

湖南省湘潭市 2023 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省湘潭市 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 277000.00 万元。
具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
市本级	湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目	75000.00	15
市本级	湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目	50000.00	15
市本级	湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目	152000.00	20
合计	-	277000.00	-

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案

湖南省湘潭市湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目拟发行产业园区基础设施专项债券75000.00万元，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
湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建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）	75000.00	15	湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和 1 个国家级经开区。全市总面积为 5,006 平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约 40 公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接长三角的前沿重镇，是国家长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区中心城市。

湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达 18 个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需 40 分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1

小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

湘潭市 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）	2,343.10	2548.3	2,697.54
居民人均可支配收入（万元）	3.44	3.72	3.94
一般公共预算收入	198.56	126.8	127.43
政府性基金收入	145.52	199.8	118.62
其中：国有土地出让收入	141.44	192.5	111.77
政府性基金支出	154.79	286.4	287.87
其中：国有土地出让支出	95.54	155.9	90.66

湘潭市本级 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	85.81	65.3	64.95
政府性基金收入	99.85	130.2	70.48
其中：国有土地出让收入	96.41	124.7	65.71
政府性基金支出	103.90	202.8	218.36
其中：国有土地出让支出	61.21	89.5	48.27

（二）项目基本信息

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目基本情况如下表所示：

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
湘潭高新区屹	1、项目总投资 155485.38	本项目建设内容包括湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及	湘潭	1. 《关于湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套

丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目	万元; 2、项目地点位于湘潭高新技术产业开发区; 3、项目建设期间为 2022 年 5 月至 2026 年 4 月。	配套基础设施的建设。其中:湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建拟建成后的总用地面积为 480011.9 平方米,总建筑面积 486300.7 平方米,其中标准厂房(钢结构)162297.6 平方米,标准厂房(多层框架结构) 209651.4 平方米,仓库 114351.7 平方米,建筑占地面积 206400 平方米,堆场面积 7358.64 平方米,建筑密度 43.00%,容积率 1.01,绿地率 13.15%,停车位 1093 个,其中货车 895 个,小车 198 个。为消除产业园周边区域逢雨必涝、污水横流问题,同时为解决产业园区外部运输的需要,同步建设配套基础设施,主要包括管网改造 44765 米、清淤修复 415ha、管网检测 38km、渠道治理 13.85ha、产业园连接线 626.66 米等工程。	市人民政府国有资产监督管理委员会	基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(潭发改申【2022】19 号) 2. 《关于湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目初步设计的批复》(潭住建函【2022】54 号) .3.用地规划许可证(地字第 430303202200036) 4.工程规划许可证(建字第 430303202200081) 5.施工许可证(430300202209220101)
---------------------	--	---	------------------	--

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目已经通过北京市东卫(长沙)律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

美国经济学家巴顿分析工业企业在城镇聚集的原因,将之归结为 10 个方面的效应:充分利用城镇的销售市场、促进企业的专业化分工和扩大企业的生产规模、充分利用城镇便利的交通运输条件、有利于相关辅助性工业的成长、有利于形成高素质的劳动力市场、有利于形成职业经理和各专业技术人员的市场、有利于获得金融机构在融资和管理方面的

帮助、有利于企业经理阶层的相互交流和彼此沟通、有利于刺激企业之间的竞争和改革、可以为企业职工提供较好的休息娱乐条件。

产业在地理上的集群，能够对产业的发展产生广泛而积极的影响，并进而形成整个地区的竞争优势。只有把全球化和本地化结合起来，发展新的产业组织的城市才会取得成功。因此，建立生产研发及生活配套的工业园，集中安排工业项目，符合工业布局规律和工业企业在城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。

建立产业园，走的是集中开发的规模经营之路，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改善、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的解决，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，使社会资源得到合理配路，大大提高了资源的产出效率。

（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，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，长株潭城镇化进程日益加快，经济保持了强劲的发展势头。产业园的建设，一方面可以实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的逐步实现城镇化。另一方面，吸引外来企业的进驻将吸引农村劳动力向城镇转移。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目投资合规性

2023 年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域，同时增加新能源项目和新型基础设施 2 个领域。本项目属于市政和产业园区基础设施项目，符合政府专项债投向。

2.项目成熟度

本项目前期手续成熟，目前已取得可研批复、初设批复、用地、施工许可等手续，专项债资金到位后，能够迅速投入项目建设使用，形成实物工作量。目前已取得的前期手续为：

1.《关于湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（潭发改申【2022】19号）；

2.《关于湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（潭住建函【2022】54号）；

- 3.用地规划许可证（地字第 430303202200036）；
- 4.工程规划许可证（建字第 430303202200081）；
- 5.施工许可证（430300202209220101）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目是有一定收益的公益性项目，本项目 2023 年拟申请债券资金 75000.00 万元，项目资本金 80485.38 万元，符合最低资本金比例要求。

其次，本项目已完成可研批复等工作，工程施工相关工作正在稳步推进，2023 年预计投资 96567.25 万元，本次申请的 75000.00 万元能够在 2023 年投入项目建设，形成实物工作量。

本项目债券发行期限为 15 年，按照 3.70%的年利率进行测算，债券存续期内，需要偿还的债券本息为 116625.00 万元。债券存续期收益合计为 162496.08 万元。因此专项债本息覆盖率约为 1.39 倍，符合专项债融资收益平衡需求。

（五）项目事前绩效评价结果

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目属于市政和产业园区基础设施领域，符合专项债投向领域。项目前期手续成熟，目前已办理可研批复、初设批复、用地、施工许可等前期手续，施工相关工作正在稳步推进，专项债资金到位后，能够迅速投入项目建设，形成实物工作量。

偿债方面，项目收入来源为出租收入、广告收入，因此项目收益来源稳定，波动风险较小。根据测算，本项目本息覆盖率约为 1.39 倍，项目收益能够覆盖专项债本息，满足融资收益平衡要求。

绩效目标设置方面，项目单位已结合项目具体情况设置了重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效的目标，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。

经过评估，湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目适合申请 2023 年新增专项债。

（六）项目存续期

本项目为产业园区基础设施项目，项目设施使用年限超过 50 年，项目存续期预计为 50 年。

（七）项目绩效目标

绩效目标设置方面，项目单位已结合项目具体情况设置了重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效的目标，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。具体指标如下。

绩效指标			
一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出数量	标准厂房（钢结构）	162297.6 平方米
		标准厂房（多层框架结构）	209651.4 平方米
		仓库	114351.7 平方米
		停车位	1093 个
		管网改造	44765 米
		清淤修复	415ha
		管网检测	38 千米
		渠道治理	13.85ha
		产业园连接线	626.66 米
	质量指标	验收合格率	=100%
		工程质量建设标准	符合《建筑工程质量管理条例》
	时效指标	开工时效	≤2023 年
		完工时效	≤2027 年
	成本指标	成本控制	≤94,618.99 万元
效益指标	经济效益指标	项目发债期内预期总收入	≥257,115.07万元
	社会效益指标	带动就业情况	有效带动周边人员就业
		带动周边经济贸易发展	有效带动经济发展
满意度指标	生态效益指标	范围内排污达标率	=100%
		增加绿化情况	良好
	可持续影响指标	新建设施使用年限	≥50 年
		带动周边经济发展年限	≥50 年
	服务对象满意度指标	项目受益群众满意度指标	≥90%
		项目建设参与方满意度	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

本项目建设投资为 155485.38 万元，其中：工程费用为 116320.40 万元，工程建设其他费用为 11393.58 万元，预备费为 12771.40 万元，征地拆迁费 15000.00 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)	技术经济指标			备 注
			单位	数量	单位价值(元)	
一	工程费用	116320.40				
(I)	屹丰汽车产业园扩建	83184.67				
1	建筑工程	68561.56				
1.1	标准厂房（钢结构）	24344.64	m ²	162297.6	1500	
1.2	标准厂房（多层框架结构）	29351.20	m ²	209651.4	1400	
1.3	仓库	14865.72	m ²	114351.7	1300	
2	安装工程	7780.81				
2.1	给排水工程	1945.20	m ²	486300.7	40	
2.2	电气照明	4376.71	m ²	486300.7	90	
2.3	弱电	1458.90	m ²	486300.7	30	
3	室外工程	6842.30				
3.1	室外管网配套	434.85	m ²	54356.1	80	
3.2	室外电气	489.21	m ²	54356.1	90	
3.3	生态修复	1546.48	m ²	63121.6	245	
3.4	道路、停车场	4371.77	m ²	156134.2	280	
(II)	配套基础设施项目	33135.73				
1	污水管网完善项目	400.00	座	1	4000000	2000t/d 一体化污水提升泵站

2	接驳市政管网混错接改造工程	1673.50				
①	DN300-500 HDPE 多肋增强缠绕波纹管 (B 型)	443.00	m	4430	1000	
②	d1000 II 级钢筋混凝土管	87.50	m	250	3500	
③	主干道车行道路面拆除及恢复	1143.00	m ²	15240	750	
3	截污干管清淤修复工程	844.49				
①	DN800-DN1200 管道修复	265.75	m	1063	2500	
②	清淤	289.84	m ³	4459	650	
③	主干道车行道路面拆除及恢复	288.90	m ²	3852	750	
4	沿线截流井整改工程	1005.00				
①	智能截流井	360.00	座	3	1200000	
②	堤岸修复	145.00	m	290	5000	
③	III 级钢筋砼专用 F 型顶管 D1000	500.00	m	500	10000	
5	板塘片区、高新区市政管网断头管贯通工程	812.25				
①	DN600 -DN800 HDPE 多肋增强缠绕波纹管 (B 型)	270.75	m	1805	1500	
②	主干道车行道路面拆除及恢复	541.50	m ²	7220	750	
6	管网内窥检测	249.00				
①	高水位运行段管网诊断	216.00	km	16.00	135000	
②	竣工段内窥检测	33.00	km	22.00	15000	
7	倒坡逆坡改造项目	510.98				

