

# 湖南省郴州市 2023 园区建设专项债券项目

## 预期收益与融资平衡方案

郴州市 2023 年园区建设共涉及 7 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 86,700.00 万元，其中郴州市本级 10,000.00 万元、资兴市 15,000.00 万元、桂阳县 23,900.00 万元、嘉禾县 26,800.00 万元、宜章县 11,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

| 区域    | 项目名称                         | 本次发行金额    | 发行期限 |
|-------|------------------------------|-----------|------|
| 郴州市本级 | 郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目 | 10,000.00 | 15   |
| 资兴市   | 资兴市东江湖大数据产业园建设项目             | 15,000.00 | 20   |
| 桂阳县   | 湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目一期    | 8,800.00  | 15   |
|       | 桂阳县家居企业余热供气项目                | 9,900.00  | 15   |
|       | 桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程 | 5,200.00  | 20   |
| 嘉禾县   | 嘉禾县装备制造园产业平台设施项目             | 26,800.00 | 15   |
| 宜章县   | 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目           | 11,000.00 | 15   |
| 合计    | -                            | 86,700.00 |      |

郴州市 2023 年园区建设专项债券  
郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配  
套基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案

湖南省郴州市郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目拟发行园区建设专项债券 10,000.00 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    | 发行期限 | 实施机构           |
|------------------------------|---|-----------|------|----------------|
| 郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目 | 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） | 10,000.00 | 15 年 | 湖南郴州经济开发区管理委员会 |



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

郴州市位于湖南省东南部，地处南岭山脉与罗霄山脉交错、长江水系与珠江水系分流的地带。郴州东西宽 202 公里，现辖 2 区 1 市 8 县（资兴市、北湖区、苏仙区、桂阳县、宜章县、永兴县、嘉禾县、临武县、汝城县、桂东县、安仁县），总面积 1.94 万平方公里，第七次全国人口普查中郴州总人口 466.71 万。郴州是国家优秀旅游城市，有“林中之城，创享之都”的美誉，山地丘陵面积占总面积的 75%。别名“福城”、“林城”，为国家级湘南承接产业转移示范区，是湖南对接粤港澳的“南大门”。

郴州地处湘粤赣三省交界处，处于珠三角、长株潭、成渝和海西经济区的交汇腹地，是华南经济圈与内陆经济带的重要通道和节点，在珠三角、长株潭、成渝、海西四大经济区的辐射半径上，郴州是地理上的中心。在区域经济发展的格局中，具有承南接北、呼东应西、双向开放、梯度推进的一个特殊的战略位置，是古时的“兵家必争之地”。从区域经济点轴理论分析，郴州位于京港澳高速与厦蓉高速的交汇处，是湘粤赣交汇的经济中心地带，点轴优势非常突出；从梯度发展的理论分析，郴州处于沿海资金技术优势和中西部资源优势两个反向梯度的交汇处。南北：珠三角经济圈与长株潭经济圈交汇的重要节点。东西：成渝经济区、海西经济区辐射圈层上的重要交汇节点。

郴州拥有郴州站及郴州西站（京广高铁站点），郴州境内有京广铁路贯穿全境，郴州站平均每日接发 190 多趟旅客列

车。郴州西站，是应京广高铁而新建的现代化大型火车站，主要接发武广沿线高铁列车，客流量居沿线地级市之首。

## 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       | 2,503.10  | 2,770.01  | 2,980.50  |
| 居民人均可支配收入（元） | 36,989.00 | 29,600.00 | 31,627.00 |
| 一般公共预算收入     | 217.90    | 255.30    | 257.10    |
| 政府性基金收入      | 162.70    | 218.20    | 157.46    |
| 其中：国有土地出让收入  | 156.60    | 210.50    | 147.34    |
| 政府性基金支出      | 195.30    | 260.50    | 207.46    |

注：数据来源于财政局

## （二）项目基本情况

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   |
|------------------------------|--|--|----------------|--|
| 郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目 | 1、项目总投资 18,894.62 万元；<br>2、本项目建设地点位于郴州经济开发区；<br>3、项目建设期间为 27 个月（2023 年 3 月至 2025 年 6 月）。 | 项目总用地为 50 亩，总建筑面积为 43333.55 m <sup>2</sup> ，容积率为 1.3，建筑密度 32.5%，绿地率为 15%。配套建设停车位 88 个，充电桩 18 个。其中：新材料预处理车间 17333.42m <sup>2</sup> ，新材料精深加工车间 17333.42 m <sup>2</sup> ，新材料筑模包装车间 8666.71m <sup>2</sup> 。电桩、绿化、标识、边坡治理等工程建设。 | 湖南郴州经济开发区管理委员会 | 1.郴州经济开发区管理委员会产业发展局关于郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复（郴开产发批〔2022〕2 号）；<br>2.《关于郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目环境影响报告表》的批复（郴开环表〔2022〕T 5 号）；<br>3.《关于新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（郴开建审字〔2022〕5 号）；<br>4.《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 4310002022JK002 号）；<br>5.《建设用地规划许可证》（地字第 4310002022JKT004 号）；<br>6.《建设工程规划许可证》（建字第 4310002022JKT003 号）；<br>7.《关于郴州经济开发区新型半导体材料 |

|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | 产业园及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（郴开产发概批〔2022〕4号）；<br>8.《建筑工程施工许可证》（编号 432803202212220101）。 |
|--|--|--|--|---|

湖南省郴州市郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目已经通过湖南金州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.本项目的建设为新材料产业的发展创造良好的环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务；将有效引导和转化郴州市潜在的物流需求，提高郴州市的物流服务供给能力，有利于行业自律与良性竞争，降低物流交易成本和提高物流效率，建立良好的市场秩序；将更加关注管理创新和管理水平的提高，在引进外资和项目的同时，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，在园区内形成管理创新的良性竞争，产生管理质量提高的共振，从而大幅度提高企业的管理水平。对郴州市社会经济的稳步发展起到重大的推动作用。

2.项目建设能够整体提升基础配套服务水平，带动新材料产业的发展，能够为当地群众创造大量的就业与创业机会，有助于当地群众脱贫致富。

### （二）社会效益分析

1.本项目的建设，对于推动城市化进程，促进经济发展也将产生不可低估的作用。本项目建成后，不仅会提高周边住宅用



房的居住率，而且会带动周围交通运输业、餐饮业、住宿业等相关产业的发展，极大地提升当地的人气和商气，对保持社会稳定，推动和谐郴州市的建设都将起到重要作用。

2.本项目的建设，能够为各类建筑施工企业、工程机械供应商和建筑材料供应企业等相关群体带来新的商业机会，同时提供大量的就业机会。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目属于园区建设类，投向合规。截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《郴州经济开发区管理委员会产业发展局关于郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（郴开产发批〔2022〕2号）；完成环境影响报告表，文件为《关于郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目环境影响报告表》（郴开环表〔2022〕T5号）；完成初步设计批复，批复文件为《关于新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（郴开建审字〔2022〕5号）；完成概算总投资的批复，批复文件为《关于郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（郴开产发概批〔2022〕4号）；取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第4310002022JK002号）；取得《建设用地规划许可证》，编号为地字第4310002022JKT004号；取得《建设工程规划许可证》，编号为建字第4310002022JKT003号；取得《建



筑工程施工许可证》，编号为 432803202212220101。项目前期准备成熟，目前已开工。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

（1）是推进实现湖南省新材料总体发展目标的达成的需要

新材料是指新出现的具有优异性能或特殊功能的材料，或是传统材料改进后性能明显提高或产生新功能的材料。新材料产业是战略性、基础性产业，也是高技术竞争的关键领域，事关长远和全局。“十三五”以来，湖南省新材料产业呈现出规模化、高端化、集聚化的发展态势，基本形成了由大到强、由低端到高端、由分散到集聚的具有竞争优势的发展格局，成为支撑我省工业转型升级，保持经济中高速增长的重要力量。为推动“十四五”发展目标落实落地，《规划》部署了 8 个方面主要任务。其中第七条即为打造一批新材料产业专业园区、提升综合承载能力、提高园区服务水平，建设新材料领域“五好”园区。本项目建设依托郴州市在湖南省新材料产业发展分工定位，打造新材料产业专业园区，为推进实现湖南省新材料总体发展目标的达成提供基层产业发展平台。

（2）是加速助力北湖区建设新材料产业园的需要

本项目的建设有利于进一步破解制约锰产业发展的制度和政策瓶颈，逐步扩大锰矿资源开采规模；大力推动锰资源绿色开采和高效利用，既要金山银山，又要绿水青山；着力解决土地利用、环境治理等方面的瓶颈制约，加快建设锰系材料产业园，高质量构建新材料产业集群。鼓励以鑫城锰业、中天荣华

房的居住率，而且会带动周围交通运输业、餐饮业、住宿业等相关产业的发展，极大地提升当地的人气和商气，对保持社会稳定，推动和谐郴州市的建设都将起到重要作用。

2.本项目的建设，能够为各类建筑施工企业、工程机械供应商和建筑材料供应企业等相关群体带来新的商业机会，同时提供大量的就业机会。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目属于园区建设类，投向合规。截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《郴州经济开发区管理委员会产业发展局关于郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（郴开产发批〔2022〕2号）；完成环境影响报告表，文件为《关于郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目环境影响报告表》（郴开环表〔2022〕T5号）；完成初步设计批复，批复文件为《关于新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（郴开建审字〔2022〕5号）；完成概算总投资的批复，批复文件为《关于郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（郴开产发概批〔2022〕4号）；取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第4310002022JK002号）；取得《建设用地规划许可证》，编号为地字第4310002022JKT004号；取得《建设工程规划许可证》，编号为建字第4310002022JKT003号；取得《建



筑工程施工许可证》，编号为 432803202212220101。项目前期准备成熟，目前已开工。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

（1）是推进实现湖南省新材料总体发展目标的达成的需要

新材料是指新出现的具有优异性能或特殊功能的材料，或是传统材料改进后性能明显提高或产生新功能的材料。新材料产业是战略性、基础性产业，也是高技术竞争的关键领域，事关长远和全局。“十三五”以来，湖南省新材料产业呈现出规模化、高端化、集聚化的发展态势，基本形成了由大到强、由低端到高端、由分散到集聚的具有竞争优势的发展格局，成为支撑我省工业转型升级，保持经济中高速增长的重要力量。为推动“十四五”发展目标落实落地，《规划》部署了8个方面主要任务。其中第七条即为打造一批新材料产业专业园区、提升综合承载能力、提高园区服务水平，建设新材料领域“五好”园区。本项目建设依托郴州市在湖南省新材料产业发展分工定位，打造新材料产业专业园区，为推进实现湖南省新材料总体发展目标的达成提供基层产业发展平台。

（2）是加速助力北湖区建设新材料产业园的需要

本项目的建设有利于进一步破解制约锰产业发展的制度和政策瓶颈，逐步扩大锰矿资源开采规模；大力推动锰资源绿色开采和高效利用，既要金山银山，又要绿水青山；着力解决土地利用、环境治理等方面的瓶颈制约，加快建设锰系材料产业园，高质量构建新材料产业集群。鼓励以鑫城锰业、中天荣华

为代表的龙头企业加强新材料研发和应用，开发特种钢新材料。鼓励以中设新材料为代表的企业引进高铁刹车盘项目，适应市场需求有序扩大产业，延伸产业链。加强与国内领先的新材料科研机构的合作，引入锰研究领域高端人才，培育锰行业高新技术企业。

(3) 是完善园区基础设施，带动相关产业发展，增加社会就业的需要

通过本项目的建设，拓展和延伸相关产业的产业链，提高产品的科技含量，有利于充分发挥郴州制造产业的资源优势，强化产业集群的集聚效应和辐射效应，完善产业配套，形成产业优势，带动相关产业发展，增加社会就业。同时，通过本项目建设，能够适时地抓住产业发展机遇，进一步改善北湖区产业的设施水平，吸引更多的外部资本和人才进入郴州，在北湖区进行生产和经营，使郴州优势产业得到拓展，形成规模更大的产业集群，进一步从整体上提高综合经济实力。

### **(五) 项目事前绩效评价结果**

在郴州市财政局的指导下，湖南郴州经济开发区管理委员会对郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性、合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，



事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

### （六）项目存续期

参考仍处于经营状态的同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期 17 年。

| 参照项目    | 成立期    | 截至目前存续时长 |
|---------|--------|----------|
| 张江高科技园区 | 1992 年 | 31 年     |
| 美光半导体基地 | 2005 年 | 18 年     |

### （七）项目绩效目标

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目绩效目标如下表：

续填项目绩效目标表：

|          |                                      |            |  |            |  |
|----------|--------------------------------------|------------|--|------------|--|
| 项目名称     | 郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目         |            |  |            |  |
| 主管部门及其编码 | 湖南郴州经济开发区管理委员会                       |            |  |            |  |
| 项目实施单位   | 郴州福城高新投资有限公司                         | 项目负责人      |  | 联系电话       |  |
| 项目资金（万元） | 资金总额：18,894.62                       |            |  |            |  |
|          | 一、政府专项债券资金：13,000.00                 |            |  |            |  |
|          | 二、其他资金：5,894.62                      |            |  |            |  |
| 项目实施进度计划 | 项目实施内容                               | 开始时间       |  | 完成时间       |  |
|          | 1.启动并完成建筑物的建设及配套工程                   | 2023 年 3 月 |  | 2025 年 4 月 |  |
|          | 2.项目竣工验收，做好交付使用前准备工作。                | 2025 年 5 月 |  | 2025 年 6 月 |  |
| 项目绩效     | 通过项目建设拓展和延伸相关产业的产业链，提高产品的科技含量，进一步改善北 |            |  |            |  |

|            |   |                |                      |                        |      |
|------------|---|----------------|----------------------|------------------------|------|
| 目标         | 湖区产业的设施水平，优化资源配置，吸引企业进驻，拉动北湖区的经济增长，有效推进 北湖区产业化进程和结构的调整、优化和升级， |                |                      |                        |      |
| 项目绩效<br>指标 | 一级指标  | 二级指标           | 三级指标                 | 指标值及单位                 | 绩效标准 |
|            | 产出指标  | 数量指标           | 配套建设停车位              | 88 个                   | 计划标准 |
|            |   |                | 充电桩                  | 18 个                   | 计划标准 |
|            |   |                | 新材料预处理车间             | 17333.42m <sup>2</sup> | 计划标准 |
|            |   |                | 新材料精深加工车间            | 17333.42m <sup>2</sup> | 计划标准 |
|            |   |                | 新材料筑模包装车间            | 8666.71m <sup>2</sup>  | 计划标准 |
|            |   | 质量指标           | 车间验收合格率              | 100%                   | 计划标准 |
|            |   |                | 停车位验收合格率             | 100%                   | 计划标准 |
|            |   |                | 充电桩验收合格率             | 100%                   | 计划标准 |
|            |   | 时效指标           | 车间竣工及时               | 及时                     | 计划标准 |
|            |   |                | 停车位竣工及时              | 及时                     | 计划标准 |
|            |   |                | 充电桩竣工及时              | 及时                     | 计划标准 |
|            |   | 成本指标           | 预算成本控制情况             | ≤18,894.62 万元          | 计划标准 |
|            | 效益指标  | 经济效益指标         | 存续期内的整体收入            | ≥42,029.49 万元          | 计划标准 |
|            |   |                | 存续期内交税               | ≥8,616.26 万元           | 计划标准 |
|            |   | 社会效益指标         | 延伸产业链，推进新材料产业园建设     | 有序扩大产业                 | 计划标准 |
|            |   |                | 增加就业岗位               | ≥20 个                  | 计划标准 |
|            |   |                | 优化资源配置，吸引企业进驻        | 改善产业的设施水平              | 计划标准 |
|            |   | 可持续影响指标        | 促进北湖区经济社会发展，带动区域经济增长 | 有效带动                   | 计划标准 |
|            |   | 社会公众或服务对象满意度指标 | 社会公众满意度              | ≥95%                   | 计划标准 |

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据：

总投资估算详细情况如下：

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目投资估算表

单位：万元

| 序号  | 工程或费用名称   | 估算造价（万元） |          |      |          | 单位 | 工程量      | 单位造价(元/单位) | 备注 |
|-----|-----------|----------|----------|------|----------|----|----------|------------|----|
|     |           | 建筑工程费    | 设备购置及安装费 | 其他费用 | 合计       |    |          |            |    |
| 一   | 工程费用      | 11874.84 | 2480.51  | 0.00 | 14355.35 |    |          |            |    |
| (一) | 土建及装饰装修工程 | 6933.35  | 0.00     | 0.00 | 6933.35  | m² | 43333.55 |            |    |
| 1   | 新材料预处理车间  | 2773.34  | 0.00     | 0.00 | 2773.34  | m² |          |            |    |
|     | 土建工程      | 2253.34  |          |      | 2253.34  | m² | 17333.42 | 1300.00    |    |
|     | 装饰装修工程    | 520.00   |          |      | 520.00   | m² | 17333.42 | 300.00     |    |
| 2   | 新材料精深加工车间 | 2773.34  | 0.00     | 0.00 | 2773.34  |    |          |            |    |
|     | 土建工程      | 2253.34  |          |      | 2253.34  | m² | 17333.42 | 1300.00    |    |
|     | 装饰装修工程    | 520.00   |          |      | 520.00   | m² | 17333.42 | 300.00     |    |
| 3   | 新材料筑模包装车间 | 1386.67  | 0.00     | 0.00 | 1386.67  | m² |          |            |    |
|     | 土建工程      | 1126.67  |          |      | 1126.67  | m² | 8666.71  | 1300.00    |    |
|     | 装饰装修工程    | 260.00   |          |      | 260.00   | m² | 8666.71  | 300.00     |    |
| (二) | 设备及安装工程   | 0.00     | 1933.01  | 0.00 | 1933.01  |    |          |            |    |
| 1   | 强电工程      |          | 563.34   |      | 563.34   | m² | 43333.55 | 130.00     |    |
| 2   | 弱电工程      |          | 346.67   |      | 346.67   | m² | 43333.55 | 80.00      |    |
| 3   | 给排水工程     |          | 260.00   |      | 260.00   | m² | 43333.55 | 60.00      |    |
| 4   | 消防工程      |          | 251.33   |      | 251.33   | m² | 43333.55 | 58.00      |    |
| 5   | 电梯工程      |          | 360.00   |      | 360.00   | 台  | 24       | 150000.00  |    |
| 6   | 暖通工程      |          | 151.67   |      | 151.67   | m² | 43333.55 | 35.00      |    |
| (三) | 总图及室外附属工程 | 4941.49  | 547.50   | 0.00 | 5488.99  |    |          |            |    |
| 1   | 土石方工程     | 3333.35  |          |      | 3333.35  | m² | 33333.50 | 1000.00    |    |
| 2   | 道路场地硬化    | 465.50   |          |      | 465.50   | m² | 12250.05 | 380.00     |    |
| 3   | 停车场       | 105.00   |          |      | 105.00   | m² | 5250.02  | 200.00     |    |



| 序号  | 工程或费用名称     | 估算造价(万元) |          |         |         | 单位 | 工程量      | 单位造价(元/<br>单位) | 备注                |
|-----|-------------|----------|----------|---------|---------|----|----------|----------------|-------------------|
|     |             | 建筑工程费    | 设备购置及安装费 | 其他费用    | 合计      |    |          |                |                   |
| 4   | 绿地工程        | 90.00    |          |         | 90.00   | m² | 5000.03  | 180.00         |                   |
| 5   | 室外照明工程      |          | 67.50    |         | 67.50   | m² | 22500.10 | 30.00          |                   |
| 6   | 室外管网工程      |          | 90.00    |         | 90.00   | m² | 22500.10 | 40.00          |                   |
| 7   | 出入口         | 60.00    |          |         | 60.00   | 个  | 4        | 150000.00      |                   |
| 8   | 围墙          | 87.64    |          |         | 87.64   | m  | 1460.60  | 600.00         |                   |
| 9   | 变配电工程       |          | 300.00   |         | 300.00  | 项  | 1.00     | 3000000.00     |                   |
| 10  | 智能充电桩       |          | 90.00    |         | 90.00   | 个  | 18.00    | 50000.00       |                   |
| 11  | 配套市政工程      | 800.00   |          |         | 800.00  | 项  | 1.00     | 8000000.00     | 包括外电引入、给水接口、污水接口等 |
| 二   | 工程建设其他费用    | 0.00     | 0.00     | 2896.67 | 2896.67 |    |          |                |                   |
| 1   | 土地费用        |          |          | 2000.00 | 2000.00 | 亩  | 50.00    | 400000.00      |                   |
| 1.1 | 征拆费用        |          |          | 1500.00 | 1500.00 | 亩  | 50.00    | 300000.00      |                   |
| 1.2 | 土地报批费用      |          |          | 500.00  | 500.00  | 亩  | 50.00    | 100000.00      |                   |
| 2   | 项目建设管理费     |          |          | 65.79   | 65.79   | 万元 | 14355.35 |                | 参考财建[2016]504号    |
| 3   | 建设工程监理费     |          |          | 148.01  | 148.01  | 万元 | 14355.35 |                | 参考湘监协[2016]2号文    |
| 4   | 建设项目前期工作咨询费 |          |          | 13.25   | 13.25   | 万元 | 14355.35 |                | 参考计价格[1999]1283号  |
| 5   | 工程勘察费       |          |          | 16.76   | 16.76   | 万元 | 14355.35 |                | 参考计价格[2002]10号    |
| 6   | 设计费         |          |          | 167.56  | 167.56  | 万元 | 14355.35 |                | 参考计价格[2002]10号    |
| 7   | 工程量清单及预算编制费 |          |          | 19.93   | 19.93   | 万元 | 14355.35 |                | 参考湘建价协[2016]25号   |
| 8   | 工程量清单审查     |          |          | 14.44   | 14.44   | 万元 | 14355.35 |                | 参考湘建价协[2016]25号   |
| 9   | 结算审查费       |          |          | 17.37   | 17.37   | 万元 | 14355.35 |                | 参考湘建价协[2016]25号   |
| 10  | 工程保险费       |          |          | 11.00   | 11.00   | 万元 | 14355.35 |                | 建标[2007]164号      |
| 11  | 水保方案编制费     |          |          | 15.18   | 15.18   | 万元 | 14355.35 |                | 保监[2005]22号       |

| 序号 | 工程或费用名称    | 估算造价(万元) |          |        |          | 单位 | 工程量      | 单位造价(元/单位) | 备注              |
|----|------------|----------|----------|--------|----------|----|----------|------------|-----------------|
|    |            | 建筑工程费    | 设备购置及安装费 | 其他费用   | 合计       |    |          |            |                 |
| 12 | 环境影响咨询服务费  |          |          | 1.66   | 1.66     | 万元 | 14355.35 |            | 参考计价格[2002]125号 |
| 13 | 质量检验费      |          |          | 21.53  | 21.53    | 万元 | 14355.35 |            | 建标[2007]164号    |
| 14 | 招标代理费      |          |          | 43.98  | 43.98    | 万元 | 14355.35 |            | 参考湘招协[2015]6号   |
| 15 | 劳动安全卫生评审费  |          |          | 7.75   | 7.75     | 万元 | 14355.35 |            | 建标[2007]164号    |
| 16 | 场地准备及临时设施费 |          |          | 129.20 | 129.20   | 万元 | 14355.35 |            | 建标[2007]164号    |
| 17 | 公共资源交易服务收费 |          |          | 1.76   | 1.76     | 万元 | 14355.35 |            | 参考湘价服[2014]33号  |
| 18 | 水土保持设施补偿费  |          |          | 6.50   | 6.50     | m² | 43333.55 | 1.50       | 湘发改价费[2017]534号 |
| 19 | 报检费        |          |          | 195.00 | 195.00   | m² | 43333.55 | 45.00      |                 |
| 三  | 预备费        |          |          | 862.60 | 862.60   |    |          |            |                 |
| 1  | 基本预备费      |          |          | 862.60 | 862.60   |    |          |            | (一+二)*5%        |
| 四  | 静态投资       |          |          |        | 18114.62 |    |          |            |                 |
| 五  | 建设期利息      |          |          |        | 780.00   |    |          |            | 利率按 4.0%        |
| 六  | 总投资        |          |          |        | 18894.62 |    |          |            |                 |



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。

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目总投资 18,894.62 万元，2023 年投入金额 12,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称                         | 总投资       | 2023 年    | 2024 年及以后 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目 | 18,894.62 | 12,000.00 | 6894.62   |

2023 年度，郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础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                         | 月份        | 前期投入   | 1 月    | 2 月    | 3 月      | 4 月      | 5 月    | 6 月    |
|------------------------------|-----------|--------|--------|--------|----------|----------|--------|--------|
| 郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目 | 投资金额      | /      | /      | /      | 7,310.00 | 3,090.00 | 200.00 | 200.00 |
|                              | 其中：专项债券金额 | /      | /      | /      | 7,100.00 | 2,800.00 | 100.00 | /      |
|                              |           | 7 月    | 8 月    | 9 月    | 10 月     | 11 月     | 12 月   |        |
|                              | 投资金额      | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00   | 200.00   | 200.00 |        |
|                              | 其中：专项债券金额 | /      | /      | /      | /        | /        | /      |        |

(二) 项目资金筹措方案

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资 18,894.62 万元，其中：用于项目支出的资本金 5,894.62 万元，占投资总额的 31.20%；拟申请发行政府专项债券资金 13,000.00 万元。本次申请发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟继续申请发行 3,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称                         | 总投资       | 资金来源     |           |             |            |             |            |      | 本次拟发行专项债券期限 |
|------------------------------|-----------|----------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
|                              |           | 资本金/自有资金 | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 |             |
| 郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目 | 18,894.62 | 5,894.62 |           | 10,000.00   |            | 3,000.00    |            |      | 15 年        |

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目收益主要来源于工业厂房出租收入、停车位收入、充电



桩收入、广告位出租收入等。参考 2020 年-2022 年郴州市全市地区生产总值增长率 19.07%，按照谨慎性原则，本项目运营期增长率按每三年上调幅度 8%测算。

单位：亿元

|                 | 2022 年   | 2021 年   | 2020 年   | 三年增长   |
|-----------------|----------|----------|----------|--------|
| 郴州市全市地区<br>生产总值 | 2,980.49 | 2,770.08 | 2,503.07 | 19.07% |

(数据来源网站：湖南省统计局 - 统计数据 (hunan.gov.cn))

1、工业厂房出租收入

根据对当地周边区域类似项目的市场调研，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目定位于新材料生产基地，保守估计，本项目工业厂房的出租价格为 55.00 元/m²/月。

|   | 项目名称        | 单价（元/m²/月） | 数据来源  |
|---|-------------|------------|-------|
| 1 | 郴州经开区工业厂房出租 | 300        | 58 同城 |
| 2 | 郴州经开区工业厂房出租 | 240        | 58 同城 |

网上报价信息截图

郴州365同城 > 郴州房产信息 > 郴州厂房出租 > 苏仙厂房出租

**(出租) 许家洞镇联盟村G4郴州北出口处标准带行车厂房**

58同城 刷新于2022-12-09 365人已浏览



**36** 万/月 **8元/m²/天**

**1500m²** 建筑面积 **暂无数据** 厂房类型

区域: 苏仙区  
地址: 京珠高速公路/郴州北互通/G4/京珠高速入口

07-25

**厂房出租交通便利环境优美**



北湖-五岭广场  
郴州经济开发区长冲创新创业园

2000㎡ 建筑面积 **10元/m²/天**  
60万/月

本项目新材料预处理车间面积共 17333.42 m²、新材料精深

加工车间面积共 17333.42 m<sup>2</sup>、新材料筑模包装车间面积共 8666.71 m<sup>2</sup>，出租面积按总面积的 100%考虑，运营期第 1-3 年出租率为 70%、80%、90%，考虑到闲置率，运营期第 4 年及以后均按 90%考虑，价格每三年调整一次，上调幅度 8%。

## 2、停车位收入

项目建成后可提供 88 个停车位，根据《中华人民共和国价格法》、《湖南省价格监督管理条例》、《湖南省服务价格管理条例》、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801 号）、《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》、《郴州市停车场管理办法》和《郴州市城区机动车停放服务收费管理实施细则》，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位按综合单价 20 元/个/天计，一年按 300 天计提，运营期第 1-3 年使用率为 70%、80%、90%，运营期第 4 年及以后均按 90%考虑，价格每三年调整一次，上调幅度 8%。

公共停车场小车最高收费标准

| 时间   | 每小时 |
|--|-----|
| 白天   | 5 元 |
| 夜间   | 2 元 |
| 备注：不足 1 小时按 1 小时计算，每次按 12 小时计算，每车每天最高收费不得超过 20 元 |     |

## 3、充电桩收入

根据对周边区域充电桩充电服务费调查，从下表可知，充电桩充电费及服务费相对平稳，充电服务费在 0.5-0.7 元/kWh



之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，预计本项目充电桩充电服务费为 0.36 元/kWh，项目可提供充电桩 18 个，充电桩使用时间按 50%计，一年按 300 天计，运营期第 1-3 年使用率为 70%、80%、90%，运营期第 4 年及以后均按 90%考虑，价格每三年调整一次，上调幅度 8%。

| 序号 | 项目名称       | 单价（元/m <sup>2</sup> /月） | 数据来源 |
|----|------------|-------------------------|------|
| 1  | 郴州市内充电桩服务费 | 0.5                     | 高德地图 |
| 2  | 郴州市内充电桩服务费 | 0.7                     | 高德地图 |
| 3  | 郴州市内充电桩服务费 | 0.5                     | 高德地图 |

#### 4、广告位出租收入

本项目设置户外广告 10 个，项目位于郴州市，根据易播网查询户外广告出租价格为 15-38 万元/年/个不等，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，预测本项目的户外广告出租价格按 8 万元/年/个。

| 序号 | 项目名称                                | 单价（万元/年） | 数据来源 |
|----|-------------------------------------|----------|------|
| 1  | 郴州市香雪东路延线东坡岭隧道三面翻大牌广告               | 38       | 易播网  |
| 2  | 郴州市郴州大道与 107 国道绕城线立交桥万华汽车城侧墙三面翻大牌广告 | 15       | 易播网  |



### 郴州市郴州大道与107国道绕城线立交桥万华汽车城侧墙三面翻大牌广告

● 人气339 | 更新时间 2020-03-23



刊例价: 150000元/年/面

所在地区: 湖南>郴州

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 8.5m (L) \*12m (H) \*3面

资源标签: 户外大牌 交通干道 郴州高铁西站

资源文档下载

加入询价单

没有更多数据了!

### 郴州市香雪东路延线东坡岭隧道三面翻大牌广告

● 人气127 | 更新时间 2020-03-23



刊例价: 380000元/年/面

所在地区: 湖南>郴州

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 30m (L) \*11m (H) \*2块\*3面

资源标签: 户外大牌 交通干道

资源文档下载

加入询价单

本项目设置电梯广告 72 个, 根据易播网查询, 电梯广告出租价格为 2,000-3,600 元/个/年, 本项目位于郴州市, 考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 根据审慎性原则, 即本项目电梯广告位出租价格按 2,000 元/个/年计提。

| 序号 | 项目名称         | 单价 (元/块/年) | 数据来源 |
|----|--------------|------------|------|
| 1  | 郴州桂阳县电梯广告牌出租 | 2400       | 易播网  |
| 2  | 张家界电梯广告牌出租   | 2000       | 易播网  |
| 3  | 郴州市社区电梯门贴广告  | 3600       | 易播网  |

|  |   |
|--|---|
| <p>郴州市社区电梯门贴广告</p>      | <p>● 人气52   更新时间 2020-03-23</p> <p>刊例价：横版：300元/面/月 竖版：600元/面/月</p> <p>所在地区：湖南&gt;郴州</p> <p>资源类型：楼宇&gt;墙贴/门贴</p> <p>资源规格：84CM (L) *50CM (H) /84CM (L) *200CM (H)</p> <p>资源标签：中高端社区</p> <p>资源文档下载 加入询价单</p> <p>没有更多数据了!</p> |
| <p>张家界市中高端小区电梯框架广告</p>  | <p>● 人气975   更新时间 2018-04-25</p> <p>刊例价：2000元/块/年</p> <p>所在地区：湖南&gt;张家界</p> <p>资源类型：楼宇&gt;框架/看板</p> <p>资源规格：0.5m (L) *0.7m (H)</p> <p>资源标签：楼宇</p> <p>资源文档下载 加入询价单</p>   |
| <p>郴州市桂阳县社区电梯框架广告</p>  | <p>● 人气194   更新时间 2020-08-10</p> <p>刊例价：200元/月/块</p> <p>所在地区：湖南&gt;郴州</p> <p>资源类型：楼宇&gt;框架/看板</p> <p>资源规格：45cm (L) *60cm (H)</p> <p>资源标签：高档小区 商住楼 欧阳海广场 广电中心</p> <p>资源文档下载 加入询价单</p>                                      |

运营期第 1-3 年出租率为 70%、80%、90%，运营期第 4 年及以后均按 90%考虑，价格每三年调整一次，上调幅度 8%。

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目收入预测表

单位：万元

| 序号 | 收入类型     | 合计        | 2025年    | 2026年    | 2027年    | 2028年    | 2029年    | 2030年    | 2031年    |
|----|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 工业厂房出租收入 | 39,941.13 | 1,001.01 | 2,288.01 | 2,574.01 | 2,779.93 | 2,779.93 | 2,779.93 | 3,002.32 |
| 2  | 停车位收入    | 737.37    | 18.48    | 42.24    | 47.52    | 51.32    | 51.32    | 51.32    | 55.43    |
| 3  | 充电桩收入    | 32.62     | 0.82     | 1.87     | 2.10     | 2.27     | 2.27     | 2.27     | 2.45     |
| 4  | 广告位出租收入  | 1,318.37  | 33.04    | 75.52    | 84.96    | 91.76    | 91.76    | 91.76    | 99.10    |
| 5  | 合计       | 42,029.49 | 1,053.35 | 2,407.64 | 2,708.59 | 2,925.28 | 2,925.28 | 2,925.28 | 3,159.30 |

续上表：

| 2032年    | 2033年    | 2034年    | 2035年    | 2036年    | 2037年    | 2038年    |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 3,002.32 | 3,002.32 | 3,242.51 | 3,242.51 | 3,242.51 | 3,501.91 | 3501.91  |
| 55.43    | 55.43    | 59.86    | 59.86    | 59.86    | 64.65    | 64.65    |
| 2.45     | 2.45     | 2.65     | 2.65     | 2.65     | 2.86     | 2.86     |
| 99.10    | 99.10    | 107.03   | 107.03   | 107.03   | 115.59   | 115.59   |
| 3,159.30 | 3,159.30 | 3,412.05 | 3,412.05 | 3,412.05 | 3,685.01 | 3,685.01 |



## （二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：工资与福利费、原材料及动力费、管理费及其他费用、税金及附加等，按照谨慎性原则，运营期第一年按 70% 的负荷率计算，第二年按 80% 的负荷率计算，第三年开始达到 90%，运营期第 4 年及以后均按 90% 考虑。参考 2020 年-2022 年郴州市全市地区生产总值增长率 19.07%，按照谨慎性原则，本项目总成本费用的工资与福利费及原材料及动力费运营期增长率按每三年上调幅度 8% 测算。

单位：亿元

|                 | 2022 年   | 2021 年   | 2020 年   | 三年增长   |
|-----------------|----------|----------|----------|--------|
| 郴州市全市地区<br>生产总值 | 2,980.49 | 2,770.08 | 2,503.07 | 19.07% |

(数据来源网站：湖南省统计局 - 统计数据 (hunan.gov.cn))

### 1、工资与福利费

参照郴州市 2021 年平均工资（税前），考虑谨慎性原则，本项目员工的工资及福利费用按人均 6.5 万/年/人计取，考虑每三年增长 8%，预计本项目员工定员为 20 人，则年需工资及福利费用为 130 万元。

| 项目                  | 来源  | 数值          |
|---------------------|-----|-------------|
| 全省 2021 年平均工资（税前）   | 薪酬网 | 7406.16 元/月 |
| 长沙市 2021 年平均工资（税前）  | 薪酬网 | 6178.48 元/月 |
| 湘潭市 2021 年平均工资（税前）  | 薪酬网 | 5250.72 元/月 |
| 株洲市 2021 年平均工资（税前）  | 薪酬网 | 4971.43 元/月 |
| 郴州市 2021 年平均工资（税前）  | 薪酬网 | 5497.15 元/月 |
| 张家界市 2021 年平均工资（税前） | 薪酬网 | 6025.65 元/月 |

## 2、原材料及动力费

本项目外购燃料及动力主要有水、电、天然气等。消耗如下。

| 序号 | 能耗种类 | 单位               | 年耗量    |
|----|------|------------------|--------|
| 1  | 电    | 万 kWh            | 117.74 |
| 2  | 水    | 万 m <sup>3</sup> | 7.27   |
| 3  | 天然气  | 万 m <sup>3</sup> | 5.90   |

项目预估年用电量为 117.74 万 kWh，根据《关于降低我市地方电网一般工商业电价有关问题的通知》(郴发改发[2019]72 号)，确定本项目电费为 0.7311 元/kWh；预估用水 7.27 万 m<sup>3</sup>，根据《关于调整郴州市城区供水价格的通知》(郴发改发[2016] 181 号)，确定非居民生活用水自来水价格为 4.11 元/m<sup>3</sup>；预估天然气使用量 5.9 万 m<sup>3</sup>。单价按照 2.95 元/m<sup>3</sup>，考虑物价上涨因素，每三年增长 8%。

## 3、修理费用

参考同类型项目的修理费用，项目运营期间修理费按照固定资产年折旧额的 5%估算。

| 序号 | 项目名称                                    | 按年折旧计提比例 | 来源      |
|----|---|----------|---------|
| 1  | 国家级常德经开区保障性租赁住房及城市更新配套设施建设项目            | 1%       | 中国债券信息网 |
| 2  | 资兴市东江湖大数据产业园建设项目                        | 5%       | 中国债券信息网 |
| 3  | 郴州(国家级)高新技术产业开发区高新技术创新企业孵化总部经济产业园基础配套项目 | 2.5%     | 中国债券信息网 |

## 4、管理及其他费用

参考同类型项目的管理及其他费用，本项目管理及其他费用按经营收入的 2%计提。

| 序号 | 项目名称                                | 项目情况         | 成本构成    | 计算说明                 |
|----|-------------------------------------|--------------|---------|----------------------|
| 1  | 怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期    | 总投资 12.9 亿元。 | 管理及其他费用 | 按运营收入的 1.00%测算       |
| 2  | 湖南株洲（省级）经济开发区大数据城市应用示范园及配套基础设施建设项目  | 总投资 8.1 亿元。  | 管理及其他费用 | 按照年经营收入的 2%计取        |
| 3  | 娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目 | 总投资 3.3 亿元。  | 管理及其他费用 | 按营业收入 1%             |
| 4  | 湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目               | 总投资 50 亿元。   | 管理及其他费用 | 按租赁、停车、物管、动力收入的 1%计取 |

## 5、税金及附加

（1）增值税：房屋租赁税率按 9%计、停车位收入税率按 9%计、充电桩收入税率按 6%计、广告位租赁收入税率按 9%计；

（2）城市维护建设税：取增值税的 5%；（3）教育费附加：取增值税的 3%；（4）地方教育费附加：取增值税的 2%；（5）印花税：取增值税的 0.2%；（6）房产税：税率按 12%。



郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目经营成本测算表

单位：万元

| 序号 | 成本类型     | 合计        | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   |
|----|----------|-----------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 工资及福利费   | 1,815.52  | 45.50  | 104.00 | 117.00 | 126.36   | 126.36   | 126.36   | 136.47   |
| 2  | 原材料及动力费  | 1,860.62  | 46.63  | 106.59 | 119.91 | 129.50   | 129.50   | 129.50   | 139.86   |
| 3  | 修理费用     | 1,844.64  | 68.32  | 136.64 | 136.64 | 136.64   | 136.64   | 136.64   | 136.64   |
| 4  | 管理费及其他费用 | 840.61    | 21.07  | 48.15  | 54.17  | 58.51    | 58.51    | 58.51    | 63.19    |
| 5  | 税金及附加    | 8,616.26  | 215.94 | 493.59 | 555.28 | 599.69   | 599.69   | 599.69   | 647.68   |
| 6  | 合计       | 14,977.65 | 397.46 | 888.97 | 983.00 | 1,050.70 | 1,050.70 | 1,050.70 | 1,123.84 |

续上表:

| 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 136.47   | 136.47   | 147.39   | 147.39   | 147.39   | 159.18   | 159.18   |
| 139.86   | 139.86   | 151.05   | 151.05   | 151.05   | 163.13   | 163.13   |
| 136.64   | 136.64   | 136.64   | 136.64   | 136.64   | 136.64   | 136.64   |
| 63.19    | 63.19    | 68.24    | 68.24    | 68.24    | 73.70    | 73.70    |
| 647.68   | 647.68   | 699.48   | 699.48   | 699.48   | 755.45   | 755.45   |
| 1,123.84 | 1,123.84 | 1,202.80 | 1,202.80 | 1,202.80 | 1,288.10 | 1,288.10 |

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目预期总收入 42,029.49 万元，预期运营成本 14,977.65 万元，项目净收益 27,051.84 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟发行专项债券 3,000.00 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，预测利率为 3.62%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目还本付息情况表

