市财政局根据《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）和实施方案进行审核，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

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年，即预测项目存续期限为50年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目产出指标、效益指标等设置科学合理，采用定量和定性相结合的方法，对指标进行细化和量化，指标设置能够有效反映项目实施预期的情况，项目绩效的可实现程度较高。

产出目标：①数量目标：基础设施工程实际完成率 $\geq 80\%$ ；
②质量目标：合格率 $\geq 95\%$ ；③时效目标：a.债券是否在发行年度内用完 b.是否按规定及时、规范披露信息 c.是否及时足额还本付息 d.项目是否按计划开工 e.项目的工程进度是否达标 f.项目计划竣工时间；④成本指标：成本控制率 $\leq 100\%$ ，（决算数-预算数）/预算数。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目估算依据

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目投资估算依据如下：

（1）《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(国家发改委建设部)及《投资项目可行性研究指南(试用版)》(计办投资〔2002〕15号)；

（2）本项目建设工程以《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008），2004年《湖南省建筑工程概算定额》以及2008年关于调整《湖南省建筑工程概算定额》费率标准及有关工程计费程序的通知（湘建价计〔2008〕22号）为依据；

（3）建筑、安装和室外工程依据2014年《湖南省建设工程消耗量标准》并参考类似工程指标，对人工、材料价格等进行调整后估算；

(4) 工程计价采用《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》(湘建价〔2016〕72号)；

(5)《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》(湘建价〔2016〕160号)；

(6) 工资单价采用湘建价〔2014〕112号文件计取；

(7) 建设单位管理费按财建〔2016〕504号文计取；

(8) 前期工作费包括编制可行性研究报告及评估等，按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号文)计取；

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

(10) 工程监理费按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》(湘监协〔2016〕2号文)的通知计取；

(11) 勘察设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格〔2002〕10号文)及《工程勘察设计收费标准(2002年修订本)》标准计取；

(14) 工程保险费按工程费用的0.3%估算；

(15) 工程造价咨询服务费按《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》湘建价协〔2016〕25号文计取；

(16) 基本预备费按建安工程费和其他费用的 5% 计取；涨价预备费按建安工程费和其他费用的 5% 计取；

(17) 综合单价参照现行消耗量标准中的人工、材料、机械消耗量和汨罗市当地建材市场调查价格；

(18) 其他相关费用按建安工程费及其他费用相应比例计取。

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	估算价值(万元)					单位	工程量	单位造 价 (元/单 位)	占比	备 注
		建筑工程	设备购 置	安装工 程	其他费 用	合计					
一	工程费用	56744.46	5000.00	1000.00	0.00	56744.46				70.93%	
1	建筑工程	49598.20	5000.00	1000.00	0.00	49598.20				62.00%	含装饰装修
1.1	标准化厂房	42640.00				42640.00	m²	164000	2600	53.30%	
1.2	配套服务中心用房	6880.00				6880.00	m²	16000	4300	8.60%	
1.3	动力站	57.20				57.20	m²	220	2600	0.07%	
1.4	门卫	21.00				21.00	m²	60	3500	0.03%	
2	公用动力设备		5000.00	1000.00							
3	室外配套工程	7146.26	0.00	0.00	0.00	7146.26				8.93%	
2.1	给排水工程	1612.04				1612.04	m²	80602.2	200	2.02%	
2.2	供配电及照明工程	2256.86				2256.86	m²	80602.2	280	2.82%	
2.3	消防工程	523.91				523.91	m²	80602.2	65	0.65%	
2.4	绿化	483.61				483.61	m²	9672.26	500	0.60%	
2.5	道路广场及地上停车位	1332.35				1332.35	m²	26647.09	500	1.67%	
2.6	环卫设施工程	403.01				403.01	项	80602.2	50	0.50%	
2.7	大门	100.00				100.00	项	2	500000		
2.8	围墙	144.00				144.00	m	1200	1200	0.18%	

2.9	土方工程	290.48				290.48	m³	36309.6	80	0.36%	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	14407.54	14407.54				18.01%	
1	征地拆迁费用				9672.00	9672.00	亩	120.9	800000	12.09%	
2	前期工作咨询费				59.71	59.71				0.07%	发改价服（2015）299 号文，湘价服[2013]131 号
3	环境影响咨询费				24.19	24.19				0.03%	发改价服（2015）299 号文，计价格[2002]125 号
4	水土保持方案编制费				20.00	20.00				0.02%	水保监督函〔2014〕2 号,按市场取费。
5	建设单位管理费				607.37	607.37				0.76%	财建[2016]504 号
6	工程勘察设计费									0.00%	
6.1	工程设计费				1440.13	1440.13				1.80%	计价格[2002]10 号
6.2	工程勘察费				432.04	432.04				0.54%	设计费*30%
7	工程保险费				170.23	170.23				0.21%	工程费用*0.3%
8	工程监理费				968.35	968.35				1.21%	湘监协（2016）2 号
9	造价咨询服务费				415.71	415.71				0.52%	湘建价协〔2016〕25
10	工程质量检测费				141.86	141.86				0.18%	湘价服[2009]3 号
11	建设工程交易服务费				2.00	2.00				0.00%	湘发改价服[2019]366 号
12	劳动安全卫生评审费				170.23	170.23				0.21%	工程费用*0.3%
13	场地准备及临时设施				283.72	283.72				0.35%	工程费用*0.5%
三	预备费用				6148.00	6148.00				7.68%	
1	基本预备费				3074.00	3074.00				3.84%	[(一)+(二)]*5%
2	涨价预备费				3074.00	3074.00				3.84%	[(一)+(二)]*5%
四	建设投资	56744.46	5000.00	1000.00	20555.54	77300.00				96.63%	一+二+三
五	建设期利息				2700.00	2700.00				3.37%	建设期 2 年,申请债券资金 30000 万元，利率 4.5%
*	项目总投资					80000.00				100.00%	

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。

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目总投资 80,000.00 万元，2023 年投入金额 40,000.00 万元，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	2023 年	2024 年
汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目	80,000.00	40,000.00	40,000.00

2023 年度，汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设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
汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目	投资金额	1,000.00	1,000.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
	其中：专项债券金额	0	0	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	40,000.00
	其中：专项债券金额	0	0	0	0	0	0	30,000.00

（二）资金筹措方案

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目的资金来源主要为发行政府专项债券和资本金。项目总投资80,000.00万元,其中:资本金50,000.00万元,占总投资的62.50%;拟申请发行政府专项债券资金30,000.00万元。

项目资金筹措表

单位: 万元

项目名称	总投资	资金来源					本次申请发行的政府专项债券名称	本次申请发行的政府专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次发行的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额	其他融资		
汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目	80,000.00	50,000.00	-	30,000.00	-	-	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)	15年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目收益主要来源于项目房屋租赁收入、园区内广告位出租收入、物业管理服务收入。

(1) 房屋出租收入

根据市场调查结果,岳阳地区厂房租赁价格在21-30元/平方米/月, 配套商业租赁价格在75-100元/平方米/月, , 根据审慎

性原则，本项目租赁价格标准厂房按 21 元/m²/月，配套服务中心用房等配套设施用房按 60 元/m²/月测算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015年-2018年，园区的平均租金增长率在 6%-9% 之间，园区的出租率在 90% 左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260），本项目租赁价格在运营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 80%、第三年及以后 90%测算。

序号	类型	位置	单价（元/平方米/月）	数据来源（58 同城）
1	厂房	冷水铺	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1987905311398915&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=952bd7091b234777a9f8cc7cb79e1b8a&gpos=3&
2	厂房	临湘市	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2068412969623557&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=e3a99e0534d34981813d07250f2de108&gpos=4&
3	厂房	经开区	21.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/6098657168/?legoHuiDu=0&houseid=2291096840494090&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=7c46e42ced614a0181c78b69b9520245&gpos=12&



出租岳阳楼冷水铺红日机械厂内厂房

岳阳楼 - 冷水铺 | 红日机械厂 |

赵女士 个人房东

6000㎡
建筑面积

1元/m²/天
18万/月



3000平方 每栋200到300平方可分租和整租

临湘 - 临湘城区 | 湖南省岳阳市临湘市 |

李老板 个人房东

1500㎡
建筑面积

1元/m²/天
4.5万/月



层高4米6，约500平。商业仓房都合适

岳阳楼 - 经开区 | 岳阳市岳阳楼区奇西路与白石岭南路交叉口东南200米 |

500m²

0.7元/m²/天

建筑面积

1.05万/月

喻先生 个人房东

序号	类型	位置	单价（元/平方米/月）	数据来源（58同城）
1	商铺	五里牌	95.10	https://yy.58.com/shangpu/48403007321877x.shtm?prd=LA22D7%2B%2B95Rd48i6N08tUg%3D%3D&houseId=2273543253139460&gpos=60&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d306b35-0019-e83d-4961-4e386a9561cb&ClickID=26
2	商铺	汨罗市	81.60	https://yy.58.com/shangpu/49288148663318x.shtm?prd=Pg6qeA%2FHiqqn5SQmObag%3D%3D&houseId=2386841344715776&gpos=58&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d306b35-0019-e83d-4961-4e386a9561cb&ClickID=31
3	商铺	汨罗市	67.20	https://yy.58.com/shangpu/48740781842952x.shtm?prd=X%2B3pHSGc%2BDGDbd%2BtFeQ1PA%3D%3D&houseId=2316778391743502&gpos=5&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d306b35-0019-e958-9ced-4bd1e0702638&ClickID=8



写字楼医院学校旁零食水果店转让

岳阳楼-五里牌 | 中建岳阳中心 | 经营中

临街门面 1层

63m²
建筑面积

6000元/月
3.17元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 上水



临街商业街旺铺转让 面积大 客源稳定

岳阳-汨罗 | 东方公寓 | 经营中

商业街店铺 1层

240m²
建筑面积

1.96万/月
2.72元/m²/天

商业街店铺 临街 可餐饮 可明火



小区入口门面位置相当好

汨罗-汨罗城区 | 汨罗碧桂园 | 空置中

临街门面 1层

74.5m²
建筑面积

5000元/月
2.24元/m²/天

免租1个月 临街门面 临街 外摆区

(2) 广告位租赁收入

按照项目用地范围平均按 2000 平方米设置一个户外大广告位测算，项目设置广告牌 40 个，参考单价按 12 万/年估算，广告位出租率参考房屋出租率估算。单价按每 3 年上涨 5%计算。

京珠高速连接线户外立柱广告位租赁项目中标公告

2017-10-12 11:58 来源：岳阳市公共资源交易中心

【字体：大 中 小】 浏览量：1次

京珠高速连接线户外立柱广告位租赁项目于2017年10月11日进行竞争性谈判，现将成交结果公告如下：

一、项目情况

采购项目名称：京珠高速连接线户外立柱广告位租赁项目

采购代理编号：HNZJC2017-FW(YY)-068

采购预算：191000元

开标日期：2017年10月11日

二、邀请供应商的情况

供应商产生方式：☐公告邀请 ☐供应商库抽取 ☒采购人、专家推荐

三、谈判情况

序号	供应商名称	最终报价	评审结果
1	岳阳嘉实文化传媒有限公司	177000元	第一中标候选人
2	岳阳市精英文化传媒有限公司	186000元	第二中标候选人
3	湖南尔东成文化传媒有限公司	188000元	第三中标候选人