①	新建 DN500-600 污水管	146.55	m	977	1500	
②	II 级 钢筋混凝土管承插管 D1500	111.15	m	171	6500	
③	道路破除就恢复	253.28	m ²	3377	750	
8	污水管道建设	2266.45				
①	新建 DN400 污水管	548.20	m	5482	1000	
②	III级钢筋砼专用 F 型顶管 D1500	975.00	m	650	15000	
③	道路破除就恢复	743.25	m ²	9910	750	
9	先进金属材料精深加工产业园段改造工程	410.50				
①	新建明渠	300.00	m	200	15000	
②	新建 DN1000 污水管	77.35	m	221	3500	
③	道路破除就恢复	33.15	m ²	442	750	
10	生态湿地建设工程	2077.50	ha	13.85	1500000	
11	管网排查修复工程（河东一污、河东二污）	1168.64	m	29216	400	
12	雨污分流改造	18675.00	ha	415	450000	
13	产业园连接线	3042.43	m	626.66	48550	
二	工程建设其他费用	11393.58				
1	建设单位管理费	1203.20				财建[2016]504号
2	建设工程监理费	2972.01				湘监协[2016]2号
3	建设项目前期工作咨询费(可行性研究费)	152.93				计价格[1999]1283号

4	工程勘察费	1163.20				按工程费用的1%计
5	工程设计费	3090.39				工程勘察设计收费标准(2002年修订本)
6	环境影响咨询服务费	39.08				计价格[2002]125号
7	临时准备费及临时设施费	1163.20				按工程费用的1%计
8	工程保险费	465.28				按工程费用的0.4%计
9	招标代理服务费用	93.66				湘招协[2015]6号
10	工程造价咨询服务费	871.14				湘建价协[2016]25号
11	质量检测费	174.48				湘建价[2009]3号
12	建设工程交易服务费	5.00				湘发改价服[2019]366号
	第一、二部分费用总计	127713.99				
三	预备费	12771.40				按10%计(包含项目移交前运维费用)
四	征地拆迁费	15000.00				含绿道、福星西路、沿江路(宽厚板码头段-规划路段)项目
五	总估算价值	155485.38				

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。

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目总投资 155485.38 万元，2023 年投入金额 96567.25 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年及以后
湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目	155485.38	5000.00	96567.25	53918.13

2023 年度，湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目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
湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目	投资金额	3000.00	5000.00	10000.00	10000.00	25000.00
	其中：专项债金额	0	0	10000.00	10000.00	25000.00
	月度	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月
	投资金额	30000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	其中：专项债券金额	30000.00	0	0	0	0
	月度	11 月	12 月	合计		
	投资金额	2000.00	3567.25	96567.25		
	其中：专项债券金额	0	0	75000.00		

(二) 资金筹措方案

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目资金来源主要为资本金/自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 155485.38 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 80485.38 万元，占投资总额的 51.76%；拟申请发行政府专项债券资金 75000.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目	155485.38	80485.38	0.00	75000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目收入主要来源于出租收入、广告收入。

1、出租收入

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 湘乡厂房出租 > 湘乡城区厂房出租

(出租) 整栋出租带厂房有三相电水电集全

更新于2021-07-19 24人已浏览



6万/月 1.33元/m²/天

1500m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

区域：湘乡区-湘乡城区

地址：昆仑桥 地图

湘潭58同城 > 湘潭房产 > 湘潭厂房出租 > 九华经济开发区厂房出租 > 标准厂房出租

(出租) 九华500至4500平厂房出售 独立产权 可按揭 配套齐全

更新于2021-09-24

1270人已浏览



3.05 万/月 1元/m²/天

1018m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

区域: 九华经济开发区-奔驰路

地址: 银麓路

(出租) 标准4s店展厅和服务区

更新于2021-08-24

140人已浏览



6.8 万/月 1.18元/m²/天

1916m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

区域: 九华经济开发区-吉利路

地址: 湘麓路



刘总

个人

已在58网注册3年

已通过实名认证

上述三个案例厂房、仓库出租的价格均在 1-1.33 元/m²·日以上,折合月租金为 30-40 元/m²·月。

本项目建设内容主要为标准厂房、仓库,全部用于出租,出租面积 486300.7 m²,考虑到本项目属于汽车产业园,均需要根据入驻企业要求建设,租金按 40 元/m²·月计算。根据 2021 年政府工作报告,湘潭市地区生产总值(以下简称 GDP)由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元,年均增长 7.1%。人均 GDP 从 6.43 万元增加到 9.46 万元,稳居全省第二。三次产业结构比由 6.9:54.6:38.5 调整为 6.8:51:42.2。一般公共

预算收入、规模工业增加值、社会消费品零售总额、固定资产投资年均分别增长 3%、7.2%、8.6%、10.4%。GDP 的增长相应拉动租金的增长和出租率的增加，本项目租金暂按每 5 年在上一阶段基础上增长 10% 考虑，出租率第 1-5 年为 75%，第 6-10 年为 85%，第 11-15 年为 95%。

2、广告收入

广告设立面积为用地总面积的 0.5%，即广告面积为 2400 m²，单价暂按 6.0 元/m²·天，以后每 5 年按上一阶段上涨 10% 计取。

案例一：湘潭市雨湖区周边广告位租赁单价为约为 8.50 元/m²·天。



案例二：其他广告

(5) 发布报价:

三面翻	潭城通信数码广场	25mX7m	15万/年	每晚亮灯4小时
	文化街口绿化广场	13mX16m	15万/年	
	护潭铁路桥	44mX4mX22面	22万/年	
	恒福地产楼顶	36mX7.5m	15万/年	
	砂子岭	36mX7.5m	8万/年	
	基建营	15mX10m	10万/年	

湘潭科美广告公司

发布地点	发布规格	发布档期	发布价格
湘钢转盘	28M*6M	一年	10.8 万元/年
四桥立柱(河西)	18M*6M*2 面	一年起	19.8 万元/年
北二环	18M*3M*3 面	一年起	26.8 万元/年
护潭广场	18M*6M*3 面	一年起	22.8 万元/年

本次债券存续期内，募投项目预期产生的收入合计
257,115.07 万元。

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
出租收入	17,506.83	17,506.83	17,506.83	17,506.83	17,506.83	21,825.18
广告收入	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	578.16
合计	18,032.43	18,032.43	18,032.43	18,032.43	18,032.43	22,403.34

收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
出租收入	21,825.18	21,825.18	21,825.18	21,825.18	26,832.13	26,832.13	250,324.31
广告收入	578.16	578.16	578.16	578.16	635.98	635.98	6,790.76
合计	22,403.34	22,403.34	22,403.34	22,403.34	27,468.11	27,468.11	257,115.07

（二）项目成本预测

1、运营成本

拟建项目为建筑物出租，成本主要包括维修费、管理费用及直接工资及福利费等。

案例一：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租原农机公司建北资产整体的实际运营情况，房屋位于雨湖区云塘街道建设北路 225 号，建筑面积约 2040 m²，批发零售用途，其维修费约占出租收入的 1.8%，管理费约占出租收入的 1.9%。

案例二：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租原心连心大厦的实际运营情况，房屋位于雨湖区雨湖路街道韶山中路 52 号 1 楼（原心连心大楼 1 号门面），建筑面积约 1232m²，商业用途，其维修费约占出租收入的 1.9%，管理费约占出租收入的 2.0%。

案例三：根据湘潭地产集团（棚改公司）整体出租滨湖东郡的实际运营情况，房屋位于雨湖区城正街街道柏荫南路 39 号滨湖东郡 1 栋 0103001、0203001、0303001 号，建筑面积约 2890m²，批发零售用途，其维修费约占出租收入的 1.7%，管理费约占出租收入的 1.8%。

上述三个案例维修费比例为 1.7%-1.9%，管理费比例为 1.8%-2.0%。本项目为厂房建筑出租。

参照上述三个案例的实际成本支出，本项目维修费暂按

营业收入的 2%计算；管理费暂按营业收入的 3%计算；工资及福利费年 16 万元。

2、税费及附加

本项目税费及附件合计为 81,571.24 万元，涉及税目及税率如下：

税目	税率
增值税	13%、9%、6%
城建税及教育费附加	12%
企业所得税	25%

债券存续期内总支出为 94,618.99 万元。详见下表：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

成本类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
维修费	360.65	360.65	360.65	360.65	360.65	448.07
管理费	540.97	540.97	540.97	540.97	540.97	672.10
工资及福利费	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
税费及附加	6,928.59	5,355.64	5,355.64	5,355.64	5,355.644	7,043.86
合计	7,846.21	6,273.26	6,273.26	6,273.26	6,273.26	8,180.03

成本类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
维修费	448.07	448.07	448.07	448.07	549.36	549.36	5,142.32
管理费	672.10	672.10	672.10	672.10	824.04	824.04	7,713.43
工资及福利费	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	192.00
税费及附加	7,043.86	7,043.86	7,043.86	7,043.86	9,000.39	9,000.39	81,571.24
合计	8,180.03	8,180.03	8,180.03	8,180.03	10,389.79	10,389.79	94,618.99

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目预期总收入 257,115.07 万元，预期运营成本 94,618.99 万元，项目净收益 162,496.08 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目，本次拟发行专项债券 75000.00 万元，根据 2023 年 1 月 1 日至 1 月 31 日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 3.70%，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。

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 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
2023 年	0	75,000.00	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2024 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2025 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2026 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2027 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2028 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2029 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2030 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2031 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2032 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00

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	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2034 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2035 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2036 年	75,000.00	-	-	75,000.00	2,775.00	2,775.00
2037 年	75,000.00	-	75,000.00	-	2,775.00	77,775.00
合计	-	75,000.00	75,000.00	-	41,625.00	116,625.00

（二）项目融资平衡情况

湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目偿债资金来源为出租收入、广告收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 162,496.08 万元，相关收入对融资本息的覆盖倍数为 1.39。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建及配套基础设施建设项目	162,496.08	75,000.00	116,625.00	1.39

项目融资平衡情况已经通过湖南恒基会计师事务所有限责任公司审计通过。

（三）压力测试

根据项目融资平衡测算，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39，项目偿债能力较强，资金充足。

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当经营性收益等影响债券还本付息的因素在-10%~10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金

具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体情况如下表所示。

压力测试表

项目	收入	成本	本息	本息覆盖倍数
收入+10%	282,826.58	94,618.99	116,625.00	1.61
收入-10%	231,403.56	94,618.99	116,625.00	1.17
成本+10%	257,115.07	104,080.89	116,625.00	1.31
成本-10%	257,115.07	85,157.09	116,625.00	1.47

(四) 现金流模拟分析

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分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流量表