单位：万元

| 项目                                | 年份     | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金余<br>额 | 当年偿<br>还利息 | 当年还本付息<br>合计 |
|-----------------------------------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 郴州经济开发区新型<br>半导体材料产<br>业园及<br>配套基 | 2023 年 | -          | 10,000.00  |            | 10,000.00  | 181.00     | 181.00       |
|                                   | 2024 年 | 10,000.00  | 3,000.00   | -          | 13,000.00  | 416.30     | 416.30       |
|                                   | 2025 年 | 13,000.00  |            | -          | 13,000.00  | 470.60     | 470.60       |
|                                   | 2026 年 | 13,000.00  |            |            | 13,000.00  | 470.60     | 470.60       |
|                                   | 2027 年 | 13,000.00  | -          | -          | 13,000.00  | 470.60     | 470.60       |
|                                   | 2028 年 | 13,000.00  | -          | -          | 13,000.00  | 470.60     | 470.60       |
|                                   | 2029 年 | 13,000.00  | -          | -          | 13,000.00  | 470.60     | 470.60       |



|                                 |       |           |           |           |           |          |           |
|---------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 基础设施<br>建设项<br>目还本<br>付息情<br>况表 | 2030年 | 13,000.00 | -         | -         | 13,000.00 | 470.60   | 470.60    |
|                                 | 2031年 | 13,000.00 | -         | -         | 13,000.00 | 470.60   | 470.60    |
|                                 | 2032年 | 13,000.00 | -         | -         | 13,000.00 | 470.60   | 470.60    |
|                                 | 2033年 | 13,000.00 | -         | -         | 13,000.00 | 470.60   | 470.60    |
|                                 | 2034年 | 13,000.00 | -         | -         | 13,000.00 | 470.60   | 470.60    |
|                                 | 2035年 | 13,000.00 | -         |           | 13,000.00 | 470.60   | 470.60    |
|                                 | 2036年 | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 470.60   | 470.60    |
|                                 | 2037年 | 13,000.00 |           |           | 13,000.00 | 470.60   | 470.60    |
|                                 | 2038年 | 13,000.00 |           | 10,000.00 | 3,000.00  | 289.60   | 10,289.60 |
|                                 | 2039年 | 3,000.00  |           | 3,000.00  | -         | 54.30    | 3,054.30  |
|                                 | 合计    | -         | 13,000.00 | -         | -         | 7,059.00 | 20,059.00 |

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为工业厂房出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位出租收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 27,051.84 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

| 项目名称                         | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本金  | 项目预计融资本息  | 项目相关收益对融资成本覆盖倍数 |
|------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------------|
| 郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目 | 27,051.84     | 13,000.00 | 20,059.00 | 1.35            |

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

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 | 1.14 | 1.35 | 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 | 1.35 | 1.27 |

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

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

项目现金流量表

单位：万元

| 阶段<br>序号 | 项目       | 合计         | 建设期       |          |            | 运营期        |          |          |          |          |
|----------|----------|------------|-----------|----------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|
|          |          |            | 2023 年    | 2024 年   | 2025 年 6 月 | 2025 年 7 月 | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   |
| 一        | 现金流入     | 60,924.11  | 12,000.00 | 5,000.00 | 1,894.62   | 1,053.35   | 2,407.64 | 2,708.59 | 2,925.28 | 2,925.28 |
| 1        | 资本金流入    | 5,894.62   | 2,000.00  | 2,000.00 | 1,894.62   |            |          |          |          |          |
| 2        | 融资资金流入   | 13,000.00  | 10,000.00 | 3,000.00 | -          | -          | -        | -        | -        | -        |
| 3        | 运营期现金流入  | 42,029.49  | -         | -        | -          | 1,053.35   | 2,407.64 | 2,708.59 | 2,925.28 | 2,925.28 |
| 二        | 现金流出     | 53,098.67  | 12,000.00 | 5,000.00 | 1,894.62   | 632.76     | 1,359.57 | 1,453.60 | 1,521.30 | 1,521.30 |
| 1        | 建设期资金流出  | 18,062.02  | 11,819.00 | 4,583.70 | 1,659.32   |            |          |          |          |          |
| 2        | 运营期资金流出  | 14,977.65  | -         | -        | -          | 397.46     | 888.97   | 983.00   | 1,050.70 | 1,050.70 |
| 3        | 融资还本付息   | 20,059.00  | 181.00    | 416.30   | 235.30     | 235.30     | 470.60   | 470.60   | 470.60   | 470.60   |
| 4        | 债券发行费用   |            |           |          |            |            |          |          |          |          |
| 三        | 现金净流量    | 7,825.44   | -         | -        | -          | 420.59     | 1,048.07 | 1,254.99 | 1,403.98 | 1,403.98 |
| 四        | 期末累计现金结存 | 134,203.68 |           | -        | -          | 420.59     | 1,468.66 | 2,723.65 | 4,127.63 | 5,531.61 |
| 五        | 项目净收益    | 27,051.84  |           |          |            |            |          |          |          |          |

续上表：

| 阶段<br>序号 | 项目       | 运营期      |          |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
|          |          | 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     | 2,925.28 | 3,159.30 | 3,159.30  | 3,159.30  | 3,412.05  | 3,412.05  | 3,412.05  | 3,685.01  | 3,685.01  | -         |  |
| 1        | 资本金流入    |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
| 2        | 融资资金流入   | -        |          |           | -         |           |           | -         |           |           |           |  |
| 3        | 运营期现金流入  | 2,925.28 | 3,159.30 | 3,159.30  | 3,159.30  | 3,412.05  | 3,412.05  | 3,412.05  | 3,685.01  | 3,685.01  | -         |  |
| 二        | 现金流出     | 1,521.30 | 1,594.44 | 1,594.44  | 1,594.44  | 1,673.40  | 1,673.40  | 1,673.40  | 1,758.70  | 11,577.70 | 3,054.30  |  |
| 1        | 建设期资金流出  |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
| 2        | 运营期资金流出  | 1,050.70 | 1,123.84 | 1,123.84  | 1,123.84  | 1,202.80  | 1,202.80  | 1,202.80  | 1,288.10  | 1,288.10  |           |  |
| 3        | 融资还本付息   | 470.60   | 470.60   | 470.60    | 470.60    | 470.60    | 470.60    | 470.60    | 470.60    | 10,289.60 | 3,054.30  |  |
| 4        | 债券发行费用   |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
| 三        | 现金净流量    | 1,403.98 | 1,564.86 | 1,564.86  | 1,564.86  | 1,738.65  | 1,738.65  | 1,738.65  | 1,926.31  | -7,892.69 | -3,054.30 |  |
| 四        | 期末累计现金结存 | 6,935.59 | 8,500.45 | 10,065.31 | 11,630.17 | 13,368.82 | 15,107.47 | 16,846.12 | 18,772.43 | 10,879.74 | 7,825.44  |  |
| 五        | 项目净收益    |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |  |



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

### 1、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

### 2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

#### 1）项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

#### 2）项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（2）影响融资平衡结果的风险。

#### 1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

#### 2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

### 3、项目风险管理措施

1) 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2) 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3) 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

## 七、还款保障措施

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

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

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

## 八、主管部门责任

本项目主管单位是湖南郴州经济开发区管理委员会。

主管部门负责按照郴州市（市本级）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。



( 本页无正文，为《湖南省郴州市 2023 年园区建设专项债券郴州经济开发区新型半导体材料产业园及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页 )



湖南郴州经济开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日

郴州市资兴市 2023 年园区建设专项债券  
资兴市东江湖大数据产业园建设项目  
预期收益与融资平衡方案

湖南省郴州市资兴市东江湖大数据产业园建设项目拟发行  
2023 年园区建设专项债券 15,000.00 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             |
|--------------------------|---|-----------|--------|------------------|
| 资兴市东江湖<br>大数据产业园<br>建设项目 | 2023 年湖南省园<br>区建设专项债券<br><br>(二期)-2023<br>年湖南省政府专<br>项债券(十一期) | 15,000.00 | 20 年   | 资兴市科技和<br>工业信息化局 |

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

资兴市位于湖南省东南部，国土总面积 2747 平方公里，总人口 38.25 万，现辖 11 个乡镇、2 个街道和 1 个省级经济开发区，是一座新兴工业城市、生态旅游城市和开放魅力城市。资兴是湖南省首批旅游强县市、“中国生态旅游示范区”、“全国全域旅游先锋县”、全国重点生态功能区、湖南省重要能源基地和水源保护地，是首批国家新型城镇化综合试点县市、“中国美丽乡村建设示范县”。根据省委办公厅、省政府办公厅经济发展情况统计，评定的“湖南省年度经济十强县”。资兴市榜上有名，已连续第 6 年跻身全省县域经济“十强”。2016 年，国务院公布《关于统一新增部分县（市、区、旗）纳入国家重点生态功能区的批复》（国函〔2016〕161 号），已经将湖南省资兴市纳入全国重点生态功能区。2019 年湖南省发布《关于表彰 2018 年度全省美丽乡村建设（农村人居环境整治）先进单位的通报》（湘农发〔2019〕5 号），资兴市被列为 2018 年全省 19 个美丽乡村建设（农村人居环境整治）先进县市区之一。

近年来资兴一直把大数据产业作为“首位产业”来抓。资兴东江湖面积 160 平方公里、蓄水量 81 亿立方米，冷水从湖底流出，年径流量达 15 亿立方米，水温常年保持在 5 至 13 摄氏度。采用自然水冷技术给数据机房降温，PUE 值始终保持在 1.05 至 1.18 之间，能源的消耗和运行成本降低了 40%左右。利用丰



富的冷水资源发展大数据产业成为资兴市的独特优势。依托东江湖这一巨大天然冷源宝库，充裕富足的电力、独特的区位和优良的生态，资兴规划了占地 4500 亩，容纳 20 万个机架，PUE < 1.2 的数据中心，致力打造全国最绿色节能、全自然冷却数据中心示范基地和华南绿色数据谷。

### 资兴市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目           | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年    |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 地区生产总值（GDP）  | 326.84    | 361.80    | 386.73    |
| 居民人均可支配收入（元） | 33,005.00 | 35,962.00 | 38,500.00 |
| 一般公共预算收入     | 24.48     | 27.01     | 27.29     |
| 地方财政收入       | 17.04     | 18.90     | 22.02     |
| 税收收入         | 10.59     | 12.11     | 14.43     |

注：数据来源为财政局

### （二）项目基本信息

#### 项目基本情况表

| 项目名称             | 项目概况  | 建设内容   | 实施机构        | 批复文件  |
|------------------|---|--|-------------|---|
| 资兴市东江湖大数据产业园建设项目 | 项目总投资 93,037.00 万元，项目位于资兴市东江街道莲花路旁，毗邻中国电信东江湖大数据中心。项目建设工期为 24 个月，即从 2022 年 1 月开始，到 | 本项目规划占地面积 38012.00 m²，合计 57.02 亩，分为三个地块，其中地块一 10675.10 m²，地块二 10934.20 m²，地块三 16402.70 m²。总建筑面积为 134686.00 m²，包括数据中心 16462.80 m²，孵化基地及裙房 35621.40 m²，大数据研发中心 | 资兴市科技和工业信息局 | 资兴市发展和改革局《关于资兴市东江湖大数据产业园建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（资发改批〔2019〕20 号）；资兴市发展和改革局《关于同意资兴市东江湖大数据产业园建设项目（一期）项目名称及项目业主等事项变更的批复》（资发改批 |

|  |                            |  |  |  |
|--|----------------------------|--|--|--|
|  | 2023 年 12 月<br>全部工程完<br>工。 | 13586.50 m <sup>2</sup> ，生活配<br>套用房 29116.50 m <sup>2</sup> ，<br>配套用房 1499.00 m <sup>2</sup> ，<br>不计容建筑面积<br>38399.80 m <sup>2</sup> 。建筑基<br>底面积 12530.40 m <sup>2</sup> ，<br>绿地率 20%，容积率<br>2.53，建筑密度<br>32.96%，停车位 676<br>个。项目数据中心共<br>设机架 4500 个，铺设<br>室外供冷供热管网<br>5500m 等配套建设。 |  | 〔2020〕106 号）；《关<br>于资兴市东江湖大数据<br>产业园建设项目初<br>级设计方案的批复》<br>（资建函〔2019〕63<br>号）；<br>国有建设用地使用权<br>证【湘（2020）资兴市<br>不动产权第 0008169<br>号】；资兴市自然资源<br>局建设工程规划许可<br>证（建字第<br>Z431081202100001<br>号）；资兴市住房和城<br>乡建设局建设工程施<br>工许可证<br>（B4310812021032201<br>01）；资兴市自然资源<br>局建设用地规划许可<br>证（Z431081202100001<br>号。 |
|--|----------------------------|--|--|--|

郴州市资兴市东江湖大数据产业园建设项目已经通过湖南金州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

本项目建成后，不仅给项目建设单位带来可观的投资回报，给政府带来大量的税收，取得显著的经济效益。

综上所述，本项目具有经济效益。

### （二）社会效益分析

本项目的建设有利于整合资源，促进资兴市产业园的发展，

吸引更多驻外发展的企业入驻资兴，带动家乡发展。对改善当地环境、促进就业、产业结构调整具有重要意义。

综上所述，本项目具有社会效益。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

资兴市东江湖大数据产业园建设项目属于园区建设类，投向合规。截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《关于资兴市东江湖大数据产业园建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（资发改批〔2019〕20号）；完成初级设计方案的批复，批复文件为关于资兴市东江湖大数据产业园建设项目初级设计方案的批复》（资建函〔2019〕63号）；取得国有建设用地使用权证，编号为湘〔2020〕资兴市不动产权第0008169号；取得资兴市自然资源局建设工程规划许可证，编号为建字第Z431081202100001号；取得资兴市住房和城乡建设局建设工程施工许可证，编号为B431081202103220101；取得资兴市自然资源局建设用地规划许可证，编号为Z431081202100001号。项目前期准备成熟，目前已开工。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资93,037.00万元，项目融资资金68,000.00万元，占总投资的73.09%，其中申请政府专项债券金额68,000.00万元，符合相关规定要求。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。2023年计划投资61,000.00万元，申请政府专项债券56,000.00万元（其中本次申请债券资金15,000.00万



元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

在郴州市财政局、资兴市财政局的指导下，资兴市科技和工业信息化局对资兴市东江湖大数据产业园建设项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及其合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

#### **（六）项目存续期**

| 数据中心行业最新政策汇总一览表       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| 发布时间                  | 政策名称  | 主要内容  |
| 2017年5月               | 《数据中心设计规范》                                  | 国家标准《数据中心设计规范》（GB50174-2017）自2018年1月起实施，作为数据中心建设标准，将为数据中心的技术先进、节能环保、安全可靠的保驾护航   |
| 2017年8月               | 《关于组织申报2017年度国家新型工业化产业示范基地的通知》              | 将数据中心、云计算、大数据、工业互联网等新兴产业纳入国家新型工业化产业示范基地创建的范畴，并提出本年度优先支持新兴产业示范基地   |
| 2018年3月               | 《关于推动资本市场服务网络强国建设的指导意见》                     | 推动网信事业和资本市场协同发展，保障国家网络安全和金融安全，促进网信和证券监管工作联动，支持网信企业服务国家战略，提高网信企业规范运作水平，落实网络与信息安全保障措施   |
| 2018年7月               | 《推动企业上云实施指南（2018-2020年）》                    | 各地工业和信息化主管部门要结合本地实际，以强化云计算平台服务和运营能力为基础，以加快推动重点行业领域企业上云为着力点，推动云平台服务商和行业企业加强供需对接，有序推进企业上云进程   |
| 2018年12月              | 2018中央经济工作会议                                | 明确了5G、人工智能、工业互联网、物联网等“新型基础设施建设”的定位  |
| 2019年3月               | 十三届全国人大二次会议                                 | “加强新一代信息基础设施建设”被列入2019年政府工作报告   |
| 2019年12月              | 《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》                          | 统筹规划长三角数据中心，推进区域信息枢纽建设，实现数据中心和存算资源协同布局。加快量子通信产业发展务水平。支持北斗导航系统率先应用，建设南京位置服务数据中心。   |
| 2020年1月               | 国务院常务会议                                     | 大力发展先进制造业，出台信息网络等新型基础设施投资支持政策，推进智能、绿色制造。  |
| 2020年2月               | 中央全面深化改革委员会第十二次会议                           | 统筹存量和增量、传统和新型基础设施建设，打造会议第十二次会议集约高效、经济适用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。  |
| 2020年3月               | 中央政治局常务委员会会议                                | 中央政治局常委委员加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。  |
| 2020年12月              | 关于加快构建全国一体化大数据中心协同创新体系的指导意见                 | 为加快建设全国一体化大数据中心算力枢纽体系，制定本方案。  |
| 2021年3月               | 《第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》                      | 建设若干国家枢纽节点和大数据中心集群，建设E级和10E级超级计算中心。   |
| 2021年4月               | 《关于开展2021年工业节能监察工作的通知》                      | 数据中心能效专项监察。依据《工业和信息化部 国家机关事务管理局 国家能源局关于加强绿色数据中心建设的指导意见》（工信部联节〔2019〕24号），对重点用能数据中心进行专项监察。按照《数据中心资源利用第3部分：电能能效要求和测量方法》（GB/T 32910.3-2016）、《电信互联网数据中心（IDC）的能耗测评方法》（YD/T 2543-2013）等标准，核算电能利用效率（PUE）实测值，检查能源计量器具配备情况。 |
| 2021年5月               | 《全国一体化大数据中心协同创新体系算力枢纽实施方案》                  | 为加快建设全国一体化大数据中心算力枢纽体系制定的方案  |
| 2021年7月               | 关于下达2021年国家工业专项节能监察任务的通知                    | 重点行业能耗专项监察3080家（含钢铁、水泥、电解铝行业阶梯电价政策执行专项监察），数据中心能效专项监察270家，2020年违规企业整改落实专项监察185家。   |
| 2021年7月               | 关于加快推动新型储能发展的指导意见                           | 鼓励围绕分布式新能源、微电网、大数据中心、5G基站、充电设施、工业园区等其他终端用户，探索储能融合发展新场景。   |
| 2021年7月               | 《新型数据中心发展三年行动计划（2021-2023年）》                | 基本形成布局合理、技术先进、绿色低碳、算力规模与数字经济增长相适应的新型数据中心发展格局。   |
| 2021年9月               | 《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》              | 把节能贯穿于经济社会发展全过程和各领域，持续深化工业、建筑、交通运输、公共机构等重点领域节能，提升数据中心、新型通信等信息基础设施能效水平。  |
| 2021年10月              | 《数据中心能效限定值及能效等级》GB40879-2021                | 随着国家在战略上，“新基建”、“低碳”战略的两手抓，一方面，数据中心的建设突飞猛进，近年来增速持续提升，年均已接近30%，且呈现大型化、规模化的趋势；另一方面，在“双控限电”环境下，年总能耗600亿度+的IDC行业如何可持续发展，如何应对诸多的现实挑战的问题，也随之被推上了风口浪尖。  |
| 2021年11月              | 《关于组织开展国家新型数据中心（2021年）典型案例推荐工作的通知》          | 为加快新型数据中心建设与应用，更好支撑经济社会各领域数字化转型，经自主申报、地方推荐、专家评审等环节，遴选出2021年国家新型数据中心典型案例名单。为加强社会监督，现将名单公示。   |
| 2021年11月              | 《关于加强产融合作推动工业绿色发展的指导意见》                     | 对企业开展全要素、全流程绿色化及智能化改造，建设绿色数据中心。支持建设能源、水资源管控中心，提升管理信息化水平。  |
| 2021年11月              | 《“十四五”信息通信行业发展规划》                           | 国家级互联网骨干直联点数量增至14个，开展首批3个新型互联网交换中心试点。国际通信网络通达和服务能力持续增强。数据中心规模和能效水平大幅提升。   |
| 2021年11月              | 关于组织开展2021年国家绿色数据中心推荐工作的通知                  | 为推动数据中心节能和能效提升，引导数据中心走高效、低碳、集约、循环的绿色发展道路，助力实现碳达峰、碳中和目标，现组织开展2021年度国家绿色数据中心推荐工作  |
| 2021年12月              | 《绿色数据中心政府采购需求标准（试行）》                        | 数字产业绿色低碳发展是落实党中央碳达峰、碳中和重大战略决策的重要内容。为加快数据中心绿色化转型，财政部、生态环境部组织编制了《绿色数据中心政府采购需求标准（试行）》  |
| 2021年12月              | 《贯彻落实碳达峰碳中和目标要求推动数据中心和5G等新型基础设施绿色高质量发展实施方案》 | 有序推动以数据中心、5G为代表的新型基础设施绿色高质量发展，发挥其“一带百业”作用，助力实现碳达峰碳中和目标，国家发展改革委、中央网信办、工业和信息化部、国家能源局联合研究制定了《贯彻落实碳达峰碳中和目标要求 推动数据中心和5G等新型基础设施绿色高质量发展实施方案》。  |
| 制图：中商情报网WWW.ASKCI.COM |   |   |

（七）项目绩效目标

资兴市东江湖大数据产业园建设项目绩效目标如下表:

|          |                  |     |  |      |  |
|----------|------------------|-----|--|------|--|
| 项目名称     | 资兴市东江湖大数据产业园建设项目 |     |  |      |  |
| 主管部门及其编码 | 资兴市科技和工业信息化局     |     |  |      |  |
| 项目实施     | 资兴市东江湖大数据        | 项目负 |  | 联系电话 |  |

|              |   |      |            |             |             |      |
|--------------|---|------|------------|-------------|-------------|------|
| 单位           | 产业发展促进中心  |      | 责人         |             |             |      |
| 项目资金<br>(万元) | 资金总额：93,037.00  |      |            |             |             |      |
|              | 一、政府专项债券资金：68,000.00  |      |            |             |             |      |
|              | 二、其他资金：25,037.00  |      |            |             |             |      |
| 项目实施<br>进度计划 | 项目实施内容  |      |            | 开始时间        | 完成时间        |      |
|              | 1、完成数据中心、地下集中能源站、研发中心及产业园道路绿化工程。  |      |            | 2022 年 1 月  | 2022 年 11 月 |      |
|              | 2、完成孵化基地、生活配套用房、连通产业园大桥、管网铺设及产业园配套道路工程。                                     |      |            | 2022 年 12 月 | 2023 年 11 月 |      |
|              | 3、项目竣工验收，做好交付使用前准备工作。   |      |            | 2023 年 12 月 | 2023 年 12 月 |      |
| 项目绩效<br>目标   | 通过建设资兴市东江湖大数据产业园，缓解区域就业压力，整合资源推动区域招商引资工作，推动郴州市相关产业转型升级，打造创新型产业集群，培育新的经济增长点。 |      |            |             |             |      |
| 项目绩效<br>指标   | 一级<br>指标  | 二级指标 | 三级指标       |             | 指标值及单位      | 绩效标准 |
|              | 产出<br>指标  | 数量指标 | 数据中心       |             | 16462.80 m² | 计划标准 |
|              |   |      | 孵化基地及裙房    |             | 35621.40 m² | 计划标准 |
|              |   |      | 大数据研发中心    |             | 13586.50 m² | 计划标准 |
|              |   |      | 生活配套用房     |             | 29116.50 m² | 计划标准 |
|              |   |      | 配套用房       |             | 1499.00 m²  | 计划标准 |
|              |   |      | 修设停车位      |             | 676 个       | 计划标准 |
|              |   |      | 机架         |             | 4500 个      | 计划标准 |
|              |   |      | 铺设室外供冷供热管网 |             | 5500m       | 计划标准 |
|              |   | 质量指标 | 建筑验收合格率    |             | 100%        | 计划标准 |
|              |   |      | 停车位验收合格率   |             | 100%        | 计划标准 |
|              |   |      | 机架设备验收合格率  |             | 100%        | 计划标准 |
|              |   |      | 管网验收合格率    |             | 100%        | 计划标准 |
|              |   | 时效指标 | 建筑竣工及时     |             | 及时          | 计划标准 |
|              |   |      | 修设停车位竣工及时  |             | 及时          | 计划标准 |
|              |   |      | 机架安装及时     |             | 及时          | 计划标准 |



|  |      |                |                              |                |      |
|--|------|----------------|------------------------------|----------------|------|
|  |      |                | 管网铺设及时                       | 及时             | 计划标准 |
|  |      | 成本指标           | 预算成本控制情况                     | ≤93,037.00 万元  | 计划标准 |
|  | 效益指标 | 经济效益指标         | 年度运营收入                       | ≥243,015.83 万元 | 计划标准 |
|  |      | 社会效益指标         | 增加就业岗位                       | 50 个           | 计划标准 |
|  |      |                | 整合园区资源，推动区域招商引资工作            | 区域入驻企业增多       | 计划标准 |
|  |      |                | 通过加快推进“互联网+”行动计划，推动各行业加快转型升级 | 有效推动传统产业转型升级   | 计划标准 |
|  |      | 生态效益指标         | 充分利用可再生能源，减少排烟、排污等污染         | 改善城市环境         | 计划标准 |
|  |      | 可持续影响指标        | 推动信息化和工业化的深度融合               | 信息产业发展水平不断提高   | 计划标准 |
|  |      | 社会公众或服务对象满意度指标 | 社会公众满意度                      | ≥95%           | 计划标准 |

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

| 序号  | 工程或费用名称  | 估算造价（万元） |              |      |          | 单位 | 工程量      | 单位造价<br>（元） | 备 注           |
|-----|----------|----------|--------------|------|----------|----|----------|-------------|---------------|
|     |          | 建筑工程费    | 设备购置费及<br>安装 | 其他费用 | 合计       |    |          |             |               |
| —   | 工程费用     | 78141.02 | 2739.21      | 0.00 | 80880.23 |    |          |             |               |
| 1   | 建筑装饰工程   | 73132.85 | 675.36       | 0.00 | 73808.21 |    |          |             |               |
| 1.1 | 数据中心     | 26032.63 | 0.00         | 0.00 | 26032.63 |    |          |             |               |
|     | 主体工程     | 2634.05  |              |      | 2634.05  | m² | 16462.80 | 1600.00     |               |
|     | 装饰装修工程   | 1317.02  |              |      | 1317.02  | m² | 16462.80 | 800.00      |               |
|     | 三防工程     | 740.83   |              |      | 740.83   | m² | 16462.80 | 450.00      | 包含防尘、防虫、防火等   |
|     | 电气工艺工程   | 19755.36 |              |      | 19755.36 | m² | 16462.80 | 12000.00    | 包含机架设置 4500 个 |
|     | 动环工程     | 691.44   |              |      | 691.44   | m² | 16462.80 | 420.00      |               |
|     | 综合布线     | 29.63    |              |      | 29.63    | m² | 16462.80 | 18.00       |               |
|     | 入侵报警系统工程 | 24.69    |              |      | 24.69    | m² | 16462.80 | 15.00       |               |
|     | 给排水工程    | 123.47   |              |      | 123.47   | m² | 16462.80 | 75.00       |               |
|     | 强电工程     | 296.33   |              |      | 296.33   | m² | 16462.80 | 180.00      | 包含变配电系统       |
|     | 弱电工程     | 148.17   |              |      | 148.17   | m² | 16462.80 | 90.00       |               |
|     | 消防工程     | 181.09   |              |      | 181.09   | m² | 16462.80 | 110.00      |               |
|     | 暖通工程     | 90.55    |              |      | 90.55    | m² | 16462.80 | 55.00       |               |
| 1.2 | 孵化基地及裙房  | 10152.10 | 0.00         | 0.00 | 10152.10 |    |          |             |               |
|     | 主体工程     | 5699.42  |              |      | 5699.42  | m² | 35621.40 | 1600.00     |               |

|     |         |         |      |      |         |    |          |         |             |
|-----|---------|---------|------|------|---------|----|----------|---------|-------------|
|     | 装饰装修工程  | 2849.71 |      |      | 2849.71 | m² | 35621.40 | 800.00  |             |
|     | 给排水工程   | 267.16  |      |      | 267.16  | m² | 35621.40 | 75.00   |             |
|     | 强电工程    | 427.46  |      |      | 427.46  | m² | 35621.40 | 120.00  |             |
|     | 弱电工程    | 320.59  |      |      | 320.59  | m² | 35621.40 | 90.00   |             |
|     | 消防工程    | 391.84  |      |      | 391.84  | m² | 35621.40 | 110.00  |             |
|     | 暖通工程    | 195.92  |      |      | 195.92  | m² | 35621.40 | 55.00   |             |
| 1.3 | 大数据研发中心 | 4442.79 | 0.00 | 0.00 | 4442.79 |    |          |         |             |
|     | 主体工程    | 2173.84 |      |      | 2173.84 | m² | 13586.50 | 1600.00 |             |
|     | 装饰装修工程  | 1086.92 |      |      | 1086.92 | m² | 13586.50 | 800.00  |             |
|     | 三防工程    | 611.39  |      |      | 611.39  | m² | 13586.50 | 450.00  | 包含防尘、防虫、防火等 |
|     | 给排水工程   | 101.90  |      |      | 101.90  | m² | 13586.50 | 75.00   |             |
|     | 强电工程    | 122.28  |      |      | 122.28  | m² | 13586.50 | 90.00   |             |
|     | 弱电工程    | 122.28  |      |      | 122.28  | m² | 13586.50 | 90.00   |             |
|     | 消防工程    | 149.45  |      |      | 149.45  | m² | 13586.50 | 110.00  |             |
|     | 暖通工程    | 74.73   |      |      | 74.73   | m² | 13586.50 | 55.00   |             |
| 1.4 | 生活配套用房  | 8502.02 | 0.00 | 0.00 | 8502.02 |    |          |         |             |
|     | 主体工程    | 4949.81 |      |      | 4949.81 | m² | 29116.50 | 1700.00 |             |
|     | 装饰装修工程  | 2329.32 |      |      | 2329.32 | m² | 29116.50 | 800.00  |             |
|     | 给排水工程   | 218.37  |      |      | 218.37  | m² | 29116.50 | 75.00   |             |
|     | 强电工程    | 262.05  |      |      | 262.05  | m² | 29116.50 | 90.00   |             |
|     | 弱电工程    | 262.05  |      |      | 262.05  | m² | 29116.50 | 90.00   |             |
|     | 消防工程    | 320.28  |      |      | 320.28  | m² | 29116.50 | 110.00  |             |
|     | 暖通工程    | 160.14  |      |      | 160.14  | m² | 29116.50 | 55.00   |             |



|     |          |          |         |      |          |    |          |             |  |
|-----|----------|----------|---------|------|----------|----|----------|-------------|--|
| 1.5 | 配套用房     | 430.21   |         |      | 430.21   |    |          |             |  |
|     | 主体工程     | 254.83   |         |      | 254.83   | m² | 1499.00  | 1700.00     |  |
|     | 装饰装修工程   | 119.92   |         |      | 119.92   | m² | 1499.00  | 800.00      |  |
|     | 给排水工程    | 9.74     |         |      | 9.74     | m² | 1499.00  | 65.00       |  |
|     | 强电工程     | 11.99    |         |      | 11.99    | m² | 1499.00  | 80.00       |  |
|     | 弱电工程     | 11.99    |         |      | 11.99    | m² | 1499.00  | 80.00       |  |
|     | 消防工程     | 14.99    |         |      | 14.99    | m² | 1499.00  | 100.00      |  |
|     | 暖通工程     | 6.75     |         |      | 6.75     | m² | 1499.00  | 45.00       |  |
| 1.6 | 地下集中能源站  | 1770.01  | 675.36  | 0.00 | 2445.37  |    |          |             |  |
|     | 主体工程     | 1350.72  |         |      | 1350.72  | m² | 5628.00  | 2400.00     |  |
|     | 装饰装修工程   | 225.12   |         |      | 225.12   | m² | 5628.00  | 400.00      |  |
|     | 室外供冷供热管网 |          | 675.36  |      | 675.36   | m² | 5628.00  | 1200.00     |  |
|     | 给排水工程    | 36.58    |         |      | 36.58    | m² | 5628.00  | 65.00       |  |
|     | 强电工程     | 45.02    |         |      | 45.02    | m² | 5628.00  | 80.00       |  |
|     | 弱电工程     | 45.02    |         |      | 45.02    | m² | 5628.00  | 80.00       |  |
|     | 消防工程     | 67.54    |         |      | 67.54    | m² | 5628.00  | 120.00      |  |
| 1.7 | 地下建筑     | 9176.10  | 0.00    | 0.00 | 9176.10  |    |          |             |  |
|     | 主体工程     | 7865.23  |         |      | 7865.23  | m² | 32771.80 | 2400.00     |  |
|     | 装饰装修工程   | 1310.87  |         |      | 1310.87  | m² | 32771.80 | 400.00      |  |
| 1.8 | 连通产业园大桥  | 12627.00 |         |      | 12627.00 | m² | 28060.00 | 4500.00     |  |
| 2   | 设备及安装工程  | 0.00     | 1860.00 | 0.00 | 1860.00  |    |          |             |  |
| 2.1 | 电梯工程     |          | 660.00  |      | 660.00   | 台  | 22       | 300000.00   |  |
| 2.2 | 智慧资兴云平台  |          | 1200.00 |      | 1200.00  | 项  | 1        | 12000000.00 |  |

|     |             |         |        |         |         |    |           |           |                  |
|-----|-------------|---------|--------|---------|---------|----|-----------|-----------|------------------|
| 3   | 总图工程        | 5008.17 | 203.85 | 0.00    | 5212.02 |    |           |           |                  |
| 3.1 | 土方工程        | 1026.32 |        |         | 1026.32 | m³ | 171054.00 | 60.00     |                  |
| 3.2 | 五通一平        | 570.18  |        |         | 570.18  | m² | 38012.00  | 150.00    |                  |
| 3.3 | 室外管网工程      |         | 76.44  |         | 76.44   | m² | 25481.60  | 30.00     |                  |
| 3.4 | 地面硬化及广场铺装   | 196.16  |        |         | 196.16  | m² | 4359.20   | 450.00    |                  |
| 3.5 | 绿化工程        | 212.87  |        |         | 212.87  | m² | 7602.40   | 280.00    |                  |
| 3.6 | 照明工程        |         | 127.41 |         | 127.41  | m² | 25481.60  | 50.00     |                  |
| 3.7 | 停车场         | 608.40  |        |         | 608.40  | m² | 13520.00  | 450.00    |                  |
| 3.8 | 大门          | 120.00  |        |         | 120.00  | 处  | 6         | 200000.00 |                  |
| 二   | 工程建设其他费用    |         |        | 3489.37 | 3489.37 |    |           |           |                  |
| 1   | 建设单位管理费     |         |        | 469.92  | 469.92  |    |           |           | 参考财建[2016]504号   |
| 2   | 建设工程监理费     |         |        | 354.10  | 354.10  |    |           |           | 参考湘监协[2016]2号文   |
| 3   | 建设项目前期工作咨询费 |         |        | 93.82   | 93.82   |    |           |           | 参考计价格[1999]1283号 |
| 4   | 工程勘察费       |         |        | 341.39  | 341.39  |    |           |           | 参考计价格[2002]10号   |
| 5   | 设计费         |         |        | 637.06  | 637.06  |    |           |           | 参考计价格[2002]10号   |
| 6   | 概算审核费       |         |        | 5.01    | 5.01    |    |           |           | 参考湘建价协[2016]25号  |
| 7   | 工程量清单及预算编制费 |         |        | 79.84   | 79.84   |    |           |           | 参考湘建价协[2016]25号  |
| 8   | 工程量清单审查     |         |        | 47.68   | 47.68   |    |           |           | 参考湘建价协[2016]25号  |
| 9   | 结算审查费       |         |        | 47.68   | 47.68   |    |           |           | 参考湘建价协[2016]25号  |
| 10  | 水保方案编制费     |         |        | 226.46  | 226.46  |    |           |           | 参考建标[2007]164号   |
| 11  | 环境影响咨询服务费   |         |        | 4.85    | 4.85    |    |           |           | 参考湘价服[2013]134号  |
| 12  | 工程保险费       |         |        | 149.31  | 149.31  |    |           |           | 参考计价格[2002]125号  |
| 13  | 质量检验费       |         |        | 84.92   | 84.92   |    |           |           | 参考建标[2007]164号   |

|    |            |          |         |          |          |    |           |       |                   |
|----|------------|----------|---------|----------|----------|----|-----------|-------|-------------------|
| 14 | 招标代理费      |          |         | 42.95    | 42.95    |    |           |       | 参考湘招协[2015]6号     |
| 15 | 劳动安全卫生评审费  |          |         | 80.88    | 80.88    |    |           |       | 参考建标[2007]164号    |
| 16 | 场地准备及临时设施费 |          |         | 169.86   | 169.86   |    |           |       | 参考建标[2007]164号    |
| 17 | 公共资源交易服务收费 |          |         | 47.53    | 47.53    |    |           |       |                   |
| 18 | 报建费        |          |         | 606.09   | 606.09   | m² | 134686.00 | 45.00 | 参考湘发改价费[2019]366号 |
| 三  | 预备费        |          |         | 5905.87  | 5905.87  |    |           |       |                   |
| 1  | 基本预备费      |          |         | 5905.87  | 5905.87  |    |           |       | (一+二)*7%          |
| 四  | 建设期利息      |          |         | 2761.53  | 2761.53  |    |           |       |                   |
| 五  | 总投资        | 78141.02 | 2739.21 | 12156.77 | 93037.00 |    |           |       | 一+二+三+四           |



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。

资兴市东江湖大数据产业园建设项目总投资 93,037.00 万元，2023 年投入金额 61,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称             | 总投资       | 前期投入      | 2023 年    |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| 资兴市东江湖大数据产业园建设项目 | 93,037.00 | 32,037.00 | 61,000.00 |

2023 年度，资兴市东江湖大数据产业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             | 总投资金额     | 前期投入      | 1 月       | 2 月       | 3 月       | 4 月      | 5 月      | 6 月    |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|--------|
| 资兴市东江湖大数据产业园建设项目 | 投资金额      | 32,037.00 | 600.00    | 900.00    | 4,600.00  | 4,600.00 | 6,100.00 | 800.00 |
|                  | 其中：专项债券金额 | -         | -         | -         | 4,500.00  | 4,500.00 | 6,000.00 | -      |
|                  | 投资金额      | 7 月       | 8 月       | 9 月       | 10 月      | 11 月     | 12 月     |        |
|                  | 其中：       | 500.00    | 14,100.00 | 14,100.00 | 13,100.00 | 800.00   | 800.00   |        |
|                  | 专项债券金额-   | -         | 14,000.00 | 14,000.00 | 13,000.00 | -        | -        |        |

(二) 项目资金筹措方案

资兴市东江湖大数据产业园建设项目的资金来源主要为资本金 25,037.00 万元、政府专项债券资金 68,000.00 万元。项目总投资 93,037.00 万元，其中，用于项目支出的资本金 25,037.00 万元，占投资总额的 26.91%，拟申请发行政府专项债券资金 68,000.00 万元。资兴市东江湖大数据产业园建设项目已于 2022 年 6 月发行 2022 年湖南省园区建设专项债券(二十五期)-2022 年湖南省政府专项债券(一百二十二期)专项债券 3,000.00 万元，发行利率 3.30%；于 2022 年 6 月发行 2022 年湖南省园区建设专项债券(十八期)-2022 年湖南省政府专项债券(七十六期)专项债券 9,000.00 万元，发行利率 3.77%；本次申请发行专项债券 15,000.00 万元（本次发行债券金额拟在 2023 年 6 月前使用完毕），未来拟继续申请发行 41,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称             | 总投资       | 资金来源      |           |             |            |             |            |      | 本次拟发行专项债券期限 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
|                  |           | 资本金/自有资金  | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 |             |
| 资兴市东江湖大数据产业园建设项目 | 93,037.00 | 25,037.00 | 12,000.00 | 15,000.00   | /          | 41,000.00   | /          | /    | 20 年        |

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

资兴市东江湖大数据产业园建设项目的营业收入主要包括机架出租收入、数据研发中心、孵化基地出租收入、生活配套用房出租收入、配套用房出租收入以及停车场停车收入等。

#### 1、机架出租收入

本项目共有 4500 个可出租机架，根据对互联网数据的统计调查，机架出租单价为 7,000.00-12,000.00 元/个/月，根据谨慎性原则，本项目机架按 25000 元/个/年的出租价格考虑（折合 2083 元/个/月），租金每五年上浮 5%。自 2017 年建国以来，东江湖大数据产业园已签约落地 5 个数据中心项目，2.6 万机架，入驻有省电子政务云、阿里云、腾讯云、淘宝等 60 余家企业（项目），已建数据机房机架出租率达 95%，数据存储业务形成了政务、金融、互联网三大板块。因此本项目机架出租率有保障。按谨慎性原则，运营期前 5 年的出租率按 70%、75%、80%、85%、90%考虑，第 5 年及以后均按 90%出租计算。

郴州市周边公司机架出租价格标准信息表

| 公司名称        | 运营机架数<br>(个) | 单机架月租金<br>(元) | 网址  |
|-------------|--------------|---------------|---|
| 广东茂名数据中心    | 3000         | 9800-10800    | <p>广东茂名数据中心，总建筑面积约10000平方米，一期三期，设计机架3000多个，群集服务器机柜和存储设备。</p> <p>数据中心名称：广东茂名数据中心 数据中心地址：广东省茂名市滨海新区</p>   |
| 南宁二枢数据中心    | 1000         | 7000.00       | <p>南宁二枢数据中心，总建筑面积约10000平方米，设立在南宁电信第二枢纽大楼2楼（第二栋楼大楼共30层）机房具备较强的扩展能力。机架容量达10000个/平方米，可在各种特殊情况下，最大限度地保障客户设备和数据的安全。</p> <p>数据中心名称：中电信南宁数据中心 数据中心地址：广西南宁市新城区中心五象广场旁</p> |
| 华北 BGP 数据中心 | /            | 8500-12000    | <p>华北BGP数据中心，T3标准机房总建筑面积约5000平方米，机架容量5000，550个标准机架，占地面积70亩，总投资1.5亿元。</p> <p>数据中心名称：华北BGP数据中心 数据中心地址：河南省郑州市郑东新区开元大道238号</p>  |
| 华东高速数据中心    | 2952         | 9800.00       | <p>华东高速数据中心，总建筑面积约5000平方米，机架容量5000，550个标准机架，占地面积70亩，总投资1.5亿元。</p> <p>数据中心名称：华东高速数据中心 数据中心地址：江苏省常州市武进区遥观镇南大街</p>   |




## 2、数据研发中心、孵化基地出租收入

本项目数据研发中心可租用面积为 13586.50 m<sup>2</sup>，孵化基地可租用面积为 35621.40 m<sup>2</sup>。根据对项目周边类似项目的市场调查，写字楼出租单价为 26.4-44.1 元/m<sup>2</sup>/月，根据审慎性原则，本项目数据中心、数据研发中心、创业孵化中心出租单价按 20 元/m<sup>2</sup>/月、每五年上浮 5% 计算。运营期前五年的出租率按 70%、75%、80%、85%、90% 考虑，运营期第 5 年及以后均按 90% 出租计算。

(出租) 出租鲤鱼江湘中城市广场商业综合体

商业综合体 新装 精装修 可注册 办公家具 免费车位 更新于2021-09-19 242人已浏览



0.88 元/m<sup>2</sup>/天 4500元/月

170m<sup>2</sup> 26-51个  
建筑面积 推荐工位数

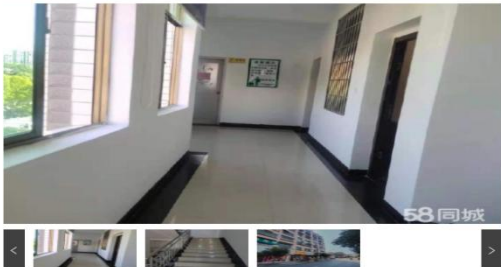
楼盘: 贵兴湘中城市广场  
地址: 贵地广场区 郴州市贵兴市贵兴大道7天酒店南...