岳阳市城区五处立柱式户外广告位经营权及配套设备设施使用权拍卖成交公告

来源：国有产权科 2019-12-26 14:55

浏览量：1170 | A+ | Aa | A- |

岳阳市城区五处立柱式户外广告位经营权
及配套设备设施使用权拍卖成交公告

受岳阳市城市管理和行政综合执法局委托，我公司于2019年12月24日下午4时30分在岳阳市公共资源交易中心开标一室，依法公开拍卖了岳阳市城区五处立柱式广告位五年的租赁经营权及其配套设施设备使用权。现将拍卖成交结果详情公示如下：

拍卖标的成交明细

序号	标的名称	成交价 (万元)	买受人
01	岳阳市岳阳大道王家河大桥东南角两面式广告位一处	65	岳阳华实广告装饰有限公司
02	岳阳大道与白石岭路交汇处西南角三面式广告位一处	74	岳阳创一文化传媒有限公司
03	岳阳市岳阳大道王家河大桥东北角两面式广告位一处	65	岳阳新龙广告装饰工程有限公司
04	岳阳市巴陵东路市二医院大门西侧两面式广告位一处	65	岳阳新龙广告装饰工程有限公司
05	岳阳市琵琶王立交桥西南角三面式广告位一处	86	湖南金力钢广告传播有限公司
合计	五处	355	

（3）物业管理服务收入

汨罗同类园区的物业管理费为 2.5 元，本项目物业管理服务按 2.5 元/m²/月估算，单价按每 3 年上涨 5%计算。

租赁合同

甲方：湖南汨罗循环经济产业园区物业管理有限公司

法定代表人：狄博

住所：

乙方：湖南金智达材料科技有限公司

法定代表人/负责人（限于法人或其他经济组织）：廖玉华

住所：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方承租甲方场地用于生产经营达成协议，共同遵守。

第一条 租赁标的及用途

甲方将座落于双创园10号车间南（综合车间）

建筑面积为1470平方米的厂房及配套设施设备（配套设施设备见附件一）出租给乙方，用于从事生产经营活动。

终止，乙方应按本合同约定向甲方交还租赁物。

第四条 租金及物业费

1、租金按出租标的建筑面积计算确定，标准为每月16元/平米。年租金共计人民币贰拾捌万贰仟贰佰肆拾元（¥282240元）。乙方应于本合同签订后7日内一次性支付当年租金，以后年度租金应于每年11月17日前一次性支付。乙方应通过银行转账将租金支付至甲方指定账户。

2、物业管理费按出租标的建筑面积计算确定，标准为每月2.5元/平米。年度物业费共计人民币肆万肆仟壹佰元（¥44100元）。物业费支付方式同租金支付方式。

租赁合同

甲方：湖南汨罗之源实业有限公司

法定代表人：狄佳

住所：

乙方：湖南爱达新材料有限公司

法定代表人/负责人（限于法人或其他经济组织）：何双林

住所：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方承租甲方场地用于生产经营达成协议，共同遵守。

第一条 租赁标的及用途

甲方将座落于双创园综合车间（中间部分）

建筑面积为1058平方米的厂房及配套设施设备（配套设施设备见附件一）出租给乙方，用于从事生产经营活动。

第四条 租金及物业费

1、租金按出租标的建筑面积计算确定，标准为每月16元/平米。年租金共计人民币贰拾叁万叁仟壹佰叁拾陆元（¥203136元）。乙方应于本合同签订后7日内一次性支付当年租金，以后年度租金应于每年1月8日前一次性支付。乙方应通过银行转账将租金支付至甲方指定账户。

2、物业管理费按出租标的建筑面积计算确定，标准为每月2.5元/平米。年度物业费共计人民币叁万壹仟柒佰肆拾元（¥31740元）。物业费支付方式同租金支付方式。

项目收入预测表

单位：万元

年度	生产厂房出租收入	配套服务中心用房租赁收入	广告位租赁收入	物业管理服务收入	收入合计
2025 年	2,892.96	907.20	336.00	382.20	4,518.36
2026 年	3,306.24	1,036.80	384.00	436.80	5,163.84
2027 年	3,719.52	1,166.40	432.00	491.40	5,809.32
2028 年	3,905.50	1,224.72	453.60	515.97	6,099.79
2029 年	3,905.50	1,224.72	453.60	515.97	6,099.79
2030 年	3,905.50	1,224.72	453.60	515.97	6,099.79
2031 年	4,100.77	1,285.96	476.28	541.77	6,404.78
2032 年	4,100.77	1,285.96	476.28	541.77	6,404.78
2033 年	4,100.77	1,285.96	476.28	541.77	6,404.78
2034 年	4,305.81	1,350.25	500.09	568.86	6,725.01
2035 年	4,305.81	1,350.25	500.09	568.86	6,725.01
2036 年	4,305.81	1,350.25	500.09	568.86	6,725.01
2037 年	4,521.10	1,417.77	525.10	597.30	7,061.27
2038 年	753.52	236.29	87.52	99.55	1,176.88
合计	52,129.58	16,347.25	6,054.53	6,887.05	81,418.41

(二) 项目预期成本预测

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目的
主要成本包括维护费、物业管理运营费、其他费用等。具体
如下：

(1) 维护费：以建筑面积为计算基数，费用按 10 元/m² 估
算：

本项目取值	参考依据
-------	------

以建筑面积为计算基数	1.参考同行业同类型项目，费用按 10-15 元/m ²
------------	---

（2）物业管理运营费：参考物业管理服务行业水平，物业管理运营费用一般占比 75%~92%之间，按照物业收入的 80%测算；

本项目取值	参考依据
以物业收入为计算基数	参考物业管理服务行业水平，物业管理运营费用一般占比 75%~92%之间

（3）其他费用：主要为项目管理费用及销售费用。一般其他费用占总体收入的 8%~15%，项目按照项目总体收入的 10%测算；

本项目取值	参考依据
其他费用为总体收入计算基数	1.参考同行业同类型项目，其他费用为总收入的 8%~15%。

（4）增值税、税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：房屋出租收入、广告位租赁收入按 9%核算；物业管理服务收入按 6%；城市维护建设税按 7%核算，教育费附加按 3%核算，地方教育费附加按 2%核算，房产税按 12%核算。

项目成本预测表

单位：万元

年度	维护维修费	物业管理运营费	其他费用	税金及附加	合计
2025 年	182.00	305.76	451.84	418.37	1,357.97
2026 年	182.00	349.44	516.38	478.13	1,525.95
2027 年	182.00	393.12	580.93	537.90	1,693.95
2028 年	182.00	412.78	609.98	564.80	1,769.56
2029 年	182.00	412.78	609.98	564.80	1,769.56
2030 年	182.00	412.78	609.98	564.80	1,769.56
2031 年	182.00	433.42	640.48	593.03	1,848.93
2032 年	182.00	433.42	640.48	593.03	1,848.93
2033 年	182.00	433.42	640.48	593.03	1,848.93
2034 年	182.00	455.09	672.50	622.68	1,932.27
2035 年	182.00	455.09	672.50	514.01	1,823.60
2036 年	182.00	455.09	672.50	1,175.75	2,485.34
2037 年	182.00	477.84	706.13	1,235.71	2,601.68
2038 年	30.33	79.64	117.69	205.95	433.61
合计	2,396.33	5,509.67	8,141.85	8,661.99	24,709.84

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目预期总收入共计 81,418.41 万元，预期运营成本 24,709.84 万元，项目净收益 56,708.57 万元。

（二）项目融资还本付息情况

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目，本次拟发行专项债券 30,000.00 万元，根据 2023 年 2 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 3.66%，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。

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 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
汨罗高新 技术产业 开发区众 发创业园 基础设施 配套建设 项目	2023 年 3 月	-	30,000.00	-	30,000.00	-	-
	2023 年 9 月	30,000.00	-	-	30,000.00	549.00	549.00
	2024 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2025 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2026 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2027 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2028 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2029 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2030 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2031 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2032 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2033 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2034 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2035 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2036 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00
	2037 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,098.00	1,098.00

项目	年份	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
	2038年3月	30,000.00	-	30,000.00	-	549.00	30,549.00
	合计	-	30,000.00	30,000.00	-	16,470.00	46,470.00

（三）项目融资平衡情况

汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目偿债资金来源为项目房屋租赁收入、园区内广告位出租收入、物业管理服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 56,708.57 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
汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目	56,708.57	30,000.00	46,470.00	1.22

项目融资平衡情况已经通过和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.22	1.40
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.22	1.17
---------------	------	------	------

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 1.05，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 1.17，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

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	161,418.41	40,000.00	40,000.00	4,518.36	5,163.84	5,809.32	6,099.79	6,099.79	6,099.79
1	资本金流入	50,000.00	10,000.00	40,000.00						
2	融资资金流入	30,000.00	30,000.00							
3	运营期现金流入	81,418.41			4,518.36	5,163.84	5,809.32	6,099.79	6,099.79	6,099.79
二	现金流出	149,532.84	40,000.00	40,000.00	2,455.97	2,623.95	2,791.95	2,867.56	2,867.56	2,867.56
1	建设期资金流出	78,353.00	39,451.00	38,902.00						
2	运营期资金流出	24,709.84			1,357.97	1,525.95	1,693.95	1,769.56	1,769.56	1,769.56
3	融资还本付息	46,470.00	549.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00
三	现金净流量	11,885.57			2,062.39	2,539.89	3,017.37	3,232.23	3,232.23	3,232.23
四	期末累计现金结存				2,062.39	4,602.28	7,619.65	10,851.88	14,084.11	17,316.34

续上表：

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	161,418.41	6,404.78	6,404.78	6,404.78	6,725.01	6,725.01	6,725.01	7,061.27	1,176.88
1	资本金流入	50,000.00								
2	融资资金流入	30,000.00								
3	运营期现金流入	81,418.41	6,404.78	6,404.78	6,404.78	6,725.01	6,725.01	6,725.01	7,061.27	1,176.88
二	现金流出	149,532.84	2,946.93	2,946.93	2,946.93	3,030.27	2,921.60	3,583.34	3,699.68	30,982.61
1	建设期资金流出	78,353.00								
2	运营期资金流出	24,709.84	1,848.93	1,848.93	1,848.93	1,932.27	1,823.60	2,485.34	2,601.68	433.61
3	融资还本付息	46,470.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	30,549.00
三	现金净流量	11,885.57	3,457.85	3,457.85	3,457.85	3,694.74	3,803.41	3,141.67	3,361.59	-29,805.73
四	期末累计现金结存		20,774.19	24,232.04	27,689.89	31,384.63	35,188.04	38,329.71	41,691.30	11,885.57

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

项目存在工程风险、投资估算风险、融资风险等因素，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、工程风险