单位：万元

年度	2022（建设期）	2023（建设期）	2024（建设期）	2025（建设期）	2026（建设期）
现金流入					
自筹资金流入	5,000.00	21,567.25	21,567.25	21,567.25	10,783.63
债券资金流入		75,000.00	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	18,032.43
现金流入总额	5,000.00	96,567.25	21,567.25	21,567.25	28,816.06
现金流出					
建设期资金流出	5,000.00	93,792.25	18,792.25	18,792.25	8,008.63
运营期现金流出	-	-	-	-	7,846.21
债券还本付息	-				2,775.00
现金流出总额	5,000.00	96,567.25	21,567.25	21,567.25	18,629.84
现金净流量					
当年项目现金净流入	-	-	-	-	10,186.22
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	10,186.22

项目现金流量续表

单位：万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	18,032.43	18,032.43	18,032.43	18,032.43	22,403.34	22,403.34
现金流入总额	18,032.43	18,032.43	18,032.43	18,032.43	22,403.34	22,403.34
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	6,273.26	6,273.26	6,273.26	6,273.26	8,180.03	8,180.03
债券还本付息	2,775.00	2,775.00	2,775.00	2,775.00	2,775.00	2,775.00
现金流出总额	9,048.26	9,048.26	9,048.26	9,048.26	10,955.03	10,955.03
现金净流量						
当年项目现金净流入	8,984.17	8,984.17	8,984.17	8,984.17	11,448.31	11,448.31
期末项目累计现金结存额	19,170.38	28,154.55	37,138.71	46,122.88	57,571.19	69,019.51

项目现金流量续表

单位：万元

年度	2033	2034	2035	2036	2037	合计
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	91,585.38
债券资金流入	-	-	-	-	-	75,000.00
运营期现金流入	22,403.34	22,403.34	22,403.34	27,468.11	27,468.11	257,115.07
现金流入总额	22,403.34	22,403.34	22,403.34	27,468.11	27,468.11	423,700.45
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	155,485.38
运营期现金流出	8,180.03	8,180.03	8,180.03	10,389.79	10,389.79	94,618.99
债券还本付息	2,775.00	2,775.00	2,775.00	2,775.00	77,775.00	116,625.00
现金流出总额	10,955.03	10,955.03	10,955.03	13,164.79	88,164.79	366,729.37
现金净流量						
当年项目现金净流入	11,448.31	11,448.31	11,448.31	14,303.32	-60,696.68	
期末项目累计现金结存额	80,467.82	91,916.13	103,364.45	117,667.76	56,971.08	

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

应对措施：项目建设得到有关部门的大力支持，是改善区域营商与创新创业环境的基础性工程，项目引发社会矛盾

的可能性不大。为最大程度降低项目社会稳定风险，在项目建设期，选择合理的施工方案，加强施工现场管理，并采取恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度；与所在地区群众保持畅通的沟通渠道，避免矛盾激化而影响项目建设进程。

（二）环境风险

从项目的环境生态影响分析来看，本项目建设对环境的影响在于项目存续期间的污水及噪声。本项目产生的污水，将全部进入城市污水管网，送污水处理站处理达标后排放，以控制项目污水影响。启动风险排查，完善以预防为主的环境风险管理制度，实行动态和全过程管理。此外，还要完善信息公开机制。政府及时、准确地公开信息，有助于缓解突发紧急状态，使公众了解真相，避免群体性事件发生，有利于公众、社会团体和组织对环境应急主动参与，能起到好的参与效果，降低环境影响的处理成本。

（三）工程建设风险

风险描述：工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的风险。本项目工程风险主要有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目的建

设和运营中出现问题，造成损失，工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

应对措施：为确保项目工程质量，顺利完工，建议采取以下措施：①把好设计质量关，设计是决定工程质量的关键环节。把好设计审核关，确保设计符合相关要求。同时做好施工中的设计变更审查。②招选资质健全、资信记录良好的施工方。工程施工过程中要严格以工程施工图为蓝本，同时要审查施工方是否有足够专业施工队伍和技术人员。③积极做好技术、组织准备，建立健全采购、施工、检查验收等机制和规章，加强设计和施工的协调管理；④提前安排前期征地、拆迁和施工准备工作，科学统筹安排施工进度和工期。

（四）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营，以及项目收费价格、数量不及预期导致的风险。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。在项目运营过程中，引入专业运营商，确保项目收益，最大限度地减小项目收益风险给项目带来的冲击。

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

本项目主管部门是湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会。

主管部门负责按照城产业园区基础设施项目专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项

债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《湘潭高新区屹丰汽车产业园扩建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)



湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会

2023年3月2日



湘潭市园区建设专项债券

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目

预期收益与融资平衡方案

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目拟发行园区建设专项债券 50,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段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）	50,000.00	15	湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和1个国家级经开区。全市总面积为5,006平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约40公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接粤港澳大湾区的前沿重镇。湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达18个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需40分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

湘潭市2020-2022年财政经济数据

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	2,343.10	2548.3	2,697.54
居民人均可支配收入（元）	3.44	3.72	3.94
一般公共预算收入	198.56	126.8	127.43
政府性基金收入	145.52	199.8	118.62
其中：国有土地出让收入	141.44	192.5	111.77
政府性基金支出	154.79	286.4	287.87
其中：国有土地出让支出	95.54	155.9	90.66

注：湘潭市统计局

湘潭市本级2020-2022年财政经济数据

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	85.81	65.3	64.95
政府性基金收入	99.85	130.2	70.48
其中：国有土地出让收入	96.41	124.7	65.71
政府性基金支出	103.90	202.8	218.36
其中：国有土地出让支出	61.21	89.5	48.27

注：湘潭市统计局

（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
湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目	1、项目总投资138,008.19万元； 2、项目地点位于湘潭市雨湖区； 3、项目建设期间为2022年10月至	本项目建设内容为湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目的建设,湘潭市雨湖区雨	湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会	1、2022年6月2日湘潭市发展和改革委员会已出具《关于湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目可行性研究报告

	2026年9月。	湖工业集中区湘潭义乌小商品城项目二期用地面积150000m ² (折合225亩)，建筑占地面积63750m ² ，建筑总面积为231400m ² 。其中地上建筑总面积195075m ² ，包括：品牌村市场97230m ² 、大厅式市场126845m ² ，地下室建筑总面积7325m ² 。容积率为1.46，建筑密度为42.5%，绿地率为14.32%，机动车停车位585个（其中小车停车位225个，大货车停车位360个。为完善园区基础配套设施，同步进行管网改造、园区连接通道等的建设。	报告的批复》（潭发改申（2022）12号）； 2、2022年6月27日湘潭市自然资源和规划局已出具《建设用地规划许可证》（地字第430303202200029号）； 3、2022年8月1日湘潭市自然资源和规划局已出具《建设工程规划许可证》（建字第430303202200076号）； 4、2022年9月13日湘潭市住房和城乡建设局已出具《建筑工程施工许可证》（430300202209130101）； 5、2022年7月1日湘潭市住房和城乡建设局已出具《关于<湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目工程初步设计>的批复》（潭住建函[2022]49号）
--	----------	---	--

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目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

项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，同时大大增大了该区域招商引资的吸引力，通过外商在本地进行投资办厂，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是企业投产经营时带来的通过工人工资形式取得的收入。因此，本项目对所在地居民收入的影响是积极的。

（二）社会效益分析

项目的建设，能够带来湘潭市甚至湖南省农村劳动力转移的加快、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。项目施工及建成运营期间，将带来对道路、供电、供水、学校、医院、商业等基础设施的需求和建设。项目建成后，同时能够大大促进本地先进科学技术、现代生活方式和文明的引进，对当地文化教育卫生观念等都具有积极的影响。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为市政和产业园区基础设施（产业园区基础设施）领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已开工，相关部门已出具立项批复、建设用地规

划许可证等，项目前期工作较完善，项目具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目投资估算总额为 138,008.19 万元，资金来源为自有资金和申请政府专项债。其中：自有资金 78,008.19 万元，占总投资比重的 56.53%；申请政府专项债 60,000.00 万元，占总投资比重为 43.47%。本次拟申请政府专项债券 50,000.00 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%进行预测，本次 15 年期债券的预测利率为 3.62%，债券存续期间的融资本息 92,580.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 168,320.65 万元，预期总成本 34,897.73 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 133,422.92 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.44。当整个项目的净收益下降 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。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.39，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。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。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

经湘潭市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套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；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，由此认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

结合项目收入预测表及成本预测表，该项目在 15 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.44，因此，本次债券存续期为 15 年时，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

(七) 项目绩效目标

项目 绩效 目标	本项目建设内容为湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目的建设，湘潭市雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城项目二期用地面积 150000 m²（折合 225 亩），建筑占地面积 63750 m²，建筑总面积为 231400 m²。其中地上建筑总面积 195075 m²，包括：品牌村市场 97230 m²、大厅式市场 126845 m²，地下室建筑总面积 7325 m²。容积率为 1.46，建筑密度为 42.5%，绿地率为 14.32%，机动车停车位 585 个（其中小汽车停车位 225 个，大货车停车位 360 个。为完善园区基础配套设施，同步进行管网改造、园区连接通道等的建设。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
项目 绩效 指标			建筑总面积	平方米	231400
			品牌村市场	平方米	97230
			大厅式市场	平方米	126845
			机动车停车位	个	585
			绿地率	率	14.32%
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	48 月	48 月
		成本指标	项目总投资	万元	138,008.19
效益指标	经济效益指标	带动行业发展	改善基础设施环境,降低投资者建设成本,将吸引更多的投资者到湘潭来投资兴业,增强了区域的活力和张力,提供给更多就		

			业机会与岗位	
	社 会 效 益指标	对居民经济 影响	项目完成并投入使用，给居民提供了更多 可供选择的商品，给商家提供了更好的消 费市场。	
	社会公 众或服 务对象 满意度 指标	公众社会满 意度	≥90%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