罗先生  
个人  
已在58注册3年  
已实名认证

电话联系TA

(出租) 地理位置优越，交通方便

商业综合体 新装 精装修 可注册 免费车位 更新于2021-08-25 263人已浏览



1.45 元/m<sup>2</sup>/天 3.3万/月

758m<sup>2</sup> 95-190个  
建筑面积 推荐工位数


楼盘: 永兴县  
地址: 永兴区 - 大成广场 湖南省郴州市永兴县

李总  
个人  
已在58注册1年  
已实名认证

电话联系TA

(出租) 停车方便，有地下停车场

商业综合体 新装 精装修 可注册 免费车位 更新于2021-08-25 193人已浏览



1.47 元/m<sup>2</sup>/天 1.68万/月

380m<sup>2</sup> 44-89个  
建筑面积 推荐工位数

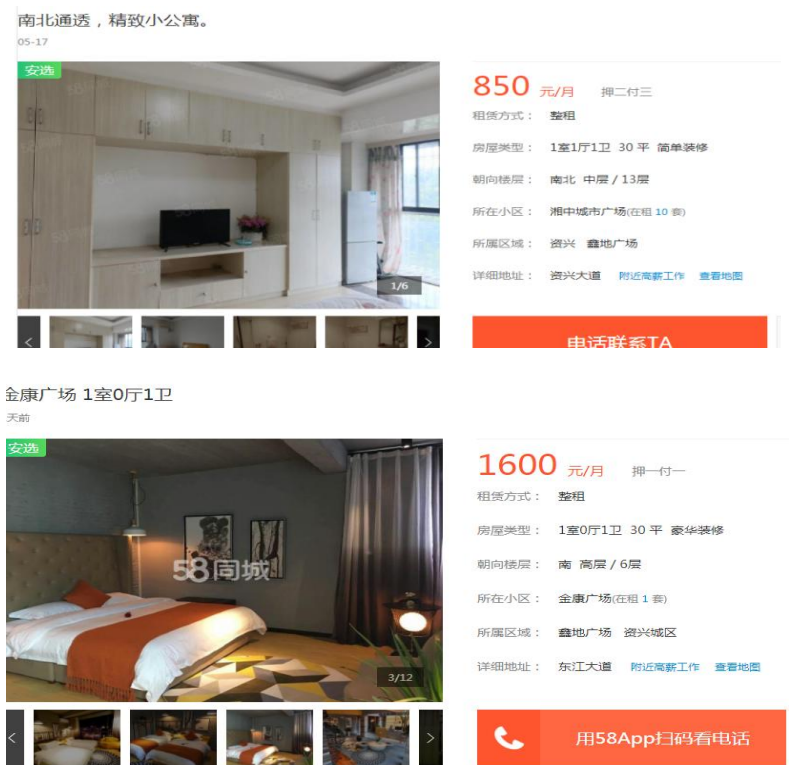
楼盘: 永兴大道  
地址: 永兴区 湖南省郴州市永兴县

刘哥  
个人  
已在58注册1年  
已实名认证

电话联系TA

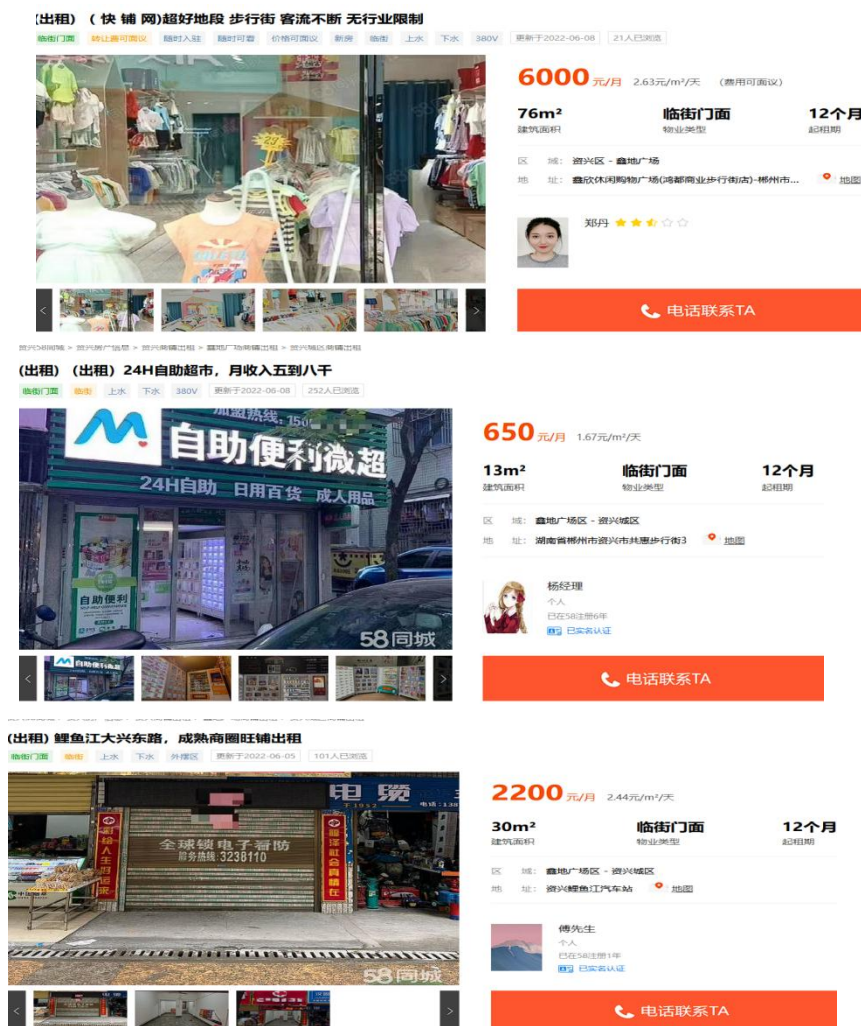
## 3、生活配套用房出租收入

本项目生活配套用房可租用面积为 29116.50 m<sup>2</sup>，根据对项目周边类似项目的市场调查，住房出租单价为 28.3-53.3 元/m<sup>2</sup>/月，根据审慎性原则，本项目生活配套用房出租单价按 15 元/m<sup>2</sup>/月、每五年上浮 5% 计算。运营期前五年的出租率按 70%、75%、80%、85%、90% 考虑，运营期第 5 年及以后均按 90% 出租计算。



#### 4、配套用房出租收入

本项目配套用房可租用面积为 1499.00 m<sup>2</sup>，根据对项目周边类似项目的市场调查，商铺出租单价为 50--78.9 元/m<sup>2</sup>/月，根据审慎性原则，本项目配套用房出租单价按 30 元/m<sup>2</sup>/月、每五年上浮 5% 计算。运营期前五年的出租率按 70%、75%、80%、85%、90% 考虑，运营期第 5 年及以后均按 90% 出租计算。



## 5、停车场停车收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）、《关于规范机动车停放服务收费标准的通知》（常发改价调〔2019〕112号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，根据审慎性原则，本项目停车位综合单价按10元/个·天计（限价20元/个·天），项目可用停车场为676个，停车价格为10元/个/天，运营期前五年停车率按60%、70%、80%、85%，第5年及以后均按85%停车率计算。

公共停车场小车最高收费标准

| 时间   | 每小时 |
|--|-----|
| 白天   | 5 元 |
| 夜间   | 2 元 |
| 备注：不足 1 小时按 1 小时计算，每次按 12 小时计算，每车每天最高收费不得超过 20 元 |     |

债券存续期内总收入为 243,015.83 万元。



资兴市东江湖大数据产业园建设项目预期收入测算表

单位：万元

| 序号 | 收入类型       | 合计         | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    |
|----|------------|------------|--------|--------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 机架出租收入     | 206,714.62 | -      | -      | 7,875.00 | 8,437.50 | 9,000.00  | 9,562.50  | 10,125.00 | 10,631.25 |
| 2  | 数据研发中心租赁收入 | 5,991.35   | -      | -      | 228.25   | 244.56   | 260.86    | 277.16    | 293.47    | 308.14    |
| 3  | 孵化基地租赁收入   | 15,708.30  | -      | -      | 598.44   | 641.19   | 683.93    | 726.68    | 769.42    | 807.89    |
| 4  | 生活配套用房租赁收入 | 9,631.24   | -      | -      | 366.87   | 393.07   | 419.28    | 445.48    | 471.69    | 495.27    |
| 5  | 配套用房租赁收入   | 991.63     | -      | -      | 37.77    | 40.47    | 43.17     | 45.87     | 48.57     | 51.00     |
| 6  | 停车场收入      | 3,978.69   | -      | -      | 148.04   | 172.72   | 197.39    | 209.73    | 209.73    | 209.73    |
| 7  | 合计         | 243,015.83 | -      | -      | 9,254.37 | 9,929.51 | 10,604.63 | 11,267.42 | 11,917.88 | 12,503.28 |

（续上表）

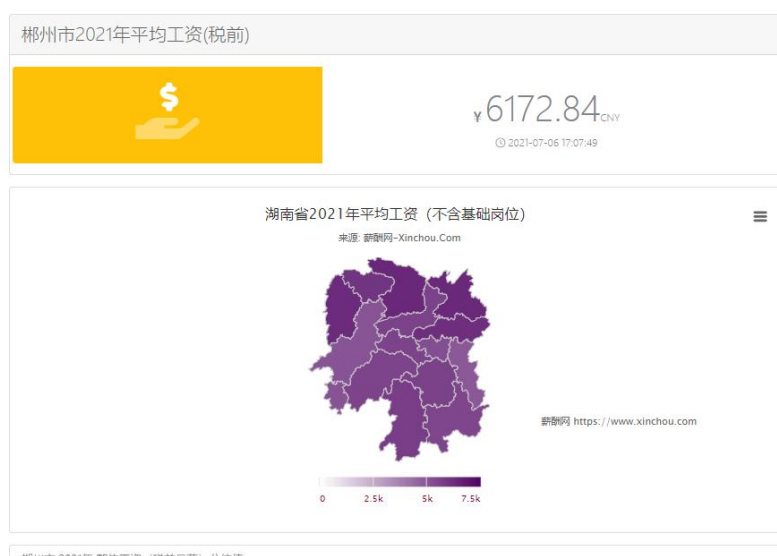
| 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年   |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 10,631.25 | 10,631.25 | 10,631.25 | 11,162.81 | 11,162.81 | 11,162.81 | 11,162.81 | 11,162.81 | 11,720.96 | 11,720.96 | 11,720.96 | 11,720.96 | 5,860.48 |
| 308.14    | 308.14    | 308.14    | 323.55    | 323.55    | 323.55    | 323.55    | 323.55    | 339.69    | 339.69    | 339.69    | 339.69    | 169.84   |
| 807.89    | 807.89    | 807.89    | 848.29    | 848.29    | 848.29    | 848.29    | 848.29    | 890.61    | 890.61    | 890.61    | 890.61    | 445.30   |
| 495.27    | 495.27    | 495.27    | 520.11    | 520.11    | 520.11    | 520.11    | 520.11    | 546.21    | 546.21    | 546.21    | 546.21    | 273.11   |
| 51.00     | 51.00     | 51.00     | 53.55     | 53.55     | 53.55     | 53.55     | 53.55     | 56.23     | 56.23     | 56.23     | 56.23     | 28.11    |
| 209.73    | 209.73    | 209.73    | 209.73    | 209.73    | 209.73    | 209.73    | 209.73    | 209.73    | 209.73    | 209.73    | 209.73    | 104.86   |
| 12,503.28 | 12,503.28 | 12,503.28 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,763.43 | 13,763.43 | 13,763.43 | 13,763.43 | 6,881.70 |

## （二）项目预期成本预测

资兴市东江湖大数据产业园建设项目的成本包括职工薪酬、管理及其他费用、燃料动力费、维护修理费以及税金及附加。

### 1、职工薪酬

项目共需要相关工作人员 50 人，根据“薪酬网”2021 年平均工资调查，郴州市平均月工资为 6172.84 元（税前），本项目人均工资按 7.60 万元/年计算（6333.33 元/月），工资每五年上涨 5%。



（来源：[2021 年郴州市平均工资-薪酬网 \(xinchou.com\)](https://www.xinchou.com)）

### 2、管理及其他费用

参考同类型的项目，根据谨慎性原则，本项目管理及其他费用按收入的 5.0% 计算。

### 郴州市周边同类型项目取费标准信息表

| 序号 | 项目名称                                | 项目情况         | 成本构成    | 计算说明                 |
|----|-------------------------------------|--------------|---------|----------------------|
| 1  | 怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期    | 总投资 12.9 亿元。 | 管理及其他费用 | 按运营收入的 1.00%测算       |
| 2  | 湖南株洲（省级）经济开发区大数据城市应用示范园及配套基础设施建设项目  | 总投资 8.1 亿元。  | 管理及其他费用 | 按照年经营收入的 2%计取        |
| 3  | 娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目 | 总投资 3.3 亿元。  | 管理及其他费用 | 按营业收入 1%             |
| 4  | 湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目               | 总投资 50 亿元。   | 管理及其他费用 | 按租赁、停车、物管、动力收入的 1%计取 |

### 3、燃料动力费

主要为项目运营期间公共建筑产生办公及生活的水电费，项目运营期间每年消耗电量 384.43 万 kWh，消耗水量 7.49 万 m<sup>3</sup>。根据资兴市水费电费标准，本项目电费按 0.709 元/度考虑，水费按 2.95 元/m<sup>3</sup>考虑。机架出租产生的水电费用由承租单位自行承担。

#### 二、一般工商业及其他用电：

1. 不满1千伏：电费价格为每千瓦时0.7690元；
2. 1-10千伏：电费价格为每千瓦时0.7490元；
3. 35千伏：电费价格为每千瓦时0.7290元；
4. 110千伏：电费价格为每千瓦时0.7090元；

#### 一、城区供水价格调整的依据

资兴市发展和改革局关于调整我市城区供水价格的通知（资发改发[2018]7号）。

#### 二、调整市城区供水价格

##### （一）居民生活用水

第一阶梯水价由现行的1.57元/m<sup>3</sup>调整为1.97元/m<sup>3</sup>；

第二阶梯水价由现行的2.35元/m<sup>3</sup>调整为2.95元/m<sup>3</sup>；

第三阶梯水价由现行的3.14元/m<sup>3</sup>调整为3.94元/m<sup>3</sup>。（兴宁镇因未实施阶梯水价，所有居民生活用水均由现行的1.57元/m<sup>3</sup>调整为1.97元/m<sup>3</sup>）

（二）非居民生活用水水价由现行的2.35元/m<sup>3</sup>调整为2.95元/m<sup>3</sup>。

（三）特种行业用水水价由现行的6.28元/m<sup>3</sup>调整为7.88元/m<sup>3</sup>。

#### 4、维护修理费

本项目的维护修理费按当年折旧摊销的 5%考虑。

#### 5、税金及附加

根据国家有关税收政策执行，其中：增值税税率 9%、13%，城市维护建设税 5%，教育费附加 5%，印花税 0.3%，房产税 12%，所得税 25%。

债券存续期内总支出为 65,297.65 万元。



资兴市东江湖大数据产业园建设项目成本测算表

单位：万元

| 序号 | 成本类型    | 合计               | 2024 年          | 2025 年          | 2026 年          | 2027 年          | 2028 年          | 2029 年          | 2030 年          | 2031 年          | 2032 年          |
|----|---------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 职工薪酬    | <b>7,969.30</b>  | 380.00          | 380.00          | 380.00          | 380.00          | 380.00          | 399.00          | 399.00          | 399.00          | 399.00          |
| 2  | 管理及其他费用 | <b>12,150.76</b> | 462.72          | 496.48          | 530.23          | 563.37          | 595.89          | 625.16          | 625.16          | 625.16          | 625.16          |
| 3  | 燃料动力费   | <b>5,745.87</b>  | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          |
| 4  | 维护修理费   | <b>3,359.66</b>  | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          |
| 5  | 增值税     | <b>10,760.48</b> | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | 281.88          |
| 6  | 城市维护建设税 | <b>537.99</b>    | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | 14.09           |
| 7  | 教育费附加   | <b>537.99</b>    | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | 14.09           |
| 8  | 印花税     | <b>72.93</b>     | 2.78            | 2.98            | 3.18            | 3.38            | 3.58            | 3.75            | 3.75            | 3.75            | 3.75            |
| 9  | 房产税     | <b>4,356.16</b>  | 165.52          | 179.04          | 192.56          | 204.59          | 215.15          | 224.64          | 224.64          | 224.64          | 224.64          |
| 10 | 所得税     | <b>19,806.51</b> | 453.67          | 610.59          | 767.50          | 921.85          | 1,073.65        | 1,205.52        | 1,205.52        | 1,205.52        | 1,128.00        |
| 11 | 合计      | <b>65,297.65</b> | <b>1,931.64</b> | <b>2,136.04</b> | <b>2,340.42</b> | <b>2,540.14</b> | <b>2,735.22</b> | <b>2,925.02</b> | <b>2,925.02</b> | <b>2,925.02</b> | <b>3,157.56</b> |

(续上表)

| 2033 年          | 2034 年          | 2035 年          | 2036 年          | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          | 2043 年          |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 399.00          | 418.95          | 418.95          | 418.95          | 418.95          | 418.95          | 439.90          | 439.90          | 439.90          | 439.90          | 219.95          |
| 625.16          | 655.90          | 655.90          | 655.90          | 655.90          | 655.90          | 688.17          | 688.17          | 688.17          | 688.17          | 344.09          |
| 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 294.66          | 147.33          |
| 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 172.29          | 86.15           |
| 932.64          | 980.86          | 980.86          | 980.86          | 980.86          | 980.86          | 1,031.48        | 1,031.48        | 1,031.48        | 1,031.48        | 515.74          |
| 46.63           | 49.04           | 49.04           | 49.04           | 49.04           | 49.04           | 51.57           | 51.57           | 51.57           | 51.57           | 25.79           |
| 46.63           | 49.04           | 49.04           | 49.04           | 49.04           | 49.04           | 51.57           | 51.57           | 51.57           | 51.57           | 25.79           |
| 3.75            | 3.94            | 3.94            | 3.94            | 3.94            | 3.94            | 4.13            | 4.13            | 4.13            | 4.13            | 2.06            |
| 224.64          | 234.63          | 234.63          | 234.63          | 234.63          | 234.63          | 245.10          | 245.10          | 245.10          | 245.10          | 122.55          |
| 949.04          | 1,074.25        | 1,074.25        | 1,074.25        | 1,074.25        | 1,074.25        | 1,205.71        | 1,205.71        | 1,205.71        | 1,260.50        | 36.77           |
| <b>3,694.44</b> | <b>3,933.56</b> | <b>3,933.56</b> | <b>3,933.56</b> | <b>3,933.56</b> | <b>3,933.56</b> | <b>4,184.58</b> | <b>4,184.58</b> | <b>4,184.58</b> | <b>4,239.37</b> | <b>1,526.22</b> |

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

资兴市东江湖大数据产业园建设项目预期总收入 243,015.83 万元，预期运营成本 65,297.65 万元，项目净收益 177,718.18 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

资兴市东江湖大数据产业园建设项目于 2022 年 6 月已发行政府专项债券 9,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.77%，于 2022 年 6 月已发行政府专项债券 3,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.30%，本次拟发行政府专项债券 15,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 41,000.00 万元，根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，预测利率为 3.71%，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。

资兴市东江湖大数据产业园建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

| 项目  | 年度         | 期初本金余额    | 本期新增本金   | 本期偿还本金 | 期末本金余额    | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|-----|------------|-----------|----------|--------|-----------|--------|----------|
| 资兴市 | 2022 年 6 月 | -         | 9,000.00 | -      | 9,000.00  | -      | -        |
|     | 2022 年 6 月 | 9,000.00  | 3,000.00 | -      | 12,000.00 | -      | -        |
|     | 2022 年 12  | 12,000.00 | -        | -      | 12,000.00 | 219.15 | 219.15   |

|   |             |           |           |           |           |           |            |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 东<br>江<br>湖<br>大<br>数<br>据<br>产<br>业<br>园<br>建<br>设<br>项<br>目 | 月           |           |           |           |           |           |            |
|   | 2023 年 3 月  | 12,000.00 | 15,000.00 | -         | 27,000.00 |           | -          |
|   | 2023 年 9 月  | 27,000.00 | 41,000.00 |           | 68,000.00 | 716.55    | 716.55     |
|   | 2024 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2025 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2026 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2027 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2028 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2029 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2030 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2031 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2032 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2033 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2034 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2035 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2036 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2037 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2038 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2039 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2040 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2041 年      | 68,000.00 | -         | -         | 68,000.00 | 2,515.90  | 2,515.90   |
|   | 2042 年 6 月  | 68,000.00 | -         | 9,000.00  | 59,000.00 | -         | 9,000.00   |
|   | 2042 年 6 月  | 59,000.00 | -         | 3,000.00  | 56,000.00 | 219.15    | 3,219.15   |
|   | 2042 年 12 月 | 56,000.00 | -         | -         | 56,000.00 | 2,077.60  | 2,077.60   |
|   | 2043 年 3 月  | 56,000.00 | -         | 15,000.00 | 41,000.00 | 1,038.80  | 16,038.80  |
|   | 2043 年 9 月  | 41,000.00 | -         | 41,000.00 | -         | 760.55    | 41,760.55  |
|   | 合计          | -         | 68,000.00 | 68,000.00 | -         | 50,318.00 | 118,318.00 |

### （三）项目融资平衡情况

资兴市东江湖大数据产业园建设项目偿债资金来源为机架出租收入、数据研发中心、孵化基地租赁收入、生活配



套用房租赁收入、配套用房租赁收入以及停车场收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 177,718.18 元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.50 倍。

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  | 项目总预计融资本息  | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|------------------|---------------|-----------|------------|-------------------------|
| 资兴市东江湖大数据产业园建设项目 | 177,718.18    | 68,000.00 | 118,318.00 | 1.50                    |

资兴市东江湖大数据产业园建设项目融资平衡情况已经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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 | 1.30 | 1.50 | 1.71 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.56 | 1.50 | 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 1.30，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%，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**

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

| 阶段 | 项目       | 合计           | 建设期       |           | 运营期      |           |           |           |           |           |           |           |           |
|----|----------|--------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 年度 |          |              | 2022      | 2023      | 2024     | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | 2032      |
| 序号 |          |              | 1         | 2         | 3        | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        |
| 一  | 现金流入     | 336,052.83   | 32,037.00 | 61,000.00 | 9,254.37 | 9,929.51  | 10,604.63 | 11,267.42 | 11,917.88 | 12,503.28 | 12,503.28 | 12,503.28 | 12,503.28 |
| 1  | 资本金流入    | 25,037.00    | 20,037.00 | 5,000.00  | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 2  | 融资资金流入   | 68,000.00    | 12,000.00 | 56,000.00 | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 3  | 运营期现金流入  | 243,015.83   | -         | -         | 9,254.37 | 9,929.51  | 10,604.63 | 11,267.42 | 11,917.88 | 12,503.28 | 12,503.28 | 12,503.28 | 12,503.28 |
| 二  | 现金流出     | 275,716.95   | 32,037.00 | 61,000.00 | 4,447.54 | 4,651.94  | 4,856.32  | 5,056.04  | 5,251.12  | 5,440.92  | 5,440.92  | 5,440.92  | 5,673.46  |
| 1  | 建设期资金流出  | 92,101.30    | 31,817.85 | 60,283.45 | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 2  | 运营期资金流出  | 65,297.65    | -         | -         | 1,931.64 | 2,136.04  | 2,340.42  | 2,540.14  | 2,735.22  | 2,925.02  | 2,925.02  | 2,925.02  | 3,157.56  |
| 3  | 融资还本付息   | 118,318.00   | 219.15    | 716.55    | 2,515.90 | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  |
| 三  | 现金净流量    | 60,335.88    | -         | -         | 4,806.83 | 5,277.57  | 5,748.31  | 6,211.38  | 6,666.76  | 7,062.36  | 7,062.36  | 7,062.36  | 6,829.82  |
| 四  | 期末累计现金结存 | 1,249,450.28 | -         | -         | 4,806.83 | 10,084.40 | 15,832.71 | 22,044.09 | 28,710.85 | 35,773.21 | 42,835.57 | 49,897.93 | 56,727.75 |
| 五  | 项目净收益    | 177,718.18   | -         | -         | 7,322.73 | 7,793.47  | 8,264.21  | 8,727.28  | 9,182.66  | 9,578.26  | 9,578.26  | 9,578.26  | 9,345.72  |

续上表

| 阶段 | 项目       | 合计           | 运营期       |           |           |           |           |           |            |            |            |            |            |
|----|----------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
|    |          |              | 2033      | 2034      | 2035      | 2036      | 2037      | 2038      | 2039       | 2040       | 2041       | 2042       | 2043       |
|    |          |              | 12        | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18         | 19         | 20         | 21         | 22         |
| 一  | 现金流入     | 336,052.83   | 12,503.28 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,763.43  | 13,763.43  | 13,763.43  | 13,763.43  | 6,881.70   |
| 1  | 资本金流入    | 25,037.00    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2  | 融资资金流入   | 68,000.00    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 3  | 运营期现金流入  | 243,015.83   | 12,503.28 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,118.04 | 13,763.43  | 13,763.43  | 13,763.43  | 13,763.43  | 6,881.70   |
| 二  | 现金流出     | 275,716.95   | 6,210.34  | 6,449.46  | 6,449.46  | 6,449.46  | 6,449.46  | 6,449.46  | 6,700.48   | 6,700.48   | 6,700.48   | 18,536.12  | 59,325.57  |
| 1  | 建设期资金流出  | 92,101.30    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 2  | 运营期资金流出  | 65,297.65    | 3,694.44  | 3,933.56  | 3,933.56  | 3,933.56  | 3,933.56  | 3,933.56  | 4,184.58   | 4,184.58   | 4,184.58   | 4,239.37   | 1,526.22   |
| 3  | 融资还本付息   | 118,318.00   | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90  | 2,515.90   | 2,515.90   | 2,515.90   | 14,296.75  | 57,799.35  |
| 三  | 现金净流量    | 60,335.88    | 6,292.94  | 6,668.58  | 6,668.58  | 6,668.58  | 6,668.58  | 6,668.58  | 7,062.95   | 7,062.95   | 7,062.95   | -4,772.69  | -52,443.87 |
| 四  | 期末累计现金结存 | 1,249,450.28 | 63,020.69 | 69,689.27 | 76,357.85 | 83,026.43 | 89,695.01 | 96,363.59 | 103,426.54 | 110,489.49 | 117,552.44 | 112,779.75 | 60,335.88  |
| 五  | 项目净收益    | 177,718.18   | 8,808.84  | 9,184.48  | 9,184.48  | 9,184.48  | 9,184.48  | 9,184.48  | 9,578.85   | 9,578.85   | 9,578.85   | 9,524.06   | 5,355.48   |



## 六、潜在风险评估

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

### （一）风险分析

#### 1、进度风险分析

在项目规划建设期间，可能存在天气等不确定因素导致工程进度缓慢，引起进度风险，为此需要认真分析可能影响进度的主要因素，制定对策，确保工程如期如质完成。

#### 2、投资风险分析

本项目投资风险可能产生于工程建设过程中，使得投资突破预算。

#### 3、质量风险分析

对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方来寻找。

### （二）项目风险管理措施

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立

债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2、本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3、加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4、本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5、为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

## **七、还款保障措施**

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务

应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是资兴市科技和工业信息化局。

主管部门负责按照郴州市（资兴市）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。

(本页无正文，为《郴州市资兴市 2023 年园区建设专项债券资兴市东江湖大数据产业园建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



资兴市财政局



资兴市科技和工业信息  
化局

2023 年 3 月 2 日



**郴州市桂阳县**  
**湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）预期收益与融资平衡方案**

郴州市桂阳县湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目(一期)拟发行园区建设专项债券8,800.00万元，具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称                        | 债券名称                                    | 本次发行金额   | 本次发行期限 | 实施机构          |
|-----------------------------|---|----------|--------|---------------|
| 湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期） | 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） | 8,800.00 | 15年    | 湖南桂阳工业园区管理委员会 |

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

桂阳县，隶属于湖南省郴州市，位于郴州市西部，南岭北麓，湘江支流的舂陵江中上流。地理坐标为东经 112°13'26" 至 112°55'46"，北纬 25°27'15"至 26°13'30"之间。东临北湖区，西与新田、嘉禾相连，北和祁阳、常宁、耒阳、永兴交界，南隔临武邻近广东，县城距郴州市区 31.7 公里，总面积 2973 平方公里。截至 2018 年末，桂阳县总人口 91.85 万人，桂阳县辖 22 个乡镇（街道）、398 个行政村（社区）。

桂阳县是历史悠久的千年古郡。自汉初设郡以来已有 2200 多年历史，历为郡、国、监、军、路、府、州、直隶州、县的重要地方治所，素有“楚南名区，汉初古郡”之称。

截至 2018 年末，桂阳县辖桥市乡、白水瑶族乡 2 个乡，正和、太和、方元、荷叶、樟市、洋市、雷坪、仁义、和平、敖泉、欧阳海、莲塘、流峰、塘市、四里、舂陵江、浩塘 17 个镇，龙潭、鹿峰、黄沙坪 3 个街道共 19 个乡镇、3 个街道，县人民政府驻地不变（龙潭街道）。

桂阳县历为中原通往岭南的交通要道和兵家必争之地，被称作“三湘之屏藩，两广之管钥”。如今，京深高铁、厦蓉高速、京珠高速复线贯穿东西南北，北上长沙、南下广州均在 1 小时车程左右，全面步入与长株潭、珠三角城市群“同城时代”。

2017 年 10 月，被住建部命名为国家园林县城。

2018 年，桂阳县地区生产总值 376 亿元，比 2017 年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 41.55 亿元，增长 3.4%，第二产业增加值 166.42 亿元，增长 7.6%，第三产业增加值 168.03 亿元，增长 11.1%。按常住人口计算，全县人均地区生产总值 52250 元，增长 8.1%；三次产业比重调整为 11.0: 44.3: 44.7。其中，一产业比重比 2017 年下降 1.1%，二产业比重下降 3.0%，三产业比重上升 4.1%；全县非公有制经济增加值 262.286 亿元，比 2017 年增长 10.1%，占全县 GDP 的比重 69.8%；其中，第一、二、三产业分别增长 4.5%、8.4%、14%。

#### 桂阳县 2019-2021 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目           | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年 |
|--------------|----------|----------|--------|
| 地区生产总值（GDP）  | 376.00   | 365.00   | 413.13 |
| 居民人均可支配收入（元） | 37211.00 | 39221.00 | 43123  |
| 一般公共预算收入     | 28.381   | 30.148   | 27.81  |
| 政府性基金收入      | 24.15    | 23.43    | 14.95  |
| 其中：国有土地出让收入  | 10.64    | 13.57    | 14.01  |
| 政府性基金支出      | 10.51    | 12.92    | 12.64  |
| 其中：国有土地出让支出  | 6.59     | 8.93     | 4.6    |

注：上述数据由桂阳县财政局提供

## （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 |
|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|

|                             |   |   |               |  |
|-----------------------------|---|---|---------------|--|
| 湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期） | 项目总投资为18000.00万元，项目建设的地点在桂阳县高新区共和片区，建设期为2022年9月至2025年9月，建设工期36个月。 | 项目总占地面积736100 m <sup>2</sup> ，主要建设湖南广东家居智造产业园共和片区标准厂房及其道路基础设施建设。其中标准厂房占地面积20000 m <sup>2</sup> （合30亩），建筑基底面积17500 m <sup>2</sup> ，建筑面积70000 m <sup>2</sup> ，配套建设电气、给排水、消防、暖通等工程；新建共和二路北延段、共和一路西延段全长0.78公里，路面宽度15米，路幅24米；新建欧家路全长0.835公里，路面宽9米，路幅24米；新建欧家支路全长0.56公里，路面7.5米，路幅15米；新建双流路全长1.5公里，路面7.5米，路幅15米，配套建设排水、照明、地下管廊、绿化、交通工程等配套设施。 | 湖南桂阳工业园区管理委员会 | 桂阳县发展和改革局《关于湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目一期可行性研究报告的批复》（桂政发改批〔2022〕158号）；桂阳县发展和改革局《关于湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目一期概算总投资的批复》（桂发改〔2022〕113号）；桂阳县住房和城乡建设局《关于“湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目一期”初步设计的批复》（桂建（初）审字[2022]100号）；郴州市生态环境局桂阳分局《关于湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目一期不需要办理环评审批手续的情况说明》；建设工程规划许可证（建字第431021202200115号）；<br>建筑工程施工许可证（431021202212110198）；建设用地规划许可证（地字第431021202200115号）。； |
|-----------------------------|---|---|---------------|--|

本项目涉及的土地征拆工作将交由郴州土储部门实施。

土地征拆经费由桂阳县工业园建设开发有限公司安排财政资金，专项债资金不用于本项目土地征拆。

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）已经通过湖南途顺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

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁园区标准化厂房进行生产经营的，由此可见标准厂房建设的

重要性。另外，企业就是在资本充足的情况下自建厂区，从建设到投产至少需要 1-2 年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。由此，标准厂房的建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求。

## **（二）社会效益分析**

在经济全球化的新形势下，国际间的竞争越来越来表现为城市为核心、以城市为载体、以城市为平台的综合实力的竞争。一个国家也好，一个地区也好，只要全力打造好城市这个平台，优化城市产业结构，发展壮大城市经济，加速提高城市化水平，才能增强创新的发展优势，提高参与国际竞争的能力，进而在未来发展和竞争中赢得主动。近年来，桂阳县经济保持了强劲的发展势头，城市建设日新月异，县城内已无可供成片开发的土地，企业新建、扩建缺乏场地，制约了桂阳县的发展，急需寻找新的发展空间。总之，要实现县委、县政府提出的城市化目标，任务非常艰巨。建立标准化厂房工业园，一方面工业区引进外资实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的优化，引进国内外高科技企业进驻，使之成为城区的一个功能区，构成城区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，工业区企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，被征用土地的另外一部分农村人口将利用转让土地的收益成本，从事第二、三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快桂阳县的城市化进程。



### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目所属领域**

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）属于 0802 产业园区基础设施类项目。

#### **2、项目立项批复情况**

桂阳县发展和改革局《关于湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目一期可行性研究报告的批复》（桂政发改批〔2022〕158 号）。

#### **3、项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况**

项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作正在有序开展。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目拟发行专项债 8,800.00 万元，全部用于湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目一期，项目属于园区建设专项债的社会领域，债券投资方向正确。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。同时本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目实施政策依据充分，债券需求合理；项目涉及领域方向合规立项批文手续完备；湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目已经通过律师事务所合法性审查。同时，湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目融资平衡情况已经通过会计事务所审计通过。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，经评估项目风险是可控的。

#### **（六）项目存续期**

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目存续期为 30 年，存续期间大于债券发行期间。

#### **（七）项目绩效目标**

- 1、数量指标：工程实际完工率为 100%。
- 2、质量指标：本项目验收合格率为 100%。
- 3、成本指标：本项目建设成本控制在 18,000.00 万元以内，融资成本小于 4%。
- 4、社会效益指标：区域内居民收入显著提高、三产融合明显加快、就业岗位明显增多。
- 5、偿债风险：通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目净收益能覆盖项目融资本息。

### **三、项目投资估算及资金筹措方案**

## （一）项目投资估算

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）的投资总额均按照项目实际情况及郴州市当地平均的工程造价水平估算，主要的项目投资估算依据包括：

- 1、《市政工程投资估算编制办法》
- 2、《市政工程投资估算指标》
- 3、《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》
- 4、湖南省建设厅有关工程取费规定
- 5、类似工程概预算技术经济指标
- 6、省、市其它概算、预算有关文件等

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）总投资金额 18,000.00 万元，其中建安工程费用 14,765.00 万元，工程建设其他费用 991.19 万元，征地费 1,456.00 万元，预备费 787.81 万元。具体的项目投资估算以及投资计划如下表所示：