风险描述：主要包括设计、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性将会给项目带来不同的风险。

应对措施：设计时基础资料要尽量详尽准确，施工前期准备工作要做细，工期安排要合理，要避免雨季开挖沟槽，不允许低于成本的投标单位中标。

2、投资估算风险

风险描述：设计时基础资料要尽量详尽准确，施工前期准备工作要做细，工期安排要合理，要避免雨季开挖沟槽，不允许低于成本的投标单位中标。

应对措施：施工招标文件应写明非政策性材料上涨不能作为调整合同价的依据。

3、融资风险

风险描述：本项目投资较大，因此融资方面的风险主要表现为资金不落实，造成项目不能顺利进行。

应对措施：对项目进度根据融资情况适时进行调整。如在建设期间因施工进度的原因，造成在某一期间内需大量资金支持时，将采用长期融资的方式获得银行资金支持。

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湖南汨罗高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照园区建设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《岳阳市汨罗市 2023 年园区建设专项债券
汨罗高新技术产业开发区众发创业园基础设施配套建设项目预
期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湖南汨罗高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日

岳阳市岳阳县 2023 年园区建设专项债券

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设

项目

预期收益与融资平衡方案

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目拟发行园区建设专项债券 50,000.00 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
岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目	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）	13,800.00	15	岳阳高新技术产业园管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳县地处湘北，濒临洞庭湖，东接湖北省通城县，东南连平江县，南抵汨罗市，西南以湖洲与沅江市、南县交界，西与华容县、君山区毗邻，北与临湘市、云溪区、岳阳楼区、君山区接壤。岳阳县县域总面积 2809 平方公里，辖 14 个乡镇，总人口 72 万，其中农业人口 61 万，是一个农业大县。

岳阳县交通便利快捷，物产资源丰富，发展前景广阔。建县 30 多年来，岳阳县经济社会快速发展，近几年主要经济指标增幅一直位居全市前列，多次被评为全省县域经济发展先进县。2018-2020 年，岳阳县地区年生产总值分别为 327.98 亿元、353.79 亿元和 362.84 亿元。

岳阳县 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	362.84	385.8	404.69
居民人均可支配收入（元）	25,257	27733	29534
一般公共预算收入	7.13	8.44	9.45
政府性基金收入	11.56	13.46	10.94
其中：国有土地出让收入	11.1	11.9	6.1
政府性基金支出	19.12	21.53	15.52
其中：国有土地出让收入支出	10.06	10.66	6.1

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目	项目总投资为 108,550.36 万元。本项目建设地点为岳阳县荣家湾镇东方村。项目建设期为 2022 年 3 月-2024 年 2 月。	项目总占地面积 313316 平方米（折合约 470 亩），总建筑面积 400000 m ² ，建设内容包括标准厂房、综合楼、员工宿舍、食堂、员工活动中心以及配套的公用动力环保设施。	岳阳高新技术产业园区管理委员会	1、岳阳县发展和改革局《关于岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（岳县发改〔2021〕224 号）

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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、直接经济效益

直接经济效益是指生物医药产业园的建设活动和竣工后运营活动所产生的经济效益。生物医药产业园建设投资活动与其它部门之间存在着内在的技术经济联系。主要体现在以下几个方面：

(1) 项目建设对当地 GDP 的促进作用

建设活动本身使建筑商和建筑工人获得利润和工资；同时项目建设活动过程中需要投入各种建筑材料，例如水泥、砂石、钢材、货运服务等中间产品。这些中间产品的生产企业为项目建设

提供一定数量的建筑材料，而其同样要消耗相应的原材料、能源及其它服务；从而带动这些原材料、能源及其它服务的生产，如此循环，带动了场区建设上游产业链的发展。

（2）项目运营生产对其它产业的带动作用

中国是发展中国家，目前正处在工业化阶段，在工业化的进程中，产业链在延长，每个生产环节都会受上游产业的影响，同时影响着下游产业的发展，运输生产过程也不例外。因此，本项目工程竣工投产后，在生产过程中需要消耗水、电等资源，需要更新各种设备，即生物医药产业园的运营活动本身所产生运营费用的支出，将促进与此相关后向产业的发展，同时由于地区之间人员的密切往来，能够加速地区间的物资交流。

（3）项目运营期间增加当地的税务收入项目在运营过程中，按照当地的税收标准应缴纳相应的营业税、城市建设税、教育税附加和企业所得税。

2、间接经济效益

间接经济效益是与项目相关而在项目范围以外产生的经济效益。它包括当地居民以及企业利用生物医药产业园产生的经济效益。

（1）改善投资环境

岳阳高新技术产业园生物医药产业园可以增强整个城市的综合竞争能力，改善投资环境，提升企业的核心竞争力。通过发

挥本项目的综合功能，可以有效地降低制造业企业及商贸业企业的生产成本、加快流通速度、增加利润空间、提高企业竞争力。随着生物医药产业园运作的进一步成熟、规范化和规模化，必将提升岳阳地区各大工业园区和商业园区的招商引资条件。

（2）带动产业发展

它的建设将有利于岳阳地区生物医药产业的集散，方便生物医药商户的交易和运作。项目建设拥有便利的交通优势，场区运营将促进周边地区的服务业如住宿、餐饮、娱乐、购物、交通邮电等服务的需求，从而带动周边地区相应服务业的发展和地块的增值。

（二）社会效益分析

本项目的运营，对社会的效益主要表现在就业、当地居民收入水平、城市及周边的交通环境等几个方面：

1、对所在地居民收入的影响

工程建设和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是工程基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在工程投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。二是工程的建设大大增大了该区域招商引资的吸引力，通过外商在本地进行投资办厂，为当地居民提供就业岗位而获得收入。因此，本工程对所在地居民收入的影响是积极的。

2、 对当地居民生活的影响

工程所在地现为城市郊区，居民主要为农户，收入以农业种、养和相关副业收入为主，公共基础设施配套落后；工程实施后，改善岳阳高新技术产业园区的交通状况，满足经济发展和居民生活水平的提高对交通的需求。道路的新建，将使岳阳高新技术产业园区完善城市道路网络，从而拥有一个相对快速、安全和舒适的城市道路交通环境，节省通行时间，节约行驶成本，增加出行者的舒适感。

3、 对所在地居民就业的影响

工程的建设，既能在工程建设过程中带来就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。因此，工程的实施能够增加工程区及周边农村劳动力及部分城镇人口的就业机会，带动社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

4、 对投资的影响

基础设施的建设改善了投资环境，为商业的发展提供了新的机遇，给企业创造了一个优良的生产经营环境，从而提供了更多的就业机会。

5、 对公共服务设施的影响

完善了公共服务设施的布局。公共服务设施的布局要建立在完善的交通、供排水等基础设施系统的基础上，本工程的建设有

利于商业设施的分级配套和合理布局，创造了一个便利、齐全和舒适的服务系统。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为园区建设，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经岳阳县发展和改革局立项审批，批复文件《关于岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（岳县发改〔2021〕224号）。

3、前期工作开展情况

目前项目已取得岳阳县发展和改革局《关于岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（岳县发改〔2021〕224号）。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 13,800.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经岳阳市财政局根据《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）和实施方案进行审核，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

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目产出指标、效益指标等设置科学合理，采用定量和定性相结合的方法，对指标进行细化和量化，指标设置能够有效反映项目实施预期的情况，项目绩效的可实现程度较高。

产出目标：①数量目标：基础设施工程实际完成率 $\geq 80\%$ ；②质量目标：合格率 $\geq 95\%$ ；③时效目标：a.债券是否在发行年度内用完 b.是否按规定及时、规范披露信息 c.是否及时足额还本付息 d.项目是否按计划开工 e.项目的工程进度是否达标 f.项目计划竣工时间；④成本指标：成本控制率 $\leq 100\%$ ，（决算数-预算数）/预算数。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、项目估算依据

1、 编制方法

本投资估算参照《建设项目全过程造价咨询规程》

（CECA/GC4-2017）编制；

2、 建筑工程

（1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，2016年）；

（2）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；

(3)《湖南省建筑工程概算定额》(湘建价〔2018〕43号);

(4)以湘建价〔2020〕56号、2020年《湖南省建设工程计价办法》、2020年《湖南省建筑工程消耗量标准》等有关规定为依据,并参照岳阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算;

(5)土建工程中主材价格按岳阳市2021年第3期建设造价、湖南价造信息网上价格及市场询价进行调整;

(6)人工工资单价参照《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);

(7)国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件;

(8)当地有关技术经济指标。

3、设备购置及安装工程

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

4、工程建设其他费用

(1)土地取得费用暂估;

(2)建设单位管理费按财政部财建〔2016〕504号文估算;

(3) 前期工作费包括编制可行性研究报告及评估等, 按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283 号文) 计取;

(4) 勘察设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格〔2002〕10 号文)、发改价格〔2015〕299 号文计取;

(5) 工程招标代理费按《湖南省招标代理服务收费标准》(湘招协〔2015〕6 号文) 计取;

(6) 工程监理费按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》(湘监协〔2016〕2 号) 的通知、发改价格〔2015〕299 号文执行;

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

(8) 其他前期工作费按工程费用的 0.8% 估算。

5、预备费用

预备费用费率取 5%, 按工程费和工程建设其他费之和。

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	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计	投资比例（%）
一	工程费用	67629.65	12788.75	6196.62		7567.02	86615.02	79.79%
1	1#-8#厂房	29952.00	5894.72	3174.08		3413.33	39020.80	35.95%
2	9#-10#仓库	3840.00	906.88	488.32		461.72	5235.20	4.82%
3	11#科研大楼	3072.00	775.68	401.52		376.04	4249.20	3.91%
4	12#综合楼	5184.00	1326.46	681.94		636.95	7192.40	6.63%
5	13#配套服务用房	4608.00	1191.52	609.28		567.86	6408.80	5.90%
6	门卫室及垃圾站	36.00				2.97	36.00	0.03%
7	配套工程及其他	6244.97	2693.49	841.48		894.99	9779.94	9.01%
8	园区配套道路	14692.68				1213.16	14692.68	13.54%
二	工程建设其他费用				13432.94	144.89	13432.94	12.37%
1	征地拆迁费				10873.13		10873.13	10.02%
2	建设单位管理费				362.83	20.54	362.83	0.33%
3	建设项目前期工程咨询费				101.38	5.74	101.38	0.09%
4	工程勘察、设计费				883.47	50.01	883.47	0.81%
5	工程招标代理费				76.74	4.34	76.74	0.07%
6	工程监理费				406.14	22.99	406.14	0.37%
7	环境影响评价咨询费				36.32	2.06	36.32	0.03%
8	其他费用				692.92	39.22	692.92	0.64%
三	预备费用				5002.40	413.04	5002.40	4.61%
1	基本预备费				5002.40	413.04	5002.40	4.61%
2	涨价预备费							
四	建设投资	67629.65	12788.75	6196.62	18435.34	8124.96	105050.36	96.78%
五	建设期债券利息				3500.00		3500.00	3.22%
六	总投资	67629.65	12788.75	6196.62	21935.34	8124.96	108550.36	100.00%

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目总投资 108,550.36 万元，2023 年投入金额 54,000.00 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年
岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目	108,550.36	54,000.00	54,000.00	550.36

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
岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目	投资金额	4,600.00	4,467.00	4,600.00	4,600.00	4,467.00	4,467.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,000.00

[illegible]