（1）《湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目方案》；

（2）材料价格依据湘潭市建设工程造价管理站发布的《湘潭市 2022 年第二期建设工程材料预算价格》；

（3）湘建价市〔2020〕46 号湖南省建设工程造价管理总站关于机械费调整及有关问题的通知；

（4）湘建价〔2020〕56 号关于印发 2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知；

（5）湘建价[2019]47 号文关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知；

（6）工程费用参照目前湘潭市类似单位工程造价。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)	技术经济指标			备注
			单 位	数 量	单位价值 (元)	
一	工程费用	102147.20	-	-	-	-
(一)	湘潭义乌小商品城二期二阶段	69916.98	-	-	-	-
1	土建工程	61888.85	-	-	-	-
1.1	品牌市场建筑	27224.40	m²	97230	2800	-
1.2	大厅式市场建筑	32979.70	m²	126845	2600	-
1.3	地下室	1684.75	m²	7325	2300	停车位 200 个
2	安装工程	4996.60	-	-	-	-
2.1	给排水安装工程	1041.30	m²	231400	45	-
2.2	电气照明安装工程（含弱电）	2314.00	m²	231400	100	-
2.3	消防安装工程	1041.30	m²	231400	45	-
2.4	电梯购置安装	600.00	台	20	300000	-
3	室外工程	3031.53	-	-	-	-
3.1	供水、消防管道及设施	301.88	m²	86250	35	-
3.2	供电管线及设施	431.25	m²	86250	50	-

3.3	排水管道及设施	301.88	m²	86250	35	-
3.4	地面停车场	222.90	m²	18575	120	停车位 385 个
3.5	道路、广场	1198.76	m²	42813	280	-
3.6	绿化	497.24	m²	24862	200	-
3.7	公共配套工程	77.63	m²	86250	9	-
(二)	配套基础设施项目	32230.22	-	-	-	-
1	宝庆路（韶山西路~新马路）建设项目	654.50	m	1309	5000	-
2	解放路（韶山西路至中山路段）建设项目	353.40	m	1178	3000	-
3	北二环（富洲路至 320 国道）建设项目	13407.00	m	8938	15000	-
4	广云路（建设北路至车站路）建设项目	2952.00	m	1476	20000	-
5	三大桥河西桥头交通修补（河西顶管工程）工程项目	999.60	m	1666	6000	-
6	三大桥连接线（河西）	8430.00	m	1686	50000	-
7	湘潭市中心医院生命通道	468.72	m	279	16800	-
8	通济门路（文星门路至韶山东路）建设项目	2257.50	m	645	35000	-
9	湘潭市万楼新城龙潭路工程建设项目	2707.50	m	1083	25000	-
二	工程建设其他费用	9678.43	-	-	-	-
1	建设单位管理费	1061.47	-	-	-	财建【2016】504 号

2	建设工程监理费	2412.31	-	-	-	湘监协[2016]2号
3	建设项目前期工作咨询费(可行性研究费)	136.27	-	-	-	计价格(1999)1283号
4	工程勘察费	1021.47	-	-	-	按工程费用的1%计
5	工程设计费	2567.91	-	-	-	工程勘察设计收费标准(2002年修订本)
6	环境影响咨询服务费	35.54	-	-	-	计价格[2002]125号
7	临时准备费及临时设施费	1021.47	-	-	-	按工程费用的1%计
8	工程保险费	408.59	-	-	-	按工程费用的0.4%计
9	招标代理服务费用	86.57	-	-	-	湘招协[2015]6号
10	工程造价咨询服务费	767.67	-	-	-	湘建价协【2016】25号
11	质量检测费	153.22	-	-	-	湘建价[2009]3号
12	建设工程交易服务费	5.93	-	-	-	湘发改价服〔2019〕366号
	第一、二部分费用总计	111825.63	-	-	-	-
三	预备费	11182.56	-	-	-	按10%计(包含项目移交前运维费用)
四	征地拆迁费	15000.00	-	-	-	含二级渠、三大桥至大埠桥段沿江路项目
五	总投资	138008.19	-	-	-	-

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。

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目总投资 138,008.19 万元，2023 年投入金额 69,004.10 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
湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目	138,008.19	14,340.66	69,004.10	54,663.43

项目投资分月计划表

2023 年度，湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

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
湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目	投资金额	14,340.66	-	-	30,200.00	20,100.00	17,100.10	550.00
	其中：专项债金额	-	-	-	20,000.00	17,000.00	13,000.00	-

续上表

项目名称	总投资 金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目	投资金额	400.00	200.00	150.00	104.00	100.00	100.00
	其中：专项 债券金额	-	-	-	-	-	-

（二）项目资金筹措方案

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目资金来源主要为自有资金 78,008.19 万元以及政府专项债券资金 60,000.00 万元。项目总投资 138,008.19 万元，其中：用于项目支出的自有资金 78,008.19 万元，占投资总额的 56.53%；拟申请发行政府专项债券资金 60,000.00 万元。本次申请发行专项债券 50,000.00 万元，未来拟继续申请发行 10,000.00 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
		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：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
湘潭雨湖区雨湖工业集中区	138,008.19	78,008.19	0.00	50,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00	15

湘潭义乌 小商品城 一期二阶 段及配套 基础设施 建设项目									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

本项目收入主要来源于出租收入、广告收入、停车收入。

收入的预测依据和单价情况如下：

1、出租收入

(出租) (天中)湘潭大道与宝塔南路十字路口精装餐饮店旺铺门面出租



3500 元/月 1.94元/m²/天 (费用可面议)

60m²
建筑面积

临街门面
物业类型

12个月
起租期

区 域：岳塘区-建设路口

地 址：国家新城新城-东门-湘潭市岳塘区



苏绿敏 ★★★★★

(转让) (天中)低价转让下摄司街餐饮店美容美发便利店门面转让可空转



4820 元/月 转让费：面议 (费用可面议) 咨询美芳心理

72m²
建筑面积

临街门面
物业类型

3个月
剩余租期

区 域：岳塘区-岳塘周边

地 址：家多旺购物广场-湘潭市岳塘区



苏绿敏 ★★★★★

(转让) 邻步量贩式零食店诚邀加盟, 大量店铺提供 欢迎来电咨询

五折急售 临街门面 转让 可转让 上水 下水 360° 外摆区 更新于2021-10-16 161人浏览



4200 元/月 无转让费 请问是否有其他成本?

50m²
建筑面积

临街门面
物业类型

36个月
剩余租期

区域: 九华经济开发区-奔驰路

地址: 奔驰路-道路-湘潭市 



祝立云 ★★☆☆☆

湖南鑫悦房产经纪有限公司

经纪人编号: 914303008AA4PT2V66C

上述三个案例出租的价格在 $2 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{日}$ 左右, 折合月租金为 $60 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ 。

本项目主要建成后主要出租给批发商或小商贩, 故市场上小摊位的租金可参考湘潭市临街门面租金。本项目出租面积共 224075 m^2 , 考虑到本项目人流稳定, 租金暂按 $50 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ 计算。湘潭市 GDP 近三年平均增速为 6.4% , 考虑到 GDP 的增长会相应拉动租金的增长, 故本项目租金上涨率暂按每三年上涨 5% 计算。经营期第 1 年到第 3 年出租率为 80% , 第 4 年到第 6 年出租率为 90% , 第 6 年后出租率按 95% 暂估。

2、广告收入

广告设立面积为用地总面积的 0.5% , 即广告面积为 750 m^2 , 单价暂按 $6.0 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天}$, 出租率经营期第一年为第 1 年为 80% , 第 2 年为 85% , 第 3 年为 90% , 第 4 年及以后年度使用率均为 95% , 考虑到 GDP 的增长会相应拉动租金的增长, 故本项目租金上涨率暂按每三年上涨 5% 计算。

案例一: 湘潭市高新区周边广告位租赁单价为约为 8.50

元/m²·天。



案例二：其他广告

(5) 发布报价：

三面翻	湘城通信数码广场	26mX7m	15万/年	每晚亮灯4小时
	文化街口绿化广场	13mX16m	15万/年	
	护潭铁路桥	44mX4mX2面	22万/年	
	恒福地产楼顶	35mX7.5m	15万/年	
	砂子岭	35mX7.5m	8万/年	
	圣建画	15mX10m	10万/年	

案例三：其他广告

湘潭科美广告公司

发布地点	发布规格	发布档期	发布价格
湘钢转盘	28M*6M	一年	10.8 万元/年
四桥立柱（河西）	18M*6M*2 面	一年起	19.8 万元/年
北二环	18M*3M*3 面	一年起	26.8 万元/年
护潭广场	18M*6M*3 面	一年起	22.8 万元/年

3、停车位收入

关于印发《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》

→ C 不安全 | xtfgw.xiangtan.gov.cn/13110/18433/content_895292.html

3、凡停入道路临时停车泊位时间不超过30分钟的免收停车费。

(二) 实行政府指导价管理的公共停车场收费标准

区域等级	收费标准			24小时限价 (元)
	计时白天 (7:00-22:00) (元/半小时)	计时夜间 (22:00-7:00) (元/半小时)	计次 (以12 小时为一 次)	
核心区域	2.5	0.5	10	30
一级区域	2	0.5	8	20
二级区域	1.5	0.5	8	15

说明：1、以小车为1个计费泊位；
2、摩托车（含电动车）每次2元，每次以12小时为计费单位；
24小时限价4元。
3、凡进入停车场时间不超过30分钟的免收停车费。

根据《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》
(http://xtfgw.xiangtan.gov.cn/13110/18433/content_895292.ht

ml)，并参考目前湘潭市集中商务区停车场目前的经营状况，如市区的大洋百货，华隆步步高广场、湘潭中心等大型商场停车费按 5 元/小时，考虑到项目的地理位置因素。暂估停车位的收费标准按一天 20 元/个/天计算，不考虑增长。停车位合计 585 个，使用率经营期第 1 年为 80%，第 2 年为 85%，第 3 年为 90%，第四年及以后年度使用率均为 95%。考虑到 GDP 的增长会相应拉动租金的增长，故本项目租金上涨率暂按每三年上涨 5%计算。

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段
及配套基础设施建设项目

收入预测表

序号	收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	出租收入	160,559.63	-	2,688.90	10,755.60	10,755.60	12,705.05
2	出租面积 (m²)	-	-	224,075.00	224,075.00	224,075.00	224,075.00
3	租金单价(元 /m²·月)	-	-	50.00	50.00	50.00	52.50
4	出租率	-	-	80.00%	80.00%	80.00%	90.00%
5	广告收入	2,150.37	-	41.06	164.25	164.25	172.46
6	广告面积 (m²)	-	-	750.00	750.00	750.00	750.00
7	租金单价(元 /m²·天)	-	-	6.00	6.00	6.00	6.30
8	停车收入	5,610.65	-	106.76	427.05	427.05	427.05
9	停车位数量	-	-	585.00	585.00	585.00	585.00
10	停车位单价 (元/个/天)	-	-	25.00	25.00	25.00	25.00