项目投资估算表

| 序号               | 工程名称      | 算金额（万元）  |           |      |          | 技术经济指标 |       |         | 备注及编制依据 |
|------------------|-----------|----------|-----------|------|----------|--------|-------|---------|---------|
|                  |           | 建筑工程     | 设备购置及安装工程 | 其他费用 | 合计       | 单位     | 数量    | 经济指标（元） |         |
| 第一部分：建安工程费用      |           | 10638.41 | 4126.59   |      | 14765.00 |        |       |         |         |
| 一                | 标准厂房      | 8400.00  | 1890.00   |      | 10290.00 |        |       |         |         |
| 1                | 土建工程      | 8400.00  |           |      | 8400     |        | 70000 | 1200    |         |
| 2                | 强弱电工程     |          | 700.00    |      | 700      |        | 70000 | 100     |         |
| 3                | 给排水工程     |          | 560.00    |      | 560      |        | 70000 | 80      |         |
| 4                | 暖通工程      |          | 210.00    |      | 210      |        | 70000 | 30      |         |
| 5                | 消防工程      |          | 420.00    |      | 420      |        | 70000 | 60      |         |
| 二                | 道路        | 2238.41  | 2236.59   |      | 4475.00  |        |       |         |         |
| 共和二路北延段、共和一路西延段路 |           | 629.43   | 457.00    |      | 1086.43  |        |       |         |         |
| 1                | 土石方工程     | 126.36   |           |      | 126.36   | m³     | 28080 | 45      |         |
| 2                | 道路工程（沥青砼） | 468.00   |           |      | 468.00   | m²     | 11700 | 400     |         |
| 3                | 人行道路面工程   | 34.32    |           |      | 34.32    | m²     | 1560  | 220     |         |
| 4                | 排水工程      |          | 227.76    |      | 227.76   |        |       |         |         |
| 4.1              | 雨水工程      |          | 129.48    |      | 129.48   | m      | 1560  | 830     |         |
| 4.2              | 污水工程      |          | 98.28     |      | 98.28    | m      | 1560  | 630     |         |

| 序号  | 工程名称      | 算金额（万元） |           |      |         | 技术经济指标 |       |         | 备注及编制依据 |
|-----|-----------|---------|-----------|------|---------|--------|-------|---------|---------|
|     |           | 建筑工程    | 设备购置及安装工程 | 其他费用 | 合计      | 单位     | 数量    | 经济指标（元） |         |
| 5   | 路灯工程      |         | 31.20     |      | 31.20   | 盏      | 52    | 6000    |         |
| 6   | 绿化工程      |         | 62.40     |      | 62.40   | m²     | 3120  | 200     |         |
| 7   | 交通工程      |         | 18.64     |      | 18.64   |        |       |         |         |
| 7.1 | 交通标线      |         | 4.80      |      | 4.80    | m      | 6864  | 7       |         |
| 7.2 | 交通指示牌     |         | 6.00      |      | 6.00    | 座      | 4     | 15000   |         |
| 7.3 | 车行信号灯     |         | 4.00      |      | 4.00    | 套      | 8     | 5000    |         |
| 7.4 | 人行信号灯     |         | 3.20      |      | 3.20    | 套      | 8     | 4000    |         |
| 7.5 | 接线井       |         | 0.64      |      | 0.64    | 座      | 8     | 800     |         |
| 8   | 综合管廊      |         | 117.00    |      | 117.00  | m      | 780   | 1500    |         |
| 9   | 附属工程      | 0.75    |           |      | 0.75    | 套      | 15    | 500     |         |
| 欧家路 |           | 599.08  | 523.65    | 0.00 | 1122.73 |        |       |         |         |
| 1   | 土石方工程     | 169.09  |           |      | 169.09  | m³     | 37575 | 45      |         |
| 2   | 道路工程（沥青砼） | 300.60  |           |      | 300.60  | m²     | 7515  | 400     |         |
| 3   | 人行道路面工程   | 128.59  |           |      | 128.59  | m²     | 5845  | 220     |         |
| 4   | 排水工程      |         | 243.82    |      | 243.82  |        |       |         |         |
| 4.1 | 雨水工程      |         | 138.61    |      | 138.61  | m      | 1670  | 830     |         |
| 4.2 | 污水工程      |         | 105.21    |      | 105.21  | m      | 1670  | 630     |         |



| 序号   | 工程名称      | 算金额（万元） |           |      |        | 技术经济指标 |       |         | 备注及编制依据 |
|------|-----------|---------|-----------|------|--------|--------|-------|---------|---------|
|      |           | 建筑工程    | 设备购置及安装工程 | 其他费用 | 合计     | 单位     | 数量    | 经济指标（元） |         |
| 5    | 路灯工程      |         | 32.40     |      | 32.40  | 盏      | 54    | 6000    |         |
| 6    | 绿化工程      |         | 100.20    |      | 100.20 | m²     | 5010  | 200     |         |
| 7    | 交通工程      |         | 21.98     |      | 21.98  |        |       |         |         |
| 7.1  | 交通标线      |         | 5.14      |      | 5.14   | m      | 7348  | 7       |         |
| 7.2  | 交通指示牌     |         | 9.00      |      | 9.00   | 座      | 6     | 15000   |         |
| 7.3  | 车行信号灯     |         | 4.00      |      | 4.00   | 套      | 8     | 5000    |         |
| 7.4  | 人行信号灯     |         | 3.20      |      | 3.20   | 套      | 8     | 4000    |         |
| 7.5  | 接线井       |         | 0.64      |      | 0.64   | 座      | 8     | 800     |         |
| 8    | 综合管廊      |         | 125.25    |      | 125.25 | m      | 835   | 1500    |         |
| 9    | 附属工程      | 0.80    |           |      | 0.80   | 套      | 16    | 500     |         |
| 欧家支路 |           | 274.53  | 343.01    | 0.00 | 617.54 |        |       |         |         |
| 1    | 土石方工程     | 56.70   |           |      | 56.70  | m³     | 12600 | 45      |         |
| 2    | 道路工程（沥青砼） | 168.00  |           |      | 168.00 | m²     | 4200  | 400     |         |
| 3    | 人行道路面工程   | 49.28   |           |      | 49.28  | m²     | 2240  | 220     |         |
| 4    | 排水工程      |         | 163.52    |      | 163.52 |        |       |         |         |
| 4.1  | 雨水工程      |         | 92.96     |      | 92.96  | m      | 1120  | 830     |         |
| 4.2  | 污水工程      |         | 70.56     |      | 70.56  | m      | 1120  | 630     |         |

| 序号  | 工程名称      | 算金额（万元） |           |      |         | 技术经济指标 |       |         | 备注及编制依据 |
|-----|-----------|---------|-----------|------|---------|--------|-------|---------|---------|
|     |           | 建筑工程    | 设备购置及安装工程 | 其他费用 | 合计      | 单位     | 数量    | 经济指标（元） |         |
| 5   | 路灯工程      |         | 22.20     |      | 22.20   | 盏      | 37    | 6000    |         |
| 6   | 绿化工程      |         | 56.00     |      | 56.00   | m²     | 2800  | 200     |         |
| 7   | 交通工程      |         | 17.29     |      | 17.29   |        |       |         |         |
| 7.1 | 交通标线      |         | 3.45      |      | 3.45    | m      | 4928  | 7       |         |
| 7.2 | 交通指示牌     |         | 6.00      |      | 6.00    | 座      | 4     | 15000   |         |
| 7.3 | 车行信号灯     |         | 4.00      |      | 4.00    | 套      | 8     | 5000    |         |
| 7.4 | 人行信号灯     |         | 3.20      |      | 3.20    | 套      | 8     | 4000    |         |
| 7.5 | 接线井       |         | 0.64      |      | 0.64    | 座      | 8     | 800     |         |
| 8   | 综合管廊      |         | 84.00     |      | 84.00   | m      | 560   | 1500    |         |
| 9   | 附属工程      | 0.55    |           |      | 0.55    | 套      | 11    | 500     |         |
| 双流路 |           | 735.38  | 912.92    | 0.00 | 1648.30 |        |       |         |         |
| 1   | 土石方工程     | 151.88  |           |      | 151.88  | m³     | 33750 | 45.00   |         |
| 2   | 道路工程（沥青砼） | 450.00  |           |      | 450.00  | m²     | 11250 | 400.00  |         |
| 3   | 人行道路面工程   | 132.00  |           |      | 132.00  | m²     | 6000  | 220.00  |         |
| 4   | 排水工程      |         | 438.00    |      | 438.00  |        |       |         |         |
| 4.1 | 雨水工程      |         | 249.00    |      | 249.00  | m      | 3000  | 830.00  |         |
| 4.2 | 污水工程      |         | 189.00    |      | 189.00  | m      | 3000  | 630.00  |         |

| 序号            | 工程名称      | 算金额（万元） |           |        |        | 技术经济指标 |       |          | 备注及编制依据        |
|---------------|-----------|---------|-----------|--------|--------|--------|-------|----------|----------------|
|               |           | 建筑工程    | 设备购置及安装工程 | 其他费用   | 合计     | 单位     | 数量    | 经济指标（元）  |                |
| 5             | 路灯工程      |         | 60.00     |        | 60.00  | 盏      | 100   | 6000.00  |                |
| 6             | 绿化工程      |         | 150.00    |        | 150.00 | m²     | 7500  | 200.00   |                |
| 7             | 交通工程      |         | 39.92     |        | 39.92  |        |       |          |                |
| 7.1           | 交通标线      |         | 9.24      |        | 9.24   | m      | 13200 | 7.00     |                |
| 7.2           | 交通指示牌     |         | 15.00     |        | 15.00  | 座      | 10    | 15000.00 |                |
| 7.3           | 车行信号灯     |         | 8.00      |        | 8.00   | 套      | 16    | 5000.00  |                |
| 7.4           | 人行信号灯     |         | 6.40      |        | 6.40   | 套      | 16    | 4000.00  |                |
| 7.5           | 接线井       |         | 1.28      |        | 1.28   | 座      | 16    | 800.00   |                |
| 8             | 综合管廊      |         | 225.00    |        | 225.00 | m      | 1500  | 1500.00  |                |
| 9             | 附属工程      | 1.50    |           |        | 1.50   | 套      | 30    | 500.00   |                |
| 第二部分：工程建设其他费用 |           |         |           | 991.19 | 991.19 | 万元     |       |          |                |
| 1             | 建设单位管理费   |         |           | 187.65 | 187.65 | 万元     |       |          | 财建[2016]504号   |
| 2             | 工程监理费     |         |           | 181.14 | 181.14 | 万元     |       |          | 发改价格〔2007〕670号 |
| 3             | 项目前期咨询服务费 |         |           | 8.40   | 8.40   | 万元     |       |          | 计价格[1999]1283号 |
| 4             | 勘察费       |         |           | 51.56  | 51.56  | 万元     |       |          | 设计费*25%        |
| 5             | 设计费       |         |           | 206.23 | 206.23 | 万元     |       |          | 计价格[2002]10号   |

| 序号         | 工程名称       | 算金额（万元）  |           |         |          | 技术经济指标 |    |         | 备注及编制依据                |
|------------|------------|----------|-----------|---------|----------|--------|----|---------|------------------------|
|            |            | 建筑工程     | 设备购置及安装工程 | 其他费用    | 合计       | 单位     | 数量 | 经济指标（元） |                        |
| 6          | 环境影响咨询服务费  |          |           | 2.00    | 2.00     | 万元     |    |         | 计价格[2002]125号          |
| 7          | 造价咨询费      |          |           | 64.23   | 64.23    | 万元     |    |         | 参考湘建价协[2016]25号文并按比例下浮 |
| 8          | 工程招标费      |          |           | 0.00    | 0.00     | 万元     |    |         | 中标单位承担                 |
| 9          | 场地准备及临时设施费 |          |           | 73.83   | 73.83    | 万元     |    |         | —*0.5%                 |
| 10         | 劳动安全卫生评价费  |          |           | 14.77   | 14.77    | 万元     |    |         | —*0.1%                 |
| 11         | 工程质量检测费    |          |           | 142.34  | 142.34   | 万元     |    |         | 湘建价[2020]56号           |
| 12         | 工程保险费      |          |           | 59.06   | 59.06    | 万元     |    |         | —*0.4%                 |
| 第三部分：征地费   |            |          |           | 1456.00 | 1456.00  | 万元     |    |         | 按 112 亩，13 万/亩         |
| 第四部分：预备费   |            |          |           | 787.81  | 787.81   | 万元     |    |         | (一+二)*5%               |
| 第五部分：估算总金额 |            | 10638.41 | 4126.59   | 3235.00 | 18000.00 | 万元     |    |         |                        |

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。

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）总投资 18,000.00 万元，2023 年投入金额 11,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称                        | 总投资       | 前期投入     | 2023 年    | 以后年度     |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期） | 18,000.00 | 3,000.00 | 11,000.00 | 4,000.00 |

2023 年度，湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）分月投资计划具体如下表所示：

2023 年度项目投资分月计划表

单位：万元

| 项目名称                        | 总投资金额    | 1 月    | 2 月    | 3 月      | 4 月      | 5 月      | 6 月    | 合计        |
|-----------------------------|----------|--------|--------|----------|----------|----------|--------|-----------|
| 湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期） | 投资金额     | 200.00 | 200.00 | 3,000.00 | 3,000.00 | 2,800.00 | 400.00 | 9,600.00  |
|                             | 其中：专项债金额 |        |        | 3,000.00 | 3,000.00 | 2,800.00 |        | 8,800.00  |
|                             | 总投资金额    | 7 月    | 8 月    | 9 月      | 10 月     | 11 月     | 12 月   | 合计        |
|                             | 投资金额     | 200.00 | 200.00 | 200.00   | 200.00   | 300.00   | 300.00 | 11,000.00 |
|                             | 其中：专项债金额 |        |        |          |          |          |        | 8,800.00  |

### （二）资金筹措方案

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 18,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金



9,200.00 万元，占总投资的 51.11%；拟申请发行政府专项债券资金 8,800.00 万元。湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 8,800.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。。

项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称                        | 总投资       | 资金来源     |           |             |            |             |            |      | 本次拟发行专项债券期限 |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
|                             |           | 资本金/自有资金 | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 |             |
| 湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期） | 18,000.00 | 9,200.00 |           | 8,800.00    |            |             |            |      | 15 年        |

#### 四、项目收入和成本预测

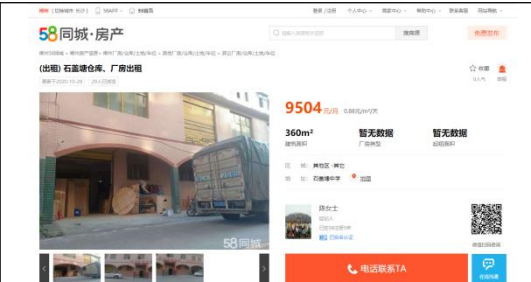


##### （一）收入预测依据

##### （1）标准厂房出租价格

根据对当地周边区域类似项目市场调研，厂房出租价格在 321.20~360 元/m<sup>2</sup>·年，考虑到本项目为政府投资项目，应比市场价格低，因此预计本项目标准厂房出租价格为 300 元/m<sup>2</sup>·年，且考虑每 5 年租金上涨 10%。

表 12-1 项目周边仓库出租价格信息表

| 编号 | 位置 | 出租价格<br>(元/m <sup>2</sup> ·年) | 备注 |
|----|----|-------------------------------|----|
|----|----|-------------------------------|----|

|   |             |        |   |
|---|-------------|--------|---|
| 1 | 石盖塘中学       | 321.20 |   |
| 2 | 湘南大市场       | 365.00 |   |
| 3 | 107 国道夏蓉高速旁 | 360.00 |  |

## (2) 物业管理价格

根据《关于印发<郴州市物业服务收费管理细则>的通知（郴发改价发〔2020〕254号）》，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目物业服务收费按三级服务标准定价，因此物业管理费综合定价按1元/m<sup>2</sup>/月计取，且考虑每5年上涨10%。

# 郴州市发展和改革委员会 郴州市住房和城乡建设局 郴州市市场监督管理局

## 文件

郴发改价发〔2020〕254号

---

### 关于印发《郴州市物业服务 收费管理细则》的通知

各县市区发改局、住房和城乡建设局，市场监督管理局，市物业行业协会，市房地产业协会：

根据《湖南省物业管理条例》、《关于印发〈湖南省物业服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2017〕4号）、《关于印发〈湖南省住宅类物业项目物业服务导则〉等3个导则的通知》（湘建科〔2019〕224号）等有关规定，结合我市实际情况，

—1—



| 级别 | 基本条件   | 内容   | 要素      | 养护要求（植物）   | 每平方米绿地面积年收费基准价（元） |
|----|--|------|---------|--|-------------------|
| 三级 | 1、利用植物、山石、水体等设置景点。<br><br>2、绿地内植物覆盖率80%以上，且群落、层次明显。并有花卉布置。             | 草坪   | 修剪      | 每年修剪四遍以上，草面基本平整。   | 3.33              |
|    |  |      | 清杂草     | 每年清除杂草五遍以上，杂草面积不大于6%。  |                   |
|    |  |      | 灌、排水    | 及时灌溉，保证有效供水，有积水及时排除。   |                   |
|    |  |      | 施肥      | 每年普施有机肥一遍。   |                   |
|    |  |      | 病虫害防治   | 发现病虫害及时灭杀。   |                   |
| 三级 | 3、绿地保存率 100%（包括经过规定手续变更）。乔、灌、草等保存率95%以上，大乔木保存率98%以上。绿地设施及硬质景观保持长年基本完好。 | 树木   | 修剪      | 乔、灌木修剪每年二遍以上，无二级枯枝；离、球超过齐平线10cm应修剪，每年不少于四遍，做到表面平整，基本无脱节；地被、攀援植物适时修剪，每年不少于二次。 | 3.45              |
|    |  |      | 中耕除草、松土 | 每年中耕除草五次以上，土壤基本疏松。   |                   |
|    |  |      | 施肥      | 按植物品种、生长状况、土壤条件适当施肥；每年普施基肥一遍，部分花灌木增施追肥一次。                                    |                   |
|    |  |      | 病虫害防治   | 有针对性及时灭治，主要病虫害发生低于10%。   |                   |
|    |  |      | 扶正加固    | 有倒伏倾向，及时扶正、加固。   |                   |
|    |  |      | 其它      | 乔灌木生长良好，树冠完整；花灌木基本开花；球、篱、地被生长正常，缺枝、空档不明显。                                    |                   |
|    |  | 花坛花境 | 布置      | 一年中有一次以上花卉布置。  |                   |
|    |  |      | 灌、排水    | 保持有效供水，无积水。  |                   |
|    |  |      | 补种      | 缺枝倒伏不超过十处。   |                   |
|    |  |      | 修剪、施肥   | 保持花卉生长良好。  |                   |
|    |  |      | 病虫害防治   | 及时做好病虫害防治。   |                   |

表 12-2 物业费参考价格信息表

| 序号 | 位置                                     | 物业服务收费（元/m <sup>2</sup> /月） | 来源      |
|----|--|-----------------------------|---------|
| 1  | 郴州国际机电建材城                              | 1.3                         | 58 同城   |
| 2  | 北湖区五岭国际二期                              | 1.3                         | 58 同城   |
| 3  | 资兴创新创业园                                | 1.4                         | 58 同城   |
| 4  | 资兴电子信息园                                | 1.2                         | 58 同城   |
| 5  | 华容科技创新创业园建设项目                          | 3                           | 网络信息查询价 |
| 6  | 新邵县省级经开区 135"工程智能制造标准化厂房<br>配套基础设施建设项目 | 2                           | 网络信息查询价 |
| 7  | 娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目    | 1.8                         | 网络信息查询价 |

表 12-3 物业费单价增长率成功案例

| 序号 | 项目名称 | 来源 | 依据截图 |
|----|------|----|------|
|    |      |    |      |

|   |                            |                            |   |
|---|----------------------------|----------------------------|---|
| 1 | 湖南省郴州市桂东产业开发区标准厂房及配套基础设施建设 | 2022 年湖南省政府专项债券（七十五期至九十七期） | <p>4、物业管理收入</p> <p>本项目物业费包含物业管理费、公共设施维修费、货梯使用维护费等。本项目地上建筑总面积为 127957.14 平方米，根据郴州市类似项目市场调研，从下表可知，物业费价格在 1.3 元/m<sup>2</sup>·月左右，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目按保守估计，本项目出租业态均按物业费为 1.2 元/m<sup>2</sup>·月计取，物业费每 5 年上调 8%。经营期第一年出租面积为可出租总建筑面积的 65%，第二年为 75%、第三年为 90%、第四年及以后各年均按 100% 计。</p> |
| 2 | 郴州市（省级）湖南（郴州）智能制造产业集聚区建设项目 | 2022 年湖南省政府专项债券（七十五期至九十七期） | <p>3、物业收入</p> <p>参照《关于印发郴州市物业服务收费管理细则》（郴发改价发〔2020〕254 号），结合类似项目市场调研，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目按保守估计，本项目物业管理费按 1.5 元/m<sup>2</sup>/月收取。本项目第 3 年参照该标准计算收入，以后每两年租金上涨 5%。</p>  |

## （二）项目收入预测

经营性收入主要包括标准厂房、物业管理的服务收入。

### （1）标准厂房出租收入

标准厂房出租单价 300 元/m<sup>2</sup>·年，每 5 年上涨 10%，运营期 3~5 年出租率为 70%、80%、90%，之后按 98%考虑。计算期内标准厂房出租收入为 27,945.54 万元。

### （2）物业管理收入

本项目物业按 1 元/m<sup>2</sup>·月计，每 5 年上涨 10%，则计算期内物业管理收入为 1,006.07 万元。

项目运营期内，可实现收入合计 28,951.61 万元。项目收入预测详见下表：



湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）收入预测表

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   |
|----|---------------------------|-----------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 总收入                       | 28,951.61 |        |        | 1,522.92 | 1,740.48 | 1,958.04 | 2,132.09 | 2,132.09 | 2,345.30 |
| 2  | 厂房出租收入（万元）                | 27,945.54 |        |        | 1,470.00 | 1,680.00 | 1,890.00 | 2,058.00 | 2,058.00 | 2,263.80 |
| 3  | 出租量（m <sup>2</sup> ）      |           |        |        | 70000    | 70000    | 70000    | 70000    | 70000    | 70000    |
| 4  | 出租率                       |           |        |        | 70.00%   | 80.00%   | 90.00%   | 98.00%   | 98.00%   | 98.00%   |
| 5  | 出租单价（元/月.m <sup>2</sup> ） |           |        |        | 25.00    | 25.00    | 25.00    | 25.00    | 25.00    | 27.50    |
| 6  | 物业管理费（万元）                 | 1,006.07  |        |        | 52.92    | 60.48    | 68.04    | 74.09    | 74.09    | 81.50    |
| 7  | 出租量（m <sup>2</sup> ）      |           |        |        | 49000    | 56000    | 63000    | 68600    | 68600    | 68600    |
| 8  | 出租单价（元/月.m <sup>2</sup> ） |           |        |        | 12.00    | 12.00    | 12.00    | 12.00    | 12.00    | 13.20    |

（续）

| 序号 | 项目                        | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   |
|----|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 总收入                       | 2,345.30 | 2,345.30 | 2,345.30 | 2,345.30 | 2,579.83 | 2,579.83 | 2,579.83 |
| 2  | 厂房出租收入（万元）                | 2,263.80 | 2,263.80 | 2,263.80 | 2,263.80 | 2,490.18 | 2,490.18 | 2,490.18 |
| 3  | 出租量（m <sup>2</sup> ）      | 70000    | 70000    | 70000    | 70000    | 70000    | 70000    | 70000    |
| 4  | 出租率                       | 98.00%   | 98.00%   | 98.00%   | 98.00%   | 98.00%   | 98.00%   | 98.00%   |
| 5  | 出租单价（元/月.m <sup>2</sup> ） | 27.50    | 27.50    | 27.50    | 27.50    | 30.25    | 30.25    | 30.25    |
| 6  | 物业管理费（万元）                 | 81.50    | 81.50    | 81.50    | 81.50    | 89.65    | 89.65    | 89.65    |

|   |                             |       |       |       |       |       |       |       |
|---|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 7 | 出租量 ( m <sup>2</sup> )      | 68600 | 68600 | 68600 | 68600 | 68600 | 68600 | 68600 |
| 8 | 出租单价 ( 元/月.m <sup>2</sup> ) | 13.20 | 13.20 | 13.20 | 13.20 | 14.52 | 14.52 | 14.52 |

(续)

### （三）项目预期成本预测

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）包括人工工资与福利费、维修费用、期间费用、税金及附加，下面分别对各项成本项目预测如下：

1、职工薪酬：根据薪酬网（<https://www.xinchou.com/AverageWage/431000>）得知，郴州市 2021 年平均工资为 6172 元/月，本项目劳动定员 20 人，则人员经费成本为 148.13 万元/年。

2、管理费用：管理费用包括办公、劳动保护、差旅费、业务招待、运输费、广告费等费用。参考同类型项目，管理费用按收入的 1-2% 计算。本项目管理费用按收入的 2% 计算。

| 序号 | 项目名称                  | 项目情况         | 成本构成 | 计算说明            |
|----|-----------------------|--------------|------|-----------------|
| 1  | 桂阳县家居产业园特色小镇基础设施建设项目  | 总投资 12 亿元    | 管理费用 | 按运营收入的 1.00% 测算 |
| 2  | 郴州经济开发区总部创意电商示范基地建设项目 | 总投资 7.84 亿元。 | 管理费用 | 按照年经营收入的 2% 计提  |

3、维修费用按当年固定资产折旧费用的 5% 计算。

4、燃料及动力费：根据可研节能章节得知，本项目出租部分由承租单位自行承担燃料及动力费，本项目仅承担室外设施燃料及动力费，年耗电量约为 4.79 万 kW·h，用水量为 4.44 万吨/年。根据《关于降低我市地方电网一般工商业电价有关问题的通知》（郴发改发[2019]72 号）和《关于调整郴州市城区供水价格的通知》（郴发改发〔2016〕181 号），确定本项目电费为 0.7311 元/kwh，水费为非居民生活用水 2.99 元/吨。因此本项目燃料及动力费为 16.78 万元。

5、税金及附加：房屋出租值税率按 9%计；物业等增值税率按 6%计，因收入预测时已扣除增值税，税金及附加只考虑城建税、教育费附加及其他税费。按缴纳的增值税计缴城建税率 5%、教育费附加按 3%，地方教育费附加按 2%，税金及附加按销售收入的 1%预计，加上屋出租印花税按 1‰、房产税按租金收入的 12%，。

综上 1 至 5 项：债券存续期内总支出为 9,144.23 万元，其中制水成本工资及福利万元、能耗 218.14 万元、修理费 388.83 万元、管理费用及其他 579.06 万元、增值税 2,364.38 万元、税金及附加 236.42 万元、房产税 3,353.48 万元、印花税 28.97 万元。详见下表：

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）成本预测表

单位：万元

| 序号 | 项目名称    | 合计       | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  |
|----|---------|----------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 工资及福利   | 1,974.95 |        |        | 148.13 | 148.13 | 148.13  | 148.13  | 148.13  | 152.57  |
| 2  | 能耗      | 218.14   |        |        | 16.78  | 16.78  | 16.78   | 16.78   | 16.78   | 16.78   |
| 3  | 修理费（5%） | 388.83   |        |        | 29.91  | 29.91  | 29.91   | 29.91   | 29.91   | 29.91   |
| 4  | 管理及其他费用 | 579.06   |        |        | 30.46  | 34.81  | 39.16   | 42.64   | 42.64   | 46.91   |
| 5  | 增值税     | 2,364.38 |        |        | 124.37 | 142.14 | 159.91  | 174.12  | 174.12  | 191.53  |
| 6  | 城市维护建设税 | 118.24   |        |        | 6.22   | 7.11   | 8       | 8.71    | 8.71    | 9.58    |
| 7  | 教育附加    | 118.24   |        |        | 6.22   | 7.11   | 8       | 8.71    | 8.71    | 9.58    |
| 8  | 房产税     | 3,353.48 |        |        | 176.4  | 201.6  | 226.8   | 246.96  | 246.96  | 271.66  |
| 9  | 印花税     | 28.97    |        |        | 1.52   | 1.74   | 1.96    | 2.13    | 2.13    | 2.35    |
| 10 | 企业所得税   | 2,444.56 |        |        | 42. 59 | 84. 66 | 126. 72 | 160. 37 | 160. 37 | 200. 48 |
|    | 合计      | 11588.85 |        |        | 582.6  | 673.99 | 765.37  | 838.46  | 838.46  | 931.35  |

（续）

| 序号 | 项目名称    | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 工资及福利   | 152.57 | 152.57 | 152.57 | 152.57 | 157.15 | 157.15 | 157.15 |
| 2  | 能耗      | 16.78  | 16.78  | 16.78  | 16.78  | 16.78  | 16.78  | 16.78  |
| 3  | 修理费（5%） | 29.91  | 29.91  | 29.91  | 29.91  | 29.91  | 29.91  | 29.91  |
| 4  | 管理及其他费用 | 46.91  | 46.91  | 46.91  | 46.91  | 51.60  | 51.60  | 51.60  |
| 5  | 增值税     | 191.53 | 191.53 | 191.53 | 191.53 | 210.69 | 210.69 | 210.69 |
|    | 城市维护建设税 | 9.58   | 9.58   | 9.58   | 9.58   | 10.53  | 10.53  | 10.53  |
|    | 教育附加    | 9.58   | 9.58   | 9.58   | 9.58   | 10.53  | 10.53  | 10.53  |

|   |       |        |        |        |        |         |         |         |
|---|-------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 6 | 房产税   | 271.66 | 271.66 | 271.66 | 271.66 | 298.82  | 298.82  | 298.82  |
| 7 | 印花税   | 200.48 | 200.48 | 200.48 | 200.48 | 289.15  | 289.15  | 289.15  |
| 8 | 企业所得税 | 200.48 | 200.48 | 200.48 | 200.48 | 289.15  | 289.15  | 289.15  |
|   | 成本合计  | 931.35 | 931.35 | 931.35 | 931.35 | 1077.74 | 1077.74 | 1077.74 |



## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）预期总收入 28,951.61 万元，预期总成本 11,588.85 万元，项目净收益 17,362.76 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 8,800.00 万元；未来拟发行专项债券 0.00 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.62%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况

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 |
|-----------------------------|------------|----------|----------|--------|----------|--------|----------|
| 湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期） | 2023 年 3 月 |          | 8,800.00 |        | 8,800.00 |        |          |
|                             | 2023 年 9 月 | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 159.28 | 159.28   |
|                             | 2024 年     | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 318.56 | 318.56   |
|                             | 2025 年     | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 318.56 | 318.56   |
|                             | 2026 年     | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 318.56 | 318.56   |
|                             | 2027 年     | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 318.56 | 318.56   |
|                             | 2028 年     | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 318.56 | 318.56   |
|                             | 2029 年     | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 318.56 | 318.56   |
|                             | 2030 年     | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 318.56 | 318.56   |
|                             | 2031 年     | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 318.56 | 318.56   |
|                             | 2032 年     | 8,800.00 |          |        | 8,800.00 | 318.56 | 318.56   |

| 项目 | 年度         | 期初本金余额   | 本期新增本金   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 当年偿还利息   | 当年还本付息合计  |
|----|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|    | 2033 年     | 8,800.00 |          |          | 8,800.00 | 318.56   | 318.56    |
|    | 2034 年     | 8,800.00 |          |          | 8,800.00 | 318.56   | 318.56    |
|    | 2035 年     | 8,800.00 |          |          | 8,800.00 | 318.56   | 318.56    |
|    | 2036 年     | 8,800.00 |          |          | 8,800.00 | 318.56   | 318.56    |
|    | 2037 年     | 8,800.00 |          |          | 8,800.00 | 318.56   | 318.56    |
|    | 2038 年 3 月 | 8,800.00 |          | 8,800.00 |          | 159.28   | 8,959.28  |
|    | 合计         | 8,800.00 | 8,800.00 | 8,800.00 |          | 4,778.40 | 13,578.40 |

### (三) 项目融资平衡情况

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）偿债资金来源为厂房出租营业收入、物业管理费，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 17,362.76 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

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 | 项目总预计融资本息 | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|-----------------------------|---------------|----------|-----------|-------------------------|
| 湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期） | 17,362.76     | 8,800.00 | 13,578.40 | 1.28                    |

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）融资平衡情况已经湖南新财苑会计师事务所审计通过。

### (四) 压力测试

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

| 单因素敏感性分析      | -10% | 0%   | 10%  |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.07 | 1.28 | 1.49 |

| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
|---------------|------|------|------|
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.36 | 1.28 | 1.19 |

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

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### **（五）现金流模拟分析**

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表。

## 项目现金流预测表

单位：万元

| 年份           | 以前年度到<br>2022 年 | 2023 年           | 2024 年          | 2025 年          | 2026 年          | 2027 年          | 2028 年          | 2029 年          | 2030 年          |
|--------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一、年初资金余额     |                 | -                | -159.28         | -477.84         | 143.92          | 891.85          | 1,765.96        | 2,741.03        | 3,716.10        |
| 二、本年现金流入     |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 1、资本金流入      | 3,000.00        | 2,200.00         | 3,000.00        | 1,000.00        |                 |                 |                 |                 |                 |
| 2、债券资金流入     |                 | 8,800.00         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3、土地使用权出让金流入 |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 4、项目运营收入流入   |                 | -                |                 | 1,522.92        | 1,740.48        | 1,958.04        | 2,132.09        | 2,132.09        | 2,345.30        |
| 5、其他自筹渠道资金流入 |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>合计</b>    | <b>3,000.00</b> | <b>11,000.00</b> | <b>3,000.00</b> | <b>2,522.92</b> | <b>1,740.48</b> | <b>1,958.04</b> | <b>2,132.09</b> | <b>2,132.09</b> | <b>2,345.30</b> |
| 三、专项投资现金流出   |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 1、工程建设费用     | 2,460.83        | 9,023.06         | 2,460.83        | 820.28          |                 |                 |                 |                 |                 |
| 2、工程建设其他费用   | 165.20          | 605.73           | 165.20          | 55.07           |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3、预备费        | 131.30          | 481.44           | 131.30          | 43.77           |                 |                 |                 |                 |                 |
| 4、其他费用       | 242.67          | 889.78           | 242.67          | 80.89           |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>合计</b>    | <b>3,000.00</b> | <b>11,000.00</b> | <b>3,000.00</b> | <b>1,000.00</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| 四、专项债券现金流出   |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 1、运营成本支出     |                 |                  |                 | 582.60          | 673.99          | 765.37          | 838.46          | 838.46          | 931.35          |
| 2、本次债券利息     |                 | 159.28           | 318.56          | 318.56          | 318.56          | 318.56          | 318.56          | 318.56          | 318.56          |
| 3、本次债券本金归还   |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>合计</b>    | <b>-</b>        | <b>159.28</b>    | <b>318.56</b>   | <b>901.16</b>   | <b>992.55</b>   | <b>1,083.93</b> | <b>1,157.02</b> | <b>1,157.02</b> | <b>1,249.91</b> |
| 五、年度项目现金收支净额 |                 | -159.28          | -318.56         | 621.76          | 747.93          | 874.11          | 975.07          | 975.07          | 1,095.39        |
| 六、本年资金结余     | -               | -159.28          | -477.84         | 143.92          | 891.85          | 1,765.96        | 2,741.03        | 3,716.10        | 4,811.49        |

(续)

| 年份           | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 合计        |
|--------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、年初资金余额     | 4,811.49 | 5,906.88 | 7,002.27 | 8,097.66 | 9,193.05  | 10,376.58 | 11,560.11 | 12,743.64 |           |
| 二、本年现金流入     |          |          |          |          |           |           |           |           | -         |
| 1、资本金流入      |          |          |          |          |           |           |           |           | 9,200.00  |
| 2、债券资金流入     |          |          |          |          |           |           |           |           | 8,800.00  |
| 3、土地使用权出让金流入 |          |          |          |          |           |           |           |           | -         |
| 4、项目运营收入流入   | 2,345.30 | 2,345.30 | 2,345.30 | 2,345.30 | 2,579.83  | 2,579.83  | 2,579.83  |           | 28,951.61 |
| 5、其他自筹渠道资金流入 |          |          |          |          |           |           |           |           | -         |
| 合计           | 2,345.30 | 2,345.30 | 2,345.30 | 2,345.30 | 2,579.83  | 2,579.83  | 2,579.83  | -         | 46,951.61 |
| 三、专项投资现金流出   |          |          |          |          |           |           |           |           | -         |
| 1、工程建设费用     |          |          |          |          |           |           |           |           | 14,765.00 |
| 2、工程建设其他费用   |          |          |          |          |           |           |           |           | 991.19    |
| 3、预备费        |          |          |          |          |           |           |           |           | 787.81    |
| 4、其他费用       |          |          |          |          |           |           |           |           | 1,456.00  |
| 合计           |          |          |          |          |           |           |           |           | 18,000.00 |
| 四、专项债券现金流出   |          |          |          |          |           |           |           |           |           |
| 1、运营成本支出     | 931.35   | 931.35   | 931.35   | 931.35   | 1,077.74  | 1,077.74  | 1,077.74  |           | 11,588.85 |
| 2、本次债券利息     | 318.56   | 318.56   | 318.56   | 318.56   | 318.56    | 318.56    | 318.56    | 159.28    | 4,778.40  |
| 3、本次债券本金归还   |          |          |          |          |           |           |           | 8,800.00  | 8,800.00  |
| 合计           | 1,249.91 | 1,249.91 | 1,249.91 | 1,249.91 | 1,396.30  | 1,396.30  | 1,396.30  | 8,959.28  | 25,167.25 |
| 五、年度项目现金收支净额 | 1,095.39 | 1,095.39 | 1,095.39 | 1,095.39 | 1,183.53  | 1,183.53  | 1,183.53  | -8,959.28 | 3,784.36  |
| 六、本年资金结余     | 5,906.88 | 7,002.27 | 8,097.66 | 9,193.05 | 10,376.58 | 11,560.11 | 12,743.64 | 3,784.36  |           |

## 六、潜在风险评估

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

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险

#### 1、诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工；（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

#### 2、工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情



况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

### 3、项目资金、质量和进度风险分析

（1）资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。（2）质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

#### （二）影响项目收益的风险

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

#### （三）影响融资平衡结果的风险

##### 1、投资测算不准确风险

风险分析：影响融资收益平衡最大的风险在于对土地出让价格、面积、入园企业每年产值带来的税收收入等重要环节出现判断偏差。现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

##### 2、利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济

环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### 3、流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

## **（四）项目风险管理措施**

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2、本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3、加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经

济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4、本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5、为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

## **七、还款保障措施**

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部

门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）的主管部门是湖南桂阳工业园区管理委员会。

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园区建设专项债券项目建设任务、成本等因素，建立项目园区建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好园区建设专项债券项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《湖南广东家居智造产业园共和片区基础设施建设项目（一期）预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2023 年 3 月 2 日

**郴州市桂阳县 2023 年  
桂阳县家居企业余热供气项目  
预期收益与融资平衡方案**

桂阳县家居企业余热供气项目拟发行园区建设建设  
专项债券 9,900.00 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                  |
|-------------------|---|----------|--------|-----------------------|
| 桂阳县家居企业余热<br>供气项目 | 2023 年<br>湖南省园区<br>建设专项债<br>券（一期）<br>-2023 年湖<br>南省政府专<br>项债券（十<br>期） | 9,900.00 | 15 年   | 湖南桂阳工业<br>园区管理委员<br>会 |



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

桂阳县，隶属于湖南省郴州市，位于郴州市西部，南岭北麓，湘江支流的舂陵江中上流。地理坐标为东经 112°13'26" 至 112°55'46"，北纬 25°27'15"至 26°13'30"之间。东临北湖区，西与新田、嘉禾相连，北和祁阳、常宁、耒阳、永兴交界，南隔临武邻近广东，县城距郴州市区 31.7 公里，总面积 2973 平方公里。截至 2018 年末，桂阳县总人口 91.85 万人，桂阳县辖 22 个乡镇（街道）、398 个行政村（社区）。

桂阳县是历史悠久的千年古郡。自汉初设郡以来已有 2200 多年历史，历为郡、国、监、军、路、府、州、直隶州、县的重要地方治所，素有“楚南名区，汉初古郡”之称。

截至 2018 年末，桂阳县辖桥市乡、白水瑶族乡 2 个乡，正和、太和、方元、荷叶、樟市、洋市、雷坪、仁义、和平、敖泉、欧阳海、莲塘、流峰、塘市、四里、舂陵江、浩塘 17 个镇，龙潭、鹿峰、黄沙坪 3 个街道共 19 个乡镇、3 个街道，县人民政府驻地不变（龙潭街道）。

桂阳县历为中原通往岭南的交通要道和兵家必争之地，被称作“三湘之屏藩，两广之管钥”。如今，京深高铁、厦蓉高速、京珠高速复线贯穿东西南北，北上长沙、南下广州均

在 1 小时车程左右，全面步入与长株潭、珠三角城市群“同城时代”。

2017 年 10 月，被住建部命名为国家园林县城。

2018 年，桂阳县地区生产总值 376 亿元，比 2017 年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 41.55 亿元，增长 3.4%，第二产业增加值 166.42 亿元，增长 7.6%，第三产业增加值 168.03 亿元，增长 11.1%。按常住人口计算，全县人均地区生产总值 52250 元，增长 8.1%；三次产业比重调整为 11.0: 44.3: 44.7。其中，一产业比重比 2017 年下降 1.1%，二产业比重下降 3.0%，三产业比重上升 4.1%；全县非公有制经济增加值 262.286 亿元，比 2017 年增长 10.1%，占全县 GDP 的比重 69.8%；其中，第一、二、三产业分别增长 4.5%、8.4%、14%。

#### 桂阳县 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）  | 365    | 413.13 | 441.29 |
| 居民人均可支配收入（元） | 39221  | 43123  | 44903  |
| 一般公共预算收入     | 30.148 | 27.81  | 30.35  |
| 政府性基金收入      | 23.43  | 14.95  | 12.43  |
| 其中：国有土地出让收入  | 13.57  | 14.01  | 12.29  |
| 政府性基金支出      | 12.92  | 12.64  | 14.02  |
| 其中：国有土地出让支出  | 8.93   | 4.6    | 5.4    |

注：桂阳县财政局提供

## （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  |
|---------------|---|--|---------------|---|
| 桂阳县家居企业余热供气项目 | 项目总投资为 19,800.00 万元,项目建设地点在桂阳县高新技术产业开发区,建设期为 2023 年 1 月至 2025 年 1 月 | 项目针对各企业生产过程中释放出来的可被利用的热能,本项目建设供应热气管道 80 公里,烧结余热回站两座,供热站一座。项目达产年具备年供应热气 13.5 万吨的能力。<br>项目占地面积 10314.55 平方米(约 15.47 亩),总建筑面积 4800.00 平方米,建筑占地面积 7981 平方米(含构筑物占地),建设内容包括锅炉间+燃料仓库、维修工具间、办公生活用房、原料堆场、门卫用房、配电房、供应热气管道铺设及道路硬化绿化等。 | 湖南桂阳工业园区管理委员会 | 《关于桂阳县家居企业余热供气项目可行性研究报告的批复》(桂政发改批[2022]166 号) |

本项目涉及的土地征拆工作将交由郴州土储部门实施。土地征拆经费由财政安排资金,专项债资金不用于本项目土地征拆。

桂阳县家居企业余热供气项目已经通过湖南新财苑会计师事务所有限公司合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益

烧结主烟气及冷却系统余热利用技术是在不影响企业产品的质量、产量和不增加一次能源(煤、燃油或天然气)消耗量的前提下将企业废气的热量转化为二次能源,释放出来的余热被再次利用后供企业、生活、生产使用。项目的建设不仅提高了资源的综合利用率,同事降低了企业的生产成本。余热供气设备设施自动化水平较高,操作简便,维护方便,运行可靠,无二次污染。