（二）项目资金筹措方案

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目的资金来源主要为资本金 58,550.36 万元、政府专项债券资金 50,000.00 万元。项目总投资 108,550.36 万元，其中：资本金 58,550.36 万元，占总投资的 53.94%；拟申请发行政府专项债券资金 50,000.00 万元。岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目已于 2022 年 3 月发行 2022 年湖南省园区建设专项债券（五期）-2022 年湖南省政府专项债券（二十二期）27,200.00 万元，发行利率 3.29%，于 2022 年 6 月发行 2022 年湖南省园区建设专项债券（十七期）-2022 年湖南省政府专项债券（七十五期）9,000.00 万元，发行利率 3.18%，本次拟申请发行 13,800.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次申请发行的政府专项债券名称	本次申请发行的政府专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次发行的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额	其他融资		
岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目	108,550.36	58,550.36	36,200.00	13,800.00	-	-	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）	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目收益主要来源于物业租赁收入、停车场经营收入、充电桩充电服务费收入。

（1）物业租赁收入

本项目建设厂房面积 166400 m²、仓库 25600 m²、科研大楼+综合楼+配套服务用房 53600 m²。根据岳阳当地市场行情，厂房租金为 30 元/m²/月，本项目厂房租金按 28 元/m²/月测算；仓库租金为 30 元/m²/月，本项目仓库租金按 22 元/m²/月测算；科研大楼+综合楼+配套服务用房租金为 37-54 元/m²/月，本项目按 30 元/m²/月测算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90%左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260）。基于谨慎性考虑，本项目租金在运营期每 3 年增长 10%，出租率按第 1 年 60%、第 2 年 70%、第 3 年 80%、第 4 年及以后 90% 测算；

序号	类型	位置	单价(元/m ² /月)	数据来源
1	厂房	冷水铺	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1987905311398915&pt=0&zhideLegoHuiDu=0&unqid=952bd7091b234777a9f8cc7cb79e1b8a&gpos=3&
2	厂房	临湘市	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2068412969623557&pt=0&zhideLegoHuiDu=0&unqid=e3a99e0534d34981813d07250f2de108&gpos=4&

序号	类型	位置	单价(元 /m ² /月)	数据来源
3	厂房	岳阳楼	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2473484097723400&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=2e506b40184f40c1a164adfa551f5b27&gpos=20&
4	仓库	岳阳-冷水铺	30.00	https://yy.58.com/fangchan/49069711249038x.shtml?prd=S4Va%2F%260nGqIkIQnqb6kA%3D%3D&houseId=2358881355326477&lgtid_shangyetie=&key=&from=pc_sydc_recommend%40noresult&PGTID=0d305770-0019-ed97-4aad-d634969bd135&ClickID=5
5	仓库	经开区	30.00	https://callback.58.com/antibot/verifycode?serialId=dc0fbee0a86d6a212b10fbf0a80dfae7_6e98502201be41d59dd4383878345018&code=100&sign=39abb0f0e64f0eff225008124ff4e7ca&namespace=anjuke_business_fang_pc&url=https%3A%2F%2Fyy.sydc.anjuke.com%2Fck-zu%2F0%2F
6	仓库	岳阳楼	30.00	https://callback.58.com/antibot/verifycode?serialId=dc0fbee0a86d6a212b10fbf0a80dfae7_263e4d6433d5450a80de68abd0e91b81&code=100&sign=92e3af79695ed4378fd71b60c147f9cb&namespace=anjuke_business_fang_pc&url=https%3A%2F%2Fyy.sydc.anjuke.com%2Fck-zu%2F0%2F
7	办公楼	天伦国际	54.90	https://yy.sydc.anjuke.com/xzl-zu/?from=navigation
8	办公楼	恒泰大厦	37.5	https://yy.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6026792517/?legoHuiDu=0&houseid=2228321637639176&pt=1&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=60f431d3b58947d9a68237a970e0aa70&gpos=3&
9	办公楼	富川	37.5	https://yy.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6026835472/?legoHuiDu=0&houseid=2228334932878348&pt=1&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=0e8a6c72fe514f20b9b0ecb8b67a50e5&gpos=2&

厂房案例：



出租岳阳楼冷水铺红日机械厂内厂房

岳阳楼 - 冷水铺 | 红日机械厂 |

赵女士 个人房东

6000m²

建筑面积

1元/m²/天

18万/月



3000平方 每栋200到300平方可分租和整租

临湘 - 临湘城区 | 湖南省岳阳市临湘市 |

李老板 个人房东

1500m²
建筑面积

1元/m²/天
4.5万/月



临岳阳大道，两栋，可以做仓库或者厂房，

岳阳楼 - 五里牌 | 岳阳市岳阳楼区金鄂东路11号(距离步步高广场仅2分钟) |

张先生 个人房东

400m²
建筑面积

1元/m²/天
1.2万/月

仓库案例：



300仓库出租，可进6米8大车

岳阳楼 - 冷水铺 | 湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路吉庆嘉园底商

300m²
建筑面积

9000元/月
1元/m²/天



双层板房，共有六栋，用途广泛

岳阳楼 - 东风湖 | 湖南省岳阳市岳阳楼区 |

马先生 个人房东

电商仓库 物流仓库

2000m²
建筑面积

1元/m²/天
6万/月



电费便宜，居民用电价380平米左右仓库，价格...

岳阳楼 - 东风湖 | 中国石化巴陵石化热电部(延寿村) |

曹先生 个人房东

380m²
建筑面积

1元/m²/天
1.14万/月

办公楼案例：



五里牌 大润发 天伦国际 附近商业写字楼 200平

岳阳楼 - 五里牌 - 恒泰大厦

甲级纯写字楼 独栋/共18层

张建群 岳阳房博士

纯写字楼 新房 精装修 可注册

200m²
建筑面积

1.83元/m²/天
1.1万/月



五里牌 大户型出租150平 标准写字楼

岳阳楼 - 五里牌 - 恒泰大厦

甲级纯写字楼 独栋/共18层

张建群 岳阳房博士

纯写字楼 新房 简装 可注册

160m²
建筑面积

1.25元/m²/天
6000元/月



房子属简装，水电齐全，配有空调，适合办公。

岳阳楼 - 南湖新区 - 富川CEO大厦

商务公寓 中区/共28层

黄女士 个人房东

商务公寓 新房 简装 可注册

40m²

建筑面积

1.25元/m²/天

1500元/月



（2）停车场经营收入

项目运营后新增停车场车位共计 416 个，其中小车停车位 376 个，货车停车位 40 个。根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规[2020]801 号、湘发改价调[2019]217 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入；

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）

机动车停放服务最高收费标准

时间	方式	每小时	每次
白 天		5	10
夜 间		1	5
备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。			

根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表，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（基于谨慎性考虑，本项目不考虑夜间停车收费），采用加权平均计算基期每个

车位平均每天停车费为 30 元。根据《2020 年智慧停车行业市场
规模与发展前景》：“国内各城市车位平均使用率约为 30%”以
及考虑我国汽车保有量的快速增长，本项目停车位使用率按第 1
年 30%、第 2 年 40%、第 3 年 50%、第 4 年 60%、第 5 年及以后
70%测算。

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	5	5%	4	1
2	0.5-1h	5	5%	4	1
3	1-1.5h	10	14%	4	5.6
4	1.5-2h	10	13%	4	5.2
5	2-2.5h	15	9%	2	2.7
6	2.5-3h	15	10%	2	3
7	3-3.5h	20	14%	2	5.6
8	3.5-4h	20	14%	1	2.8
9	4h 以上	20	16%	1	3.2
合计			100%		30

（4）充电桩充电服务费收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关
问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《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[2018]407 号）对电
动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。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。

本项目定价参考岳阳及周边地区同类项目收费，调查其他项目收入如下：

岳阳及周边地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00：0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00：0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/

岳阳市启晨奇瑞充电站

充电桩数：快充：1个，慢充：0个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路

岳阳祺峰新能源充电站

充电桩数：快充：1个，慢充：6个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号

简介：车主指南提供完整的岳阳充电站、岳阳电动汽车充电桩分布图，到在岳阳有岳阳市启晨奇瑞充电站，岳阳祺峰新能源充电站，香山湖侧以根据需要，提前记录地址。



常德柳叶湖集散中心充电站

充电桩数：快充：6个，慢充：2个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖

简介：车主指南提供完整的常德充电站、常德电动汽车充电桩分布图，到在常德有常德柳叶湖集散中心充电站，常德武陵天济喜来，要，提前记录地址。



本项目充电桩数量 112 个，充换电服务费按 0.8 元/度计价，日均使用 4 小时，平均每小时充电 20 度，年经营天数按 330 天计算，基于谨慎性原则，经营期内充电服务费不增长。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》（2021）：“城市公用桩的

平均利用率为 34.9%” 以及新能源汽车快速增长的发展趋势，本项目充电桩利用率按第 1 年 30%，第 2 年 40%，第 3 年 50%，第 4 年 60%，第 5 年及以后 70%测算。

项目收入预测表

单位：万元

年度	物业租赁收入	停车场经营收入	充电桩充电服务费收入	合计
2024年	4,098.24	113.88	59.14	4,271.26
2025年	5,737.54	182.21	94.62	6,014.37
2026年	6,557.18	227.76	118.27	6,903.21
2027年	8,114.52	273.31	141.93	8,529.76
2028年	8,114.52	318.86	165.58	8,598.96
2029年	8,114.52	318.86	165.58	8,598.96
2030年	8,925.97	318.86	165.58	9,410.41
2031年	8,925.97	318.86	165.58	9,410.41
2032年	8,925.97	318.86	165.58	9,410.41
2033年	9,818.56	318.86	165.58	10,303.00
2034年	9,818.56	318.86	165.58	10,303.00
2035年	9,818.56	318.86	165.58	10,303.00
2036年	10,800.42	318.86	165.58	11,284.86
2037年	10,800.42	318.86	165.58	11,284.86
2038年	2,700.10	79.72	41.40	2,821.22
合计	121,271.04	4,065.48	2,111.16	127,447.68

（二）项目预期成本预测

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目的
主要成本包括外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费
用等。具体如下：

（1）外购燃料和动力费

本项目主要为日常水、电消耗，根据《岳阳市城区自来水价
格标准表》（2019 年 2 月）和《湖南省电力销售价格表》（2020
年）：水、电单价分别为 5.2 元/吨、0.70 元/度。经计算，本项
目正常年水电费用为 14.16 万元，水电用量和金额如下：

运营年度水电费预测表

品名	用量（正常年）	单价(元)	金额（万元）
水（万吨）	1.51	5.20	7.85
电（万度）	9.02	0.70	6.31
合计			14.16

岳阳市城区自来水价格标准表
(2019年3月抄见水量执行)

单位：元/立方米

项目 水价类型		水价 （含原水费）	污水 处 理 费	水资 源费	合计	生活垃圾处理费
一、居 民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户.月城市生活 垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水用户按用水 量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非 居民生活用 水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	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 （元/千瓦·月）	变压器容 量 （元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
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：已摘帽 贫困县农业排灌 用电	0.4117	0.4017	0.3917				