序号	收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
11	使用率	-	-	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
12	合计	168,320.65	-	2,836.72	11,346.90	11,346.90	13,304.56

续上表

序号	收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	出租收入	12,705.05	12,705.05	14,081.43	14,081.43	14,081.43
2	出租面积 (m²)	224,075.00	224,075.00	224,075.00	224,075.00	224,075.00
3	租金单价 (元/ m²·月)	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13
4	出租率	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告收入	172.46	172.46	181.09	181.09	181.09
6	广告面积 (m²)	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
7	租金单价 (元/ m²·天)	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62
8	停车收入	427.05	480.43	480.43	480.43	480.43
9	停车位数量	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00
10	停车位单价 (元/个/天)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
11	使用率	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
12	合计	13,304.56	13,357.94	14,742.95	14,742.95	14,742.95

续上表

序号	收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	出租收入	14,785.50	14,785.50	14,785.50	11,643.59
2	出租面积 (m²)	224,075.00	224,075.00	224,075.00	224,075.00
3	租金单价 (元/ m²·月)	57.88	57.88	57.88	60.78
4	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告收入	190.14	190.14	190.14	149.74
6	广告面积 (m²)	750.00	750.00	750.00	750.00
7	租金单价 (元/ m²·天)	6.95	6.95	6.95	7.29
8	停车收入	480.43	507.12	507.12	379.30

序号	收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
9	停车位数量	585.00	585.00	585.00	585.00
10	停车位单价（元/个/天）	25.00	25.00	25.00	25.00
11	使用率	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
12	合计	15,456.07	15,482.76	15,482.76	12,172.63

（二）项目预期成本预测

①湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目运营期间营业成本主要是项目相关维修费、管理费用及直接工资及福利费。

案例一：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租原农机公司建北资产整体的实际运营情况，房屋位于雨湖区云塘街道建设北路 225 号，建筑面积约 2040 m²，批发零售用途，其维修费约占出租收入的 1.8%，管理费约占出租收入的 1.9%。

案例二：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租原心连心大厦的实际运营情况，房屋位于雨湖区雨湖路街道韶山中路 52 号 1 楼（原心连心大楼 1 号门面），建筑面积约 1232m²，商业用途，其维修费约占出租收入的 1.9%，管理费约占出租收入的 2.0%。

案例三：根据湘潭地产集团（棚改公司）整体出租滨湖东郡的实际运营情况，房屋位于雨湖区城正街街道柏荫南路 39 号滨湖东郡 1 栋 0103001、0203001、0303001 号，建筑面积约 2890m²，批发零售用途，其维修费约占出租收入的 1.7%，管理费约占出租收入的 1.8%。

上述三个案例维修费比例为 1.7%-1.9%，管理费比例为 1.8%-2.0%。本项目也为建筑物出租，参照上述三个案例的实际成本支出，维修费暂按营业收入的 2% 计算；管理费暂按营业收入的 3% 计算，工资及福利费年 80 万元，具体如表。考虑到通货膨胀，故本项目成本上涨率暂按每三年上涨 5% 计算。

成本计算基数

名称	计算参数	备注
工资及福利费	10 人	根据 2020 年湖南省统计局公布“居民服务、修理及其他服务业”年度平均工资水平 4.62 万元/年标准，暂按年平均工资福利 4.5 万元/人估算，每三年增长 5%。
外购原料	/	
维修费	2%	基数为营业收入
直接燃料及动力费	/	
管理费用	3%	基数为营业收入

2、增值税税金及附加

(1) 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)*增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

（2）城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

（3）教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

（4）房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租售安排比例分配自有房原值，并扣除 30%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段
及配套基础设施建设项目

成本预测表

序号	成本类别	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	工资及福利费	589.13	11.25	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25
2	维修费	3,366.42	56.73	226.94	226.94	266.09	266.09	267.16
3	管理费用	5,049.63	85.10	340.41	340.41	399.14	399.14	400.74
4	税金及附加	25,892.56	322.67	1,290.67	1,290.67	1,524.61	1,524.61	1,524.61
5	合计	34,897.73	475.75	1,903.02	1,903.02	2,237.09	2,237.09	2,239.76

续上表：

序号	成本类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	工资及福利费	49.61	49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	41.03
2	维修费	294.86	294.86	294.86	309.12	309.66	309.66	243.45
3	管理费用	442.29	442.29	442.29	463.68	464.48	464.48	365.18
4	税金及附加	1,689.77	1,689.77	2,408.88	3,332.23	3,334.92	3,334.92	2,624.24
5	合计	2,476.53	2,476.53	3,195.64	4,157.12	4,161.15	4,161.15	3,273.89

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目预期总收入 168,320.65 万元，预期运营成本 34,897.73 万元，项目净收益 133,422.92 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目，本次拟发行专项债券

50,000.00 万元，未来拟发行专项债券 10,000.00 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%进行预测，预测利率为 3.62%，债券偿付方式为每半年年付息一次,到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施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
湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目	2023 年 2 月	-	50,000.00	-	50,000.00	-	-
	2023 年 8 月	50,000.00	10,000.00	-	60,000.00	905.00	905.00
	2024 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2025 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2026 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2027 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2028 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2029 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2030 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2031 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2032 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2033 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2034 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2035 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2036 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2037 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,172.00	2,172.00
	2038 年 1 月	60,000.00	-	50,000.00	10,000.00	1,086.00	51,086.00
	2038 年 8 月	10,000.00	-	10,000.00	-	181.00	181.00
	合计	-	60,000.00	60,000.00	-	32,580.00	92,580.00

（三）项目融资平衡情况

湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目偿债资金来源为出租收入、广告收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 133,422.92 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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
湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段及配套基础设施建设项目	133,422.92	60,000.00	92,580.00	1.44

项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到项目净收益、融资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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.44	1.59
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.44	1.39

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资

金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 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。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.39，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。项目计算期内按半年付息，债券到期一次还本，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

3	净现金流量	-	-	-	-	-	-	1,274.97	7,271.88	7,271.88	8,895.47
4	累计净现金流量	-	-	-	-	-	-	1,274.97	8,546.85	15,818.73	24,714.20

续上表:

序号	项目	运营期									合计
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
1	现金流入	13,304.56	13,357.94	14,742.95	14,742.95	14,742.95	15,456.07	15,482.76	15,482.76	12,172.63	306,328.84
1.1	资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,008.19
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00
1.3	运营收入	13,304.56	13,357.94	14,742.95	14,742.95	14,742.95	15,456.07	15,482.76	15,482.76	12,172.63	168,320.65
1.4	回收固定资产 余值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	4,409.09	4,411.76	4,648.53	4,648.53	5,367.64	6,329.12	6,333.15	6,333.15	64,540.89	259,150.92
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,673.19
2.2	运营成本	712.48	715.15	786.76	786.76	786.76	824.89	826.23	826.23	649.66	9,005.18
2.3	税金及附加	1,524.61	1,524.61	1,689.77	1,689.77	2,408.88	3,332.23	3,334.92	3,334.92	2,624.24	25,892.56
2.4	运营期利息	2,172.00	2,172.00	2,172.00	2,172.00	2,172.00	2,172.00	2,172.00	2,172.00	1,267.00	32,580.00
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00	60,000.00
3	净现金流量	8,895.47	8,946.18	10,094.42	10,094.42	9,375.31	9,126.95	9,149.61	9,149.61	-52,368.26	47,177.92
4	累计净现金流	33,609.67	42,555.85	52,650.27	62,744.69	72,120.00	81,246.95	90,396.57	99,546.18	47,177.92	47,177.92

[illegible]

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分

评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对

项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

（二）工程建设风险

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：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。

此外，由于资金筹集不到位、项目实施的某些环节或整个项目的时间延误而未能使项目如期投入运营，可能导致项目收益不达预期。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理，加大对资金运行情况的监控，加强成本控制与资金使用效率，可以在很大程度上规避由于项目收益与预期存在差异带来的损失。

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。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会。

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

(本页无正文，为《湘潭雨湖区雨湖工业集中区湘潭义乌小商品城一期二阶段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)



湘潭市财政局

湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会



2023年3月2日

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

湖南省湘潭市湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目拟发行产业园区基础设施专项债券 152000.00 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
湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目	2023 年湖南省园区建设专项债券（二期）-2023 年湖南省政府专项债券（十一期）	152000.00	20	湘潭经济技术开发区管理委员会

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和 1 个国家级经开区。全市总面积为 5,006 平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约 40 公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接长三角的前沿重镇，是国家长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区中心城市。

湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达 18 个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需 40 分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、

天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

湘潭市 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）	2,343.10	2548.3	2,697.54
居民人均可支配收入（万元）	3.44	3.72	3.94
一般公共预算收入	198.56	126.8	127.43
政府性基金收入	145.52	199.8	118.62
其中：国有土地出让收入	141.44	192.5	111.77
政府性基金支出	154.79	286.4	287.87
其中：国有土地出让支出	95.54	155.9	90.66

湘潭市本级 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	85.81	65.3	64.95
政府性基金收入	99.85	130.2	70.48
其中：国有土地出让收入	96.41	124.7	65.71
政府性基金支出	103.90	202.8	218.36
其中：国有土地出让支出	61.21	89.5	48.27

（二）项目基本信息

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目基本情况如下表所示：

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
湘潭经开区新能源	1、项目总投资 490995.95 万元；	项目总用地面积 1165057.68 m ² （合	湘潭经济技术开发区	1、《关于湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产

和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目	2、项目地点位于湘潭经济技术开发区内； 3、项目建设期间为2022年10月至2027年9月。	1747.59亩），总建筑面积946322.27m ² 。主要建设研发用房18926.45m ² ，标准厂房658588.60m ² ，检测中心11733.33m ² ，物流仓库134052.00m ² ，配套管理用房47316.11m ² ，生活服务用房75705.78m ² ，设置停车位2876个（其中：货车停车位1646个，小汽车停车位1230个），充电桩369个，配套道路4033.82m，并建设相关配套设施。	开发区管理委员会	业集群配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（潭经管审[2022]16号） 2、《关于湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目初步设计的批复》（潭经管审[2022]48号） 3.建设工程规划许可证（430302202243022） 4.建设用地规划许可证（430302202221412） 5.建筑工程施工许可证（430304202205300101）
-----------------------	---	---	----------	---

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目已经通过北京市东卫（长沙）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