## （二）社会效益

环境保护是我国的一项基本国策，目前正加大环境执法的力度。SO<sub>2</sub>、NO<sub>x</sub> 排放标准也越来越严格，环境管理逐步从达标排放过渡到总量控制。本项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）鼓励类“城镇集中供热建设和改造工程”和“节能、节水节材环保及资源综合利用等技术开发”，为国家鼓励类项目，符合国家产业政策；本项目属于余能回收利用项目，可以提高能源利用率，减少现有供热源污染物排放，符合《余热暖民工程实施方案》（发改环资（2015）2491 号）等文件的要求。因此，项目的建设是贯彻落实《国务院关于落实科学发展观加强环境保护的决定》和国家关于节能、减排、发展循环经济政策精神，对于发展低碳经济，实现我国温室气体减排战略具有重要意义。

## （三）项目投资合规性与项目成熟度

### 1、项目所属领域

桂阳县家居企业余热供气项目属于园区建设类项目。

### 2、项目立项批复情况

郴州市桂阳县发展和改革局《关于桂阳县家居企业余热供气项目可行性研究报告的批复》（桂政发改批[2022]166 号）。

### 3、项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作正在有序开展。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目拟发行专项债 9,900.00 万元，全部用于桂阳县家居企业余热供气项目，项目属于园区建设专项债的社会领域，债券投资方向正确。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。同时本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

桂阳县家居企业余热供气项目实施政策依据充分，债券需求合理；项目涉及领域方向合规立项批文手续完备；桂阳县家居企业余热供气项目已经通过律师事务所合法性审查。同时，桂阳县家居企业余热供气项目融资平衡情况已经通过会计事务所审计通过。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，经评估项目风险是可控的。

#### **（六）项目存续期**

桂阳县家居企业余热供气项目存续期为 30 年，存续期间大于债券发行期间。

#### **（七）项目绩效目标**

- 1、数量指标：工程实际完工率为 100%。

- 2、质量指标：本项目验收合格率为 100%。
- 3、成本指标：本项目建设成本控制在 19,800.00 万元以内，融资成本小于 4%。
- 4、社会效益指标：区域内居民收入显著提高、三产融合明显加快、就业岗位明显增多。
- 5、偿债风险：通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目净收益能覆盖项目融资本息。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

桂阳县家居企业余热供气项目的投资总额均按照项目实际情况及郴州市当地平均的工程造价水平估算，主要的项目投资估算依据包括：

- 1、《市政工程投资估算编制办法》
- 2、《市政工程投资估算指标》
- 3、《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》
- 4、湖南省建设厅有关工程取费规定
- 5、类似工程概预算技术经济指标
- 6、省、市其它概算、预算有关文件等

桂阳县企家居企业余热供气项目总投资金额 19,800.00 万元，其中：工程费用 16,316.00 万元，工程建设其他费用 1,229.46 万元，预备费 1,754.54 万元，流动资金 500.00 万元。具体的项目投资估算以及投资计划如下表所示：

项目投资估算表



单位：万元

| 序号  | 工程和费用名称  | 估算价值    |        |         |         |
|-----|----------|---------|--------|---------|---------|
|     |          | 建筑工程费   | 设备及安装费 | 其他费用    | 小 计     |
| 一   | 工程费用     | 10658   | 5658   | 0       | 16316   |
| 1   | 主体工程     | 10529.3 | 0      | 0       | 10529.3 |
| 1.1 | 锅炉间+燃料仓库 | 528     |        |         | 528     |
| 1.2 | 维修工具间    | 67.5    |        |         | 67.5    |
| 1.3 | 燃料加工车间   | 193     |        |         | 193     |
| 1.4 | 办公生活用房   | 120     |        |         | 120     |
| 1.5 | 原料堆场     | 179.05  |        |         | 179.05  |
| 1.6 | 门卫用房     | 12.75   |        |         | 12.75   |
| 1.7 | 配电房      | 15      |        |         | 15      |
| 1.8 | 消防水池     | 24      |        |         | 24      |
| 1.9 | 管道（低架空）  | 6750    |        |         | 6750    |
| 1.1 | 管道（埋地）   | 2640    |        |         | 2640    |
| 2   | 室外辅助工程   | 128.7   |        |         | 128.7   |
| 2.1 | 绿化       | 85.09   |        |         | 85.09   |
| 2.2 | 道路及硬化    | 39.32   |        |         | 39.32   |
| 2.3 | 围墙       | 4.28    |        |         | 4.28    |
| 3   | 设备费用     |         | 5658   |         | 5658    |
| 3.1 | 余热锅炉     |         | 3033   |         | 3033    |
| 3.2 | 吸收式热泵机组  |         | 1500   |         | 1500    |
| 3.3 | 辅助设备     |         | 870    |         | 870     |
| 3.4 | 维修部设备    |         | 180    |         | 180     |
| 3.5 | 餐饮设备     |         | 15     |         | 15      |
| 3.6 | 办公、生活设备  |         | 60     |         | 60      |
| 二   | 工程建设其他费用 |         |        | 1229.46 | 1229.46 |
| 1   | 建设单位管理费  |         |        | 203.16  | 203.16  |
| 2   | 前期工作费    |         |        | 35.42   | 35.42   |
| 3   | 勘察设计费    |         |        | 473.3   | 473.3   |
| 4   | 工程监理费    |         |        | 329     | 329     |
| 5   | 工程招投标费用  |         |        | 0       | 0       |
| 6   | 造价咨询费    |         |        | 19.58   | 19.58   |
| 7   | 工程保险费    |         |        | 48.95   | 48.95   |
| 8   | 环境评价费    |         |        | 13.05   | 13.05   |
| 9   | 消防报批及验收  |         |        | 16      | 16      |
| 10  | 节能评价     |         |        | 30      | 30      |
| 11  | 安全评价     |         |        | 28      | 28      |
| 12  | 职业卫生评价   |         |        | 15      | 15      |
| 13  | 能效测试费    |         |        | 18      | 18      |
| 三   | 预备费      |         |        | 1754.54 | 1754.54 |

| 序号 | 工程和费用名称 | 估算价值   |        |         |         |
|----|---------|--------|--------|---------|---------|
|    |         | 建筑工程费  | 设备及安装费 | 其他费用    | 小 计     |
| 四  | 流动资金    |        |        | 500     | 500     |
| 五  | 总投资     | 10658  | 5658   | 3484.01 | 19800   |
|    | 比例      | 53.83% | 28.58% | 17.60%  | 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。

桂阳县家居企业余热供气项目总投资 19,800 万元，2023 年投入金额 11,500 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称          | 总投资       | 前期投入 | 2023 年    | 以后年度     |
|---------------|-----------|------|-----------|----------|
| 桂阳县家居企业余热供气项目 | 19,800.00 |      | 11,500.00 | 8,300.00 |

2023 年度，桂阳县家居企业余热供气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       | 前期投入 | 1 月    | 2 月    | 3 月      | 4 月      | 5 月      | 6 月    |
|---------------|----------|------|--------|--------|----------|----------|----------|--------|
| 桂阳县家居企业余热供气项目 | 投资金额     | 0.00 | 200.00 | 100.00 | 4,000.00 | 3,900.00 | 2,000.00 | 100.00 |
|               | 其中：专项债金额 |      |        |        | 4,000.00 | 3,900.00 | 2,000.00 |        |
|               | 月度       | 前期投入 | 7 月    | 8 月    | 9 月      | 10 月     | 11 月     | 12 月   |
|               | 投资金额     | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00   | 200.00   | 200.00   | 200.00 |
|               | 其中：专项债金额 |      |        |        |          |          |          |        |

## （二）项目资金筹措方案

桂阳县家居企业余热供气项目的资金来源主要为财政

预算安排和发行政府专项债券。项目总投资 19,800.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 9,900.00 万元，占投资总额的 50%；拟申请发行政府专项债券资金 9,900.00 万元。桂阳县家居企业余热供气项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 9,900.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称          | 总投资       | 资金来源     |           |             |            |             |            |      | 本次拟发行专项债券期限 |
|---------------|-----------|----------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
|               |           | 资本金/自有资金 | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 |             |
| 桂阳县家居企业余热供气项目 | 19,800.00 | 9,900.00 | 0.00      | 9,900.00    | 0.00       | 0.00        | 0.00       | 0.00 | 15 年        |

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

本项目供应的是高压蒸汽，根据近几年国内其他城市的价格为基础，预测到生产期初的价格。项目达产后，年销售 13.5 万吨，每吨 200 元计算，具体收入预测依据如下：

国内蒸汽销售价格表

| 地区     | 销售价格（元/吨） | 备注 |
|--------|-----------|----|
| 蒸汽销售价格 |           |    |

| 地区     | 销售价格（元/吨） | 备注   |
|--------|-----------|--|
| 昆山市    | 201.60    | <p><b>关于调整蒸汽销售价格的通知</b></p> <p>发布日期：2020-12-21 11:05:32 浏览量：185</p> <p>各热电联产企业：</p> <p>受煤炭价格上涨影响，按照《昆山市煤炭价格联动暂行办法》规定，根据我市煤炭价格监测数据，经研究决定，上调我市燃煤蒸汽销售价格，现将有关事项通知如下：</p> <p>一、蒸汽销售价格由现行194.80元/吨调整为201.60元/吨。</p> <p>二、蒸汽价格调整后企业要做好宣传解释工作，加强内部管理，改善服务质量，提高服务水平。</p> <p>三、本通知自2020年12月1日起的用汽量执行。</p> <p>昆山市发展和改革委员会<br/>2020年12月1日</p>  |
| 淮安市洪泽区 | 204-224   | <p><b>淮安市洪泽区蒸汽销售价格调整公告</b></p> <p><b>淮安市洪泽区蒸汽销售价格调整公告</b></p> <p>2017年第1号</p> <p>受国家增值税税率政策影响，参照市物价局《市区蒸汽销售价格调整公告》（2017年第1号）调整公告。决定自2017年9月抄表起调整中电（洪泽）热电有限公司蒸汽销售价格由208元/吨（10公斤）、224元/吨（16公斤），分别调整为204元/吨（10公斤）、220元/吨（16公斤）。</p> <p>现予公布。</p> <p>淮安市洪泽区物价局<br/>2017年9月18日</p>  |
| 常熟市    | 200       | <p>常发改价〔2020〕24号</p> <p><b>关于调整蒸汽销售价格的通知</b></p> <p>各热电企业：</p> <p>由于受煤炭价格上涨等多种因素影响，依据苏州市发改委《关于调整冬季混合蒸汽销售价格的批复》（苏发改价格〔2020〕21号）精神，通过综合测算，经研究，决定上调蒸汽销售价格，具体如下：</p> <p>一、蒸汽中准销售价格从现行193元/吨调整为200元/吨。</p> <p>二、允许上浮6-10%，下浮不限，由双方协商合同约定。</p> <p>三、2.5MPa蒸汽销售价格可在中准价基础上增加19元/吨。</p> <p>四、对供汽距离超过8公里的蒸汽价格，可另加收5元/吨。</p> <p>五、对因资金（经费）等问题，不能承担热管网投资建设费用的热力用户，蒸汽价格可另加收15元/吨。</p> <p>六、本次调整蒸汽销售价格自2020年11月1日起执行。执行期间如遇价格政策调整，则按新政策执行。</p> <p>常熟市发展和改革委员会<br/>2020年12月1日</p> |

| 地区   | 销售价格（元/吨） | 备注  |
|------|-----------|---|
| 太仓市  | 210       | <p>太发改价〔2021〕6号</p> <hr/> <p><b>关于调整蒸汽销售价格的通知</b></p> <p>各热电企业：</p> <p>受煤炭价格上涨等因素影响，依据苏州市发改委《关于调整混合蒸汽试行销售价格的通知》（苏发改价格〔2021〕3号）文件精神，通过综合测算并参照周边地区的价格水平，经市政府同意，决定调整蒸汽销售价格，具体事项通知如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 蒸汽基准销售价格由 198 元/吨调整为 210 元/吨；</li> <li>2. 2.5MPa 蒸汽销售价格可在基准销售价格的基础上增加 19 元/吨；</li> <li>3. 取消“供汽距离超过 8 公里可另加收 5 元/吨”政策，实行“同城同价”；</li> <li>4. 调整时间自 2021 年 5 月 1 日起执行。</li> </ol>   |
| 张家港市 | 186       | <p><b>关于调整蒸汽销售价格的通知</b></p> <p>各供热企业：</p> <p>根据《关于改革蒸汽价格核定办法的通知》（张价管〔2009〕6号）规定，结合近期热电企业煤炭采购价格，经研究，决定下调我市蒸汽销售价格。现将有关事项通知如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、我市蒸汽最高销售价格调整为 186 元/吨（含税价），下浮不限。</li> <li>二、已安装超低排放设施并通过超低排放验收的热电企业，蒸汽价格可另加 4 元/吨。</li> <li>三、对供汽距离超过 5 公里的蒸汽价格可另加收 5 元/吨。</li> <li>四、上述价格从 2020 年 7 月 10 日起执行。</li> </ol> <p style="text-align: right;"> <br/>           张家港市发展和改革委员会<br/>           2020 年 7 月 9 日         </p> |

项目收入预测表

单位：万元

| 序号 | 收入类型      | 合计       | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|----|-----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 总收入       | 36978.89 |        |        | 1890   | 2295   | 2700   | 2835   | 2835   | 2835   |
|    | 生产负荷 (%)  |          |        |        | 70%    | 85%    | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |
|    | 销售收入      | 36978.89 |        |        | 1890   | 2295   | 2700   | 2835   | 2835   | 2835   |
|    | 单价 (元)    |          |        |        | 200    | 200    | 200    | 210    | 210    | 210    |
|    | 年销售量 (万吨) |          |        |        | 9.45   | 11.48  | 13.5   | 13.5   | 13.5   | 13.5   |

(续)

| 序号 | 收入类型      | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  | 2036 年  | 2037 年  |
|----|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 总收入       | 2976.75 | 2976.75 | 2976.75 | 3125.59 | 3125.59 | 3125.59 | 3281.87 |
|    | 生产负荷 (%)  | 100%    | 100%    | 100%    | 100%    | 100%    | 100%    | 100%    |
|    | 销售收入      | 2976.75 | 2976.75 | 2976.75 | 3125.59 | 3125.59 | 3125.59 | 3281.87 |
|    | 单价 (元)    | 220.5   | 220.5   | 220.5   | 231.53  | 231.53  | 231.53  | 243.1   |
|    | 年销售量 (万吨) | 13.5    | 13.5    | 13.5    | 13.5    | 13.5    | 13.5    | 13.5    |

## （二）项目预期成本预测

桂阳县家居企业余热供气项目包括外购燃料及动力费、工资及福利费、设备维修费用、管理费用、税金及附加等，下面分别对各项成本项目预测如下：

### 1、外购燃料及动力费

项目达产年需新水 25.27 万吨、电力 386.99 万千瓦时，根据《关于降低我市地方电网一般工商业电价有关问题的通知》（郴发改发[2019]72 号）和《关于调整郴州市城区供水价格的通知》（郴发改发〔2016〕181 号），确定一般工商业电费为 0.7311 元/kwh；水费为非居民生活用水 2.99 元/吨。年能源动力费 358.49 万元。

### 2、工资及福利费

职工薪酬。项目共需要相关工作人员 50 人，根据薪酬网（<https://www.xinchou.com/AverageWage/431000>）得知，郴州市 2021 年平均工资为 6172 元/月，则人员经费成本为 370.32 万元/年。

### 3、维修费用按当年固定资产折旧费用的 5%计算。

### 4、管理费用

参考大荔县热力有限公司集中供暖价格成本表（<http://www.dalish.gov.cn/xwzx/tzgg/106825.htm>），管理及销售费用约按收入的 3%计算。本项目管理及销售费用按收入的 3%计算。



## 5、税金及附加

根据国家及地方有关税收的规定，项目应缴纳的经营税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

综上 1 至 5 项：债券存续期内总成本费用为 17,173.40 万元，详见下表：

## 项目成本预测表

单位：万元

| 序号 | 项目      | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   |
|----|---------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 工资及福利   |        |        | 370.32 | 370.32   | 370.32   | 370.32   | 370.32   | 370.32   |
| 2  | 能耗      |        |        | 250.94 | 304.72   | 358.49   | 358.49   | 358.49   | 358.49   |
| 3  | 修理费（5%） |        |        | 34.79  | 34.79    | 34.79    | 34.79    | 34.79    | 34.79    |
| 4  | 管理及销售费  |        |        | 56.70  | 68.85    | 81.00    | 85.05    | 85.05    | 85.05    |
| 5  | 销售税金及附加 |        |        | 171.66 | 208.44   | 245.24   | 257.48   | 257.48   | 257.48   |
| 6  | 所得税     |        |        | 40.14  | 115.71   | 191.28   | 220.95   | 220.95   | 220.95   |
| 合计 |         |        |        | 924.55 | 1,102.83 | 1,281.12 | 1,327.08 | 1,327.08 | 1,327.08 |

（续）

| 序号 | 项目      | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 合计        |
|----|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1  | 工资及福利   | 370.32   | 370.32   | 370.32   | 370.32   | 370.32   | 370.32   | 370.32   | 4,814.16  |
| 2  | 能耗      | 358.49   | 358.49   | 358.49   | 358.49   | 358.49   | 358.49   | 358.49   | 4,499.05  |
| 3  | 修理费（5%） | 34.79    | 34.79    | 34.79    | 34.79    | 34.79    | 34.79    | 34.79    | 452.27    |
| 4  | 管理及销售费  | 89.30    | 89.30    | 89.30    | 93.77    | 93.77    | 93.77    | 98.46    | 1,109.37  |
| 5  | 销售税金及附加 | 270.37   | 270.37   | 270.37   | 283.88   | 283.88   | 283.88   | 298.08   | 3,358.61  |
| 6  | 所得税     | 252.11   | 252.11   | 252.11   | 284.82   | 284.82   | 284.82   | 319.17   | 2,939.94  |
| 合计 |         | 1,375.38 | 1,375.38 | 1,375.38 | 1,426.07 | 1,426.07 | 1,426.07 | 1,479.31 | 17,173.40 |

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，桂阳县家居企业余热供气项目预期总收入 36,978.89 万元，预期运营成本 17,173.40 万元，项目净收益 19,805.49 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

桂阳县家居企业余热供气项目，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 9,900.00 万元，本次拟申请政府专项债券 9,900.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.62%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

桂阳县家居企业余热供气项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况

单位：万元

| 年度         | 债券期初余额   | 债券发行     | 债券还本 | 债券期末余额   | 本次预测利率 | 支付利息合计 | 支付本息合计 |
|------------|----------|----------|------|----------|--------|--------|--------|
| 2023 年 3 月 |          | 9,900.00 |      | 9,900.00 | 3.62%  |        |        |
| 2023 年 9 月 | 9,900.00 |          |      | 9,900.00 | 3.62%  | 179.19 | 179.19 |
| 2024 年     | 9,900.00 |          |      | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38 | 358.38 |
| 2025 年     | 9,900.00 |          |      | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38 | 358.38 |
| 2026 年     | 9,900.00 |          |      | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38 | 358.38 |
| 2027 年     | 9,900.00 |          |      | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38 | 358.38 |
| 2028 年     | 9,900.00 |          |      | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38 | 358.38 |
| 2029 年     | 9,900.00 |          |      | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38 | 358.38 |
| 2030 年     | 9,900.00 |          |      | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38 | 358.38 |

| 年度         | 债券期初余额   | 债券发行     | 债券还本     | 债券期末余额   | 本次预测利率 | 支付利息合计   | 支付本息合计    |
|------------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|-----------|
| 2031 年     | 9,900.00 |          |          | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38   | 358.38    |
| 2032 年     | 9,900.00 |          |          | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38   | 358.38    |
| 2033 年     | 9,900.00 |          |          | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38   | 358.38    |
| 2034 年     | 9,900.00 |          |          | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38   | 358.38    |
| 2035 年     | 9,900.00 |          |          | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38   | 358.38    |
| 2036 年     | 9,900.00 |          |          | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38   | 358.38    |
| 2037 年     | 9,900.00 |          |          | 9,900.00 | 3.62%  | 358.38   | 358.38    |
| 2038 年 3 月 | 9,900.00 |          | 9,900.00 |          | 3.62%  | 179.19   | 10079.19  |
| 合计         |          | 9,900.00 | 9,900.00 |          |        | 5,375.70 | 15,275.70 |

### （三）项目融资平衡情况

桂阳县家居企业余热供气项目偿债资金来源为供热收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 19,805.49 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

#### 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 | 项目总预计融资本息 | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|---------------|---------------|----------|-----------|-------------------------|
| 桂阳县家居企业余热供气项目 | 19,805.49     | 9,900.00 | 15,275.70 | 1.30                    |

桂阳县家居企业余热供气项目融资平衡情况已经湖南新财苑会计师事务所审计通过。

### （四）压力测试

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

| 单因素敏感性分析      | -10% | 0%   | 10%  |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.05 | 1.30 | 1.54 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.41 | 1.30 | 1.18 |

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%，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### **（五）现金流模拟分析**

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表。

## 项目现金流预测表

单位：万元

| 年份           | 以前年度到<br>2022 年 | 2023 年    | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   |
|--------------|-----------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、年初资金余额     |                 | 0.00      | -179.19  | -537.57  | 69.50    | 903.29   | 1,963.79 | 3,113.33 | 4,262.87 |
| 二、本年现金流入     |                 |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 1、资本金流入      |                 | 1,600.00  | 8,000.00 | 300.00   |          |          |          |          |          |
| 2、债券资金流入     |                 | 9,900.00  |          |          |          |          |          |          |          |
| 3、土地使用权出让金流入 |                 |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 4、项目运营收入流入   |                 |           |          | 1,890.00 | 2,295.00 | 2,700.00 | 2,835.00 | 2,835.00 | 2,835.00 |
| 5、其他自筹渠道资金流入 |                 |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 合计           | -               | 11,500.00 | 8,000.00 | 2,190.00 | 2,295.00 | 2,700.00 | 2,835.00 | 2,835.00 | 2,835.00 |
| 三、专项投资现金流出   |                 |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 1、工程建设费用     | -               | 9,476.46  | 6,592.32 | 247.21   |          |          |          |          |          |
| 2、工程建设其他费用   | -               | 714.07    | 496.75   | 18.63    |          |          |          |          |          |
| 3、预备费        | -               | 1,019.06  | 708.91   | 26.58    |          |          |          |          |          |
| 4、其他费用       | -               | 290.40    | 202.02   | 7.58     |          |          |          |          |          |
| 合计           | -               | 11,500.00 | 8,000.00 | 300.00   |          |          |          |          |          |
| 四、专项债券现金流出   |                 |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 1、运营成本支出     |                 |           |          | 924.55   | 1102.83  | 1,281.12 | 1,327.08 | 1,327.08 | 1,327.08 |
| 2、本次债券利息     |                 | 179.19    | 358.38   | 358.38   | 358.38   | 358.38   | 358.38   | 358.38   | 358.38   |

|              |   |         |         |          |          |          |          |          |          |
|--------------|---|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 3、本次债券本金归还   |   |         |         |          |          |          |          |          |          |
| 合计           | - | 179.19  | 358.38  | 1,282.93 | 1,461.21 | 1,639.50 | 1,685.46 | 1,685.46 | 1,685.46 |
| 五、年度项目现金收支净额 |   | -179.19 | -358.38 | 607.07   | 833.79   | 1,060.50 | 1,149.54 | 1,149.54 | 1,149.54 |
| 六、本年资金结余     | - | -179.19 | -537.57 | 69.50    | 903.29   | 1,963.79 | 3,113.33 | 4,262.87 | 5,412.41 |

(续)

| 年份           | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 合计        |
|--------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、年初资金余额     | 5,412.41 | 6,655.40 | 7,898.39 | 9,141.38 | 10,482.52 | 11,823.66 | 13,164.80 | 14,608.98 |           |
| 二、本年现金流入     |          |          |          |          |           |           |           |           | -         |
| 1、资本金流入      |          |          |          |          |           |           |           |           | 9,900.00  |
| 2、债券资金流入     |          |          |          |          |           |           |           |           | 9,900.00  |
| 3、土地使用权出让金流入 |          |          |          |          |           |           |           |           | 0.00      |
| 4、项目运营收入流入   | 2,976.75 | 2,976.75 | 2,976.75 | 3,125.59 | 3,125.59  | 3,125.59  | 3,281.87  |           | 36,978.89 |
| 5、其他自筹渠道资金流入 |          |          |          |          |           |           |           |           | 0.00      |
| 合计           | 2,976.75 | 2,976.75 | 2,976.75 | 3,125.59 | 3,125.59  | 3,125.59  | 3,281.87  | 0.00      | 56,778.89 |
| 三、专项投资现金流出   |          |          |          |          |           |           |           |           | 0.00      |
| 1、工程建设费用     |          |          |          |          |           |           |           |           | 16,316.00 |
| 2、工程建设其他费用   |          |          |          |          |           |           |           |           | 1,229.45  |
| 3、预备费        |          |          |          |          |           |           |           |           | 1,754.55  |
| 4、其他费用       |          |          |          |          |           |           |           |           | 500.00    |
| 合计           |          |          |          |          |           |           |           |           | 19,800.00 |



|              |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| 四、专项债券现金流出   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 0.00             |
| 1、运营成本支出     | 1,375.38        | 1,375.38        | 1,375.38        | 1,426.07        | 1,426.07        | 1,426.07        | 1,479.31        |                  | 17,173.40        |
| 2、本次债券利息     | 358.38          | 358.38          | 358.38          | 358.38          | 358.38          | 358.38          | 358.38          | 179.19           | 5,375.70         |
| 3、本次债券本金归还   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 9,900.00         | 9,900.00         |
| <b>合计</b>    | <b>1,733.76</b> | <b>1,733.76</b> | <b>1,733.76</b> | <b>1,784.45</b> | <b>1,784.45</b> | <b>1,784.45</b> | <b>1,837.69</b> | <b>10,079.19</b> | <b>32,449.10</b> |
| 五、年度项目现金收支净额 | 1,242.99        | 1,242.99        | 1,242.99        | 1,341.14        | 1,341.14        | 1,341.14        | 1,444.18        | -10,079.19       | 4,529.79         |
| 六、本年资金结余     | 6,655.40        | 7,898.39        | 9,141.38        | 10,482.52       | 11,823.66       | 13,164.80       | 14,608.98       | 4,529.79         |                  |

## 六、潜在风险评估

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

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险

#### 1、诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工；（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

#### 2、工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程

的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

### 3、项目资金、质量和进度风险分析

（1）资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。（2）质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

#### （二）影响项目收益的风险

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

#### （三）影响融资平衡结果的风险

##### 1、投资测算不准确风险

风险分析：影响融资收益平衡最大的风险在于对土地出让价格、面积、入园企业每年产值带来的税收收入等重要环节出现判断偏差。现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

## 2、利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

## 3、流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

### **（四）项目风险管理措施**

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2、本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项

目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3、加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4、本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5、为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

## **七、还款保障措施**

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险

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

## 八、主管部门责任

桂阳县家居企业余热供气项目的主管部门是湖南桂阳工业园区管理委员会。

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园区建设专项债券项目建设任务、成本等因素，建立项目园区建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好园区建设专项债券项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《桂阳县家居企业余热供气项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 2 日



# 郴州市桂阳县

## 桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区

### 基础设施工程预期收益与融资平衡方案

郴州市桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程拟发行园区建设专项债券 5,200.00 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          |
|------------------------------|--|----------|--------|---------------|
| 桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程 | 2023 年湖南省园区建设专项债券（二期）<br>-2023 年湖南省政府专项债券（十一期） | 5,200.00 | 20 年   | 湖南桂阳工业园区管理委员会 |

#### 一、项目概况

##### （一）区域介绍

桂阳县，隶属于湖南省郴州市，位于郴州市西部，南岭北麓，湘江支流的舂陵江中上流。地理坐标为东经 112°13'26"至 112°55'46"，北纬 25°27'15"至 26°13'30"之间。东临北湖区，西与新田、嘉禾相连，北和祁阳、常宁、耒阳、永兴交界，

南隔临武邻近广东，县城距郴州市区 31.7 公里，总面积 2973 平方公里。截至 2018 年末，桂阳县总人口 91.85 万人，桂阳县辖 22 个乡镇（街道）、398 个行政村（社区）。

桂阳县是历史悠久的千年古郡。自汉初设郡以来已有 2200 多年历史，历为郡、国、监、军、路、府、州、直隶州、县的重要地方治所，素有“楚南名区，汉初古郡”之称。

截至 2018 年末，桂阳县辖桥市乡、白水瑶族乡 2 个乡，正和、太和、方元、荷叶、樟市、洋市、雷坪、仁义、和平、敖泉、欧阳海、莲塘、流峰、塘市、四里、舂陵江、浩塘 17 个镇，龙潭、鹿峰、黄沙坪 3 个街道共 19 个乡镇、3 个街道，县人民政府驻地不变（龙潭街道）。

桂阳县历为中原通往岭南的交通要道和兵家必争之地，被称作“三湘之屏藩，两广之管钥”。如今，京深高铁、厦蓉高速、京珠高速复线贯穿东西南北，北上长沙、南下广州均在 1 小时车程左右，全面步入与长株潭、珠三角城市群“同城时代”。

2017 年 10 月，被住建部命名为国家园林县城。

2018 年，桂阳县地区生产总值 376 亿元，比 2017 年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 41.55 亿元，增长 3.4%，第二产业增加值 166.42 亿元，增长 7.6%，第三产业增加值 168.03 亿元，增长 11.1%。按常住人口计算，全县人均地区生产总值 52250 元，增长 8.1%；三次产业比重调整为 11.0: 44.3: 44.7。其中，一产业比重比 2017 年下降 1.1%，二产业

比重下降 3.0%，三产业比重上升 4.1%；全县非公有制经济增加值 262.286 亿元，比 2017 年增长 10.1%，占全县 GDP 的比重 69.8%；其中，第一、二、三产业分别增长 4.5%、8.4%、14%。

桂阳县 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）  | 365    | 413.13 | 441.29 |
| 居民人均可支配收入（元） | 39221  | 43123  | 44903  |
| 一般公共预算收入     | 30.148 | 27.81  | 30.35  |
| 政府性基金收入      | 23.43  | 14.95  | 12.43  |
| 其中：国有土地出让收入  | 13.57  | 14.01  | 12.29  |
| 政府性基金支出      | 12.92  | 12.64  | 14.02  |
| 其中：国有土地出让支出  | 8.93   | 4.6    | 5.4    |

注：桂阳县财政局提供

（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  |
|------------------------------|---|---|------------|---|
| 桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程 | 项目总投资为 20,000.00 万元，项目建设地点在桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区内，本项目拟于 2022 年 9 月开工启动到 2024 年 | 项目主要在桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区内建设物流仓储厂房及周边道路建设。其中物流仓储厂房建筑基底面积 32000 m²，建筑面积 64000 m²，配套建设电气、给排水、消防、暖通等工程；新建高新路全长 0.8 公里，路面 21 米，路幅 30 米；新建高科路全长 0.8 公里，路面 21 米，路幅 30 米；新建兴业大道全长 0.6 公里，路 | 湖南桂阳工业园区管理 | 《关于桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程可行性研究报告的批复》（桂政发改批[2022]164 号）<br>建设用地规划：许可证号：地字第 431021202200121 号；建设工程规划许 |

|  |                     |   |     |   |
|--|---------------------|---|-----|---|
|  | 12 月竣工, 建设周期 28 个月。 | 面 21 米, 路幅 30 米; 新建龙侯路全长 0.8 公里, 路面 21 米, 路幅 30 米, 配套建设排水、照明、地下管廊、绿化、交通工程等配套设施。 | 委员会 | 可证号: 建字第 431021202200121 号; 建筑工程施工许可证号 431021202212110217 |
|--|---------------------|---|-----|---|

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

项目建设投产后, 把众多专业的物流仓储服务商聚集在一个服务平台上, 并为国际厂商、中西部转移企业及桂阳外贸企业等实施物流外包、仓储等服务提供一个极好的载体。入驻企业通过本项目事先搭建好仓储物流中心, 为企业提供软硬双管优势载体, 不仅减轻了企业对于厂房投入的资金压力, 分担企业风险, 提升企业效率, 帮助破除阻碍企业发展的物流“瓶颈”, 为企业创造提高核心竞争力的机会, 为企业的发展提供新的动力, 引导行业朝着有利于企业自身的方向发展。

项目规划为桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程, 可有效的与有色金属加工冶炼产业融合发展, 还是承接产业转移的重要举措。由于内地土地、劳动力资源及成本相对沿海发达地区较为低廉, 因此, 发达地区企业纷纷内迁。在相当一段时间内, 在我国政策的引领下, 沿海产业梯度转移及发展将成为我国工业发展的重要内容, 这给桂阳高新区发展带来了良好的机遇, 也对园区平台

建设提出了更高要求。标准厂房的建设将为承接企业提供快速、便捷的落地条件，有利于保持企业在产品转移投资地连续性和市场拓展的延续性。因此，园区标准厂房的建设是承接产业转移升级的必然要求。

近年来，桂阳县经济保持了强劲的发展势头，城市建设日新月异，县城内已无可供成片开发的土地，企业新建、扩建缺乏场地，制约了桂阳县的发展，急需寻找新的发展空间。总之，要实现县委、县政府提出的城市化目标，任务非常艰巨。建立标准厂房工业园，一方面工业区引进外资实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的优化，引进国内外高科技企业进驻，使之成为城区的一个功能区，构成城区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，工业区企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，被征用土地的另外一部分农村人口将利用转让土地的收益成本，从事第二、三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快桂阳县的城市化进程。

本项目的建设适应了国家政策，带动了片区发展建设，完善了片区功能。该项目将标准厂房、道路、给水、城市排污，排水等紧密结合在一起，将大大改善片区环境，加快了片区城市化进程。项目建设完成后带动沿线交通通讯、商贸流通、招商引资、宾馆餐馆、文化娱乐、金融等行业的发展，形成片区经济，从而带动扩容城镇建设和经济社会发展。本项目的建设有利于发展片区经济，从而带动城镇建设，提高

片区整体发展水平。

## **（二）社会效益分析**

本项目建设有利于改善基础设施条件，提升城市形象；有利于改善招商引资环境，加快经济社会发展水平。项目建成后，将会加快桂阳县城镇化建设发展，项目社会效益显著。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目所属领域**

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程属于 0802 产业园区基础设施类项目。

### **2、项目立项批复情况**

郴州市桂阳县发展和改革局《关于桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程可行性研究报告的批复》（桂政发改批[2022]164号）。

### **3、项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况**

项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作正在有序开展。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目拟发行专项债 10,000.00 万元，全部用于桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程，项目属于园区建设专项债的社会领域，债券投资方向正确。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。同时本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程实施政策依据充分，债券需求合理；项目涉及领域方向合规立项批文手续完备；桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程已经通过律师事务所合法性审查。同时，桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程项目融资平衡情况已经通过会计事务所审计通过。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，经评估项目风险是可控的。

### **（六）项目存续期**

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程存续期为 30 年，存续期间大于债券发行期间。

### **（七）项目绩效目标**

1、数量指标：工程实际完工率为 100%。



2、质量指标：本项目验收合格率为 100%。

3、成本指标：本项目建设成本控制在 20,000.00 万元以内，融资成本小于 4%。

4、社会效益指标：区域内居民收入显著提高、三产融合明显加快、就业岗位明显增多。

5、偿债风险：通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目净收益能覆盖项目融资本息。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程的投资总额均按照项目实际情况及当地平均的工程造价水平估算，主要的项目投资估算依据包括：

1、本工程以 2020 年《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价（2020）56 号）规定，并参照郴州市目前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 2020 年《湖南省建设工程消耗量标准》中的《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》《湖南省市政工程消耗量标准》《湖南省市政排水设施维护工程消耗量标准》《湖南省园林绿化工程消耗量标准》，并参考类似工程指标，对人工、材料价格等进行调整后编制。建筑安装工程材料价格参照郴州建设主管部分发布的郴州建设造价信息计取。

3、按照湘建建〔2016〕72 号文、湘建建〔2016〕7160

号“湖南省住房和城乡建设厅关于印发《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知”执行。

- 4、报建费：按建筑面积每平方米 20 元计算；
- 5、建设单位管理费：参考财建〔2016〕504；
- 6、建设工程监理费：参考发改价格〔2007〕670 号；
- 7、可行性研究费：参考计价格〔1999〕1283 号；
- 8、工程勘察费：按工程设计费 15%估算；
- 9、工程设计费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号；
- 10、工程保险费：以工程费用为基数，费率为 0.4%；
- 11、环境影响评价咨询服务费：参考计价格〔2002〕125 号；
- 12、劳动安全卫生评价费：以工程费用为基数，费率 0.1%；
- 13、工程造价咨询费：参考湘建价协〔2016〕25 号文并按比例下浮；
- 14、工程质量检测费：参考湘质安协字〔2016〕19 号，按建安工程费用\*1%计算；
- 15、场地准备及临时设施费：以工程费用为基数，费率为 0.5%；
- 16、工程招标费：参考湘招协〔2015〕6 号号文，由中标单位承担；
- 17、预备费：只计算基本预备费，以工程费用和工程建

设其他费用为基数按 5%计算；

18、土地费：本项目拟征用土地 80 亩，12 万元/亩计算；

19、省、市其它概算、预算有关文件等

经初步估算，本项目工程投资总估算为 20,000.00 万元，其中建安工程费用 16,845.98 万元，工程建设其他费用 1,287.35 万元，征地费 960 万元，预备费 906.67 万元。具体的项目投资估算以及投资计划如下表所示：