（2）工资及福利

本项目负荷定员共 35 人，根据《岳阳统计年鉴》（2020 年），租赁和商务服务业从人员平均工资为 5.34 万元/年，本项目按 5.4 万元/年测算，考虑经济增长及物价上涨情况，从运营期起每 5 年在原基础上按 20%递增。福利费按工资总额的 14%计算；

（3）修理费

按固定资产折旧额的 3%计提，本项目年度折旧额为 2,998.33 万元，年均修理费为 89.95 万元；

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 3%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%； 2.根据经验，按折旧额的 3%-25%计提

（4）其他费用

包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：①管理费用参照行业水平按照营业收入的 0.3%计算；②营业费用参照行

业水平按照营业收入的 0.2%计算；③养老失业保险按照工资及福利费的 23%计算；

①管理费用取值

本项目取值	参考依据
管理费用为营业收入的 0.3%	1.参考行业管理费用为营业收入的 0.1%-0.5%;

②营业费用取值

本项目取值	参考依据
营业费用为营业收入的 0.2%	1.参考行业营业费用为营业收入的 0.1%-0.5%;

(5) 增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：物业租赁收入、停车场经营收入按 9%核算；充电桩充电服务费收入按 13%核算；城市维护建设税按 5%核算，教育费附加按 3%核算，地方教育费附加按 2%核算，房产税按 12%核算。

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2024年	11.81	179.55	74.96	62.65	457.64	786.61
2025年	14.17	215.46	89.95	79.63	644.40	1,043.61
2026年	14.17	215.46	89.95	84.07	739.63	1,143.28
2027年	14.17	215.46	89.95	92.20	913.90	1,325.68
2028年	14.17	215.46	89.95	92.55	921.32	1,333.45
2029年	14.17	258.55	89.95	102.46	921.32	1,386.45

2030年	14.17	258.55	89.95	106.52	1,008.26	1,477.45
2031年	14.17	258.55	89.95	106.52	1,008.26	1,477.45
2032年	14.17	258.55	89.95	106.52	1,008.26	1,477.45
2033年	14.17	258.55	89.95	110.98	1,103.89	1,577.54
2034年	14.17	310.26	89.95	122.87	1,103.89	1,641.14
2035年	14.17	310.26	89.95	122.87	1,425.59	1,962.84
2036年	14.17	310.26	89.95	127.78	2,166.48	2,708.64
2037年	14.17	310.26	89.95	127.78	2,166.48	2,708.64
2038年	3.54	77.57	22.49	31.95	541.62	677.17
合计	199.56	3,652.75	1,266.80	1,477.35	16,130.93	22,727.39

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目预期总收入共计 127,447.68 万元，预期运营成本 22,727.39 万元，项目净收益 104,720.28 万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目，2022 年 3 月已发行政府专项债券 27,200.00 万元，发行利率 3.29%，2022 年 6 月已发行政府专项债券 9,000.00 万元，发行利率 3.18%。本次拟发行专项债券 13,800.00 万元，根据 2023 年 2 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 3.66%，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。

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 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
岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目	2022.03	-	27,200.00	-	27,200.00	-	-
	2022.06	27,200.00	9,000.00	-	36,200.00	-	-
	2022.09	36,200.00			36,200.00	447.44	447.44
	2022.12	36,200.00	-	-	36,200.00	143.10	143.10
	2023.03	36,200.00	13,800.00		50,000.00	447.44	447.44
	2023.06	50,000.00	-		50,000.00	143.10	143.10
	2023.09	50,000.00			50,000.00	699.98	699.98
	2023.12	50,000.00			50,000.00	143.10	143.10
	2024	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2025	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2026	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2027	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2028	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2029	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2030	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2031	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2032	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2033	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16

项目	年份	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
	2034	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2035	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2036	50,000.00	-	-	50,000.00	1,686.16	1,686.16
	2037.03	50,000.00		27,200.00	22,800.00	699.98	27,899.98
	2037.06	50,000.00		9,000.00	41,000.00	143.10	9,143.10
	2037.09	41,000.00	-		41,000.00	252.54	252.54
	2038.03	41,000.00		13,800.00	27,200.00	252.54	14,052.54
	合计	-	50,000.00	50,000.00	-	25,292.40	75,292.40

（三）项目融资平衡情况

岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目偿债资金来源为物业租赁收入、停车场经营收入、充电桩充电服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为104,720.28万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.39。

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
岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目	104,720.28	50,000.00	75,292.40	1.39

项目融资平衡情况已经通过和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.39	1.56
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.39	1.36

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 1.22，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 1.36，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

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
—	现金流入	235,998.04	54,000.00	54,000.00	4,821.62	6,014.37	6,903.21	8,529.76	8,598.96	8,598.96	9,410.41	9,410.41	9,410.41	10,303.00	10,303.00	10,303.00	11,284.86	11,284.86	2,821.22
1	资本金流入	58,550.36	17,800.00	40,200.00	550.36														
2	融资资金流入	50,000.00	36,200.00	13,800.00															
3	运营期现金流入	127,447.68			4,271.26	6,014.37	6,903.21	8,529.76	8,598.96	8,598.96	9,410.41	9,410.41	9,410.41	10,303.00	10,303.00	10,303.00	11,284.86	11,284.86	2,821.22
二	现金流出	204,545.99	54,000.00	54,000.00	3,023.13	2,729.77	2,829.44	3,011.84	3,019.61	3,072.61	3,163.61	3,163.61	3,163.61	3,263.70	3,327.30	3,649.00	4,394.80	40,004.26	14,729.71
1	建设期资金流出	106,526.20	53,409.46	52,566.38	550.36														
2	运营期资金流出	22,727.39			786.61	1,043.61	1,143.28	1,325.68	1,333.45	1,386.45	1,477.45	1,477.45	1,477.45	1,577.54	1,641.14	1,962.84	2,708.64	2,708.64	677.17
3	融资还本付息	75,292.40	590.54	1,433.62	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	1,686.16	37,295.62	14,052.54
三	现金净流量	31,452.04			1,798.49	3,284.60	4,073.77	5,517.92	5,579.35	5,526.35	6,246.80	6,246.80	6,246.80	7,039.30	6,975.70	6,654.01	6,890.06	-28,719.40	-11,908.49
四	期末累计现金结存				1,798.49	5,083.09	9,156.86	14,674.78	20,254.12	25,780.47	32,027.26	38,274.06	44,520.86	51,560.16	58,535.86	65,189.87	72,079.93	43,360.53	31,452.04

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）资金筹措风险

风险描述：资金能否按时到位是影响项目实施的关键因素，会造成项目进度拖延甚至发生烂现象，造成社会不稳定。

（2）招投标风险

风险描述：项目招标过程中的公正性和公平性将影响建设项目的质量。

（3）施工期间的环境影响风险

风险描述：项目建设引起的环境污染会影响周围相关利益群体的生活、生产。

（4）交通运输风险

风险描述：建设中和运营期会有大型建筑和运输车辆来回通行，增加区域交通负荷。

（5）工程进度风险

风险描述：工程进度直接关系到项目运营进度。

（6）工程质量风险

风险描述：工程质量若出现问题，可能会对项目运营阶段的生命财产损失，给社会稳定造成不利影响。

（7）施工组织管理风险

风险描述：在工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，会引发社会不稳定问题。

（8）成本超支风险

风险描述：成本超支会导致项目停滞不前，项目不能顺利实施，导致工期顺延，不能按时投入使用。

（9）运营期间的环境影响风险

风险描述：运营期会产生一定的废水、废气、噪声以及固体垃圾，若不做相应处理，将影响区域环境。

（10）运营管理风险

风险描述：若管理运营不当或不及时，会影响项目的持续性，给项目内及周边交通带来不利影响。

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岳阳高新技术产业园区管理委员会。

主管部门负责按照园区建设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《岳阳市岳阳县 2023 年园区建设专项债券
岳阳高新技术产业园生物医药产业园（一期）建设项目预期收益
与融资平衡方案》盖章页)



岳阳高新技术产业园区管理委员会



2023 年 3 月 2 日

岳阳市岳阳县 2023 年园区建设专项债券

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目

预期收益与融资平衡方案

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目拟发行园区建设专项债 45,000.00 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
岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目	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）	22,500.00	15	岳阳高新技术产业园区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳县地处湘北，濒临洞庭湖，东接湖北省通城县，东南连平江县，南抵汨罗市，西南以湖洲与沅江市、南县交界，西与华容县、君山区毗邻，北与临湘市、云溪区、岳阳楼区、君山区接壤。岳阳县县域总面积 2809 平方公里，辖 14 个乡镇，总人口 72 万，其中农业人口 61 万，是一个农业大县。

岳阳县交通便利快捷，物产资源丰富，发展前景广阔。建县 30 多年来，岳阳县经济社会快速发展，近几年主要经济指标增幅一直位居全市前列，多次被评为全省县域经济发展先进县。

岳阳县 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）	362.84	385.8	404.69
居民人均可支配收入（元）	25,257	27733	29534
地方一般公共预算收入	7.13	8.44	9.45
政府性基金收入	11.56	13.46	10.94
其中：国有土地出让收入	11.1	11.9	6.1
政府性基金支出	19.12	21.53	15.52
其中：国有土地出让支出	10.06	10.66	6.1

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目	项目总投资为97,884.19万元，项目建设地点位于岳阳县新墙镇高桥村。建设期为2022年7月-2024年6月。	项目总建筑面积280,110.00平方米。主要建设内容包括厂房、仓库、检验检测用房、综合楼、食堂及配套服务用房、门卫室及垃圾站等，配套建设园区内道路、供配电、给排水、消防、绿化、停车场等附属设施。	岳阳高新技术产业园区管理委员会	1、《关于岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目可行性研究报告的批复》（岳县发改〔2022〕26号）； 2、《关于岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目概算总投资的批复》（岳县发改〔2022〕59号）； 3、《关于岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目初步设计的批复》（岳县建审〔2022〕08号）； 4、《建设用地规划许可证》（地字第430621202200026号）； 5、《建设工程规划许可证》（建字第430621202200012号）； 6、《建筑工程施工许可证》（编号430621202204280101）

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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、直接经济效益

直接经济效益是指机械产业制造园的建设活动和竣工后运营活动所产生的经济效益。机械产业制造园建设投资活动与其它部门之间存在着内在的技术经济联系。主要体现在以下几个方面：

（1）项目建设对当地 GDP 的促进作用

建设活动本身使建筑商和建筑工人获得利润和工资；同时项目建设活动过程中需要投入各种建筑材料，例如水泥、砂石、钢材、货运服务等中间产品。这些中间产品的生产企业为项目建设提供一定数量的建筑材料，而其同样要消耗相

应的原材料、能源及其它服务；从而带动这些原材料、能源及其它服务的生产，如此循环，带动了场区建设上游产业链的发展。

（2）项目运营生产对其它产业的带动作用

中国是发展中国家，目前正处在工业化阶段，在工业化的进程中，产业链在延长，每个生产环节都会受上游产业的影响，同时影响着下游产业的发展，运输生产过程也不例外。因此，本项目工程竣工投产后，在生产过程中需要消耗水、电等资源，需要更新各种设备，即机械制造产业园的运营活动本身所产生运营费用的支出，将促进与此相关后向产业的发展，同时由于地区之间人员的密切往来，能够加速地区间的物资交流。