（1）项目建设是落实国家《汽车产业中长期发展规划》，服务制造强国战略部署的需要

《汽车产业中长期发展规划》提出，为实现汽车产业快速发展，应深刻调整产业格局和生态体系，完成研发设计、生产制造、物流配送、市场营销、客户服务一体化智能转型，实现人、车和环境设施的智能互联和数据共享，形成汽车与新一代信息技术、智能交通、能源、环保等融合发展的新型智慧生态体系。推进全产业链协同高效发展，完善各汽车整

车制造企业与零部件制造企业配套基础设施，构建新型“整车-零部件”合作关系，探索和优化产业技术创新联盟成本共担、利益共享合作机制，鼓励整车骨干企业与优势零部件企业在研发、采购等层面的深度合作，建立安全可控的关键零部件配套体系。

本项目建设，是落实《汽车产业中长期发展规划》，服务制造强国战略部署的需要。

（2）项目建设是集约利用土地、高效配置资源的需要

传统工业开发模式不管项目大小将土地出让给各企业，由其自行建设，土地浪费严重，加上企业投资分散性强，在设施配套、建筑风格、建设水平等方面参差不齐，控制不好，不仅容易造成重复建设，增加政府投入，还会影响园区整体规划、整体风貌和长期发展。

本项目通过统筹区域内可利用土地，统一规划、统一设计、统一标准、统一施工，集中建设配套设施齐全的各类功能用房，为中小企业集聚发展和外来工业投资项目提供一个配套完善的生产经营场所。项目建设有利于减轻入驻企业投产前期资金压力，降低企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高资源的产出效率；同时促使企业在孵化基地内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动湘潭经开区经济的增长。

（二）社会效益分析

《湖南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确，“十四五”期间，湖南将把聚力打造“三个高地”作为实施“三高四新”战略的首要任务，引导各类要素协同向打造“三个高地”集聚。加快构建现代化经济体系，壮大实体经济，不断增强全省经济创新力和竞争力，形成加快发展新优势。着重发展电子信息、先进材料、智能和新能源汽车、生物轻纺、智能装备等产业，建设国内一流的重要生产基地，形成全国产业竞争新优势。

《湘潭市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确，“十四五”期间，以科技创新为引擎，以智能升级为主线，以高端化、集群化、服务化为突破口，围绕产业链发展“1234”目标，全力推进“智造谷”“汽车城”“军工城”建设，实现湘潭市制造业产业基础高级化和产业链现代化。到2025年，新能源和汽车制造产业要实现产值过千亿的目标。

湘潭经开区作为湘潭市新能源和汽车制造产业发展的主阵地，通过打造产业基地，引进培育一批新能源和汽车制造产业相关企业，壮大产业规模，提升产业竞争力，不仅对促进经开区“一化引领、两主两特、多极支撑”产业生态建设有着重要意义，也是构建现代产业体系，努力打造国家重要智能制造集聚区的需要。

(三) 项目投资合规性与项目成熟度

1. 项目投资合规性

2023 年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域，同时增加新能源项目和新型基础设施 2 个领域。本项目属于产业园区基础设施项目，符合政府专项债投向。

2. 项目成熟度

本项目前期手续成熟，目前已取得可研批复、初设批复、用地、施工许可等手续，专项债资金到位后，能够迅速投入项目建设使用，形成实物工作量。目前已取得的前期手续为：

1.《关于湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（潭经管审[2022]16 号）

2.《关于湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目初步设计的批复》（潭经管审[2022]48 号）

3.建设工程规划许可证（430302202243022）

4.建设用地规划许可证（430302202221412）

5.建筑工程施工许可证（430304202205300101）。

(四) 债券资金需求合理性分析

本项目是有一定收益的公益性项目，本项目本次拟申请债券资金 152000.00 万元，项目资本金 150995.95 万元，符合最低资本金比例要求。

其次，本项目已完成可研批复等工作，工程施工相关工作正在稳步推进，2023 年预计投资 345000.00 万元，本次申请的 152000.00 万元能够在 2023 年投入项目建设，形成实物工作量。

本项目债券发行期限为 20 年，按照 3.71% 的年利率进行测算，债券存续期内，需要偿还的债券本息为 592280.00 万元。债券存续期收益合计为 716147.53 万元。因此专项债本息覆盖率约为 1.21 倍，符合专项债融资收益平衡需求。

（五）项目事前绩效评价结果

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目属于产业园区基础设施领域，符合专项债投向领域。项目前期手续成熟，目前已办理可研批复、初设批复、用地、施工许可等前期手续，施工相关工作正在稳步推进，专项债资金到位后，能够迅速投入项目建设，形成实物工作量。

偿债方面，项目收入来源为各功能用房（含研发用房、标准厂房、检测中心、物流仓库、汽车后市服务用房、配套管理用房、生活服务用房）出租收入、停车位出租收入、充电服务收入、广告位出租收入等，因此项目收益来源稳定，

波动风险较小。根据测算，本项目本息覆盖率约为 1.21 倍，项目收益能够覆盖专项债本息，满足融资收益平衡要求。

绩效目标设置方面，项目单位已结合项目具体情况设置了重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效的目标，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。

经过评估，湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目适合申请 2023 年新增专项债。

（六）项目存续期

本项目为产业园区基础设施项目，项目设施使用年限超过 20 年，项目使用者付费来源稳定，项目存续期预计为 30 年。

（七）项目绩效目标

绩效目标设置方面，项目单位已结合项目具体情况设置了重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效的目标，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。具体指标如下。

绩效指标			
一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出数量	研发用房	18926.45 m²
		标准厂房	658588.60 m²
		检测中心	11733.33 m²
		物流仓库	134052.00 m²
		配套管理用房	47316.11 m²
		生活服务用房	75705.78 m²
		停车位	2876 个
		充电桩	369 个
		配套道路	4033.82m
	质量指标	验收合格率	=100%
		工程质量建设标准	符合《建筑工程质量管理条例》
	时效指标	开工时效	≤2023 年
		完工时效	≤2028 年
	成本指标	成本控制	≤ 83,302.74 万元
效益指标	经济效益指标	项目发债期内预期总收入	≥799,450.27万元
	社会效益指标	带动就业情况	有效带动周边人员就业
		带动周边经济贸易发展	有效带动经济发展
满意度指标	生态效益指标	范围内排污达标率	=100%
		增加绿化情况	良好
	可持续影响指标	新建设施使用年限	≥50 年
		带动周边经济发展年限	≥50 年
	服务对象满意度指标	项目受益群众满意度指标	≥90%
		项目建设参与方满意度	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

项目估算总投资 490995.95 万元，其中：工程费用 259081.55 万元、工程建设其他费用 153339.01 万元、预备费 41242.06 万元，建设期利息 37333.33 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
一	工程费用	201066.93	53380.62	4634.00	0.00	259081.55
(一)	房屋及室外附属工程	184685.83	53380.62	4634.00	0.00	242700.45
1	研发用房	3944.60	758.58	160.00		4863.18
	主体土建	2427.45				2427.45
	装饰装修工程	1517.16				1517.16
	给排水工程		75.86			75.86
	电气工程		151.72			151.72
	暖通工程		227.57			227.57
	消防工程		303.43			303.43
	电梯工程			160.00		160.00
2	标准厂房	80386.05	21436.28	1600.00		103422.33
	主体土建	58056.59				58056.59
	装饰装修工程	22329.46				22329.46
	给排水工程		1339.77			1339.77
	电气工程		4465.89			4465.89
	暖通工程		6698.84			6698.84
	消防工程		8931.78			8931.78
	电梯工程			1600.00		1600.00
3	检测中心	1848.00	492.80	160.00		2500.80
	主体土建	1334.67				1334.67
	装饰装修工程	513.33				513.33
	给排水工程		30.80			30.80
	电气工程		102.67			102.67
	暖通工程		154.00			154.00
	消防工程		205.33			205.33
	电梯工程			160.00		160.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
4	物流仓库	17917.65	2575.66	240.00		20733.32
	主体土建	14558.09				14558.09
	装饰装修工程	3359.56				3359.56
	给排水工程		335.96			335.96
	电气工程		1119.85			1119.85
	消防工程		1119.85			1119.85
	电梯工程			240.00		240.00
5	汽车后市服务用房	22025.50	5468.40	240.00		27733.90
	主体土建	12911.50				12911.50
	装饰装修工程	9114.00				9114.00
	给排水工程		379.75			379.75
	电气工程		531.65			531.65
	暖通工程		3038.00			3038.00
	消防工程		1519.00			1519.00
	电梯工程			240.00		240.00
6	管理配套服务用房	10240.80	2730.88	160.00		13131.68
	主体土建	6447.91				6447.91
	装饰装修工程	3792.89				3792.89
	给排水工程		189.64			189.64
	电气工程		265.50			265.50
	暖通工程		1517.16			1517.16
	消防工程		758.58			758.58
	电梯工程			160.00		160.00
7	生活配套服务用房	17599.01	4551.47	240.00		22390.47
	主体土建	10316.66				10316.66
	装饰装修工程	7282.35				7282.35
	给排水工程		485.49			485.49
	电气工程		424.80			424.80

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
	暖通工程		2427.45			2427.45
	消防工程		1213.72			1213.72
	电梯工程			240.00		240.00
8	室外附属工程	30724.21	15366.55	1834.00		47924.77
	场地土石方工程	4955.52				4955.52
	供配电工程		5351.96			5351.96
	室外照明工程		1783.99			1783.99
	给水工程		2973.31			2973.31
	雨水工程		1783.99			1783.99
	污水工程		2973.31			2973.31
	燃气工程		500.00			500.00
	绿化工程	3468.86				3468.86
	道路及场地硬化	22299.83				22299.83
	充电桩			1834.00		1834.00
(二)	配套道路	16381.10	0.00	0.00	0.00	16381.10
1	响水路（金鹏西路-白石西路）	6340.97	0.00	0.00	0.00	6340.97
1.1	路基工程	1480.27				1480.27
1.1.1	路基土石方工程	1359.03				1359.03
	挖方	680.29				680.29
	填方	228.31				228.31
	弃方	450.43				450.43
1.1.2	路基防护工程	121.23				121.23
1.2	路面工程	2441.75				2441.75
	机动车道	1519.76				1519.76
	非机动车道	577.51				577.51
	人行道	283.69				283.69
	侧、平石	60.79				60.79
1.3	给水工程	253.29				253.29