项目投资估算表

| 序号          | 工程名称      | 估算金额（万元） |               |      |          | 技术经济指标 |       |         | 备注及编制依据 |
|-------------|-----------|----------|---------------|------|----------|--------|-------|---------|---------|
|             |           | 建筑工程     | 设备购置<br>及安装工程 | 其他费用 | 合计       | 单位     | 数量    | 经济指标（元） |         |
| 第一部分：建安工程费用 |           | 12903.00 | 3942.98       |      | 16845.98 |        |       |         |         |
| 一           | 仓储物流厂房    | 10752.00 | 1984.00       |      | 12736.00 |        |       |         |         |
| 1           | 土建工程      | 10752.00 |               |      | 10752    | m²     | 64000 | 1680    |         |
| 2           | 强弱电工程     |          | 832.00        |      | 832      | m²     | 64000 | 130     |         |
| 3           | 给排水工程     |          | 512.00        |      | 512      | m²     | 64000 | 80      |         |
| 4           | 暖通工程      |          | 192.00        |      | 192      | m²     | 64000 | 30      |         |
| 5           | 消防工程      |          | 448.00        |      | 448      | m²     | 64000 | 70      |         |
| 二           | 道路        | 2151.00  | 1958.98       |      | 4109.98  |        |       |         |         |
| 高新路         |           | 573.60   | 524.25        |      | 1097.85  |        |       |         |         |
| 1           | 土石方工程     | 162.00   |               |      | 162.00   | m³     | 36000 | 45      |         |
| 2           | 道路工程（沥青砼） | 288.00   |               |      | 288.00   | m²     | 7200  | 400     |         |
| 3           | 人行道路面工程   | 123.20   |               |      | 123.20   | m²     | 5600  | 220     |         |
| 4           | 排水工程      |          | 233.60        |      | 233.60   |        |       |         |         |
| 4.1         | 雨水工程      |          | 132.80        |      | 132.80   | m      | 1600  | 830     |         |
| 4.2         | 污水工程      |          | 100.80        |      | 100.80   | m      | 1600  | 630     |         |
| 5           | 路灯工程      |          | 32.00         |      | 32.00    | 盏      | 53    | 6000    |         |
| 6           | 绿化工程      |          | 96.00         |      | 96.00    | m²     | 4800  | 200     |         |
| 7           | 交通工程      |          | 42.65         |      | 42.65    |        |       |         |         |
| 7.1         | 交通标线      |          | 4.93          |      | 4.93     | m      | 7040  | 7       |         |

| 序号  | 工程名称      | 估算金额（万元）      |               |             |                | 技术经济指标 |       |         | 备注及编制依据 |
|-----|-----------|---------------|---------------|-------------|----------------|--------|-------|---------|---------|
|     |           | 建筑工程          | 设备购置及安装工程     | 其他费用        | 合计             | 单位     | 数量    | 经济指标（元） |         |
| 7.2 | 交通指示牌     |               | 24.00         |             | 24.00          | 座      | 16    | 15000   |         |
| 7.3 | 车行信号灯     |               | 7.00          |             | 7.00           | 套      | 14    | 5000    |         |
| 7.4 | 人行信号灯     |               | 5.60          |             | 5.60           | 套      | 14    | 4000    |         |
| 7.5 | 接线井       |               | 1.12          |             | 1.12           | 座      | 14    | 800     |         |
| 8   | 综合管廊      |               | 120.00        |             | 120.00         | m      | 800   | 1500    |         |
| 9   | 附属工程      | 0.40          |               |             | 0.40           | 套      | 8     | 500     |         |
| 高科路 |           | <b>573.60</b> | <b>524.25</b> | <b>0.00</b> | <b>1097.85</b> |        |       |         |         |
| 1   | 土石方工程     | 162.00        |               |             | 162.00         | m³     | 36000 | 45      |         |
| 2   | 道路工程（沥青砼） | 288.00        |               |             | 288.00         | m²     | 7200  | 400     | 200     |
| 3   | 人行道路面工程   | 123.20        |               |             | 123.20         | m²     | 5600  | 220     |         |
| 4   | 排水工程      |               | 233.60        |             | 233.60         |        |       |         |         |
| 4.1 | 雨水工程      |               | 132.80        |             | 132.80         | m      | 1600  | 830     |         |
| 4.2 | 污水工程      |               | 100.80        |             | 100.80         | m      | 1600  | 630     |         |
| 5   | 路灯工程      |               | 32.00         |             | 32.00          | 盏      | 53    | 6000    |         |
| 6   | 绿化工程      |               | 96.00         |             | 96.00          | m²     | 4800  | 200     |         |
| 7   | 交通工程      |               | 42.65         |             | 42.65          |        |       |         |         |
| 7.1 | 交通标线      |               | 4.93          |             | 4.93           | m      | 7040  | 7       |         |
| 7.2 | 交通指示牌     |               | 24.00         |             | 24.00          | 座      | 16    | 15000   |         |

| 序号   | 工程名称      | 估算金额（万元）      |               |             |               | 技术经济指标 |       |         | 备注及编制依据 |
|------|-----------|---------------|---------------|-------------|---------------|--------|-------|---------|---------|
|      |           | 建筑工程          | 设备购置及安装工程     | 其他费用        | 合计            | 单位     | 数量    | 经济指标（元） |         |
| 7.3  | 车行信号灯     |               | 7.00          |             | 7.00          | 套      | 14    | 5000    |         |
| 7.4  | 人行信号灯     |               | 5.60          |             | 5.60          | 套      | 14    | 4000    |         |
| 7.5  | 接线井       |               | 1.12          |             | 1.12          | 座      | 14    | 800     |         |
| 8    | 综合管廊      |               | 120.00        |             | 120.00        | m      | 800   | 1500    |         |
| 9    | 附属工程      | 0.40          |               |             | 0.40          | 套      | 8     | 500     |         |
| 兴业大道 |           | <b>430.20</b> | <b>386.24</b> | <b>0.00</b> | <b>816.44</b> |        |       |         |         |
| 1    | 土石方工程     | 121.50        |               |             | 121.50        | m³     | 27000 | 45      |         |
| 2    | 道路工程（沥青砼） | 216.00        |               |             | 216.00        | m²     | 5400  | 400     |         |
| 3    | 人行道路面工程   | 92.40         |               |             | 92.40         | m²     | 4200  | 220     |         |
| 4    | 排水工程      |               | 175.20        |             | 175.20        |        |       |         |         |
| 4.1  | 雨水工程      |               | 99.60         |             | 99.60         | m      | 1200  | 830     |         |
| 4.2  | 污水工程      |               | 75.60         |             | 75.60         | m      | 1200  | 630     |         |
| 5    | 路灯工程      |               | 24.00         |             | 24.00         | 盏      | 40    | 6000    |         |
| 6    | 绿化工程      |               | 72.00         |             | 72.00         | m²     | 3600  | 200     |         |
| 7    | 交通工程      |               | 25.04         |             | 25.04         |        |       |         |         |
| 7.1  | 交通标线      |               | 3.70          |             | 3.70          | m      | 5280  | 7       |         |
| 7.2  | 交通指示牌     |               | 13.50         |             | 13.50         | 座      | 9     | 15000   |         |
| 7.3  | 车行信号灯     |               | 4.00          |             | 4.00          | 套      | 8     | 5000    |         |
| 7.4  | 人行信号灯     |               | 3.20          |             | 3.20          | 套      | 8     | 4000    |         |
| 7.5  | 接线井       |               | 0.64          |             | 0.64          | 座      | 8     | 800     |         |
| 8    | 综合管廊      |               | 90.00         |             | 90.00         | m      | 600   | 1500    |         |

| 序号  | 工程名称                 | 估算金额（万元）      |               |                |                | 技术经济指标    |       |         | 备注及编制依据       |
|-----|----------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|-----------|-------|---------|---------------|
|     |                      | 建筑工程          | 设备购置及安装工程     | 其他费用           | 合计             | 单位        | 数量    | 经济指标（元） |               |
| 9   | 附属工程                 | 0.30          |               |                | 0.30           | 套         | 6     | 500     |               |
|     | <b>龙候路</b>           | <b>573.60</b> | <b>524.25</b> | <b>0.00</b>    | <b>1097.85</b> |           |       |         |               |
| 1   | 土石方工程                | 162.00        |               |                | 162.00         | m³        | 36000 | 45      |               |
| 2   | 道路工程（沥青砼）            | 288.00        |               |                | 288.00         | m²        | 7200  | 400     |               |
| 3   | 人行道路面工程              | 123.20        |               |                | 123.20         | m²        | 5600  | 220     |               |
| 4   | 排水工程                 |               | 233.60        |                | 233.60         |           |       |         |               |
| 4.1 | 雨水工程                 |               | 132.80        |                | 132.80         | m         | 1600  | 830     |               |
| 4.2 | 污水工程                 |               | 100.80        |                | 100.80         | m         | 1600  | 630     |               |
| 5   | 路灯工程                 |               | 32.00         |                | 32.00          | 盏         | 53    | 6000    |               |
| 6   | 绿化工程                 |               | 96.00         |                | 96.00          | m²        | 4800  | 200     |               |
| 7   | 交通工程                 |               | 42.65         |                | 42.65          |           |       |         |               |
| 7.1 | 交通标线                 |               | 4.93          |                | 4.93           | m         | 7040  | 7       |               |
| 7.2 | 交通指示牌                |               | 24.00         |                | 24.00          | 座         | 16    | 15000   |               |
| 7.3 | 车行信号灯                |               | 7.00          |                | 7.00           | 套         | 14    | 5000    |               |
| 7.4 | 人行信号灯                |               | 5.60          |                | 5.60           | 套         | 14    | 4000    |               |
| 7.5 | 接线井                  |               | 1.12          |                | 1.12           | 座         | 14    | 800     |               |
| 8   | 综合管廊                 |               | 120.00        |                | 120.00         | m         | 800   | 1500    |               |
| 9   | 附属工程                 | 0.40          |               |                | 0.40           | 套         | 8     | 500     |               |
|     | <b>第二部分：工程建设其他费用</b> |               |               | <b>1287.35</b> | <b>1287.35</b> | <b>万元</b> |       |         |               |
| 1   | 报建费                  |               |               | 128.00         | 128.00         | 万元        |       |         | 20 元/每平方米     |
| 2   | 建设单位管理费              |               |               | 208.46         | 208.46         | 万元        |       |         | 财建[2016]504 号 |



| 序号 | 工程名称              | 估算金额（万元）        |                |                |                 | 技术经济指标    |    |         | 备注及编制依据                    |
|----|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------|----|---------|----------------------------|
|    |                   | 建筑工程            | 设备购置<br>及安装工程  | 其他费用           | 合计              | 单位        | 数量 | 经济指标（元） |                            |
| 3  | 工程监理费             |                 |                | 196.20         | 196.20          | 万元        |    |         | 发改价格〔2007〕670 号            |
| 4  | 项目前期咨询服务费         |                 |                | 11.20          | 11.20           | 万元        |    |         | 计价格[1999]1283 号            |
| 5  | 勘察费               |                 |                | 42.41          | 42.41           | 万元        |    |         | 设计费*15%                    |
| 6  | 设计费               |                 |                | 282.73         | 282.73          | 万元        |    |         | 计价格[2002]10 号              |
| 7  | 环境影响咨询服务费         |                 |                | 8.16           | 8.16            | 万元        |    |         | 计价格[2002]125 号             |
| 8  | 造价咨询费             |                 |                | 73.28          | 73.28           | 万元        |    |         | 参考湘建价协[2016]25<br>号文并按比例下浮 |
| 9  | 工程招标费             |                 |                | 0.00           | 0.00            | 万元        |    |         | 中标单位承担                     |
| 10 | 场地准备及临时设施费        |                 |                | 84.23          | 84.23           | 万元        |    |         | 一*0.5%                     |
| 11 | 劳动安全卫生评价费         |                 |                | 16.85          | 16.85           | 万元        |    |         | 一*0.1%                     |
| 12 | 工程质量检测费           |                 |                | 168.46         | 168.46          | 万元        |    |         | 湘建价[2020]56 号              |
| 13 | 工程保险费             |                 |                | 67.38          | 67.38           | 万元        |    |         | 一*0.4%                     |
|    | <b>第三部分：征地费</b>   |                 |                | <b>960.00</b>  | <b>960.00</b>   | <b>万元</b> |    |         | <b>按 80 亩，12 万/亩</b>       |
|    | <b>第四部分：预备费</b>   |                 |                | <b>906.67</b>  | <b>906.67</b>   | <b>万元</b> |    |         | <b>(一+二)*5%</b>            |
|    | <b>第五部分：估算总金额</b> | <b>12903.00</b> | <b>3942.98</b> | <b>3154.02</b> | <b>20000.00</b> | <b>万元</b> |    |         |                            |

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。

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程总投资 20,000.00 万元，2023 年投入金额 10,000.00 万元，前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称                         | 总投资       | 前期投入 | 2023 年    | 2024 年及以后 |
|------------------------------|-----------|------|-----------|-----------|
| 桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程 | 20,000.00 |      | 10,000.00 | 10,000.00 |

2023 年度，桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程分月投资计划如下表所示：

2023 年度项目投资分月计划表

单位：万元

| 项目名称                         | 月度       | 前期投入 | 1 月    | 2 月    | 3 月      | 4 月      | 5 月      | 6 月    |
|------------------------------|----------|------|--------|--------|----------|----------|----------|--------|
| 桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程 | 投资金额     |      | 400.00 | 500.00 | 2,000.00 | 1,700.00 | 1,500.00 | 600.00 |
|                              | 其中：专项债金额 |      |        |        | 2,000.00 | 1,700.00 | 1,500.00 |        |
|                              | 月度       |      | 7 月    | 8 月    | 9 月      | 10 月     | 11 月     | 12 月   |
|                              | 投资金额     |      | 500.00 | 600.00 | 400.00   | 600.00   | 700.00   | 500.00 |
|                              | 其中：专项债金额 |      |        |        |          |          |          |        |

## （二）资金筹措方案

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债

券。项目总投资 20,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 10,000.00 万元，占投资总额的 50.00%；拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元。截至目前，前期已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 5,200.00 万元，未来拟继续申请发行 4,800.00 万元。

桂阳县项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称                         | 总投资       | 资金来源      |           |             |            |             |            |      | 本次拟发行专项债券期限 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
|                              |           | 资本金/自有资金  | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 |             |
| 桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程 | 20,000.00 | 10,000.00 | 0.00      | 5,200.00    | 0.00       | 4,800.00    | 0.00       | 0.00 | 20 年        |

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

##### 1、标准厂房出租价格

本项目建成后厂房计容面积为 64000 m²，根据对当地周边区域类似项目市场调研，厂房出租价格在 597.6~1800 元/m²·年，考虑到本项目资产权属为政府单位，价格应比市场价格低，因此本项目厂房出租价格定为 300 元/m²·年，且考虑每 5 年租金上涨 10%，运营期 1~3 年出租率为 70%、80%、90%，之后按 100%考虑，计算期内本项目厂房出租收入为 38,290.56 万元。

表 12-1 项目周边仓库出租价格信息表

| 编号 | 位置    | 出租价格（元/m <sup>2</sup> ·年） | 备注   |
|----|-------|---------------------------|--|
| 1  | 苏仙工业园 | 597.6                     |    |
| 2  | 资兴市   | 1800                      |    |
| 3  | 北湖区   | 648                       |   |
| 4  | 北湖区   | 630                       |  |

## 2、物业管理价格

根据《关于印发<郴州市物业服务收费管理细则>的通知（郴发改价发〔2020〕254号）》，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目物业服务收费按三级服务标准定价，因此物业管理费综合定价按1元/m<sup>2</sup>/月计取，且考虑每5年上涨10%。

郴州市发展和改革委员会  
郴州市住房和城乡建设局  
郴州市市场监督管理局

郴发改价发〔2020〕254号

关于印发《郴州市物业服务  
收费管理细则》的通知

各县市区发改局、住房和城乡建设局，市场监督管理局，市物  
业行业协会，市房地产业协会：

根据《湖南省物业管理条例》、《关于印发〈湖南省物业服  
务收费管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2017〕4号）、《关于  
印发〈湖南省住宅类物业项目物业服务导则〉等3个导则的通  
知》（湘建科〔2019〕224号）等有关规定，结合我市实际情况，

—1—

|    |   |         |  |      |
|----|---|---------|--|------|
| 三级 | 1 | 管理处设置   | (2) 办公场所整洁有序。<br>(3) 配置一般的办公用品（如办公家具、电话等）。   | 0.23 |
|    | 2 | 管理人员要求  | (4) 物业服务人员应统一着装，佩戴工牌，举止文明，礼貌待人。<br>(5) 服务人员应做到“三声服务”，即来有迎声、问有答声、去有送声。  |      |
|    | 3 | 服务时间    | 周一至周日在管理处进行业务接待，并提供服务。<br>(1) 服务规范应符合物业管理行业规范要求。<br>(2) 24小时受理业主报修事项，按照承诺时限内到场处理，一般维修一般在24小时内完成。<br>(3) 对业主投诉的事项应及时予以处理和答复。  |      |
|    | 4 | 日常管理与服务 | (4) 制定小区房屋装修申请、审批、巡视、验收等装修管理制度，建立业主或使用人房屋装修档案，对不符合规定的行为、现象及时劝阻、制止或报告。<br>(5) 建立健全的财务管理制度，对物业服务费和其它费用的收支进行财务管理，做到运作规范，账目清晰。<br>(6) 建立小区物业服务考核制度，定期对物业服务企业进行考核，考核结果作为物业服务费调整、业主满意度评价的依据。<br>(7) 制定小区物业管理与物业服务工作计划，并组织实施。 |      |

—16—

| 级别 | 序号 | 内容      | 服务要求  | 每平方米建筑面积月<br>收费基准价（元） |
|----|----|---------|---|-----------------------|
| 三级 | 4  | 日常管理与服务 | (8) 可采取走访、座谈会、问卷调查、通讯等多种形式与业主或使用人进行沟通，每年的沟通面不低于小区住户的60%。<br>(9) 建立管理处内部管理制度和考核制度。<br>(10) 服务窗口应公开办事制度、办事纪律、收费项目和标准。<br>(11) 及时处理业主投诉事项，做到“件件有回应，事事有落实”。<br>(12) 综合管理的其它服务项目达到约定的服务标准。<br>(13) 对违反管理规约（临时管理规约）或政府有关规定的行为进行劝阻、制止或报有关部门处理。 | 0.23                  |

| 级别 | 序号 | 内容               | 服务要求  | 每平方米建筑面积月收费基准价（元） |
|----|----|------------------|---|-------------------|
| 三级 | 1  | 人员要求             | (1) 有较强的安全防范能力，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。<br>(2) 上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服，配备对讲装置或必要的安全护卫器械。  | 0.31              |
|    | 2  | 门岗               | (1) 封闭式管理小区对外来人员或送货人员进行记录，阻止未经许可的外来人员进入小区。<br>(2) 保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；对大型物件搬出实行记录。                                      |                   |
|    | 3  | 巡逻岗              | (1) 在遇到异常情况、突发事件时，采取相应的应对措施，及时报告管理处和相关部门。   |                   |
|    | 4  | 技防设施和救助<br>(监控岗) | (1) 小区应具备录像监控、楼宇对讲、周界报警等三项以上技防设施，24小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息。<br>(2) 监控中心收到报警信号后，保安人员应按规及时赶到现场进行处理，同时应接受用户救助的要求，解答用户的询问。 |                   |
|    | 5  | 车辆管理             | (1) 及时处理车辆停放不规范的现象。   |                   |

| 级别 | 基本条件  | 内容   | 要素      | 养护要求（植物）   | 每平方米绿地面积年收费基准价（元） |
|----|---|------|---------|--|-------------------|
| 三级 | 1、利用植物、山石、水体等设置景点。<br>2、绿地内植物覆盖率80%以上，且群落、层次明显。并有花卉布置。                | 草坪   | 修剪      | 每年普修四遍以上，草面基本平整。   | 2.44              |
|    |   |      | 清杂草     | 每年普除杂草五遍以上，杂草面积不大于6%。  |                   |
|    |   |      | 灌、排水    | 及时灌溉，保证有效供水，有积水及时排除。   |                   |
|    |   |      | 施肥      | 每年普施有机肥一遍。   |                   |
|    |   |      | 病虫害防治   | 发现病虫害及时灭杀。   |                   |
| 三级 | 3、绿地保存率100%（包括经过规定手续变更）。乔、灌、草等保存率95%以上，大乔木保存率98%以上。绿地设施及硬质景观保持长年基本完好。 | 树木   | 修剪      | 乔、灌木修剪每年二遍以上，无二级枯枝；篱、球超过齐平线10cm应修剪，每年不少于四遍，做到表面平整，基本无脱节；地被、攀援植物适时修剪，每年不少于二次。 | 3.45              |
|    |   |      | 中耕除草、松土 | 每年中耕除草五次以上，土壤基本疏松。   |                   |
|    |   |      | 施肥      | 按植物品种、生长状况、土壤条件适当施肥；每年普施基肥一遍，部分花灌木增施追肥一次。                                    |                   |
|    |   |      | 病虫害防治   | 有针对性及时灭治，主要病虫害发生低于10%。   |                   |
|    |   |      | 扶正加固    | 有倒伏倾向，及时扶正、加固。   |                   |
|    |   | 花坛花境 | 其它      | 乔灌木生长良好，树冠完整；花灌木基本开花；球、篱、地被生长正常，缺枝、空档不明显。                                    |                   |
|    |   |      | 布置      | 一年中有一次以上花卉布置。  |                   |
|    |   |      | 灌、排水    | 保持有效供水，无积水。  |                   |
|    |   |      | 补种      | 缺枝倒伏不超过十处。   |                   |
|    |   |      | 修剪、施肥   | 保持花卉生长良好。  |                   |
|    |   |      | 病虫害防治   | 及时做好病虫害防治。   |                   |

表 12-2 物业费参考价格信息表

| 序号 | 位置                                  | 物业服务收费<br>(元/m <sup>2</sup> /月) | 来源      |
|----|-------------------------------------|---------------------------------|---------|
| 1  | 郴州国际机电建材城                           | 1.3                             | 58 同城   |
| 2  | 北湖区五岭国际二期                           | 1.3                             | 58 同城   |
| 3  | 资兴创新创业园                             | 1.4                             | 58 同城   |
| 4  | 资兴电子信息园                             | 1.2                             | 58 同城   |
| 5  | 华容科技创新创业园建设项目                       | 3                               | 网络信息查询价 |
| 6  | 新邵县省级经开区 135"工程智能制造标准化厂房配套基础设施建设项目  | 2                               | 网络信息查询价 |
| 7  | 娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目 | 1.8                             | 网络信息查询价 |

表 12-3 物业费单价增长率成功案例

| 序号 | 项目名称                         | 来源                         | 依据截图  |
|----|------------------------------|----------------------------|---|
| 1  | 湖南省郴州市桂东产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目 | 2022 年湖南省政府专项债券（七十五期至九十七期） | <p>4、物业管理收入</p> <p>本项目物业费包含物业管理费、公共设施维修费、货梯使用维护费等。本项目地上建筑总面积为 127957.14 平方米，根据郴州市类似项目市场调研，从下表可知，物业费价格在 1.3 元/m<sup>2</sup>·月左右，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目按保守估计，本项目出租业态均按物业费为 1.2 元/m<sup>2</sup>·月计取，物业费每 5 年上调 8%。经营期第一年出租面积为可出租总建筑面积的 65%，第二年为 75%、第三年为 90%、第四年及以后各年均按 100% 计。</p> |
| 2  | 郴州市（省级）湖南（郴州）智能制造产业集聚区建设项目   | 2022 年湖南省政府专项债券（七十五期至九十七期） | <p>3、物业收入</p> <p>参照《关于印发郴州市物业服务收费管理细则》（郴发改价发〔2020〕254 号），结合类似项目市场调研，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目按保守估计，本项目物业管理费按 1.5 元/m<sup>2</sup>/月收取。本项目第 3 年参照该标准计算收入，以后每两年租金上涨 5%。</p>  |

## （二）项目收入预测

计算期内收入合计 39,669.04 万元。项目收入预测详见下表：



桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程项目收入预测表

单位：万元

| 序号  | 收入类型          | 合计        | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年  | 2026 年 | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  |
|-----|---------------|-----------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1   | 总收入           | 39,669.04 |        |        | 1392.38 | 1591.3 | 1790.21 | 1989.12 | 1989.12 | 2188.03 | 2188.03 | 2188.03 |
| 1.1 | 厂房出租收入(万元)    | 38,290.56 |        |        | 1344    | 1536   | 1728    | 1920    | 1920    | 2112    | 2112    | 2112    |
|     | 出租量 (m2)      |           |        |        | 64000   | 64000  | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   |
|     | 出租率           |           |        |        | 70.00%  | 80.00% | 90.00%  | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
|     | 出租单价 (元/月.m2) |           |        |        | 25      | 25     | 25      | 25      | 25      | 27.5    | 27.5    | 27.5    |
| 1.2 | 物业管理费 (万元)    | 1,378.48  |        |        | 48.38   | 55.3   | 62.21   | 69.12   | 69.12   | 76.03   | 76.03   | 76.03   |
|     | 出租量 (m2)      |           |        |        | 44800   | 51200  | 57600   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   |
|     | 出租单价 (元/月.m2) |           |        |        | 12      | 12     | 12      | 12      | 12      | 13.2    | 13.2    | 13.2    |

(续)

| 序号  | 收入类型          | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  | 2036 年  | 2037 年  | 2038 年  | 2039 年  | 2040 年  | 2041 年  | 2042 年  |
|-----|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1   | 总收入           | 2188.03 | 2188.03 | 2406.84 | 2406.84 | 2406.84 | 2406.84 | 2406.84 | 2647.52 | 2647.52 | 2647.52 |
| 1.1 | 厂房出租收入(万元)    | 2112    | 2112    | 2323.2  | 2323.2  | 2323.2  | 2323.2  | 2323.2  | 2555.52 | 2555.52 | 2555.52 |
|     | 出租量 (m2)      | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   |
|     | 出租率           | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
|     | 出租单价 (元/月.m2) | 27.5    | 27.5    | 30.25   | 30.25   | 30.25   | 30.25   | 30.25   | 33.275  | 33.275  | 33.275  |
| 1.2 | 物业管理费 (万元)    | 76.03   | 76.03   | 83.64   | 83.64   | 83.64   | 83.64   | 83.64   | 92      | 92      | 92      |
|     | 出租量 (m2)      | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   | 64000   |
|     | 出租单价 (元/月.m2) | 13.2    | 13.2    | 14.52   | 14.52   | 14.52   | 14.52   | 14.52   | 15.97   | 15.97   | 15.97   |

### （三）项目预期成本预测

项目总成本费用包括人工工资与福利费、管理费用、维修费用，各项成本项目预测如下：

1、职工薪酬：根据统计局《2021 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》（[http://tjj.hunan.gov.cn/hntj/tjsj/sjfb/hnsj/202205/t20220523\\_24626181.html](http://tjj.hunan.gov.cn/hntj/tjsj/sjfb/hnsj/202205/t20220523_24626181.html)）得知，郴州市租赁和商务服务行业 2021 年平均工资为 52760 元/年，本项目劳动定员 20 人，则人员经费成本为 105.52 万元，每五年上涨 3%。

2、管理费用：管理费用包括办公、劳动保护、差旅费、业务招待、运输费、广告费等费用。参考同类型项目，管理费用按收入的 1-2% 计算。本项目管理费用按收入的 2% 计算。

| 序号 | 项目名称                      | 项目情况             | 成本构成 | 计算说明            |
|----|---------------------------|------------------|------|-----------------|
| 1  | 桂阳县家居产业园特色小镇基础设施建设<br>项目  | 总投资 12 亿元        | 管理费用 | 按运营收入的 1.00% 测算 |
| 2  | 郴州经济开发区总部创意电商示范基地建<br>设项目 | 总投资 7.84 亿<br>元。 | 管理费用 | 按照年经营收入的 2% 计提  |

3、维修费用按当年固定资产折旧费用的 5% 计算。

4、燃料及动力费：根据可研节能章节得知，本项目出租部分由承租单位自行承担燃料及动力费，本项目仅承担室外设施燃料及动力费，年耗电量约为 2.29 万 kW·h，用水量为 4.2 万吨/年。根据《关于降低我市地方电网一般工商业电价有关问题的通知》（郴发改发〔2019〕72 号）和《关于调整郴州市城区供水价格的通知》（郴发改发〔2016〕181 号），确定本项目电费为 0.7311 元/kwh，水费为非居民生活用水

2.99 元/吨。因此本项目燃料及动力费为 14.23 万元。

5、税金：根据《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）：增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。2019 年增值税税率调整文件：原增值税适用 6%的税率保持不变，主要范围有：销售无形资产、电信服务、金融服务、生活服务、现代服务。本项目房屋出租值税率按 9%计；物业增值税率按 6%计；

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）：城市维护建设税纳税环节确定在纳税人缴纳的增值税、消费税的环节上，税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。本项目城市维护建设税按 7%计；

根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号）：教育费附加以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。本项目教育费附加按 3%，地方教育费附加按 2%，合计为 5%；

根据《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国国务院令 第 11 号令）：财产租赁合同包括租赁房屋、

船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等合同按租赁金额千分之一贴花。税额不足 1 元的按 1 元贴花。本项目房屋出租印花税按 1‰计；

根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）：房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。本项目房产税按租金收入的 12%计；

根据《中华人民共和国企业所得税法（2017 年版）》：企业所得税的税率为 25%。本项目所得税按利润总额的 25%计。

详见下表：

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程项目成本预测表

单位：万元

| 序号 | 成本类型    | 合计        | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|----|---------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    | 合计      | 15,616.10 |        |        | 523.53 | 607.08 | 690.61 | 774.15 | 774.15 | 860.08 | 860.08 | 860.08 |
| 1  | 工资及福利   | 1976.7    |        |        | 105.52 | 105.52 | 105.52 | 105.52 | 105.52 | 108.69 | 108.69 | 108.69 |
| 2  | 能耗      | 256.14    |        |        | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23  |
| 3  | 修理费（5%） | 536.22    |        |        | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79  |
| 4  | 管理及其他费  | 793.39    |        |        | 27.85  | 31.83  | 35.8   | 39.78  | 39.78  | 43.76  | 43.76  | 43.76  |
| 5  | 增值税     | 3239.63   |        |        | 113.71 | 129.96 | 146.2  | 162.44 | 162.44 | 178.69 | 178.69 | 178.69 |
| 6  | 销售税金及附加 | 323.98    |        |        | 11.37  | 13     | 14.62  | 16.24  | 16.24  | 17.87  | 17.87  | 17.87  |
| 7  | 房产税     | 4594.84   |        |        | 161.28 | 184.32 | 207.36 | 230.4  | 230.4  | 253.44 | 253.44 | 253.44 |
| 8  | 印花税     | 39.7      |        |        | 1.39   | 1.59   | 1.79   | 1.99   | 1.99   | 2.19   | 2.19   | 2.19   |
| 9  | 企业所得税   | 3855.5    |        |        | 58.39  | 96.84  | 135.3  | 173.76 | 173.76 | 211.42 | 211.42 | 211.42 |

| 序号 | 成本类型    | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年  | 2041 年  | 2042 年  |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
|    | 合计      | 860.08 | 860.08 | 954.43 | 954.43 | 954.43 | 954.43 | 954.43 | 1058.01 | 1058.01 | 1058.01 |
| 1  | 工资及福利   | 108.69 | 108.69 | 111.95 | 111.95 | 111.95 | 111.95 | 111.95 | 115.3   | 115.3   | 115.3   |
| 2  | 能耗      | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23  | 14.23   | 14.23   | 14.23   |
| 3  | 修理费（5%） | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79  | 29.79   | 29.79   | 29.79   |
| 4  | 管理及其他费  | 43.76  | 43.76  | 48.14  | 48.14  | 48.14  | 48.14  | 48.14  | 52.95   | 52.95   | 52.95   |
| 5  | 增值税     | 178.69 | 178.69 | 196.56 | 196.56 | 196.56 | 196.56 | 196.56 | 216.21  | 216.21  | 216.21  |
| 6  | 销售税金及附加 | 17.87  | 17.87  | 19.66  | 19.66  | 19.66  | 19.66  | 19.66  | 21.62   | 21.62   | 21.62   |
| 7  | 房产税     | 253.44 | 253.44 | 278.78 | 278.78 | 278.78 | 278.78 | 278.78 | 306.66  | 306.66  | 306.66  |

|   |       |        |        |        |        |        |        |        |       |       |       |
|---|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 8 | 印花税   | 2.19   | 2.19   | 2.41   | 2.41   | 2.41   | 2.41   | 2.41   | 2.65  | 2.65  | 2.65  |
| 9 | 企业所得税 | 211.42 | 211.42 | 252.91 | 252.91 | 252.91 | 252.91 | 252.91 | 298.6 | 298.6 | 298.6 |

(续)

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程预期总收入 39,669.04 万元，预期总成本 15,616.10 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 24,052.94 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程已发行 0.00 万元，本次拟发行专项债券 5,200.00 万元，未来拟发行 4,800.00 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.71%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

| 项目   | 年度         | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿还<br>利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 桂阳<br>高新<br>技术<br>产业<br>开发<br>区有<br>色金<br>属加<br>工冶 | 2023 年 3 月 |            | 5,200.00   |            | 5,200.00   |            |              |
|  | 2023 年 9 月 | 5,200.00   |            |            | 5,200.00   | 96.46      | 96.46        |
|  | 2024 年     | 5,200.00   | 4,800.00   |            | 10,000.00  | 281.96     | 281.96       |
|  | 2025 年     | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 371.00     | 371.00       |
|  | 2026 年     | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 371.00     | 371.00       |
|  | 2027 年     | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 371.00     | 371.00       |
|  | 2028 年     | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 371.00     | 371.00       |
|  | 2029 年     | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 371.00     | 371.00       |
|  | 2030 年     | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 371.00     | 371.00       |

|            |            |           |           |           |           |          |           |
|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 炼项目区基础设施工程 | 2031 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2032 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2033 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2034 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2035 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2036 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2037 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2038 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2039 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2040 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2041 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2042 年     | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 371.00   | 371.00    |
|            | 2043 年 3 月 | 10,000.00 |           | 5,200.00  | 4,800.00  | 185.50   | 5,385.50  |
|            | 2043 年 9 月 | 4,800.00  |           |           | 4,800.00  | 89.04    | 89.04     |
|            | 2044 年 3 月 | 4,800.00  |           | 4,800.00  | 0.00      | 89.04    | 4,889.04  |
|            | 合计         |           | 10,000.00 | 10,000.00 |           | 7,420.00 | 17,420.00 |

### （三）项目融资平衡情况

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程偿债资金来源为厂房租金营业收入及物业收入，预计用于融资平衡的相关收益为 24,052.94 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.38 倍。

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 |
|------------------------------|---------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程 | 24,052.94     | 10,000.00 | 17,420.00 | 1.38                    |

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程融资平衡情况已经湖南新财苑会计师事务所审计通过。



#### （四）压力测试

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

| 单因素敏感性分析      | -10% | 0%   | 10%  |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.15 | 1.38 | 1.61 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.47 | 1.38 | 1.29 |

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 1.15，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%，债券本息资金的覆盖倍数为 1.29，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表。

## 项目现金流预测表

单位：万元

| 年份           | 以前年度<br>到 2022 年 | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   |
|--------------|------------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、年初资金余额     |                  |           | -96.46    | -378.42  | 119.43   | 732.65   | 1,461.25 | 2,305.22 | 3,149.19 | 4,106.14 | 5,063.09 | 6,020.04 |
| 二、本年现金流入     |                  |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1、资本金流入      |                  | 4,800.00  | 5,200.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2、债券资金流入     |                  | 5,200.00  | 4,800.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 3、土地使用权出让金流入 |                  |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 4、项目运营收入流入   |                  |           |           | 1,392.38 | 1,591.30 | 1,790.21 | 1,989.12 | 1,989.12 | 2,188.03 | 2,188.03 | 2,188.03 | 2,188.03 |
| 5、其他自筹渠道资金流入 |                  |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 合计           |                  | 10,000.00 | 10,000.00 | 1,392.38 | 1,591.30 | 1,790.21 | 1,989.12 | 1,989.12 | 2,188.03 | 2,188.03 | 2,188.03 | 2,188.03 |
| 三、专项投资现金流出   |                  |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1、工程建设费用     |                  | 8,422.99  | 8,422.99  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2、工程建设其他费用   |                  | 643.67    | 643.68    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 3、预备费        |                  | 453.34    | 453.33    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 4、其他费用       |                  | 480.00    | 480.00    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 合计           |                  | 10,000.00 | 10,000.00 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 四、专项债券现金流出   |                  |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1、运营成本支出     |                  |           |           | 523.53   | 607.08   | 690.61   | 774.15   | 774.15   | 860.08   | 860.08   | 860.08   | 860.08   |
| 2、本次债券利息     |                  | 96.46     | 281.96    | 371.00   | 371.00   | 371.00   | 371.00   | 371.00   | 371.00   | 371.00   | 371.00   | 371.00   |
| 3、本次债券本金归还   |                  |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 合计           |                  | 96.46     | 281.96    | 894.53   | 978.08   | 1,061.61 | 1,145.15 | 1,145.15 | 1,231.08 | 1,231.08 | 1,231.08 | 1,231.08 |
| 五、年度项目现金收支净额 |                  | -96.46    | -281.96   | 497.85   | 613.22   | 728.60   | 843.97   | 843.97   | 956.95   | 956.95   | 956.95   | 956.95   |
| 六、本年资金结余     |                  | -96.46    | -378.42   | 119.43   | 732.65   | 1,461.25 | 2,305.22 | 3,149.19 | 4,106.14 | 5,063.09 | 6,020.04 | 6,976.99 |

(续)

| 年份           | 2034 年          | 2035 年          | 2036 年          | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          | 2043 年           | 合计               |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| 一、年初资金余额     | 6,976.99        | 7,933.94        | 9,015.35        | 10,096.76       | 11,178.17       | 12,259.58       | 13,340.99       | 14,559.50       | 15,778.01       | 16,996.52        | 140,617.94       |
| 二、本年现金流入     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 0.00             |
| 1、资本金流入      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 10,000.00        |
| 2、债券资金流入     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 10,000.00        |
| 3、土地使用权出让金流入 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 0.00             |
| 4、项目运营收入流入   | 2,188.03        | 2,406.84        | 2,406.84        | 2,406.84        | 2,406.84        | 2,406.84        | 2,647.52        | 2,647.52        | 2,647.52        |                  | 39,669.04        |
| 5、其他自筹渠道资金流入 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 0.00             |
| 合计           | <b>2,188.03</b> | <b>2,406.84</b> | <b>2,406.84</b> | <b>2,406.84</b> | <b>2,406.84</b> | <b>2,406.84</b> | <b>2,647.52</b> | <b>2,647.52</b> | <b>2,647.52</b> | <b>0.00</b>      | <b>59,669.04</b> |
| 三、专项投资现金流出   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 0.00             |
| 1、工程建设费用     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 16,845.98        |
| 2、工程建设其他费用   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 1,287.35         |
| 3、预备费        |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 906.67           |
| 4、其他费用       |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 960.00           |
| 合计           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | <b>20,000.00</b> |
| 四、专项债券现金流出   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  | 0.00             |
| 1、运营成本支出     | 860.08          | 954.43          | 954.43          | 954.43          | 954.43          | 954.43          | 1,058.01        | 1,058.01        | 1,058.01        |                  | 15,616.10        |
| 2、本次债券利息     | 371.00          | 371.00          | 371.00          | 371.00          | 371.00          | 371.00          | 371.00          | 371.00          | 371.00          | 363.58           | 7,420.00         |
| 3、本次债券本金归还   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 10,000.00        | 10,000.00        |
| 合计           | <b>1,231.08</b> | <b>1,325.43</b> | <b>1,325.43</b> | <b>1,325.43</b> | <b>1,325.43</b> | <b>1,325.43</b> | <b>1,429.01</b> | <b>1,429.01</b> | <b>1,429.01</b> | <b>10,363.58</b> | <b>33,036.10</b> |
| 五、年度项目现金收支净额 | 956.95          | 1,081.41        | 1,081.41        | 1,081.41        | 1,081.41        | 1,081.41        | 1,218.51        | 1,218.51        | 1,218.51        | -10,363.58       | 6,632.94         |
| 六、本年资金结余     | 7,933.94        | 9,015.35        | 10,096.76       | 11,178.17       | 12,259.58       | 13,340.99       | 14,559.50       | 15,778.01       | 16,996.52       | 6,632.94         |                  |

## 六、潜在风险评估

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

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险

#### 1、诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工；（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

#### 2、工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情

况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

### 3、项目资金、质量和进度风险分析

（1）资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。（2）质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

#### （二）影响项目收益的风险

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

#### （三）影响融资平衡结果的风险

##### 1、投资测算不准确风险

风险分析：影响融资收益平衡最大的风险在于对土地出让价格、面积、入园企业每年产值带来的税收收入等重要环节出现判断偏差。现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

##### 2、利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济

环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### 3、流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

## **（四）项目风险管理措施**

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2、本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3、加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经

济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4、本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5、为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

## **七、还款保障措施**

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部

门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程的主管部门是桂阳高新技术产业开发区管委会。

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



(本页无正文，为《桂阳高新技术产业开发区有色金属加工冶炼项目区基础设施工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 2 日

# 郴州市嘉禾县 2023 年园区建设专项债券 嘉禾县装备制造园产业平台设施项目 预期收益与融资平衡方案

湖南省郴州市嘉禾县装备制造园产业平台设施项目拟发行  
园区建设专项债券 26,800.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称                 | 债券名称  | 本次发行金额    | 发行期限 | 实施机构             |
|----------------------|---|-----------|------|------------------|
| 嘉禾县装备制造园产业平台<br>设施项目 | 2023 年湖南省园<br>区建设专项债券<br>(一期)-2023 年<br>湖南省政府专项<br>债券(十期) | 26,800.00 | 15 年 | 嘉禾经济开发区<br>管理委员会 |

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

嘉禾县隶属于郴州市，位于湖南省郴州市西南部，南岭北麓，舂陵水（钟水河）中上游。地处东经  $112^{\circ}14' \sim 112^{\circ}35'$ ，北纬  $25^{\circ}26' \sim 25^{\circ}47'$ 。东部与郴州市桂阳县为邻，南部与郴州市临武县、永州市蓝山县接壤，西部与永州市宁远县相接，北部与永州市新田县交界。县城距郴州市 78 公里，距广东韶关市 310 公里，距广西桂林市 278 公里。

嘉禾县先后被评为“江南铸都”、“中国铸造产业集群试点县”、“湖南省特色产业集群和特色产业聚集区”、“湖南省承接产业转移特色示范园区”、“湖南省铸造产业基地”。2010 年以来，嘉禾作为装备制造业承接转移发展的前沿阵地，先后承接产业转移项目 142 个，总投资 427 亿元，为推动嘉禾传统铸造向机械制造向智能装备发展注入了澎湃活力。

嘉禾县坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入实施“创新引领、开放崛起”“产业主导、全面发展”战略，紧紧围绕“兴产业铸都，建田园嘉禾”目标，以“4+X”和政府工作“三个五”为抓手，全力打好“三大攻坚战”，扎实做好“六稳”工作，全县经济快速发展，各项交通基础设施全面进步。

### 嘉禾县 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 | 143.6  | 157.55 | 169.13 |



|              |       |       |       |
|--------------|-------|-------|-------|
| 居民人均可支配收入(元) | 24667 | 27515 | 58909 |
| 一般公共预算收入     | 11.04 | 12.63 | 13.02 |
| 政府性基金收入      | 8.13  | 9.88  | 10.21 |
| 其中:国有土地出让收入  | 8.02  | 9.76  | 10.07 |
| 政府性基金支出      | 11.13 | 12.22 | 14.69 |
| 其中:国有土地出让支出  | 7.41  | 8.19  | 9.42  |