（3）项目运营期间增加当地的税务收入

项目在运营过程中，按照当地的税收标准应缴纳相应的营业税、城市建设税、教育税附加和企业所得税。

2、间接经济效益

间接经济效益是与项目相关而在项目范围以外产生的经济效益。它包括当地居民以及企业利用机械制造产业园产生的经济效益。

（1）改善投资环境

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园可以增强整个城市的综合竞争能力，改善投资环境，提升企业的核心竞争力。通过发挥本项目的综合功能，可以有效地降低制造业企

业及商贸业企业的生产成本、加快流通速度、增加利润空间、提高企业竞争力。随着机械产业制造园运作的进一步成熟、规范化和规模化，必将提升岳阳地区各大工业园区和商业园区的招商引资条件。

（2）带动产业发展

它的建设将有利于岳阳地区机械制造产业的集散，方便各机械商户的交易和运作。项目建设拥有便利的交通优势，场区运营将促进周边地区的服务业如住宿、餐饮、娱乐、购物、交通邮电等服务的需求，从而带动周边地区相应服务业的发展和地块的增值。

（二）社会效益分析

本项目的运营，对社会的效益主要表现在就业、当地居民收入水平、城市及周边的交通环境等几个方面：

1、对当地居民生活的影响

工程所在地现为城市郊区，居民主要为农户，收入以农业种、养和相关副业收入为主，公共基础设施配套落后；工程实施后，改善岳阳高新技术产业园区的交通状况，满足经济发展和居民生活水平的提高对交通的需求。道路的新建，将使岳阳高新技术产业园区完善城市道路网络，从而拥有一个相对快速、安全和舒适的城市道路交通环境，节省通行时间，节约行驶成本，增加出行者的舒适感。

2、对所在地居民就业的影响

工程的建设，既能在工程建设过程中带来就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。因此，工程的实施能够增加工程区及周边农村劳动力及部分城镇人口的就业机会，带动社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

3、对公共服务设施的影响

完善了公共服务设施的布局。公共服务设施的布局要建立在完善的交通、供排水等基础设施系统的基础上，本工程的建设有利于商业设施的分级配套和合理布局，创造了一个便利、齐全和舒适的服务系统。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为园区建设，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经岳阳县发展和改革局立项审批，批复文件《关于岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目可行性研究报告的批复》（岳县发改〔2022〕26号）。

3、前期工作开展情况

目前已取得《关于岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目概算总投资的批复》（岳县发改〔2022〕59号）、《关于岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目初步设计的批复》（岳县建审〔2022〕08号）、《建设用地规

划许可证》（地字第 430621202200026 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 430621202200012 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 430621202204280101）。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 22,500.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经岳阳市财政局根据《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）和实施方案进行审核，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

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目产出指标、效益指标等设置科学合理，采用定量和定性相结合的方法，对指标进行细化和量化，指标设置能够有效反映项目实施预期的情况，项目绩效的可实现程度较高。

产出目标：①数量目标：基础设施工程实际完成率 $\geq 80\%$ ；②质量目标：合格率 $\geq 95\%$ ；③时效目标：a.债券是否在发行年度内用完 b.是否按规定及时、规范披露信息 c.是否及时足额还本付息 d.项目是否按计划开工 e.项目的工程进度是否达标 f.项目计划竣工时间；④成本指标：成本控制率 $\leq 100\%$ ，（决算数-预算数）/预算数。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、建筑工程

（1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，2016 年）；

（2）《市政工程设计概算编制办法》（2011 年）；

(3) 《湖南省建筑工程概算定额》(湘建价〔2018〕43号)；

(4) 以湘建价〔2020〕56号、2020年《湖南省建设工程计价办法》、2020年《湖南省建筑工程消耗量标准》等有关规定为依据，并参照岳阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算；

(5) 土建工程中主材价格按岳阳市2021年第5期建设造价、湖南价造信息网上价格及市场询价进行调整；

(6) 人工工资单价参照《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)；

(7) 国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件；

(8) 当地有关技术经济指标。

2、设备购置及安装工程

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

3、工程建设其他费用

(1) 资产购置费用暂估；

(2) 建设单位管理费按财政部财建〔2016〕504号文估算；

（3）前期工作费包括编制可行性研究报告及评估等，按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号文）计取；

（4）勘察设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）、发改价格〔2015〕299号文计取；

（5）工程招标代理费按《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6号文）计取；

（6）工程监理费按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2号）的通知、发改价格〔2015〕299号文执行；

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

（8）其他前期工作费按工程费用的0.8%估算。

4、预备费用

预备费用费率取5%，按工程费和工程建设其他费之和。

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	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计	投资比例(%)
----	---------	-------	-------	-------	------	----------	----	---------

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计	投资比例(%)
一	工程费用	56520.87	13473.42	6242.40		6732.33	76236.69	77.88%
1	1#地块区	38624.01	8878.38	4173.81		4555.17	51676.20	52.79%
1.1	1#-6#厂房	12012.00	2661.75	1433.25		1416.38	16107.00	16.46%
1.2	10#-12#仓库	4080.30	1039.11	559.52		502.65	5678.93	5.80%
1.3	15#-17#检验验收用房	5130.00	921.38	496.13		570.54	6547.50	6.69%
1.4	1#食堂及配套服务用房	3360.00	637.00	343.00		379.04	4340.00	4.43%
1.5	综合楼	4536.00	828.10	445.90		506.62	5810.00	5.94%
1.6	2#食堂及配套服务用房	3024.00	582.40	313.60		342.58	3920.00	4.00%
1.7	门卫室及垃圾站	36.00				2.97	36.00	0.04%
1.8	总图及配套工程	6445.71	2208.65	582.41		834.40	9236.77	9.44%
2	2#、3#地块区	17896.86	4595.04	2068.59		2177.16	24560.49	25.09%
2.1	7#-9#厂房	5544.00	1228.50	661.50		653.71	7434.00	7.59%
2.2	13#-14#仓库	2720.20	692.74	373.01		335.10	3785.95	3.87%
2.3	综合楼	4536.00	849.10	424.90		507.30	5810.00	5.94%
2.4	3#食堂及配套服务用房	3024.00	603.40	292.60		343.27	3920.00	4.00%
2.5	门卫室及垃圾站	36.00				2.97	36.00	0.04%
2.6	配套工程及其他	2036.66	1221.31	316.58		334.81	3574.54	3.65%
二	工程建设其他费用				13986.35	146.09	13986.35	14.29%
1	资产购置费				11405.48		11405.48	11.65%
2	建设单位管理费				273.61	15.49	273.61	0.28%
3	建设项目前期工程咨询费				73.95	4.19	73.95	0.08%
4	工程勘察、设计费				777.61	44.02	777.61	0.79%
5	工程招标代理费				67.55	3.82	67.55	0.07%

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计	投资比例(%)
6	工程监理费				753.91	42.67	753.91	0.77%
7	环境影响评价咨询费				24.34	1.38	24.34	0.02%
8	其他费用				609.89	34.52	609.89	0.62%
三	预备费用				4511.15	372.48	4511.15	4.61%
1	基本预备费				4511.15	372.48	4511.15	4.61%
2	涨价预备费							
四	建设投资	56520.87	13473.42	6242.40	18497.50	7250.90	94734.19	96.78%
五	建设期债券利息				3150.00		3150.00	3.22%
六	总投资	56520.87	13473.42	6242.40	21647.50	7250.90	97884.19	100.00%

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。

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目总投资 97,884.19 万元，2023 年投入金额 40,000.00 万元，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	2022 年	2023 年	2024 年
岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目	97,884.19	47,884.19	40,000.00	10,000.00

2023 年度，岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设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
------	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目	投资金额	1,844.00	1,844.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	5,400.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	5,400.00

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目	投资金额	3,688.00	1,844.00	1,844.00	1,844.00	1,844.00	1,848.00	40,000.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23,400.00

（二）项目资金筹措方案

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目的资金来源主要为资本金 52,884.19 万元、政府专项债券资金 45,000.00 万元。项目总投资 97,884.19 万元，其中：资本金 52,884.19 万元，占投资总额的 54.03%；拟申请发行政府专项债券资金 45,000.00 万元。岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目已于 2022 年 6 月发行 2022 年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2022 年湖南省政府专项债券（六十期）21,600.00 万元，发行利率 3.16%，本次申请发行专项债券 22,500.00 万元，未来拟申请发行专项债券 900.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次申请发行的政府专项债券名称	本次申请发行的政府专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次发行的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额	其他融资		
岳阳高新技	97,884.19	52,884.19	21,600.00	22,500.00	900.00	-	2023 年湖南	15 年

术产业园区 机械产业制 造园建设项 目							省园区建设 专项债券 (一期) -2023 年湖 南省政府专 项债券(十 期)	
------------------------------	--	--	--	--	--	--	---	--

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目收益主要来源于物业租赁收入和配套服务收入。

(1) 物业租赁收入

物业类别	面积 (m ²)	单价 (元/m ² ·月)	增值税 税率	税后单价 (元/m ² ·月)
1#-9#厂房	114000.00	18.00	9%	16.51
10#-14#仓库	50750.00	15.00	9%	13.76
15#-17#检验验收用房	27000.00	28.00	9%	25.69
食堂+综合楼+配套服务用房	88000.00	32.00	9%	29.36
合计	280110.00			

1) 生活服务配套用房租赁收入

本项目生活服务配套用房可租赁面积为 71,800.00 m²(含食堂及配套服务用房租租赁面积 44,800.00 m²、检验验收用房租租赁面积 27,000.00 m²)。租赁价格参考周边地区配套用房租租赁价格,并基于谨慎性考虑,本项目生活服务配套用房租租赁收入暂按 25.00 元/m²·月计算,根据《中国园区租赁行业市场调研》:“2015 年-2018 年,园区的平均租金增长率在 6%-9% 之间,园区的出租率在 90% 左右”(来源:https://www.sohu.com/a/360188340_120245260),本项目租

赁价格在运营期每 3 年增长 10%，出租率按第 1 年 85%、第 2 年及以后 90%测算。相关案例如下表：

序号	类型	地址	价格 (元/m ² /天)	面积 (m ²)	调查方式
1	写字楼	凯鑫国际金融中心	1.54	260	网络调查 https://yy.58.com/zhaozu/46235159785362x.shtml?prd=7lyxDmBMAYYMdHLBbKmW3Q%3D%3D&houseId=1996058768415747&gpos=19&keyword=&PGTID=0d30000d-0033-55e7-4201-c9746973f17f&ClickID=25
2	写字楼	岳阳楼区深蓝时代	2.00	250	网络调查 https://yy.sydc.anjoke.com/xzl-zu/5553461949/?legoHuiDu=0&houseid=1873445105557512&pt=1&uniqid=057a4585441e4b7ea1deeb4562f9715d&gpos=67&zhdidingLegoHuiDu=0&
3	写字楼	岳阳楼区花板桥	1.35	128	网络调查 https://yy.58.com/zhaozu/48028606196914x.shtml?prd=SS0GIQ51S%2BFG9N%2BwMiM6AGdTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2225619909747719&gpos=92&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d30000d-0033-5cc7-999c-c81d11660c03&ClickID=35
4	公寓	岳阳楼花板桥	1.11	45	网络调查 https://yy.58.com/zufang/48571895606460x.shtml?houseId=2295160952579081&shangquan=yylcqyy&shangquanId=31917&dataSource=0&iuType=j_1&PGTID=0d3090a7-0033-5ad6-4825-2fe3d6c702d3&ClickID=6
5	公寓	岳阳大道西	1.2	50	网络调查 https://yy.58.com/zufang/48734361670585x.shtml?houseId=2315956608394242&shangquan=yylcqyy&shangquanId=31917&dataSource=0&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0033-627b-3d05-e660f2fcae0f&ClickID=2
6	公寓	岳阳楼区五里牌	1.25	53	网络调查 https://yy.58.com/zufang/48760146338333x.shtml?houseId=2319257046690823&shangquan=yylcqyy&shangquanId=31917&dataSource=0&iuType=j_1&PGTID=0d3090a7-0033-627b-3d05-e660f2fcae0f&ClickID=4

(出租) 出租岳阳楼经开区康王工业园商务公寓

商务公寓 1000㎡ 更新于2022-01-17 27人已浏览



1元/m²/天 1.5元/月

600m² **85~170个** **简装**

建筑商自 推荐工价自 装修程度


地 址: 康王工业园

物 址: 岳阳楼区 - 经开区 岳阳市岳阳楼区白鹤岭南...