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
1.4	雨水工程	329.28				329.28
1.5	污水工程	303.95				303.95
1.6	交通工程	253.29				253.29
1.7	照明工程	189.97				189.97
1.8	管线综合	379.94				379.94
1.9	绿化景观工程	709.22				709.22
2	九昭西路（规划道路-棠华路）	4302.93	0.00	0.00	0.00	4302.93
2.1	路基工程	59.47				59.47
2.1.1	路基土石方工程	12.90				12.90
2.1.2	路基防护工程	46.57				46.57
2.2	路面工程	2134.37				2134.37
	机动车道	1530.25				1530.25
	非机动车道	353.95				353.95
	人行道	186.29				186.29
	侧、平石	63.87				63.87
2.3	生活给水工程	106.45				106.45
2.4	工业给水工程	133.07				133.07
2.5	雨水工程	452.42				452.42
2.6	污水工程	319.36				319.36
2.7	交通工程	266.13				266.13
2.8	照明工程	199.60				199.60
2.9	管线综合	399.20				399.20
2.10	绿化景观工程	232.86				232.86
3	棠华路（金鹏西路-白石西路）	5737.20	0.00	0.00	0.00	5737.20
3.1	路基工程	1438.59				1438.59

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
3.1.1	路基土石方工程	667.08				667.08
	挖方	82.61				82.61
	填方	194.39				194.39
	借方	390.08				390.08
3.1.2	软土换填	643.64				643.64
3.1.3	路基防护工程	70.40				70.40
3.1.4	路基排水工程	57.47				57.47
3.2	路面工程	1633.53				1633.53
	机动车道	1077.53				1077.53
	非机动车道	245.68				245.68
	人行道	241.37				241.37
	侧、平石	68.96				68.96
3.3	给水工程	114.94				114.94
3.4	雨水工程	287.34				287.34
3.5	污水工程	172.40				172.40
3.6	交通工程	287.34				287.34
3.7	照明工程	215.51				215.51
3.8	管线综合	431.01				431.01
3.9	绿化景观工程	1156.54				1156.54
二	工程建设其他费用				153339.01	153339.01
1	土地费				127486.69	127486.69
2	建设单位管理费				1993.81	1993.81
3	勘察费				2035.58	2035.58
4	设计费				5492.35	5492.35
5	工程监理费				3733.15	3733.15
6	前期咨询费				198.71	198.71
7	工程交易费				2.00	2.00
8	工程量清单及计价				297.49	297.49

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
	编制					
9	工程结算审查				125.91	125.91
10	招标代理服务				101.41	101.41
11	节能评估报告编制费				24.90	24.90
9	水土保持方案编制费				375.00	375.00
10	场地准备及临时设施费				1295.41	1295.41
11	质量检测费				1295.41	1295.41
12	工程保险费				1295.41	1295.41
13	报建费				7585.78	7585.78
三	预备费				41242.06	41242.06
1	基本预备费				20621.03	20621.03
2	涨价预备费				20621.03	20621.03
	建设投资	201066.93	53380.62	4634.00	194581.07	453662.62
四	建设期利息				37333.33	37333.33
	总投资	201066.93	53380.62	4634.00	231914.40	490995.95

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。

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目总投资 490995.95 万元，2023 年投入金额 345000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2023 年及以后
湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设 项目	490995.95	-	345000.00	145995.95

2023 年度，湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目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
湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目	投资金额	1000.00	1000.00	2000.00	50000.00	50000.00
	其中：专项债金额	0	0	2000.00	50000.00	50000.00
	月度	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月
	投资金额	50000.00	8000.00	60000.00	60000.00	60000.00
	其中：专项债券金额	50000.00	8000.00	60000.00	60000.00	60000.00
	月度	11 月	12 月	合计		
	投资金额	1500.00	1500.00	345000.00		
	其中：专项债券金额	0	0	340000.00		

（二）资金筹措方案

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目资金来源主要为资本金/自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 490995.95 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 150995.95 万元，占投资总额的

30.75%;本次拟申请发行政府专项债券资金 152000.00 万元，未来拟继续申请发行 188000.00 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	
湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目	490995.95	150995.95	0.00	152000.00	0.00	188000.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测

本项目收入来源主要包括：各功能用房（含研发用房、标准厂房、检测中心、物流仓库、汽车后市服务用房、配套管理用房、生活服务用房）出租收入、停车位出租收入、充电服务收入、广告位出租收入等。

（1）资产出租收入

1) 单价预测依据

通过调研项目周边办公楼、厂房等，租金如下：

项目周边办公楼、厂房租金水平

序号	项目名称	出租单价（元/m ² /月）
1	九华大楼	45
2	综合保税区综合大楼	40
3	合山社区办公楼	45
4	创新创业园综合楼	25-36
5	军民融合产业园标准厂房	32

序号	项目名称	出租单价（元/m²/月）
6	军民融合产业园标准仓库	32



福星国际金融中心，豪华装修，带中央空调，办公大气...

岳阳-建设路口 华隆商务楼 可容纳68-136工位

纯写字楼 独栋低区(共30层)

免租1个月 纯写字楼 精装修 可注册 可开票

510m²

建筑面积

1.2元/m²/天

1.84元/月



免中介费 万达广场CBD 精装修带全套办公用品 正 电梯口

岳阳-市政府 万达广场(办公) 可容纳24-48工位

纯写字楼 独栋(共17层)

精装修 商业房产

纯写字楼 精装修 免费车位

150m²

建筑面积

1.13元/m²/天

5100元/月



万达写字楼豪华装修私人订制120平

岳阳-市政府 万达广场(办公) 可容纳17-34工位

纯写字楼 中区(共35层)

精装修 商业房产

纯写字楼 精装修 可注册 可开票

120m²

建筑面积

1.33元/m²/天

4800元/月



万达写字楼租赁中心私人订制148平豪华装修出租

岳阳-市政府 万达广场(办公) 可容纳24-42工位

纯写字楼 中区(共35层)

精装修 商业房产

纯写字楼 精装修 可注册 可开票

148m²

建筑面积

1.31元/m²/天

5800元/月

项目所在地写字楼出租市场行情



房东直租，小区侧门，人流聚集之地，租约稳定可面谈

湘乡-湘乡城区 湖南省湘潭市湘乡市励志大道 经营中

临街门面 1层

一室一厅 商业房产

临街门面 临街 可明火 上水

35m²

建筑面积

3900元/月

1.71元/m²/天



(天中)租金便宜！湖南科技大学旁泡菜小吃餐饮门面转...

岳阳-南湖湖边 湖南科技大学-湘潭市南湖区 经营中

临街门面 1层

临街门面 临街 可餐饮 上水

13m²

建筑面积

1500元/月

1.95元/m²/天



(天中)九华吉利社区美食一条街盈利中小吃饭店旺铺生...

九华经济开发区-吉利路 吉利社区A区-20栋-湘潭市南湖区 经营中

临街门面 1层

临街门面 临街 可餐饮 可明火

50m²

建筑面积

5060元/月

1.77元/m²/天



(天中)白菜价！工程院校门口旁超市便利店旺铺门面...

岳阳-友谊广场 湖南工程学院-湘潭市岳塘区 经营中

临街门面 1层

临街门面 临街 上水 下水




25m²

建筑面积

3600元/月

4.8元/m²/天

项目所在地商业设施出租市场行情

	<p>板塘 板塘铺玻璃厂20栋3号 车库 25平米</p> <p>岳塘·岳塘</p> <p>湘潭市岳塘区</p>	<p>25㎡</p> <p>建筑面积</p>	<p>0.27元/㎡/天</p> <p>200元/月</p>
	<p>独立车位，电动门。小区安全，可当仓库。</p> <p>岳塘·市政府</p> <p>湘潭市中心血站</p>	<p>35㎡</p> <p>建筑面积</p>	<p>0.38元/㎡/天</p> <p>400元/月</p>
	<p>葩金花苑一楼自动门朝南车库出租（租金面议）</p> <p>岳塘·万达广场</p> <p>葩金花苑</p>	<p>20㎡</p> <p>建筑面积</p>	<p>0.5元/㎡/天</p> <p>100元/月</p>

项目所在地车位出租市场行情

湘潭康皇百货LED大屏广告

人气481



刊例价: 60000元/周 15秒/60次/天

所在地区: 湖南>湘潭

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 226m (L) *10m (H)

资源标签: 无

资源文档下载

加入询价单

湘潭心连心LED大屏广告

人气381



刊例价: 60000元/周 15秒/60次/天

所在地区: 湖南>湘潭

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 28m (L) *10m (H)

资源标签: 无

资源文档下载

加入询价单

湘潭建设路口步步高LED大屏广告

人气1401



刊例价: 60000元/周 15秒/60次/天

所在地区: 湖南>湘潭

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 30m (L) *10m (H)

资源标签: 无

资源文档下载

加入询价单

2) 本项目各类资产出租价格水平预测

结合市场行情、项目单位与意向入驻企业初步达成的意见, 本项目各类资产出租单价如下表:

各类资产出租单价表

序号	子项名称	数量	运营期初单价	上涨幅度	出租率
1	研发用房	15171.56 m ²	41 元/m ² ·月	每年 3%	前两年按 20%、70%, 之后每年 95%
2	标准厂房	446589.18 m ²	33 元/m ² ·月	每年 3%	前两年按 20%、70%, 之后每年 95%
3	检测中心	10266.67 m ²	33 元/m ² ·月	每年 3%	前两年按 20%、70%, 之后每年 95%
4	物流仓库	111985.33 m ²	33 元/m ² ·月	每年 3%	前两年按 20%、70%, 之后每年 95%
5	汽车后市服务用房	75950.00 m ²	61 元/m ² ·月	每年 3%	前两年按 20%、70%, 之后每年 95%
6	配套管理用房	37928.89 m ²	41 元/m ² ·月	每年 3%	前两年按 20%、70%, 之后每年 95%

序号	子项名称	数量	运营期初单价	上涨幅度	出租率
7	生活服务用房	60686.23 m ²	41 元/m ² ·月	每年 3%	前两年按 20%、70%，之后每年 95%
8	停车位	4082 个	200 元/个·月	每年 3%	前两年按 20%、70%，之后每年 95%
9	广告位	15 个	200000 元/个·年	每年 3%	前两年按 20%、60%，之后每年 100%