注:数据来源为财政局

## (二) 项目基本情况

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  |
|------------------|---|--|--------------|---|
| 嘉禾县装备制造园产业平台设施项目 | 项目总投资76,000.00万元,项目建设地点位于嘉禾县嘉禾经济开发区,项目建设工期24个月,即从2022年3月至2024年3月。 | 项目总用地70公顷(即1050亩),新建市政道路5100延长米(宽30米),新建厂房360000平方米(其中单层厂房200000平方米,多层厂房160000平方米),职工宿舍45000平方米(可容纳3000名职工住宿),综合办公楼4000平方米,产业科研中心大楼4000平方米,绿化面积72000平方米,配套电力储能站一座,综合管网(含供水、供电、供气、通讯等市政配套管线)建设51000延长米,相关土石方平场工程等配套主体工程 and 附属工程。 | 嘉禾经济开发区管理委员会 | 于2022年5月20日《关于嘉禾绿色智能铸造产业园项目(一期)(包含嘉禾对接粤港澳大湾区产业转移承接基地专家公寓及配套基础设施、嘉禾县装备制造园产业平台设施项目)初步设计概算的批复》(嘉发改[2022]7号)(该初步设计批复包含了本项目,不存在其他打包融资项目);<br>于2022年5月20日《关于嘉禾绿色智能铸造产业园项目(包含嘉禾对接粤港澳大湾区产业转移承接基地专家公寓及配套基础设施、嘉禾县装备制造园产业平台设施项目)市政基础设施初步设计概算的批复》(嘉发改[2022]8号);<br>于2022年5月17日取得《嘉禾县住房和城乡建设局关于嘉禾绿色智能铸造产业园项目(一期)(包含嘉禾对接粤港澳大湾区产业转移承接基地专家公寓及配套基础设施、嘉禾县装备制造园产业平台设施项目)初步设计的批复》(嘉建初审[2022]3号);<br>于2022年5月19日取得《嘉禾县住房和城乡建设局关于嘉禾绿色智能铸造产业 |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>园项目(包含嘉禾对接粤港澳产业转移承接基地专家公寓及配套基础设施、嘉禾县装备制造园产业平台设施项目)市政基础设施初步设计的批复》(嘉建初审[2022]4号);</p> <p>于2021年9月9日取得《关于嘉禾县装备制造园产业平台设施项目可行性研究报告的批复》(嘉发改投资[2021]138号);</p> <p>于2022年9月16日取得《建设工程规划许可证》(编号:T2209011);</p> <p>于2022年9月12日取得《建设用地规划许可证》(规字第T2209011号);</p> <p>于2022年9月19日取得《建筑工程施工许可证》(编号431024202209190201)</p> |
|--|--|--|---|

湖南省郴州市嘉禾县装备制造园产业平台设施项目已经通过湖南金州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

本项目建成后，不仅增加嘉禾县的财政收入，而且为国家提供可观的税收，同时通过制造产业集聚区的建设，带动相关产业的发展和繁荣。对推动嘉禾县经济良好、健康发展，促进地方经济的高效、快速腾飞具有重要意义。能够较大程度促进制造产业结构转型升级，增加劳动就业。从而有助于提升嘉禾县区域形象，完善服务功能，促进嘉禾县区域招商引资发展，项目建设的完善将会对区域经济的发展起到良好的推动和促进作用。根据调研分析，对项目建设规模及投资估算、财务收益进行详细测算，并结合相关项目收费标准，对本项目的经济效



益进行分析评价，项目建成后可通过厂房、职工宿舍、综合办公楼、产业科研中心大楼等租赁收入产生稳定可预测的现金流，具有良好的经济效益。

## **（二）社会效益分析**

### **1、促进制造产业结构转型升级**

当今高速增长的中国国民经济又一次面临世界经济风云变幻的新一轮挑战，为确保中国经济的顺利发展，离不开制造工业的支撑和发展；建设好“制造生产建设项目”，将有助于发挥产业园区集聚效应、资源共享、充分协作、合理竞争，同时，在一定程度上还有助于快速提高嘉禾县制造业的技术水平和行业市场竞争能力，对于制造企业发展、为国家实现产业振兴计划、推进产业结构调整和优化升级，都具有十分重要的现实意义。

### **2、解决劳动就业，促进社会稳定和市场繁荣**

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工的下岗再就业也就在所难免了，广开就业渠道、解决职工的生活与再就业问题已成为当前各级政府的头等大事。本项目的建设必将带动当地房地产、建筑、建材、金融、商贸及文化教育等相关产业的发展，创造更多的就业机会。项目的建设可吸引大量劳动力回流，有效地转移农业剩余劳动力，对增加社会就业岗位作出一定的贡献。

本项目建成后，可为当地农村富余劳动力提供直接就业机会上千个。提高了他们的生活水平和生活质量，加快新农村建设和群众奔小康的步伐。扩大和增加人流、物流量，带动周边

地区的产品市场和消费市场的兴旺和繁荣。

### 3、推进嘉禾县制造产业的健康发展，优化嘉禾经济开发区经济结构和投资发展环境

本项目的建设，专门针对制造企业而搭建制造园产业平台，给许多中小企业带来新的商机。对促进嘉禾县制造企业资源共享、抱团发展、转型升级、提升企业竞争力将具有积极作用，进而推进整个嘉禾县制造产业的健康发展。本项目规划实施后，嘉禾经济开发区的产业、产品结构和企业布局更趋于合理，经开区经济环境和投资环境将得到明显改善。对于吸引外资和技术、人才，扩大招商的内容、范围和增强招商引资实力都有着积极的推进作用。

#### （三）项目投资合规性与项目成熟度

嘉禾县装备制造园产业平台设施项目属于园区建设类，投向合规。截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《关于嘉禾县装备制造园产业平台设施项目可行性研究报告的批复》（嘉发改投资[2021]138号）；取得初步设计概算的批复，《关于嘉禾绿色智能铸造产业园项目(一期)(包含嘉禾对接粤港澳产业转移承接基地专家公寓及配套基础设施、嘉禾县装备制造园产业平台设施项目)初步设计概算的批复》（嘉发改[2022]7号）、《关于嘉禾绿色智能铸造产业园项目(包含嘉禾对接粤港澳产业转移承接基地专家公寓及配套基础设施、嘉禾县装备制造园产业平台设施项目)市政基础设施初步设计概算的批复》（嘉发改[2022]8号）；完成初步设计批复，批复文



件为《嘉禾县住房和城乡建设局关于嘉禾绿色智能铸造产业园项目(一期)(包含嘉禾对接粤港澳产业转移承接基地专家公寓及配套基础设施、嘉禾县装备制造园产业平台设施项目)初步设计的批复》(嘉建初审[2022]3号)、《嘉禾县住房和城乡建设局关于嘉禾绿色智能铸造产业园项目(包含嘉禾对接粤港澳产业转移承接基地专家公寓及配套基础设施、嘉禾县装备制造园产业平台设施;项目)市政基础设施初步设计的批复》(嘉建初审[2022]4号)(该初步设计批复包含了本项目,不存在其他打包融资项目);取得《建设工程规划许可证》,编号为T2209011;取得《建设用地规划许可证》,编号为规字第T2209011号;取得《建筑工程施工许可证》,编号为431024202209190201。项目前期准备成熟,目前已开工。

#### **(四) 债券资金需求合理性分析**

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析,本项目总投资 76,000.00 万元,项目融资资金 38,000.00 万元,占总投资的 50.00%,其中申请政府专项债券金额 38,000.00 万元,符合相关规定要求。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。2023 年计划投资 41,800.00 万元,申请政府专项债券 26,800.00 万元(其中本次申请债券资金 26,800.00 万元),没有超出当年建设资金需求,专项债券资金需求合理。

#### **(五) 项目事前绩效评价结果**

在郴州市财政局、嘉禾县财政局的指导下,嘉禾经济开发



区管理委员会对嘉禾县装备制造园产业平台设施项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及其合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

#### （六）项目存续期

参考仍处于经营状态的同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期 16 年。

| 参照项目            | 成立期    | 截至目前存续时长 |
|-----------------|--------|----------|
| 长兴海洋装备产业园       | 2007 年 | 16 年     |
| 长春九台农业机械装备制造产业园 | 2007 年 | 16 年     |

#### （七）项目绩效目标

嘉禾县装备制造园产业平台设施项目绩效目标如下表：

|          |                      |       |  |      |  |
|----------|----------------------|-------|--|------|--|
| 项目名称     | 嘉禾县装备制造园产业平台设施项目     |       |  |      |  |
| 主管部门及其编码 | 嘉禾经济开发区管理委员会         |       |  |      |  |
| 项目实施单位   | 嘉禾经济开发区管理委员会         | 项目负责人 |  | 联系电话 |  |
| 项目资金（万元） | 资金总额：76,000.00       |       |  |      |  |
|          | 一、政府专项债券资金：38,000.00 |       |  |      |  |
|          | 二、其他资金：38,000.00     |       |  |      |  |
| 项目实施     | 项目实施内容               | 开始时间  |  | 完成时间 |  |

|        |   |            |               |            |      |
|--------|---|------------|---------------|------------|------|
| 进度计划   | 1.完成项目可研、设计、招投标等前期工作，并做好施工准备工作                              | 2022 年 3 月 |               | 2022 年 7 月 |      |
|        | 2.完成项目建筑物、道路及相关基础设施配套建设等工作                                  | 2022 年 8 月 |               | 2024 年 1 月 |      |
|        | 3.组织工程竣工验收工作。   | 2024 年 2 月 |               | 2024 年 3 月 |      |
| 项目绩效目标 | 通过项目建设有利于优化经济区位与产业结构、带动相关产业发展、增加社会就业，有效地推动经开区和整个嘉禾县地方经济的发展。 |            |               |            |      |
| 项目绩效指标 | 一级指标  | 二级指标       | 三级指标          | 指标值及单位     | 绩效标准 |
|        | 产出指标  | 数量指标       | 新建厂房          | 360000 m²  | 计划标准 |
|        |   |            | 职工宿舍          | 45000 m²   | 计划标准 |
|        |   |            | 综合办公楼         | 4000 m²    | 计划标准 |
|        |   |            | 产业科研中心大楼      | 4000 m²    | 计划标准 |
|        |   |            | 配套电力储能站       | 1 座        | 计划标准 |
|        |   |            | 综合管网          | 51000m     | 计划标准 |
|        |   | 质量指标       | 新建厂房验收合格率     | 100%       | 计划标准 |
|        |   |            | 职工宿舍验收合格率     | 100%       | 计划标准 |
|        |   |            | 综合办公楼验收合格率    | 100%       | 计划标准 |
|        |   |            | 产业科研中心大楼验收合格率 | 100%       | 计划标准 |
|        |   |            | 配套电力储能站验收合格率  | 100%       | 计划标准 |
|        |   |            | 综合管网验收合格率     | 100%       | 计划标准 |
|        |   | 时效指标       | 新建厂房竣工及时      | 及时         | 计划标准 |

|  |      |                |                                    |                |      |
|--|------|----------------|------------------------------------|----------------|------|
|  |      |                | 职工宿舍竣工及时                           | 及时             | 计划标准 |
|  |      |                | 综合办公楼竣工及时                          | 及时             | 计划标准 |
|  |      |                | 产业科研中心大楼竣工及时                       | 及时             | 计划标准 |
|  |      |                | 配套电力储能站竣工及时                        | 及时             | 计划标准 |
|  |      |                | 综合管网竣工及时                           | 及时             | 计划标准 |
|  |      | 成本指标           | 预算成本控制情况                           | ≤76,000.00 万元  | 计划标准 |
|  | 效益指标 | 经济效益指标         | 存续期内的整体收入                          | ≥115,048.18 万元 | 计划标准 |
|  |      |                | 存续期内交税                             | ≥24,255.14 万元  | 计划标准 |
|  |      | 社会效益指标         | 促进转型升级，优化产业、产品结构和企业布局              | 投资环境得到明显改善     | 计划标准 |
|  |      |                | 增加就业岗位                             | ≥1000 个        | 计划标准 |
|  |      |                | 完善服务功能，提升嘉禾县区域形象                   | 基础设施有效完善       | 计划标准 |
|  |      | 可持续影响指标        | 促进嘉禾县区域招商引资发展，对区域经济的发展起到良好的推动和促进作用 | 有效促进           | 计划标准 |
|  |      | 社会公众或服务对象满意度指标 | 社会公众满意度                            | ≥95%           | 计划标准 |

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算依据:

总投资估算详细情况如下:



嘉禾县装备制造产业园产业平台设施项目投资估算表

单位：万元

| 序号  | 项目名称     | 估算价值（万元） |          |         | 合计       |
|-----|----------|----------|----------|---------|----------|
|     |          | 建筑工程费    | 设备购置及安置费 | 其他费用    |          |
| 一   | 建筑工程费用   | 67102.81 | 698.32   | 0.00    | 67801.13 |
| (一) | 主体工程费用   | 62848.00 | 624.88   |         | 63472.88 |
| 1   | 厂房       | 47160.00 | 468.00   |         | 47628.00 |
| 2   | 职工宿舍     | 13320.00 | 133.20   |         | 13453.20 |
| 3   | 综合办公楼    | 1184.00  | 11.84    |         | 1195.84  |
| 4   | 产业科研中心大楼 | 1184.00  | 11.84    |         | 1195.84  |
| (二) | 总图       | 1998.00  | 73.44    |         | 2071.44  |
| 1   | 综合管网     | 918.00   | 73.44    |         | 991.44   |
| 2   | 绿化       | 1080.00  |          |         | 1080.00  |
| (三) | 电力储能站    | 469.02   |          |         | 469.02   |
| (四) | 土石方平场工程  | 614.79   |          |         | 614.79   |
| (五) | 市政道路     | 1173.00  |          |         | 1173.00  |
| 二   | 工程建设其他费用 |          |          | 2827.44 | 2827.44  |
| 1   | 项目可研论证费  |          |          | 72.36   | 72.36    |
| 2   | 工程勘察费设计费 |          |          | 1073.94 | 1073.94  |

| 序号 | 项目名称      | 估算价值 (万元) |          |         | 合计       |
|----|-----------|-----------|----------|---------|----------|
|    |           | 建筑工程费     | 设备购置及安置费 | 其他费用    |          |
| 3  | 施工图审查费    |           |          | 74.34   | 74.34    |
| 4  | 环境影响咨询收费  |           |          | 36.18   | 36.18    |
| 5  | 工程造价咨询费   |           |          | 74.58   | 74.58    |
| 6  | 工程招标代理服务费 |           |          | 67.50   | 67.50    |
| 7  | 工程量清单编制费  |           |          | 101.70  | 101.70   |
| 8  | 工程建设监理费   |           |          | 813.61  | 813.61   |
| 9  | 建设单位管理费   |           |          | 405.60  | 405.60   |
| 10 | 劳动安全卫生评审费 |           |          | 40.68   | 40.68    |
| 11 | 工程保险费     |           |          | 66.95   | 66.95    |
| 三  | 预备费用      |           |          | 3531.43 | 3531.43  |
| 四  | 建设期利息     |           |          | 1840.00 | 1840.00  |
| 五  | 总投资合计     | 67102.81  | 698.32   | 8198.87 | 76000.00 |

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。

嘉禾县装备制造园产业平台设施项目总投资 76,000.00 万元，2023 年投入金额 41,800.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称             | 总投资       | 前期投入      | 2023 年    | 2024 年<br>及以后 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| 嘉禾县装备制造园产业平台设施项目 | 76,000.00 | 23,200.00 | 41,800.00 | 11,000.00     |

2023 年度，嘉禾县装备制造园产业平台设施项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

| 项目名称             | 月份        | 前期投入      | 1 月      | 2 月      | 3 月       | 4 月       | 5 月       | 6 月      |
|------------------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 嘉禾县装备制造园产业平台设施项目 | 投资金额      | 23,200.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 1,500.00 |
|                  | 其中：专项债券金额 | /         | /        | /        | 9,000.00  | 9,000.00  | 8,800.00  | /        |
|                  |           | 7 月       | 8 月      | 9 月      | 10 月      | 11 月      | 12 月      |          |
|                  | 投资金额      | 1,500.00  | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00  | 1,000.00  | 1,800.00  |          |
|                  | 其中：专项债券金额 | /         | /        | /        | /         | /         | /         |          |



## （二）项目资金筹措方案

嘉禾县装备制造园产业平台设施项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资 76,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 38,000.00 万元，占投资总额的 50.00%；拟申请发行政府专项债券资金 38,000.00 万元。已发行政府专项债券 11,200.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 26,800.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称             | 总投资       | 资金来源      |           |             |            |             |            |      | 本次拟发行专项债券期限 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
|                  |           | 资本金/自有资金  | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 |             |
| 嘉禾县装备制造园产业平台设施项目 | 76,000.00 | 38,000.00 | 11,200.00 | 26,800.00   |            |             |            |      | 15 年        |

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

嘉禾县装备制造园产业平台设施项目收益主要来源于厂



房、职工宿舍、综合办公楼、产业科研中心大楼等租赁收入。按照谨慎性原则，运营期第一年按 80%的负荷率计算，第二年按 85%的负荷率计算，第三年按 90%的负荷率计算，第四年开始达到 95%。

1、厂房租赁收入

本项目办公用房建筑面积为 360000 平方米,全部考虑出租，出租单价均按 23 元/m<sup>2</sup>·月计，每 5 年上浮 5%，第 1 年-第 3 年出租率为 60%、70%、80%，考虑到闲置率，第 4 年及以后每年均按 90%考虑。

价格来源：郴州市的厂房、仓库等物业，市场租金在 26.7~30 元/m<sup>2</sup>/月，本项目建设标准高、园区体量大，按保守取 23 元/m<sup>2</sup>/月。

| 序号 | 物业                   | 地址             | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> /天) | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> /月) |
|----|----------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1  | 文化路秀水巷苏仙区粮油公司共 8 个仓库 | 郴州市粮食和物资储备局北街院 | 0.89                        | 26.7                        |
| 2  | 众城钢构老厂房              | 郴州市北湖区五岭广场     | 1                           | 30                          |
| 3  | 仓库                   | 郴州市北湖区增福街道     | 1                           | 30                          |

郴州市北湖区 - 郴州市北湖区 - 郴州市北湖区 - 郴州市北湖区 - 郴州市北湖区

**(出租) 非中介, 文化路秀水巷苏仙区粮油公司共8个仓库, 可单间旺铺出租**

面积: 80m<sup>2</sup> | 更新于: 2023-01-20 | 253人浏览



**6400**元/月 0.89元/m<sup>2</sup>/天

**240m<sup>2</sup>** **独院厂房** **80m<sup>2</sup>**

建筑面积 厂房类型 占地面积

区域: 苏仙区 - 生新广场

地址: 郴州市粮食和物资储备局北街院-郴州市苏仙区

地图

返回本 查看 收藏 分享

联系: 138-7351-1111



## 2、职工宿舍租赁收入

本项目配套宿舍建筑面积为 45000 平方米，市场租金在 32.50~37.50 元/m²/月，全部考虑出租，按照谨慎性原则，出租单价均按 13 元/m²·月计，每 5 年上浮 5%，第 1 年-第 3 年出租率为 60%、70%、80%，考虑到闲置率，第 4 年及以后每年均按 90%考虑。

### 周边住房出租价格信息表

| 编号 | 位置       | 出租价格(元/m <sup>2</sup> /月) | 折合元/m <sup>2</sup> /年 | 备注  |
|----|----------|---------------------------|-----------------------|---|
| 1  | 北湖区一燕泉广场 | 32.5                      | 390                   |  <p>1300</p>  |
| 2  | 北湖区一燕泉广场 | 37.5                      | 450                   |  <p>1800</p>  |
| 3  | 北湖区一高铁西站 | 33.88                     | 406.56                |  <p>2880</p> |

### 3、综合办公楼租赁收入

本项目综合办公楼建筑面积为 4000 平方米,全部考虑出租,出租单价均按 20 元/m<sup>2</sup>·月计,每 5 年上浮 5%,第 1 年-第 3 年出租率为 60%、70%、80%,考虑到闲置率,第 4 年及以后每年均按 90%考虑。

项目周边综合办公楼出租价格信息表

| 序号 | 物业      | 地址          | 装修程度 | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> /月) |
|----|---------|-------------|------|-----------------------------|
| 1  | 北湖区金皇大厦 | 郴州市北湖区-北湖市场 | 毛坯   | 40                          |



|   |   |
|---|---|
|   | <p><b>(出租) (5) 酒店纯写字楼大公司60至2000平精装毛坯出租</b></p> <p>纯写字楼 可注册 更新于2021-09-30 274人已浏览</p>  <p><b>1.33</b> 元/m<sup>2</sup>/天 7.98万/月</p> <p><b>2000m<sup>2</sup></b> 建筑面积      <b>267-533个</b> 推荐工位数      <b>毛坯</b> 装修程度</p> <p>楼 盘： 燕泉广场<br/>地 址： 北湖区·北湖市场 金皇酒店 <a href="#">地图</a></p>  |
| 2 | <p>苏仙区恒大帝景商务街写字楼      郴州市苏仙区国庆南路      精装修      49.2</p> <p><b>(出租) 恒大帝景商务街商铺写字楼</b></p> <p>纯写字楼 精装 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2021-07-16 46人已浏览</p>  <p><b>1.64</b> 元/m<sup>2</sup>/天 1.28万/月</p> <p><b>260m<sup>2</sup></b> 建筑面积      <b>43-87个</b> 推荐工位数      <b>豪华装修</b> 装修程度</p> <p>楼 盘： 恒大帝景<br/>地 址： 苏仙区 郴州市苏仙区国庆南路 <a href="#">地图</a></p>       |
| 3 | <p>湘南石博园-金童座 A 座      郴州市北湖区郴州大道与郴江路口      豪华装修      60</p> <p><b>(出租) 五写字楼，可用于会所，办公室，也可出售</b></p> <p>纯写字楼 精装 精装修 可注册 办公家具 更新于2021-09-09 234人已浏览</p>  <p><b>2.02</b> 元/m<sup>2</sup>/天 2万/月</p> <p><b>330m<sup>2</sup></b> 建筑面积      <b>44-88个</b> 推荐工位数      <b>豪华装修</b> 装修程度</p> <p>楼 盘： 湘南石博园-金童座A座<br/>地 址： 苏仙区·袁家湖 湖南省郴州市北湖区S322(郴...</p> |

#### 4、产业科研中心大楼租赁收入

本项目产业科研中心大楼建筑面积为 4000 平方米，全部考虑出租，出租单价均按 20 元/m<sup>2</sup>·月计（价格参照综合办公楼租赁收入），每 5 年上浮 5%，，第 1 年-第 3 年出租率为 60%、70%、80%，考虑到闲置率，第 4 年及以后每年均按 90%考虑。

嘉禾县装备制造产业园平台设施项目收入预测表

单位：万元

| 序号 | 收入类型         | 合计         | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   |
|----|--------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一  | 运营收入         | 115,048.18 | 3,898.80 | 6,443.85 | 7,797.60 | 9,259.65 | 9,259.65 | 9,722.62 | 9,722.62 |
| 1  | 厂房租赁收入       | 105,551.18 | 3,576.96 | 5,911.92 | 7,153.92 | 8,495.28 | 8,495.28 | 8,920.04 | 8,920.04 |
| 2  | 职工宿舍租赁收入     | 7,457.42   | 252.72   | 417.69   | 505.44   | 600.21   | 600.21   | 630.22   | 630.22   |
| 3  | 综合办公楼租赁收入    | 1,019.79   | 34.56    | 57.12    | 69.12    | 82.08    | 82.08    | 86.18    | 86.18    |
| 4  | 产业科研中心大楼租赁收入 | 1,019.79   | 34.56    | 57.12    | 69.12    | 82.08    | 82.08    | 86.18    | 86.18    |

续上表：

| 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年   |
|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|
| 9,722.62 | 9,722.62 | 9,722.62 | 10,208.75 | 10,208.75 | 9,358.03 |
| 8,920.04 | 8,920.04 | 8,920.04 | 9,366.04  | 9,366.04  | 8,585.54 |
| 630.22   | 630.22   | 630.22   | 661.73    | 661.73    | 606.59   |
| 86.18    | 86.18    | 86.18    | 90.49     | 90.49     | 82.95    |
| 86.18    | 86.18    | 86.18    | 90.49     | 90.49     | 82.95    |

## （二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：工资及福利费用、修理费用、管理及其他费用、税金及附加，项目税金及附加主要包括增值税、城市维护建设费、教育费附加费、地方教育附加费、房产税。项目开始运营后，第1年至第3年负荷率为80%、85%、90%，第4年及以后按95%考虑，每三年上浮5%。

### 1、工资及福利费用

参照郴州市2020年平均工资（税前），考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目员工的工资及福利费用按人均6.8万/年·人计提，本项目劳动定员40人，则年需工资及福利费用为272.00万元。

（[http://tjj.hunan.gov.cn/hntj/ttxw/202106/t20210601\\_19404462.html](http://tjj.hunan.gov.cn/hntj/ttxw/202106/t20210601_19404462.html) 湖南省统计局发布的2020年“租赁和商务服务业”城镇非私营单位就业人员年平均工资64663元）。

职工薪酬参照表

| 项目               | 来源  | 数值          |
|------------------|-----|-------------|
| 全国2020年平均工资（税前）  | 薪酬网 | 7883.89 元/月 |
| 长沙市2020年平均工资（税前） | 薪酬网 | 6226.67 元/月 |
| 湘潭市2020年平均工资（税前） | 薪酬网 | 5250.72 元/月 |
| 株洲市2020年平均工资（税前） | 薪酬网 | 5984.04 元/月 |
| 郴州市2020年平均工资（税前） | 薪酬网 | 5497.15 元/月 |

### 2、修理费用

本项目年修理费用取固定资产折旧额的20%计算为433.83



万元。

### 3、管理及其他费用

包括管理、业务、招待、学习等费用。根据对类似项目市场调研，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目的其他费用按收入的 3%计取。

管理及其他费用参照表

| 序号 | 项目名称                                | 项目情况         | 成本构成    | 计算说明                 |
|----|-------------------------------------|--------------|---------|----------------------|
| 1  | 怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期    | 总投资 12.9 亿元。 | 管理及其他费用 | 按运营收入的 3.00%测算       |
| 2  | 湖南株洲（省级）经济开发区大数据城市应用示范园及配套基础设施建设项目  | 总投资 8.1 亿元。  | 管理及其他费用 | 按照年经营收入的 3%计提        |
| 3  | 娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目 | 总投资 3.3 亿元。  | 管理及其他费用 | 按营业收入 3%计提           |
| 4  | 湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目               | 总投资 50 亿元。   | 管理及其他费用 | 按租赁、停车、物管、动力收入的 3%计取 |

### 4、税金及附加

按国家有关税收政策的规定，本项目增值税按房屋出租收入的 9%计算；城市维护建设税按 5%计，教育费附加按 3%计，地方教育税附加按 2%计，房产税按 12%计。



嘉禾县装备制造产业园平台设施项目经营成本测算表

单位：万元

| 序号 | 成本类型   | 合计        | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   |
|----|--------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一  | 运营成本   | 12,290.16 | 605.53   | 858.35   | 912.56   | 970.02   | 970.02   | 996.83   | 996.83   |
| 1  | 维修维护费  | 5,495.18  | 325.37   | 433.83   | 433.83   | 433.83   | 433.83   | 433.83   | 433.83   |
| 2  | 工资及福利费 | 3,343.53  | 163.20   | 231.20   | 244.80   | 258.40   | 258.40   | 271.32   | 271.32   |
| 3  | 其他费用   | 3,451.45  | 116.96   | 193.32   | 233.93   | 277.79   | 277.79   | 291.68   | 291.68   |
| 二  | 税金及附加  | 24,255.14 | 821.98   | 1,358.52 | 1,643.94 | 1,952.18 | 1,952.18 | 2,049.78 | 2,049.78 |
|    | 小计     | 36,545.30 | 1,427.51 | 2,216.87 | 2,556.50 | 2,922.20 | 2,922.20 | 3,046.61 | 3,046.61 |

续上表：

| 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 996.83   | 996.83   | 996.83   | 1,024.98 | 1,024.98 | 939.57   |
| 433.83   | 433.83   | 433.83   | 433.83   | 433.83   | 397.68   |
| 271.32   | 271.32   | 271.32   | 284.89   | 284.89   | 261.15   |
| 291.68   | 291.68   | 291.68   | 306.26   | 306.26   | 280.74   |
| 2,049.78 | 2,049.78 | 2,049.78 | 2,152.27 | 2,152.27 | 1,972.90 |
| 3,046.61 | 3,046.61 | 3,046.61 | 3,177.25 | 3,177.25 | 2,912.47 |

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

嘉禾县装备制造园产业平台设施项目预期总收入 115,048.18 万元，预期运营成本 36,545.30 万元，项目净收益 78,502.88 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

嘉禾县装备制造园产业平台设施项目已发行政府专项债券 11,200.00 万元，发行利率为 3.51%；本次拟发行专项债券 26,800.00 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，预测利率为 3.62%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。还本付息情况如下表所示：

嘉禾县装备制造园产业平台设施项目还本付息情况表

单位：万元

| 项目                     | 年份          | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿还<br>利息 | 当年还本付<br>息合计 |
|------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 嘉禾县装备制造园产业平台设施项目还本付息情况 | 2021 年 11 月 |            | 11,200.00  |            |            |            |              |
|                        | 2022 年      | 11,200.00  |            |            | 11,200.00  | 393.12     | 393.12       |
|                        | 2023 年 3 月  | 11,200.00  | 26,800.00  |            | 38,000.00  |            |              |
|                        | 2023 年 5 月  | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 196.56     | 196.56       |
|                        | 2023 年 9 月  | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 485.08     | 485.08       |
|                        | 2023 年 11 月 | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 196.56     | 196.56       |
|                        | 2024 年      | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 1,363.28   | 1,363.28     |
|                        | 2025 年      | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 1,363.28   | 1,363.28     |
|                        | 2026 年      | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 1,363.28   | 1,363.28     |
|                        | 2027 年      | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 1,363.28   | 1,363.28     |
|                        | 2028 年      | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 1,363.28   | 1,363.28     |
|                        | 2029 年      | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 1,363.28   | 1,363.28     |
|                        | 2030 年      | 38,000.00  |            |            | 38,000.00  | 1,363.28   | 1,363.28     |

|   |            |           |           |           |           |           |           |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 表 | 2031 年     | 38,000.00 |           |           | 38,000.00 | 1,363.28  | 1,363.28  |
|   | 2032 年     | 38,000.00 |           |           | 38,000.00 | 1,363.28  | 1,363.28  |
|   | 2033 年     | 38,000.00 |           |           | 38,000.00 | 1,363.28  | 1,363.28  |
|   | 2034 年     | 38,000.00 |           |           | 38,000.00 | 1,363.28  | 1,363.28  |
|   | 2035 年     | 38,000.00 |           |           | 38,000.00 | 1,363.28  | 1,363.28  |
|   | 2036 年     | 38,000.00 |           | 11,200.00 | 26,800.00 | 1,363.28  | 12,563.28 |
|   | 2037 年     | 26,800.00 |           |           | 26,800.00 | 970.16    | 970.16    |
|   | 2038 年 3 月 | 26,800.00 |           | 26,800.00 | 0.00      | 485.08    | 27,285.08 |
|   | 合计         |           | 38,000.00 |           |           | 20,449.20 | 58,449.20 |

### (三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为厂房、职工宿舍、综合办公楼、产业科研中心大楼，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 78,502.88 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

| 项目名称             | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本金  | 项目预计融资本息  | 项目相关收益对融资成本覆盖倍数 |
|------------------|---------------|-----------|-----------|-----------------|
| 嘉禾县装备制造园产业平台设施项目 | 78,502.88     | 38,000.00 | 58,449.20 | 1.34            |

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### (四) 压力测试

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 | 1.15 | 1.34 | 1.54 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.41 | 1.34 | 1.28 |

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 1.15，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

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



项目现金流量表

单位：万元

| 阶段<br>序号 | 项目       | 合计         | 建设期       |           |           | 运营期       |          |          |           |           |  |  |
|----------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|--|--|
|          |          |            | 2021年     | 2022年3月   | 2023年     | 2024年4月   | 2025年    | 2026年    | 2027年     | 2028年     |  |  |
| 一        | 现金流入     | 191,048.18 | 11,200.00 | 12,000.00 | 41,800.00 | 14,898.80 | 6,443.85 | 7,797.60 | 9,259.65  | 9,259.65  |  |  |
| 1        | 资本金流入    | 38,000.00  |           | 12,000.00 | 15,000.00 | 11,000.00 |          |          |           |           |  |  |
| 2        | 融资资金流入   | 38,000.00  | 11,200.00 | -         | 26,800.00 | -         |          |          |           |           |  |  |
| 3        | 运营期现金流入  | 115,048.18 |           | -         |           | 3,898.80  | 6,443.85 | 7,797.60 | 9,259.65  | 9,259.65  |  |  |
| 二        | 现金流出     | 168,359.90 | 11,200.00 | 12,000.00 | 41,800.00 | 12,427.51 | 3,580.15 | 3,919.78 | 4,285.48  | 4,285.48  |  |  |
| 1        | 建设期资金流出  | 73,365.40  | 11,200.00 | 11,606.88 | 40,921.80 | 9,636.72  |          |          |           |           |  |  |
| 2        | 运营期资金流出  | 36,545.30  |           | -         |           | 1,427.51  | 2,216.87 | 2,556.50 | 2,922.20  | 2,922.20  |  |  |
| 3        | 融资还本付息   | 58,449.20  |           | 393.12    | 878.20    | 1,363.28  | 1,363.28 | 1,363.28 | 1,363.28  | 1,363.28  |  |  |
| 4        | 债券发行费用   | -          |           |           |           |           |          |          |           |           |  |  |
| 三        | 现金净流量    | 22,688.28  | -         | -         | -         | 2,471.29  | 2,863.70 | 3,877.82 | 4,974.17  | 4,974.17  |  |  |
| 四        | 期末累计现金结存 | 457,923.41 |           |           | -         | 2,471.29  | 5,334.99 | 9,212.81 | 14,186.98 | 19,161.15 |  |  |
| 五        | 项目净收益    | 78,502.88  |           |           |           |           |          |          |           |           |  |  |

续上表

| 阶段<br>序号 | 项目      | 运营期      |          |          |          |          |           |           |          |       |       |  |
|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-------|-------|--|
|          |         | 2029年    | 2030年    | 2031年    | 2032年    | 2033年    | 2034年     | 2035年     | 2036年    | 2037年 | 2038年 |  |
| 一        | 现金流入    | 9,722.62 | 9,722.62 | 9,722.62 | 9,722.62 | 9,722.62 | 10,208.75 | 10,208.75 | 9,358.03 | -     | -     |  |
| 1        | 资本金流入   |          |          |          |          |          |           |           |          |       |       |  |
| 2        | 融资资金流入  |          |          | -        |          |          | -         |           |          |       |       |  |
| 3        | 运营期现金流入 | 9,722.62 | 9,722.62 | 9,722.62 | 9,722.62 | 9,722.62 | 10,208.75 | 10,208.75 | 9,358.03 | -     | -     |  |

| 阶段 | 项目       | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|    |          | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年     |
| 二  | 现金流出     | 4,409.89  | 4,409.89  | 4,409.89  | 4,409.89  | 4,409.89  | 4,540.53  | 4,540.53  | 15,475.75 | 970.16    | 27,285.08  |
| 1  | 建设期资金流出  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 2  | 运营期资金流出  | 3,046.61  | 3,046.61  | 3,046.61  | 3,046.61  | 3,046.61  | 3,177.25  | 3,177.25  | 2,912.47  |           |            |
| 3  | 融资还本付息   | 1,363.28  | 1,363.28  | 1,363.28  | 1,363.28  | 1,363.28  | 1,363.28  | 1,363.28  | 12,563.28 | 970.16    | 27,285.08  |
| 4  | 债券发行费用   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 三  | 现金净流量    | 5,312.73  | 5,312.73  | 5,312.73  | 5,312.73  | 5,312.73  | 5,668.22  | 5,668.22  | -6,117.72 | -970.16   | -27,285.08 |
| 四  | 期末累计现金结存 | 24,473.88 | 29,786.62 | 35,099.35 | 40,412.08 | 45,724.81 | 51,393.03 | 57,061.25 | 50,943.52 | 49,973.36 | 22,688.28  |
| 五  | 项目净收益    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |

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

### 1、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

### 2、偿债风险点分析

(1) 与项目建设或运营有关的风险。

#### 1) 项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

#### 2) 项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

(2) 影响融资平衡结果的风险。

#### 1) 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

#### 2) 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对



手而流动性不足的风险。

### 3、项目风险管理措施。

1) 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2) 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3) 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

## 七、还款保障措施

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

入实现项目收支平衡。

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

## 八、主管部门责任

本项目主管单位是嘉禾经济开发区管理委员会。

主管部门负责按照郴州市（嘉禾县）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。

(本页无正文，为《郴州市嘉禾县 2023 年园区建设专项债券嘉禾县装备制造园产业平台设施项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 2 日

# 郴州市宜章县园区建设专项债券 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目 预期收益与融资平衡方案

湖南省郴州市宜章经济开发区产业承接园基础设施项目拟发行园区建设专项债券 11,000.00 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    | 发行期限 | 实施机构           |
|--------------------|--|-----------|------|----------------|
| 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目 | 2023 年湖南省<br>园区建设专项债券（一期）-2023<br>年湖南省政府专项债券（十期） | 11,000.00 | 15 年 | 湖南宜章经济开发区管理委员会 |



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

宜章县位于湖南省郴州市南端，距郴州市人民政府驻地 50 公里。东靠汝城县，西接临武县，北与北湖区、苏仙区接壤，南与广东省乐昌市、乳源瑶族自治县、阳山县交界，东北与资兴市相连，西南与广东省连州市毗邻。

宜章县内山地面积共 185.38 万亩，占全县总面积的 57.68%；丘陵面积共 80.52 万亩，占全县总面积的 25.04%；岗地面积共 17.37 万亩，占全县总面积的 5.41%；平原面积共 32.95 万亩，占全县总面积的 10.26%；水域面积共 5.18 万亩，占全县总面积的 1.61%。

宜章县属亚热带湿润季风性气候区。气候介于岭南、岭北之间，冬季虽受北方冷空气影响，气温较岭南低，但因县北部有骑田岭等大山作为屏障，削弱了北方冷空气的强度。以骑田岭为界，往往南晴北雨，南热北寒，岭北大雪，岭南微雪，冬季气温明显高于湘中湘北。

宜章县总的气候特点是：四季分明，春早多变，夏热期长，秋短温冬，冬无严寒，霜雪不多；热量丰富，降水集中，但雨量分布不均，夏秋易涝易旱。晴久则隆冬亦暖，雨久则盛夏生寒。宜章县的春季要早于湖南大部分地区。夏季气温高，但无酷暑。

宜章境内水面由河流、池塘、水库等构成，共 5.18 万亩。河流所占面积最大，共有 3.71 万亩。可供养殖的水面有 1.7 万

亩，其中池塘占 0.9 万亩，水库占 0.56 万亩，其他占 0.24 万亩。全县地下水多年平均补给量为 8.43 亿立方米，多年平均枯季径流量为 3.33 亿立方米。全县每年可供开采利用的地下水总量大于 4259 万立方米，占枯季径流量的 12.8%。县境内多年地表水资源总量达到 33.62 亿立方米，其中多年平均降水量为 31.87 亿立方米，其中河川径流总量占 18.33 亿立方米。

项目建设区域地质状况较好，无地震断裂带穿过。按国家规定建筑物抗震等级按 7 度设防。桩基是开发区内较好的地基选型。经查《中国地震动参数区划图》及《建筑抗震设计规范》附录 A，宜章县设计地震分组第一组，设计基本地震加速度 0.10g。项目建设地址位于宜章县城内，该区域环境无工业污染，大气质量良好，周边产业也能满足项目对环境现状的要求。

《宜章县城总体规划（2013-2030 年）》促进发展模式转型和生态环境提升，争当国家罗霄山集中连片扶贫开发攻坚排头兵，发挥在湖南省的新型工业化、新型城镇化、农业现代化和信息化综合发展示范作用，建设“功能衔接湘粤、发展实力突出、人民安居乐业的南岭特色新宜章”。

### 宜章县 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       | 220.23    | 242.18    | 262.09    |
| 居民人均可支配收入（元） | 33,983.00 | 36,668.00 | 38,868.00 |
| 一般公共预算收入     | 13.45     | 14.68     | 14.46     |
| 政府性基金收入      | 8.22      | 15.61     | 7.12      |

|             |       |       |       |
|-------------|-------|-------|-------|
| 其中：国有土地出让收入 | 7.84  | 15.34 | 6.88  |
| 政府性基金支出     | 13.18 | 22.30 | 14.88 |
| 其中：国有土地出让支出 | 7.10  | 15.23 | 6.49  |

注：数据来源于财政局

## （二）项目基本情况

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  |
|--------------------|--|--|----------------|---|
| 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目 | 项目总投资46,083.00万元，项目建设地点位于宜章经济开发区产业承接园，项目建设工期35个月，即从2022年2月至2024年12月。 | 项目主要建设内容及规模：主要包括新建标准厂房124500平方米、食堂及宿舍16800平方米，新建厂区主干道路1500m，新建雨污水管网、天然气管网、供电管网、供水管网、绿化、亮化、停车位。 | 湖南宜章经济开发区管理委员会 | 1.宜章县发展和改革局《关于宜章经济开发区产业承接园基础设施项目可行性研究报告的批复》（宜发改授批〔2022〕01号）；2.郴州市生态环境局宜章分局《关于宜章经济开发区产业承接园基础设施项目的意见》（宜生环项〔2022〕1号）；3.宜章县住房和城乡建设局《关于同意宜章经济开发区产业承接园基础设施项目初步设计的批复》（宜建复〔开〕〔2022〕02号）；4.宜章县自然资源局《关于章经济开发区产业承接园基础设施项目初步选址意见》（宜自然资选〔2022〕6号）；5.宜章县发展和改革局《关于宜章经济开发区产业承接园基础设施项目概算总投资的批复》（宜发改授批〔2022〕02号）；6.2022年2月15日取得宜章县自然资源局《建设工程规划许可证》（宜建字第431022202200011号）；7.2022年6月13日取得宜章县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》（编号432824202206130124）；8.2022年2月14日取得宜章县自然资源局《建设用地规划许可证》（宜地字第431022202200023号）；9.宜章县自然资源局《关于章经济开发区产业承接园基础设施建设项目用地预审意见》（宜自然资预审字〔2022〕5号）；10.2022年2月15日取得宜章县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》（编号432824202202170101）。 |