刘先生
个人
已实名认证
已实名认证

(出租) 出租临港区高新产业园商务公寓

商务公寓 1000㎡ 更新于2022-01-17 24人已浏览



1.17元/m²/天 3510元/月

100m² **15~30个** **简装**

建筑商自 推荐工价自 装修程度


地 址: 湖南岳阳楼经济开发区

物 址: 岳港区 - 岳港区 岳阳市岳港区岳港大道...

刘女士
个人
已实名认证
已实名认证

(出租) 出租君山君山城区君山工业园商务公寓

商务公寓 1000㎡ 更新于2022-01-17 30人已浏览



1.4元/m²/天 4200元/月

100m² **15~30个** **简装**

建筑商自 推荐工价自 装修程度

地 址: 君山工业园

物 址: 岳山区 - 岳山区 岳阳市岳山区洞庭大道...

唐先生
个人
已实名认证
已实名认证

2) 仓库租赁收入

本项目仓库可租赁面积为 50,750.00 m²。租赁价格参考周边地区仓库租赁价格，并基于谨慎性考虑，按 15 元/m²估算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90%

左 右 ” （ 来 源 :

https://www.sohu.com/a/360188340_120245260），本项目租赁价格在运营期每 3 年增长 10%，出租率按第 1 年 85%、第 2 年及以后 90%测算。相关案例如下表：

序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
1	仓库	岳阳-冷水铺	30.00	https://yy.58.com/fangchan/49069711249038x.shtml?prd=S4Va%2Fx260nGqIkIQnqb6kA%3D%3D&houseId=2358881355326477&lgtid_shangyetie=&key=&from=pc_sydc_recommend%40noresult&PGTID=0d305770-0019-ed97-4aad-d634969bd135&ClickID=5
2	仓库	经开区	20.00	https://yy.sydc.anjue.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2384179549084678&pt=1&uniqid=f8e33e188b854730b156926a542daa05&from=ckzu_noresultrecommen&pt=1
3	仓库	经开区	20.00	https://yy.sydc.anjue.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2384179549084678&pt=1&uniqid=f8e33e188b854730b156926a542daa05&from=ckzu_noresultrecommen&pt=1



250平米，可做厂房或仓库。框架结构，层高4...

出租 - 经开区
郑州市经开区八里门888号附近新立路口150米
方刚 个人房东

250㎡
建筑类型

0.67元/㎡/天
月租金 5000元/月



迅力机电旺铺出租，可做门店可做仓库

出租 - 经开区
河南省郑州市经开区南环路1160号
马先生 个人房东

150㎡
建筑类型

0.67元/㎡/天
月租金 3000元/月



300仓库出租，可进6米8大车

出租 - 经开区
河南省郑州市经开区南环路1160号

300㎡
建筑类型

9000元/月
1元/㎡/天

3) 厂房租赁收入

本项目厂房可租赁面积为 114,000.00 m²。租赁价格参考周边地区厂房租赁价格，并基于谨慎性考虑，按 18 元/m²估算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90%左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260），本项目租赁价格在运营期每 3 年增长 10%，出租率按第 1 年 85%、第 2 年及以后 90%测算。相关案例如下表：

序号	类型	地址	价格 (元/m ² /天)	调查方式
1	厂房	冷水铺	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1987905311398915&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=952bd7091b234777a9f8cc7cb79e1b8a&gpos=3&
2	厂房	临湘市	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2068412969623557&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=e3a99e0534d34981813d07250f2de108&gpos=4&
3	厂房	经开区	21.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/6098657168/?legoHuiDu=0&houseid=2291096840494090&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=7c46e42ced614a0181c78b69b9520245&gpos=12&



4) 综合楼租赁收入

本项目综合楼可租赁面积为 43,200.00 m²。租赁价格参考周边地区综合楼租赁价格，并基于谨慎性考虑，按 25 元/m²估算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90% 左右 ” （ 来 源 ： https://www.sohu.com/a/360188340_120245260 ），本项目租赁价格在运营期每 3 年增长 10%，出租率按第 1 年 85%、第 2 年及以后 90%测算。相关案例如下表：

序号	类型	位置	单价(元/平方米/月)	数据来源
1	综合办公楼	天伦国际	54.90	https://yy.sydc.anjue.com/xzl-zu/?from=navigation (安居客)
2	综合办公楼	恒泰大厦	37.5	https://yy.sydc.anjue.com/xzl-zu/6026792517/?legoHuiDu=0&houseid=2228321637639176&pt=1&zhidengLegoHuiDu=0&uniqid=60f431d3b58947d9a68237a970e0aa70&gpos=3& (安居客)

3	综合办公楼	九盛	28.5	https://yy.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6026835472/?legoHuiDu=0&houseid=2228334932878348&pt=1&zhidongLegoHuiDu=0&unqid=0e8a6c72fe514f20b9b0ecb8b67a50e5&gpos=2& (安居客)
---	-------	----	------	---



五里牌 大润发 天伦国际 附近商业写字楼 200平

五里牌 - 五里牌 - 德泰大厦

标准商用写字楼 独梯/共16层

A 张健群 赵明阳博士

[随时看房](#)
[新盘](#)
[精装修](#)
[可注册](#)

200㎡

租金面议

1.83元/㎡/天

1.83元/天



五里牌 大户型出租150平 标准写字楼

五里牌 - 五里牌 - 德泰大厦

标准商用写字楼 独梯/共16层

A 张健群 赵明阳博士

[随时看房](#)
[新盘](#)
[精装修](#)
[可注册](#)

160㎡

租金面议

1.25元/㎡/天

1.25元/天



新路口, 九盛, 中睦写字楼, 带办公家具, 周边...

五里牌 - 五里牌 - 九盛

标准商用写字楼 独梯/共16层

A 张健群 赵明阳博士

[随时看房](#)
[新盘](#)
[精装修](#)
[可注册](#)

176㎡

租金面议

0.95元/㎡/天

0.95元/天

（2）配套服务收入

1）物业费收入

项目出租物业面积 279,750.00 m²，本项目拟对已出租物业资产收取物业管理费。其中工业园区物业费参考，各园区的物业费从 1.0 元-2.3 元/平方米/月不等，本项目暂按 1.0 元/平方米/月进行测算，考虑经济水平上涨，单价每 3 年增长 10%。

工业园区物业费参考

中信联物流工业园物业费物业费:1.5 元/平米·月

新兴科技产业园物业费物业费:1.0 元/平米·月

苏州工业园区物业费物业费:1.8 元/平米·月

通州工业开发区厂房物业费物业费:1.20 元/平米·月

新城科技产业园物业费物业费:2.0 元/平米·月

武汉工业园物业费物业费:2.3 元/平米·月

2) 停车场经营收入

项目建设停车位 750 个，根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规[2020]801 号、湘发改价调[2019]217 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间	方式	每小时
白 天		5元
夜 间		2元
备注：不足1小时按1小时计算。		

根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表，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，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 30 元。经

营天数 360 天，根据《2020 年智慧停车行业市场规模与发展前景》：“国内各城市车位平均使用率约为 30%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长，本项目停车位使用率按第 1 年 30%、第 2 年 40%，第 3 年 50%，第 4 年 60%，第 5 年及以后 70%测算。

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	5	35%	3	5.25
2	0.5-1h	5	25%	3	3.75
3	1-1.5h	10	12%	3	3.6
4	1.5-2h	10	8%	2	1.6
5	2-2.5h	15	9%	2	2.7
6	2.5-3h	15	6%	1	0.9
7	3h以上	20	5%	1	1
小计			100%		18.8
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	2	5%	3	0.3
2	0.5-1h	2	5%	3	0.3
3	1-1.5h	4	14%	3	1.68
4	1.5-2h	4	13%	3	1.56
5	2-2.5h	6	14%	2	1.68
6	2.5-3h	6	13%	2	1.56
7	3-3.5h	8	13%	2	2.08
8	3.5-4h	8	9%	1	0.72
9	4h以上	10	14%	1	1.4
小计			100%		11.28
合计					30

3) 充电桩充电服务费收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《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[2018]407号）对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。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。

本项目定价参考岳阳及周边地区同类项目收费，调查其他项目收入如下：

岳阳及周边地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费： 00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00： 0.8000元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费： 00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00： 0.8000元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费： 00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00： 0.8000元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/

岳阳市启晨奇瑞充电站

电桩数：快充：1个，慢充：0个
充电费：00:00~24:00:1.2000
服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时
支付方式：特来电APP
详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路

岳阳祺峰新能源充电站

电桩数：快充：1个，慢充：6个
充电费：00:00~24:00:1.2000
服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时
支付方式：特来电APP
详细地址：湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号

简介：车主指南提供完整的岳阳充电站、岳阳电动汽车充电桩分布图，到在岳阳有岳阳市启晨奇瑞充电站，岳阳祺峰新能源充电站，香山湖候以根据需要，提前记录地址。



常德柳叶湖集散中心充电站

电桩数：快充：6个，慢充：2个
充电费：00:00~24:00:1.0000
服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时
支付方式：特来电APP
详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖

简介：车主指南提供完整的常德充电站、常德电动汽车充电桩分布图，到在常德有常德柳叶湖集散中心充电站，常德武陵天济喜来以根据需要，提前记录地址。



根据《湖南省人民政府办公厅关于加快电动汽车充（换）电基础设施建设的实施意见》（湘政办发〔2021〕4号）的要求，本项目设置直流电充电桩停车位 165 个，直流电充电桩功率为 30KW，则本项目每车充电时间为 8 小时，每千瓦时收取服务费为 0.8 元，经营天数 360 天，基于谨慎性原则，经营期内充电服务费不增长。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》（2021）：“城市公用桩的平均利用率为 34.9%”以及新能源汽车快速增长的发展趋势，本项目充电桩利用率按第 1 年 30%、第 2 年 40%、第 3 年 50%、第 4 年 60%、第 5 年 70%、第 6 年及以后 80%测。