湖南省郴州市宜章经济开发区产业承接园基础设施项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### 1.项目实施有利于增强地区基础设施，促进经济的发展

相关道路及配套基础设施建设将完善该片区基础设施配置，有利于改善区域基础设施和交通条件，能有效提升区域土地价值，能大大改善自然、社会、经济环境，从而树立经开区新形象，将吸引更多的人群投资置业，提供更多惠及民众的就业机会，提高居民收入，优化城乡人口结构、经济结构和社会文化结构，整体上提高了该片区环境水平，提升了该片区发展空间。

本项目建设后，将通过良好的基础设施条件与政策优惠条件吸引大量的工业、商业、服务业、房地产业等进入本项目区，给片区带来了经济繁荣。同时，可实现集约用地的目标，合理开发利用城市土地资源，充分发挥城市经济的聚集效益，推动片区形象大幅度提升。

#### 2.项目实施有利于推动区域经济结构化升级、加快区域经济发展

《国务院关于中西部地区承接产业转移的指导意见》指出，产业转移是优化生产力空间布局、形成合理产业分工体系的有效途径，是推进产业结构调整、加快经济发展方式转变的必然要求。随着湖南省经济的飞速发展和对外经济技术交流与合作

的进一步加强，作为湖南省承接产业转移、湖南自贸区、湘赣边战略的重要地区，也取得了长足发展和显著成就。园区不仅成为了湖南省最具活力的地区之一，而且也成了促进宜章区域经济发展的强有力的推动器。

### 3.项目实施可充分实现资源共享，降低企业成本

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目的建设从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好地解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

## （二）社会效益分析

### 1.项目对所在地居民影响

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工的下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道、解决下岗职工的生活与再就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此国家固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的较快增长，以创造更多的就业机会。

项目建设完成后，将通过良好的基础设施条件与政策优惠条件吸引大量的企业、服务业等进入该区域，这些企业必然要开展生产经营活动。项目的建设及运营阶段，都将提供较多的

劳动就业岗位，可以为该区域提供更多的劳动就业机会，对于解决当前劳动就业矛盾、增加群众收入、维护社会稳定、构建和谐社会都具有十分重大的意义。

## 2.项目建设是完善区域基础设施，改善区域环境需要

企业大多厂居混杂，噪声、污水和垃圾等对周边居民生活带来不便，导致一些社会问题的产生，社会治安压力加重，宜章经济开发区产业承接园基础设施项目建设完成后，可以集中处理环境污染，改善环境，提高地方居民的生活质量，减少社会矛盾，促进社会和谐。

## 3.项目建设有利于促进城市化发展

本项目的建设对推进宜章县的城市化发展具有战略意义，是宜章县加快城市化进程的必然要求。近年来，宜章县经济保持了强劲的发展势头，城市建设日新月异，现城内已无可供成片开发的土地，企业新建，扩建缺乏场地，制约了宜章县的发展，急需寻找新的发展空间。总之，宜章县城市框架相对较小，综合功能也不够完善，城市化水平不高等因素已制约宜章县的发展。要实现市委、市政府提出的城市化目标，任务非常艰巨，建立园区标准厂房，一方面园区引进外资实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的优化，引进国内外高科技企业进驻，使之成为市区的一个功能区，构成市区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，园区企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，被征用上地的另外一部分农村人口将利用转让土地的收益成本，从事第二、

三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快宜章县的城市化进程。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目属于园区建设类，投向合规。截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《关于宜章经济开发区产业承接园基础设施项目可行性研究报告的批复》（宜发改授批〔2022〕01号）；取得《关于宜章经济开发区产业承接园基础设施项目的意见》（郴宜生环项〔2022〕1号）；完成初步设计批复，批复文件为《关于同意宜章经济开发区产业承接园基础设施项目初步设计的批复》（宜建复（开）〔2022〕02号）；完成选址意见批复，批复文件为《关于章经济开发区产业承接园基础设施项目初步选址意见》（宜自然资选〔2022〕6号）；完成项目概算总投资批复，批复文件为《关于宜章经济开发区产业承接园基础设施项目概算总投资的批复》（宜发改授批〔2022〕02号）；取得《建设工程规划许可证》，编号为431022202200011；取得《建筑工程施工许可证》，编号为432824202206130124；取得《建设用地规划许可证》，编号为431022202200023；取得《建筑工程施工许可证》，编号为432824202202170101；取得宜章县自然资源局《关于章经济开发区产业承接园基础设施建设项目用地预审意见》（宜自然资预审字〔2022〕5号）。项目前期准备成熟，目前已开工。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资 46,083.00 万元，项目融资资金 27,600.00 万元，占总投资的 59.89%，其中申请政府专项债券金额 27,600.00 万元，符合相关规定要求。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。2023 年计划投资 16,000.00 万元，申请政府专项债券 11,000.00 万元（其中本次申请债券资金 11,000.00 万元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

### （五）项目事前绩效评价结果

在宜章县财政局的指导下，湖南宜章经济开发区管理委员会对宜章经济开发区产业承接园基础设施项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及其合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

### （六）项目存续期

参考仍处于经营状态的同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期 17 年。

| 参照项目            | 成立期    | 截至目前存续时长 |
|-----------------|--------|----------|
| 珠海市富山工业园        | 2006 年 | 17 年     |
| 广州南沙（平远）产业转移工业园 | 2002 年 | 21 年     |

## （七）项目绩效目标

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目绩效目标如下表：

|          |   |             |           |             |      |
|----------|---|-------------|-----------|-------------|------|
| 项目名称     | 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目  |             |           |             |      |
| 主管部门及其编码 |   |             |           |             |      |
| 项目实施单位   | 湖南宜章经济开发区管理委员会  | 项目负责人       |           | 联系电话        |      |
| 项目资金（万元） | 资金总额：46,083.00  |             |           |             |      |
|          | 一、政府专项债券资金：27,600.00  |             |           |             |      |
|          | 二、其他资金：18,483.00  |             |           |             |      |
| 项目实施进度计划 | 项目实施内容  | 开始时间        |           | 完成时间        |      |
|          | 1.完成可行性研究报告、环评、立项、项目规划设计等前期工作   | 2022 年 2 月  |           | 2022 年 9 月  |      |
|          | 2.标准厂房及道路工程、综合管网等附属设施工程   | 2022 年 10 月 |           | 2024 年 10 月 |      |
|          | 3.竣工验收。   | 2024 年 11 月 |           | 2024 年 12 月 |      |
| 项目绩效目标   | 通过项目建设标准厂房及道路工程、综合管网等附属设施工程，有效改善区域基础设施和交通条件，吸引大量的工商业、服务业等进入本项目区，为郴州市宜章经济开发区提供更好的发展平台，支撑园区的长远发展、缓解当地就业压力、提高地方居民生活质量，提高城市化水平，加快宜章县的城市化进程。 |             |           |             |      |
| 项目绩效指标   | 一级指标  | 二级指标        | 三级指标      | 指标值及单位      | 绩效标准 |
|          | 产出指标  | 数量指标        | 新建建设标准厂房  | 124500 m²   | 计划标准 |
|          |   |             | 新建食堂及宿舍   | 16800 m²    | 计划标准 |
|          |   |             | 新建厂区主干道道路 | 1500m       | 计划标准 |
|          |   | 质量指标        | 标准厂房验收合格  | 100%        | 计划标准 |

|  |      |                |                              |               |      |
|--|------|----------------|------------------------------|---------------|------|
|  |      |                | 率                            |               |      |
|  |      |                | 食堂及宿舍验收合格率                   | 100%          | 计划标准 |
|  |      |                | 厂区主干道路验收合格率                  | 100%          | 计划标准 |
|  |      | 时效指标           | 标准厂房竣工及时                     | 及时            | 计划标准 |
|  |      |                | 食堂及宿工程竣工及时                   | 及时            | 计划标准 |
|  |      |                | 厂区主干道路竣工及时                   | 及时            | 计划标准 |
|  |      | 成本指标           | 预算成本控制情况                     | ≤46,083.00 万元 | 计划标准 |
|  | 效益指标 | 经济效益指标         | 存续期内的整体收入                    | ≥77,203.46 万元 | 计划标准 |
|  |      |                | 存续期内交税                       | ≥15,474.05 万元 | 计划标准 |
|  |      | 社会效益指标         | 集中处理环境污染,减少社会矛盾,提高地方居民的生活质量  | 实现污染集中处理      | 计划标准 |
|  |      |                | 增加就业岗位                       | ≥30 个         | 计划标准 |
|  |      |                | 完善基础设施建设,为湖南宜章经济开发区提供更好的发展平台 | 入驻企业流失率 < 10% | 计划标准 |
|  |      | 可持续影响指标        | 园区的资本集聚和人才吸纳能力得到增强,支撑园区的长远发展 | 有效支撑          | 计划标准 |
|  |      | 社会公众或服务对象满意度指标 | 社会公众满意度                      | ≥95%          | 计划标准 |



### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据：

总投资估算详细情况如下：

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目投资估算表

单位：万元

| 序号  | 项目名称      | 估算总值      |           |           |          |       | 技术经济指标         |        |              | 占投资<br>额比例 | 备注                       |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-------|----------------|--------|--------------|------------|--------------------------|
|     |           | 建筑工<br>程费 | 设备工<br>程费 | 安装工<br>程费 | 其他<br>费用 | 合计    | 单位             | 数量     | 指标<br>(元/单位) |            |                          |
| 一   | 工程费用      | 38326     | 1447      | 620       |          | 40393 |                |        |              | 87.65%     |                          |
| 1   | 边坡        | 3060      |           |           |          | 3060  | m <sup>3</sup> | 51000  | 600          |            |                          |
| 2   | 多层厂房      | 28884     |           |           |          | 28884 | m <sup>2</sup> | 124500 | 2320         |            |                          |
| 3   | 宿舍及食堂     | 4150      |           |           |          | 4150  | m <sup>2</sup> | 16800  | 2470         |            |                          |
| 4   | 附属设施      |           |           |           |          | 0     |                |        |              |            |                          |
| 4.1 | 主干道工程     | 1945      |           |           |          | 1945  | m              | 1945   | 10000        |            |                          |
| 4.2 | 雨污管网      |           | 131       | 56        |          | 187   | m              | 2200   | 850          |            |                          |
| 4.3 | 天然气管网     |           | 658       | 282       |          | 940   | m              | 20000  | 200          |            |                          |
| 4.4 | 供电管网      |           | 133       | 57        |          | 190   | m              | 3800   | 500          |            |                          |
| 4.5 | 供水管网      |           | 525       | 225       |          | 750   | m              | 15000  | 500          |            |                          |
| 4.6 | 厂内道路及广场面积 | 83        |           |           |          | 83    | m <sup>2</sup> | 2760   | 300          |            |                          |
| 4.7 | 绿化工程      | 114       |           |           |          | 114   | m <sup>2</sup> | 14300  | 80           |            |                          |
| 4.8 | 地面停车厂     | 90        |           |           |          | 90    | 个              | 120    | 7500         |            |                          |
| 二   | 工程建设其他费用  |           |           |           | 3428     | 3428  |                |        |              | 7.44%      |                          |
| 1   | 建设单位管理费   |           |           |           | 486      | 486   |                |        |              |            | 财建[2016]504#             |
| 2   | 建设工程监理费   |           |           |           | 526      | 526   |                |        |              |            | 湘监协[2016]2#              |
| 3   | 工程勘察设计费   |           |           |           | 721      | 721   |                |        |              |            | 工程勘察设计收费标准(2002<br>年修订本) |
| 4   | 前期工作咨询费   |           |           |           | 80       | 80    |                |        |              |            | 湘价服[2014]131#            |

| 序号       | 项目名称             | 估算总值      |           |           |          |       | 技术经济指标 |    |              | 占投资<br>额比例 | 备注                 |
|----------|------------------|-----------|-----------|-----------|----------|-------|--------|----|--------------|------------|--------------------|
|          |                  | 建筑工<br>程费 | 设备工<br>程费 | 安装工<br>程费 | 其他<br>费用 | 合计    | 单位     | 数量 | 指标<br>(元/单位) |            |                    |
| 5        | 环境影响咨询费          |           |           |           | 70       | 70    |        |    |              |            | 计价格[2002]125#      |
| 6        | 劳动安全卫生评价费        |           |           |           | 33       | 33    |        |    |              |            | 《市政估算编制办法》         |
| 7        | 节能评价咨询费          |           |           |           | 35       | 35    |        |    |              |            | 参考 计价格[1999]1283 号 |
| 8        | 水土保持咨询费          |           |           |           | 45       | 45    |        |    |              |            | 水土保持咨询服务费用指导意见     |
| 9        | 工程量清单编制费         |           |           |           | 80       | 80    |        |    |              |            | 湘建价协[2016]25 号     |
| 10       | 建设工程交易服务费        |           |           |           | 60       | 60    |        |    |              |            | 湘发改价服[2016]147 号   |
| 11       | 城市基础设施配套及报建<br>费 |           |           |           | 757      | 757   |        |    |              |            | 按 50 元/平方米计        |
| 12       | 场地准备及临时设施费       |           |           |           | 325      | 325   |        |    |              |            |                    |
| 13       | 工程保险费            |           |           |           | 210      | 210   |        |    |              |            | 《市政估算编制办法》         |
| <b>三</b> | <b>预备费</b>       |           |           |           | 882      | 882   |        |    |              | 1.91%      |                    |
| 1        | 基本预备费            |           |           |           | 882      | 882   |        |    |              |            |                    |
| 2        | 涨价预备费            |           |           |           |          |       |        |    |              |            |                    |
| <b>四</b> | <b>建设投资合计</b>    | 38326     | 1447      | 620       | 4310     | 44703 |        |    |              | 97.01%     |                    |
| <b>五</b> | <b>建设期利息</b>     |           |           |           |          | 1380  |        |    |              | 2.99%      |                    |
| <b>六</b> | <b>工程（报批）总投资</b> |           |           |           |          | 46083 |        |    |              | 100%       |                    |

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。

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目总投资 46,083.00 万元，2023 年投入金额 16,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称               | 总投资       | 前期投入      | 2023 年    | 2024 年及以后 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目 | 46,083.00 | 10,000.00 | 16,000.00 | 20,083.00 |

2023 年度，宜章经济开发区产业承接园基础设施项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

| 项目名称               | 月份        | 前期投入      | 1 月    | 2 月    | 3 月      | 4 月      | 5 月      | 6 月    |
|--------------------|-----------|-----------|--------|--------|----------|----------|----------|--------|
| 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目 | 投资金额      | 10,000.00 | 400.00 | 400.00 | 4,400.00 | 4,400.00 | 3,400.00 | 400.00 |
|                    | 其中：专项债券金额 | /         | /      | /      | 4,000.00 | 4,000.00 | 3,000.00 | /      |
|                    |           | 7 月       | 8 月    | 9 月    | 10 月     | 11 月     | 12 月     |        |
|                    | 投资金额      | 400.00    | 400.00 | 450.00 | 450.00   | 450.00   | 450.00   |        |
|                    | 其中：专项债券金额 | /         | /      | /      | /        | /        | /        |        |

（二）项目资金筹措方案

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目的资金来源主要

为资本金和政府专项债券资金。项目总投资 46,083.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 18,483.00 万元，占投资总额的 40.11%；拟申请发行政府专项债券资金 27,600.00 万元。本次申请发行专项债券 11,000.00 万元，未来拟继续申请发行 16,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称               | 总投资       | 资金来源      |          |             |            |             |            |      | 本次拟发行专项债券期限 |
|--------------------|-----------|-----------|----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
|                    |           | 资本金/自有资金  | 已发行专项债金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 |             |
| 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目 | 46,083.00 | 18,483.00 |          | 11,000.00   |            | 16,600.00   |            |      | 15 年        |

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目收益主要来源于标准化厂房出租收入、宿舍食堂出租收入、停车位停车收入、物业服务收入。

##### 1、标准化厂房出租收入

本项目标准化厂房出租面积为 124500.00 m<sup>2</sup>，运营期前 3 年负荷率分别为 80%、85%、90%，第 4 年及以后保持为 95%

不变。

根据对郴州市同类型项目出租价格调研情况来看，标准化厂房出租价格为 33.3 元/m<sup>2</sup>·月~38.1 元/m<sup>2</sup>·月；基于谨慎性原则，本项目标准化厂房出租价格按 33.3 元/m<sup>2</sup>·月计算，每三年上浮 5%。

项目周边厂房出租价格信息表

| 编号 | 位置                       | 出租价格<br>(元/m <sup>2</sup> ·月) | 备注  |
|----|--------------------------|-------------------------------|---|
| 1  | 永兴县<br>翡翠湾<br>厂房         | 33.30                         |  |
| 2  | 长沙麓<br>谷厂房               | 33.90                         |  |
| 3  | 长沙河<br>西海凭<br>器械园<br>区厂房 | 36                            |  |

|   |           |      |  |
|---|-----------|------|--|
| 4 | 长沙金荣科技园厂房 | 38.1 |  |
|---|-----------|------|--|

## 2、宿舍食堂出租收入

项目建成后食堂可供出租面积为 16800.00 m<sup>2</sup>，运营期前 3 年负荷率分别为 80%、85%、90%，第 4 年及以后保持为 95% 不变。

宿舍食堂旨在为入驻企业和用工人员提供便民生活服务。参考周边案例，食堂出租价格在 43.89~50.00 元/m<sup>2</sup>·月之间，基于谨慎性原则，预计本项目宿舍食堂租赁价格为 28 元/m<sup>2</sup>·月计算，每三年上浮 5%。

### 参考案例

| 项目地点       | 规模         | 租金/年     | 租金/m <sup>2</sup> /月      |  |
|------------|------------|----------|---------------------------|--|
| 六盘水市人民医院食堂 | 284.80 平方米 | 15 万元/年起 | 43.89 元·m <sup>2</sup> ·月 | <p>六盘水市人民医院是政府举办的集医疗、教学、科研、预防、保健、康复为一体的三级甲等综合医院。现为保障医疗工作正常有序开展，需将食堂外租给具有良好信誉和实力的承租商经营管理。食堂设置为职工餐厅、营养餐厅和超市，使用面积284.8m<sup>2</sup>，其中职工餐厅位于综合楼二楼西侧，餐厅使用面积126m<sup>2</sup>，储物间使用面积5.4 m<sup>2</sup>。营养餐厅位于综合楼住院楼二楼东侧，餐厅共两间，使用面积分别为54 m<sup>2</sup>、47 m<sup>2</sup>，储物间面积5.4 m<sup>2</sup>。超市面积约47 m<sup>2</sup>。请有意向的企业带相关资料到我院报名，按相关程序进行公开招租。</p> <p>一、公招价格：每年租金≥15万元（不包括水、电、气、暖等其他费用）。</p> <p>二、租赁期限：三年（自合同签订之日起计算）。</p> <p>三、租赁要求：职工餐厅、营养餐厅位置特殊，现场不可用火，不可产生油烟，需由承租方于院外另寻加工点，其他未尽要求详见六盘水市人民医院食堂公开招租文件。</p> <p>四、报名方式：现场报名。</p> <p>500.00）（未中标者的报名保证金在5个工作日内予以无息退还）。</p> <p>（假日顺延，8:00 - 11:30 14:30 - 17:30）。</p> <p>办公室（1）</p> <p>1. 银行开户许可证、法人身份证等复印件，必须加盖公司鲜章】；</p> |



|                        |             |                    |                              |  |
|------------------------|-------------|--------------------|------------------------------|--|
| 恩施职业技术学院中<br>职部南<br>校区 | 353 平<br>方米 | 21.18<br>万元/<br>年起 | 50.00<br>元·m <sup>2</sup> ·月 | <p>恩施职业技术学院中职部南校区食堂招租</p> <p>时间: 2018-07-03 责任编辑: 审核人: 浏览次数: 1 次</p> <p>恩施职业技术学院中职部南校区食堂 (1)、食堂 (2) 进行公开招租。欢迎符合资格条件的、有能力提供服务的服务商参加竞租。</p> <p><b>一、项目概况</b></p> <p>(一) 招租方: 恩施职业技术学院中职部</p> <p>(二) 项目编号: ESZYSTZ201</p> <p>(三) 招租标的简介: 学院委托第三方评估公司对中职部南校区食堂 (1) 建筑面积353平方米、食堂 (2) 建筑面积353平方米在价值时点租金进行评估, 评估价值分别为食堂 (1) 211800.00元/年、食堂 (2) 211800.00元/年。现将南校区食堂 (1)、食堂 (2) 两个食堂进行公开招租, 出租给满足我院招租资格要求的两家餐饮公司经营。</p> <p>(四) 租金底价: 人民币贰拾壹万叁仟捌佰元整/年 (¥: 211800.00元/年), 竞租报价不得低于上述底价, 否则按无效报价处理。竞租人对租金底价须无条件响应, 否则按无效报价处理。</p> |
|------------------------|-------------|--------------------|------------------------------|--|

### 3、停车位停车收入

根据郴州市发展和改革委员会关于印发《郴州市机动车停放服务收费管理实施细则》的通知（郴发改价发〔2022〕73号）文件的规定，下列停车场机动车停放服务收费实行市场调节价：

1、商业场所（包括商务办公场所、商场、酒店宾馆、餐饮、商业街区、娱乐休闲场所、商住综合楼等）配套的停车场或停车泊位；

2、社会资本全额投资建设的专业停车场（国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位建筑红线内或配套停车场除外）；

3、向社会开放的企业（不含银行、保险、供水、供电、供气等公用企业）单位内设停车场；

4、物流中心、专业批发市场配套的停车场；

5、其他除住宅小区停车场和实行政府指导价之外的合法设置的收费停车场。

项目参考停车场定价标准信息表

| 文件  | 类型                                 | 时间             | 收费标准<br>(元/h) |
|---|------------------------------------|----------------|---------------|
| 《关于印发<郴州市机动车停放服务收费管理实施细则>的通知》（郴发改价发〔2022〕73号） | 国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位              | 白天（7:00-20:00） | 5             |
|   |                                    | 夜间（20:00-7:00） | 1             |
|   | 车站、码头、交通枢纽站配套停车场                   | -              | 5             |
|   | 旅游景点配套停车场                          | -              | 3             |
| 备注  | 1.高铁站停车场按每车每天收费最高不得超过50元，其他车站、码头、公 |                |               |

|  |  |
|--|--|
|  | 交枢纽站配套停车场每车每天收费最高不得超过 30 元                             |
|  | 2.国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位、旅游景点配套停车场<br>每车每天最高收费不得超过 20 元 |

根据以上收费标准，结合宜章县实际情况，本项目计划建设 120 个停车位，停车收费采用分段计时收费的方式，具体如下：收费标准：30 分钟以内不收费；0.5-3 小时收费 5 元；3-6 小时收费 15 元；6-12 小时收费 20 元；13-24 小时收费 30 元；各时段停车数量占总停车数的比重根据实际情况估算各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算如下：

停车收费标准

| 停车时      | 小型车收费标准（元） | 停车位数量 | 日周转次数 | 加权平均收入   |
|----------|------------|-------|-------|----------|
| 30 分钟以内  | 0          | 10%   | 5     | 31.5/天/位 |
| 0.5-3 小时 | 5          | 60%   | 5     |          |
| 3-6 小时   | 15         | 15%   | 4     |          |
| 6-12 小时  | 20         | 10%   | 3     |          |
| 12-24 小时 | 30         | 5%    | 1     |          |

基于谨慎性考虑，本项目停车位收费按 20 元/天/位，每年按 300 天计算，项目开始运营后，第 1 年负荷率为 80%、第 2 年为 85%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后按 95%考虑，单价每三年上浮 5%。

#### 4、物业服务收入

本项目标准化厂房以及其他用房的物业服务面积总计 141300 m<sup>2</sup>，运营期前 3 年负荷率分别为 80%、85%、90%，第 4 年及以后保持为 95%不变，物业服务收入为政府可获得收入。

根据《郴州市物业服务收费管理细则》（郴发改价发〔2020〕254号），并参考国内其他园区物业价格，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，按保守估计，本项目出租业态均按物业费为 1.43 元/m<sup>2</sup>·月计取，每三年上浮 5%。

物业费参考价格信息表

| 地址        | 价格（元/）             | 备注   |           |        |    |           |    |     |                    |      |         |  |
|-----------|--------------------|--|-----------|--------|----|-----------|----|-----|--------------------|------|---------|--|
| 重庆市正阳工业园区 | 1.5                | <p>第四条 租金标准及其它</p> <p>（一）租金标准。实行分楼层计价，以实际使用面积计算。底层6元/平方米·月，第二层4元/平方米·月计收，层3元/平方米·月。</p> <p>（二）新入驻调味品行业实行免租三年政策。</p> <p>（三）不符合本办法第三条功能分区的项目新入驻厂房租金标准。实行分楼层计价，以实际使用面积计算。底层9平方米·月，顶层3元/平方米·月，其余楼层4元/平方米·月。</p> <p>（四）物业管理费收费标准为1.5元/平方米·月。</p> <p>（五）费用缴纳：厂房租赁合同实行一年一签，租金和物业管理费按半年缴纳；租赁厂房面积小于1500平方米交1500平方米及以上的交2万元租房保证金。</p>  |           |        |    |           |    |     |                    |      |         |  |
| 长沙市中电软件园  | 3.68               | <div><p>2022年物业费通知单</p><p>湖南省投资管理咨询有限公司</p><p>感谢贵公司对长沙中电软件园有限公司物业服务中心各项工作的支持！以下是贵公司物业费明细，请贵公司在2023年1月31日前全部缴清。</p><p>序号：149<br/>楼栋：21<br/>房号：701/702/712<br/>面积：292㎡</p><table><tr><th>项目名称</th><th>交费起止日期</th><th>单价</th><th>本期应交金额（元）</th><th>备注</th></tr><tr><td>物业费</td><td>2023/1/1-2023/3/31</td><td>3.68</td><td>3223.68</td><td></td></tr></table><p>特别提示：请贵公司于2023年1月31日17:00前将以上费用全部缴清，逾期将自逾期一天，按照我司后开具相应发票，逾期造成的损失由贵方承担！收款账户如下：<br/>户名：长沙中电软件园有限公司，开户银行：建设银行西支行，账号：4305 0110 4985 0588 8462。<br/>☆ 请贵单位转账时备注付款说明：XX公司-X楼X号-X月X日至X月X日物业服务费用，便于我方对账及开具发票。<br/>☆ 物业服务中心联系电话：0731-88731023</p><p>长沙中电软件园有限公司园区服务部<br/>2022年12月26日</p><p>接收人：                      接收人职务：                      接收日期：</p></div> | 项目名称      | 交费起止日期 | 单价 | 本期应交金额（元） | 备注 | 物业费 | 2023/1/1-2023/3/31 | 3.68 | 3223.68 |  |
| 项目名称      | 交费起止日期             | 单价   | 本期应交金额（元） | 备注     |    |           |    |     |                    |      |         |  |
| 物业费       | 2023/1/1-2023/3/31 | 3.68   | 3223.68   |        |    |           |    |     |                    |      |         |  |

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目项目收入预测表

单位：万元

| 序号 | 收入类型      | 合计        | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   |
|----|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 标准化厂房出租收入 | 71,109.55 | 3,980.02 | 4,228.77 | 4,477.52 | 4,962.58 | 4,962.58 | 4,962.58 | 5,210.71 |
| 2  | 宿舍食堂出租收入  | 8,068.27  | 451.58   | 479.81   | 508.03   | 563.07   | 563.07   | 563.07   | 591.22   |
| 3  | 停车位停车收入   | 1,029.11  | 57.60    | 61.20    | 64.80    | 71.82    | 71.82    | 71.82    | 75.41    |
| 4  | 物业服务收入    | 3,465.72  | 193.98   | 206.10   | 218.22   | 241.86   | 241.86   | 241.86   | 253.96   |
|    | 合计        | 83,672.65 | 4,683.18 | 4,975.88 | 5,268.57 | 5,839.33 | 5,839.33 | 5,839.33 | 6,131.30 |

续上表：

| 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 5,210.71 | 5,210.71 | 5,471.25 | 5,471.25 | 5,471.25 | 5,744.81 | 5,744.81 |
| 591.22   | 591.22   | 620.78   | 620.78   | 620.78   | 651.82   | 651.82   |
| 75.41    | 75.41    | 79.18    | 79.18    | 79.18    | 83.14    | 83.14    |
| 253.96   | 253.96   | 266.66   | 266.66   | 266.66   | 279.99   | 279.99   |
| 6,131.30 | 6,131.30 | 6,437.87 | 6,437.87 | 6,437.87 | 6,759.76 | 6,759.76 |

## （二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费用以及税金及附加等，项目税金及附加主要包括增值税、城市维护建设费、教育费附加费、地方教育附加费、房产税。项目开始运营后，第1年至第3年负荷率为80%、85%、90%，第4年及以后按95%考虑，每三年上浮5%。

### 1、外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力主要有水、电等。

用水单价按照郴州市发展和改革委员会发布的关于调整郴州市城区供水价格的通知（郴发改发〔2016〕181号）文件规定，市区非居民生活用水按2.99元/吨计算，初步估算本项目运营期的自来水的年使用为44.25万吨。

用电单价按照湖南省电网销售电价表规定的一般工商业及其他用电，按0.68元/度计算，初步估算本项目运营期的电的年使用量为479万度。

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<br>(元/千瓦月) | 变压器容量<br>(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<br>贫困县农业排灌<br>用电 | 0.4117      | 0.4017 | 0.3917     |        |          |                 |                   |

### 2、工资及福利费用

本项目完成后，需要 30 名工作人员。参考郴州市 2020 年平均工资（税前）5,497.15 元/月，考虑到宜章县低于郴州市，职工薪资按照 6 万元/年进行测算，运营初年的年成本按照 156 万元计算，每三年上浮 5%。

职工薪酬参照表

| 项目                 | 来源  | 数值           |
|--------------------|-----|--------------|
| 全国 2020 年平均工资（税前）  | 薪酬网 | 7,883.89 元/月 |
| 长沙市 2020 年平均工资（税前） | 薪酬网 | 6,226.67 元/月 |
| 湘潭市 2020 年平均工资（税前） | 薪酬网 | 5,250.72 元/月 |
| 株洲市 2020 年平均工资（税前） | 薪酬网 | 5,984.04 元/月 |
| 郴州市 2020 年平均工资（税前） | 薪酬网 | 5,497.15 元/月 |

### 3、修理费用

根据可行性研究报告，结合项目实际情况，本项目年修理费用取固定资产年折旧额的 5% 计算。

### 4、管理及其他维护费用

其他管理成本包括办公、运输费、广告费、学习等费用。结合项目运营内容考虑，本项目的管理及其他费用按运营收入的 1% 计取。

### 5、税金及附加

（1）增值税：标准化厂房出租收入、宿舍食堂出售收入、停车位停车收入税率按 9% 计算，物业服务收入按 6% 计算；（2）城市维护建设税：取增值税的 5%；（3）教育费附加：取增值税的 3%；（4）地方教育费附加：取增值税的 2%；（5）房产

税按标准化厂房、宿舍食堂出租收入的 12% 计算。



宜章经济开发区产业承接园基础设施项目项目经营成本测算表

单位：万元

| 序号 | 成本类型          | 合计               | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   |
|----|---------------|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 燃料动力费         | <b>6,546.69</b>  | 366.42   | 389.32   | 412.22   | 456.88   | 456.88   | 456.88   | 479.72   |
| 2  | 工资及福利费        | <b>2,787.19</b>  | 156.00   | 165.75   | 175.50   | 194.51   | 194.51   | 194.51   | 204.24   |
| 3  | 维修费           | <b>1,344.25</b>  | 75.24    | 79.94    | 84.65    | 93.81    | 93.81    | 93.81    | 98.50    |
| 4  | 管理及其他维护<br>费用 | <b>836.72</b>    | 46.83    | 49.76    | 52.69    | 58.39    | 58.39    | 58.39    | 61.31    |
| 5  | 税金及附加         | <b>17,001.98</b> | 951.60   | 1,011.09 | 1,070.56 | 1,186.54 | 1,186.54 | 1,186.54 | 1,245.85 |
| 6  | 合计            | <b>28,516.83</b> | 1,596.09 | 1,695.86 | 1,795.62 | 1,990.13 | 1,990.13 | 1,990.13 | 2,089.62 |

续上表:

| 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 479.72   | 479.72   | 503.71   | 503.71   | 503.71   | 528.90   | 528.90   |
| 204.24   | 204.24   | 214.45   | 214.45   | 214.45   | 225.17   | 225.17   |
| 98.50    | 98.50    | 103.43   | 103.43   | 103.43   | 108.60   | 108.60   |
| 61.31    | 61.31    | 64.38    | 64.38    | 64.38    | 67.60    | 67.60    |
| 1,245.85 | 1,245.85 | 1,308.14 | 1,308.14 | 1,308.14 | 1,373.57 | 1,373.57 |
| 2,089.62 | 2,089.62 | 2,194.11 | 2,194.11 | 2,194.11 | 2,303.84 | 2,303.84 |

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目预期总收入 83,672.65 万元，预期运营成本 28,516.83 万元，项目净收益 55,155.82 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目本次拟发行专项债券 11,000.00 万元，未来拟发行专项债券 16,600.00 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，预测利率为 3.62%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目还本付息情况如下表所示：

宜章经济开发区产业承接园基础设施项目还本付息情况表

单位：万元

| 项目                        | 年份     | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金余<br>额 | 当年偿<br>还利息 | 当年还本付息<br>合计 |
|---------------------------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目还本付息情况表 | 2023 年 | -          | 11,000.00  | -          | 11,000.00  | 199.10     | 199.10       |
|                           | 2024 年 | 11,000.00  | 16,600.00  | -          | 27,600.00  | 698.66     | 698.66       |
|                           | 2025 年 | 27,600.00  | -          | -          | 27,600.00  | 999.12     | 999.12       |
|                           | 2026 年 | 27,600.00  | -          | -          | 27,600.00  | 999.12     | 999.12       |
|                           | 2027 年 | 27,600.00  | -          | -          | 27,600.00  | 999.12     | 999.12       |
|                           | 2028 年 | 27,600.00  | -          | -          | 27,600.00  | 999.12     | 999.12       |
|                           | 2029 年 | 27,600.00  | -          | -          | 27,600.00  | 999.12     | 999.12       |
|                           | 2030 年 | 27,600.00  | -          | -          | 27,600.00  | 999.12     | 999.12       |
|                           | 2031 年 | 27,600.00  | -          | -          | 27,600.00  | 999.12     | 999.12       |
|                           | 2032 年 | 27,600.00  | -          | -          | 27,600.00  | 999.12     | 999.12       |

|        |           |           |           |           |           |           |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2033 年 | 27,600.00 | -         | -         | 27,600.00 | 999.12    | 999.12    |
| 2034 年 | 27,600.00 | -         | -         | 27,600.00 | 999.12    | 999.12    |
| 2035 年 | 27,600.00 | -         | -         | 27,600.00 | 999.12    | 999.12    |
| 2036 年 | 27,600.00 | -         | -         | 27,600.00 | 999.12    | 999.12    |
| 2037 年 | 27,600.00 | -         |           | 27,600.00 | 999.12    | 999.12    |
| 2038 年 | 27,600.00 | -         | 11,000.00 | 16,600.00 | 800.02    | 11,800.02 |
| 2039 年 | 16,600.00 | -         | 16,600.00 | -         | 300.46    | 16,900.46 |
| 合计     | -         | 27,600.00 | 27,600.00 | -         | 14,986.80 | 42,586.80 |

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为标准化厂房出租收入、宿舍食堂出租收入、停车位停车收入、物业服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 55,155.82 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

| 项目名称               | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本金  | 项目预计融资本息  | 项目相关收益对融资成本覆盖倍数 |
|--------------------|---------------|-----------|-----------|-----------------|
| 宜章经济开发区产业承接园基础设施项目 | 55,155.82     | 27,600.00 | 42,586.80 | 1.30            |

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

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 | 1.10 | 1.30 | 1.49 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.36 | 1.30 | 1.23 |

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 1.10，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析

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

项目现金流量表

| 阶段<br>序号 | 项目       | 合计         | 建设期           |           |           | 运营期      |          |          |          |           |           |
|----------|----------|------------|---------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
|          |          |            | 2022 年 2-12 月 | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年    | 2030 年    |
| 一        | 现金流入     | 129,755.65 | 10,000.00     | 16,000.00 | 20,083.00 | 4,683.18 | 4,975.88 | 5,268.57 | 5,839.33 | 5,839.33  | 5,839.33  |
| 1        | 资本金流入    | 18,483.00  | 10,000.00     | 5,000.00  | 3,483.00  | -        |          |          |          |           |           |
| 2        | 融资资金流入   | 27,600.00  | -             | 11,000.00 | 16,600.00 | -        |          |          |          |           |           |
| 3        | 运营期现金流入  | 83,672.65  | -             | -         | -         | 4,683.18 | 4,975.88 | 5,268.57 | 5,839.33 | 5,839.33  | 5,839.33  |
| 二        | 现金流出     | 116,288.87 | 10,000.00     | 16,000.00 | 20,083.00 | 2,595.21 | 2,694.98 | 2,794.74 | 2,989.25 | 2,989.25  | 2,989.25  |
| 1        | 建设期资金流出  | 45,185.24  | 10,000.00     | 15,800.90 | 19,384.34 |          |          |          |          |           |           |
| 2        | 运营期资金流出  | 28,516.83  | -             | -         | -         | 1,596.09 | 1,695.86 | 1,795.62 | 1,990.13 | 1,990.13  | 1,990.13  |
| 3        | 融资还本付息   | 42,586.80  | -             | 199.10    | 698.66    | 999.12   | 999.12   | 999.12   | 999.12   | 999.12    | 999.12    |
| 4        | 债券发行费用   | -          |               |           |           |          |          |          |          |           |           |
| 三        | 现金净流量    | 13,466.78  | -             | -         | -         | 2,087.97 | 2,280.90 | 2,473.83 | 2,850.08 | 2,850.08  | 2,850.08  |
| 四        | 期末累计现金结存 | 289,937.36 | -             | -         | -         | 2,087.97 | 4,368.87 | 6,842.70 | 9,692.78 | 12,542.86 | 15,392.94 |
| 五        | 项目净收益    | 55,155.82  |               |           |           |          |          |          |          |           |           |

单位：万元

| 阶段<br>序号 | 项目    | 合计         | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |        |
|----------|-------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
|          |       |            | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年 |
| 一        | 现金流入  | 129,755.65 | 6,131.30 | 6,131.30 | 6,131.30 | 6,437.87 | 6,437.87 | 6,437.87 | 6,759.76 | 6,759.76 | -      |
| 1        | 资本金流入 | 18,483.00  |          |          |          |          |          |          |          |          |        |

|   |          |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|---|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 2 | 融资资金流入   | 27,600.00  |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 3 | 运营期现金流入  | 83,672.65  | 6,131.30  | 6,131.30  | 6,131.30  | 6,437.87  | 6,437.87  | 6,437.87  | 6,759.76  | 6,759.76  | -          |
| 二 | 现金流出     | 116,288.87 | 3,088.74  | 3,088.74  | 3,088.74  | 3,193.23  | 3,193.23  | 3,193.23  | 3,302.96  | 14,103.86 | 16,900.46  |
| 1 | 建设期资金流出  | 45,185.24  |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 2 | 运营期资金流出  | 28,516.83  | 2,089.62  | 2,089.62  | 2,089.62  | 2,194.11  | 2,194.11  | 2,194.11  | 2,303.84  | 2,303.84  | -          |
| 3 | 融资还本付息   | 42,586.80  | 999.12    | 999.12    | 999.12    | 999.12    | 999.12    | 999.12    | 999.12    | 11,800.02 | 16,900.46  |
| 4 | 债券发行费用   | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 三 | 现金净流量    | 13,466.78  | 3,042.56  | 3,042.56  | 3,042.56  | 3,244.64  | 3,244.64  | 3,244.64  | 3,456.80  | -7,344.10 | -16,900.46 |
| 四 | 期末累计现金结存 | 289,937.36 | 18,435.50 | 21,478.06 | 24,520.62 | 27,765.26 | 31,009.90 | 34,254.54 | 37,711.34 | 30,367.24 | 13,466.78  |
| 五 | 项目净收益    | 55,155.82  |           |           |           |           |           |           |           |           |            |



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

### 1、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

### 2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

#### 1）项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

#### 2）项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（2）影响融资平衡结果的风险。

#### 1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

#### 2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

### 3、项目风险管理措施。

1) 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2) 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3) 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当

有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管单位是湖南宜章经济开发区管理委员会。

主管部门负责按照郴州市（宜章县）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。

（本页无正文，为《湖南省郴州市 2023 年园区建设专项债券宜章经济开发区产业承接园基础设施项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2023 年 3 月 2 日