项目收入预测表

单位：万元

年度	物业租赁收入				配套服务收入			收入合计
	生活服务 配套用房 租赁收入	仓库租赁 收入	厂房租赁 收入	综合楼租 赁收入	物业费 收入	停车场 经营收 入	充电桩充 电服务费 收入	
2024年	915.45	388.24	1,046.52	550.80	142.67	121.50	171.07	3,336.25
2025年	1,938.60	822.15	2,216.16	1,166.40	302.13	324.00	456.19	7,225.63
2026年	1,938.60	822.15	2,216.16	1,166.40	302.13	405.00	570.24	7,420.68
2027年	2,132.46	904.37	2,437.78	1,283.04	332.34	486.00	684.29	8,260.28
2028年	2,132.46	904.37	2,437.78	1,283.04	332.34	567.00	798.34	8,455.33
2029年	2,132.46	904.37	2,437.78	1,283.04	332.34	567.00	912.38	8,569.37
2030年	2,345.71	994.80	2,681.55	1,411.34	365.58	567.00	912.38	9,278.36
2031年	2,345.71	994.80	2,681.55	1,411.34	365.58	567.00	912.38	9,278.36

年度	物业租赁收入				配套服务收入			收入合计
	生活服务 配套用房 租赁收入	仓库租赁 收入	厂房租赁 收入	综合楼租 赁收入	物业费 收入	停车场 经营收 入	充电桩充 电服务费 收入	
2032年	2,345.71	994.80	2,681.55	1,411.34	365.58	567.00	912.38	9,278.36
2033年	2,580.66	1,094.56	2,949.96	1,552.71	401.83	567.00	912.38	10,059.10
2034年	2,580.66	1,094.56	2,949.96	1,552.71	401.83	567.00	912.38	10,059.10
2035年	2,580.66	1,094.56	2,949.96	1,552.71	401.83	567.00	912.38	10,059.10
2036年	2,838.89	1,204.18	3,245.44	1,708.08	441.11	567.00	912.38	10,917.08
2037年	2,838.89	1,204.18	3,245.44	1,708.08	441.11	567.00	912.38	10,917.08
2038年	1,419.44	602.09	1,622.72	854.04	220.55	283.50	456.19	5,458.53
合计	33,066.36	14,024.18	37,800.31	19,895.07	5,148.95	7,290.00	11,347.74	128,572.61

（二）项目预期成本预测

（1）外购燃料和动力费：本项目每年耗用水量为 0.73 万吨，单价按 5.20 元/吨计算；本项目每年耗用电量为 3.63 万度，单价按 0.7 元/度计算。

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					容 (需) 量电价	
	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 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
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：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

岳阳市城区自来水价格标准表

(2019年3月抄见水量执行)

单位：元/立方米

项目 水价类型		水价 (含原水费)	污水 处理 费	水资 源费	合计	生活垃圾处理费
一、居 民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户·月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非 居民生活用水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

(2) 职工薪酬：本项目负荷定员共 35 人，其中：工人按 25 人计算，工资按 5.00 万元/人/年计算；技术人员 5 人，工资按 7.00 万元/人/年计算；管理人员 5 人，按 7.00 万元/人/年计算；人均工资每 3 年增长 3%，福利费按工资总额的 14% 计算。

(3) 修理费：修理费按固定资产折旧额的 3% 计算，房屋建筑物固定资产折旧采取平均年限法，根据住建部规定房屋固定资产折旧年限为 20~50 年，谨慎性考虑，本项目定为 30 年，净残值率 5%，设备折旧年限为 15 年，本项目年度折旧金额为 2,683.50 万元/年，年均度修理费金额为 80.51 万元。

（4）其他费用：本项目年均其他费用包括管理费用和营业费用。其中：1）管理费用：按照营业收入的 1%计算；2）营业费用：按照营业收入的 1%计算。

（5）增值税、税金及附加

1）增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定确定。本项目充电桩充电服务费收入按 13%计算销项，物业租赁收入、停车场经营收入按 9%计算销项，物业费收入按 6%计算销项；建筑施工工程费用按照 9%计算进项，工程其他费用按照 6%计算进项，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

2）城市维护建设税：按增值税的 5%计算。

3）教育费附加及地方教育附加：按增值税的(3%+2%)计算。

4）房产税：按物业租赁收入（不含税）的 12%进行计算。

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料和动力费	职工薪酬	修理费	其他费用	税金及附加	合计
2024年	3.17	111.15	40.26	66.73	319.38	540.69
2025年	6.34	222.30	80.51	144.51	676.33	1,129.99
2026年	6.34	222.30	80.51	148.41	676.33	1,133.89
2027年	6.34	228.97	80.51	165.21	743.96	1,224.99
2028年	6.34	228.97	80.51	169.11	743.96	1,228.89

年度	外购燃料和动力费	职工薪酬	修理费	其他费用	税金及附加	合计
2029年	6.34	228.97	80.51	171.39	743.96	1,231.17
2030年	6.34	235.84	80.51	185.57	818.36	1,326.62
2031年	6.34	235.84	80.51	185.57	818.36	1,326.62
2032年	6.34	235.84	80.51	185.57	818.36	1,326.62
2033年	6.34	242.92	80.51	201.18	900.32	1,431.27
2034年	6.34	242.92	80.51	201.18	1,462.21	1,993.16
2035年	6.34	242.92	80.51	201.18	1,824.07	2,355.02
2036年	6.34	250.21	80.51	218.34	1,991.01	2,546.41
2037年	6.34	250.21	80.51	218.34	1,991.01	2,546.41
2038年	3.17	125.10	40.26	109.17	995.49	1,273.19
合计	88.76	3,304.46	1,127.15	2,571.46	15,523.11	22,614.94

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目预期总收入共计 128,572.61 万元，预期运营成本 22,614.94 万元，项目净收益 105,957.67 万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目拟发行专项债券 45,000.00 万元，已发行政府专项债券 21,600.00 万元，发行利率 3.16%；本次拟发行专项债券 22,500.00 万元，未来拟申请发行专项债券 900.00 万元。根据 2023 年 2 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 3.66%，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。

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	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
岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目	2022.06	-	21,600.00	-	21,600.00	-	-
	2022.12	21,600.00	-	-	21,600.00	341.28	341.28
	2023.03	21,600.00	22,500.00	-	44,100.00	-	-
	2023.06	44,100.00	900.00	-	45,000.00	341.28	341.28
	2023.09	45,000.00	-	-	45,000.00	411.75	411.75
	2023.12	45,000.00	-	-	45,000.00	357.75	357.75
	2024	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2025	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2026	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2027	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2028	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2029	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2030	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2031	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2032	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2033	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2034	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2035	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2036	45,000.00	-	-	45,000.00	1,539.00	1,539.00
	2037.03	45,000.00	-	-	45,000.00	411.75	411.75

2037.06	45,000.00	-	21,600.00	23,400.00	357.75	21,957.75
2037.09	23,400.00	-	-	23,400.00	411.75	411.75
2037.12	23,400.00	-	-	23,400.00	16.47	16.47
2038.03	23,400.00	-	22,500.00	900.00	411.75	22,911.75
2038.06	900.00	-	900.00	-	16.47	916.47
合计	-	45,000.00	45,000.00	-	23,085.00	68,085.00

（三）项目融资平衡情况

岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目偿债资金来源为物业管理费收入、停车服务费收入、充电桩充电服务费收入、广告位使用费收入以及物业租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 105,957.67 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.56。

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
岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目	105,957.67	45,000.00	68,085.00	1.56

项目融资平衡情况已经通过和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.56	1.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.59	1.56	1.52

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 1.37，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 1.52，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

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	现金流入	226,456.80	47,884.19	40,000.00	13,336.25	7,225.63	7,420.68	8,260.28	8,455.33	8,569.37
1	资本金流入	52,884.19	26,284.19	16,600.00	10,000.00					
2	融资资金流入	45,000.00	21,600.00	23,400.00						
3	运营期现金流入	128,572.61			3,336.25	7,225.63	7,420.68	8,260.28	8,455.33	8,569.37
二	现金流出	185,593.07	47,884.19	40,000.00	10,540.69	2,668.99	2,672.89	2,763.99	2,767.89	2,770.17
1	建设期资金流出	94,893.13	47,542.91	38,889.22	8,461.00					
2	运营期资金流出	22,614.94			540.69	1,129.99	1,133.89	1,224.99	1,228.89	1,231.17
3	融资还本付息	68,085.00	341.28	1,110.78	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
三	现金净流量	40,863.73			2,795.56	4,556.64	4,747.79	5,496.29	5,687.44	5,799.20
四	期末累计现金结存				2,795.56	7,352.20	12,099.99	17,596.28	23,283.72	29,082.92

续上表:

序号	项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	现金流入	9,278.36	9,278.36	9,278.36	10,059.10	10,059.10	10,059.10	10,917.08	10,917.08	5,458.53
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	9,278.36	9,278.36	9,278.36	10,059.10	10,059.10	10,059.10	10,917.08	10,917.08	5,458.53
二	现金流出	2,865.62	2,865.62	2,865.62	2,970.27	3,532.16	3,894.02	4,085.41	25,344.13	25,101.41
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,326.62	1,326.62	1,326.62	1,431.27	1,993.16	2,355.02	2,546.41	2,546.41	1,273.19
3	融资还本付息	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	22,797.72	23,828.22
三	现金净流量	6,412.74	6,412.74	6,412.74	7,088.83	6,526.94	6,165.08	6,831.67	-14,427.05	-19,642.88
四	期末累计现金结存	35,495.66	41,908.40	48,321.14	55,409.97	61,936.91	68,101.99	74,933.66	60,506.61	40,863.73

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、社会风险

风险描述：项目用地涉及到征地和部分周边房屋的拆迁问题，处理不当可能引起社会矛盾，不利项目可持续发展。

应对措施：加强与被征地农民的协调沟通，落实好征地拆迁补偿工作，并制订突发事件应急预案。

2、工程技术风险

风险描述：岳阳市拥有充裕的人力资源，本项目建设所需的建设人员能够适应项目要求的技术条件，能够保证实现项目的既定目标。

应对措施：建立人员培训机制，加强重点岗位安全培训和服务培训，树立干部职工安全生产意识和服务意识，提高服务水平。聘请专业管理公司人员负责车站日常管理和运营，最大限度的保证投资效益。

3、建设资金断档风险

风险描述：拟建项目如果部分资金不能及时到位的话，将影响项目建设的进度，增加建设期利息，使资金缺口增大。就投资资金风险而言，投资方资金只要到位，项目可以非常顺利地启动，此风险基本可以消除。

应对措施：加强与上级部门的联系衔接，确保申请资金按计划到位，以免延误计划工期。

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岳阳高新技术产业园区管理委员会。

主管部门负责按照园区建设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《岳阳市岳阳县 2023 年园区建设专项债券岳阳高新技术产业园区机械产业制造园建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 2 日