(2) 充电服务收入

1) 有效输出功率

本项目共设置充电桩 524 个，充电桩额定总功率 17554kw，有效输出功率按 95%计，为 16676kw。

2) 收费价格

根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商【2018】407 号），本项目充电服务费按 0.8 元/kwh 计，代收电费不计入本项目收入。

3) 负荷率

因目前电动汽车处于大力推广阶段，运营期充电桩负荷率按 20%计，之后考虑每年 5%的增长。

本次债券存续期内，募投项目预期产生的收入合计 799,450.27 万元。

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
研发用房	846.72	872.13	898.29	925.24	953.00	981.59	1,011.03	1,041.36	1,072.61
标准厂房	20,060.90	20,662.72	21,282.61	21,921.08	22,578.72	23,256.08	23,953.76	24,672.37	25,412.54
检测中心	461.18	475.02	489.27	503.95	519.06	534.64	550.67	567.19	584.21
物流仓库	5,030.41	5,181.32	5,336.76	5,496.86	5,661.77	5,831.62	6,006.57	6,186.77	6,372.37
汽车后市服务用房	6,306.46	6,495.66	6,690.53	6,891.24	7,097.98	7,310.92	7,530.25	7,756.15	7,988.84
配套管理用房	2,116.81	2,180.32	2,245.73	2,313.10	2,382.49	2,453.96	2,527.58	2,603.41	2,681.51
生活服务用房	3,386.90	3,488.51	3,593.16	3,700.96	3,811.98	3,926.34	4,044.13	4,165.46	4,290.42
停车位	1,111.30	1,144.64	1,178.98	1,214.35	1,250.78	1,288.30	1,326.95	1,366.76	1,407.76
广告位	340.30	350.51	361.03	371.86	383.02	394.51	406.34	418.53	431.09
充电桩服务	0.36	0.38	0.39	0.41	0.43	0.46	0.48	0.50	0.53
收入合计	39,661.34	40,851.21	42,076.75	43,339.05	44,639.23	45,978.42	47,357.76	48,778.50	50,241.88

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
研发用房	1,104.78	1,137.93	1,172.07	1,207.23	1,243.44	1,280.75	1,319.17	17,067.34
标准厂房	26,174.92	26,960.17	27,768.97	28,602.04	29,460.10	30,343.91	31,254.22	404,365.11
检测中心	601.74	619.79	638.38	657.53	677.26	697.58	718.51	9,295.98
物流仓库	6,563.54	6,760.45	6,963.26	7,172.16	7,387.32	7,608.94	7,837.21	101,397.33
汽车后市服务用房	8,228.50	8,475.36	8,729.62	8,991.51	9,261.25	9,539.09	9,825.26	127,118.62
配套管理用房	2,761.96	2,844.82	2,930.16	3,018.07	3,108.61	3,201.87	3,297.92	42,668.32
生活服务用房	4,419.13	4,551.71	4,688.26	4,828.91	4,973.78	5,122.99	5,276.68	68,269.32
停车位	1,449.99	1,493.49	1,538.30	1,584.45	1,631.98	1,680.94	1,731.37	22,400.34
广告位	444.02	457.34	471.06	485.19	499.75	514.74	530.18	6,859.47
充电桩服务	0.55	0.58	0.61	0.64	0.67	0.71	0.74	8.44
收入合计	51,749.13	53,301.64	54,900.69	56,547.73	58,244.16	59,991.52	61,791.26	799,450.27

（二）项目成本预测

（1）工资及福利费

项目运营期劳动定员 50 人，人均工资及福利费水平参考 2020 年度湘潭全市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 71074 元，以 7.5 万元/年计。

（2）修理维护费

按折旧费的 5%计。（项目设备折旧按 5%残值率、10 年折旧计，房屋等其它固定资产按 5%残值率、20 年折旧计）

（3）其它管理费用

其它管理费用，按营业收入的 1%考虑。

（4）税费

本项目总税费支出为 49850.40 万元，涉及具体税目及税率如下：

税目	税率
增值税	13%、9%、6%
城建税及教育费附加	12%
企业所得税	25%

债券存续期内总支出为 83,302.74 万元。详见下表：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

成本类别	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
工资及福利费	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
维修费	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42
管理费	396.61	408.51	420.77	433.39	446.39	459.78	473.58	487.79	502.42
税费	0	0	0	0	0	0	0	147.83	416.66
成本估算	1,993.03	2,004.93	2,017.19	2,029.81	2,042.81	2,056.20	2,070.00	2,232.04	2,515.50

成本类别	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
工资及福利费	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	6,000.00
维修费	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42	1,221.42	19,542.72
管理费	517.49	533.02	533.02	549.01	565.48	582.44	599.92	7,909.62
税费	3830.01	5779.79	7703.77	8225.76	8763.41	9317.21	5665.96	49850.40
成本估算	5,943.92	7,909.23	9,833.21	10,371.19	10,925.31	11,496.07	7,862.30	83,302.74

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目预期总收入 799,450.27 万元，预期运营成本 83,302.74 万元，项目净收益 716,147.53 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目，本次拟发行专项债券 152000.00 万元，未来拟发行专项债券 188000.00 万元，根据 2023 年 1 月 1 日至 1 月 31 日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。

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元						
年度	期初本金 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
2023 年 3 月	-	152,000.00	-	152,000.00	5,639.20	5,639.20
2023 年 6 月	152,000.00	188,000.00		340,000.00	6,974.80	6,974.80
2024 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2025 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2026 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2027 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2028 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2029 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2030 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2031 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00

2032 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2033 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2034 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2035 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2036 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2037 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2038 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2039 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2040 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2041 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2042 年	340,000.00	-	-	340,000.00	12,614.00	12,614.00
2043 年	340,000.00	-	340,000.00	-	6,307.00	346,307.00
合计		340,000.00	340,000.00	-	252,280.00	592,280.00

（二）项目融资平衡情况

湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目偿债资金来源为功能用房（含研发用房、标准厂房、检测中心、物流仓库、汽车后市服务用房、配套管理用房、生活服务用房）出租收入、停车位出租收入、充电服务收入、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 716,147.53 万元，相关收入对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元				
项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群配套基础设施建设项目	716,147.53	340,000.00	592,280.00	1.21

项目融资平衡情况已经通过湖南恒基会计师事务所有限责任公司审计通过。

（三）压力测试

根据项目融资平衡测算，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21，项目偿债能力较强，资金充足。

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当经营性收益等影响债券还本付息的因素在-10%~10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体情况如下表所示。

压力测试表

项目	收入	成本	本息	本息覆盖倍数
收入+10%	879,395.30	83,302.74	592,280.00	1.34
收入-10%	719,505.24	83,302.74	592,280.00	1.20
成本+10%	799,450.27	91,633.01	592,280.00	1.20
成本-10%	799,450.27	74,972.47	592,280.00	1.22

（四）现金流模拟分析

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分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流量表

单位：万元

年度	2023（建设期）	2024（建设期）	2025（建设期）	2026（建设期）	2027（建设期）	2028
现金流入						
自筹资金流入	5,000.00	30,000	30,000	50,000	35,995.95	
债券资金流入	340,000.00	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	39,661.34
现金流入总额	345,000	30,000	30,000	50,000	35,995.95	39,661.34
现金流出						
建设期资金流出	338,693.00	17,386.00	17,386.00	37,386.00	23,381.95	
运营期现金流出	-	-	-	-	-	1,993.03
债券还本付息	6,307.00	12,614.00	12,614.00	12,614.00	12,614.00	12,614.00
现金流出总额	345,000	30,000	30,000	50,000	35,995.95	14,607.03
现金净流量						
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	25,054.31
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	25,054.31

项目现金流量续表

单位：万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	40,851.21	42,076.75	43,339.05	44,639.23	45,978.42	47,357.76
现金流入总额	40,851.21	42,076.75	43,339.05	44,639.23	45,978.42	47,357.76
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	2,004.93	2,017.19	2,029.81	2,042.81	2,056.20	2,070.00
债券还本付息	12,614.00	12,614.00	12,614.00	12,614.00	12,614.00	12,614.00
现金流出总额	14,618.93	14,631.19	14,643.81	14,656.81	14,670.20	14,684.00
现金净流量						
当年项目现金净流入	26,232.28	27,445.56	28,695.24	29,982.42	31,308.22	32,673.76
期末项目累计现金结存额	51,286.59	78,732.15	107,427.39	137,409.81	168,718.03	201,391.79

项目现金流量续表

单位：万元

年度	2035	2036	2037	2038	2039	2040
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	48,778.50	50,241.88	51,749.13	53,301.64	54,900.69	56,547.73
现金流入总额	48,778.50	50,241.88	51,749.13	53,301.64	54,900.69	56,547.73
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	2,232.04	2,515.50	5,943.92	7,909.23	9,833.21	10,371.19
债券还本付息	12,614.00	12,614.00	12,614.00	12,614.00	12,614.00	12,614.00
现金流出总额	14,846.04	15,129.50	18,557.92	20,523.23	22,447.21	22,985.19
现金净流量						
当年项目现金净流入	33,932.46	35,112.38	33,191.21	32,778.41	32,453.48	33,562.54
期末项目累计现金结存额	235,324.25	270,436.63	303,627.83	336,406.25	368,859.73	402,422.27

项目现金流量续表

单位：万元

年度	2041	2042	2043	合计
现金流入				
自筹资金流入	-	-	-	150,995.95
债券资金流入	-	-	-	340,000.00
运营期现金流入	58,244.16	59,991.52	61,791.26	799,450.27
现金流入总额	58,244.16	59,991.52	61,791.26	1,290,446.22
现金流出				
建设期资金流出	-	-	-	434,232.95
运营期现金流出	10,925.31	11,496.07	7,862.30	83,302.74
债券还本付息	12,614.00	12,614.00	346,307.00	592,280.00
现金流出总额	23,539.31	24,110.07	354,169.30	1,109,815.69
现金净流量				
当年项目现金净流入	34,705	35,881	-292,378	
期末项目累计现金结存额	437,127.11	473,008.57	180,630.53	

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

应对措施：项目建设得到有关部门的大力支持，是改善区域营商与创新创业环境的基础性工程，项目引发社会矛盾的可能性不大。为最大程度降低项目社会稳定风险，在项目建设期，选择合理的施工方案，加强施工现场管理，并采取恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度；与所在地区群众保持畅通的沟通渠道，避免矛盾激化而影响项目建设进程。

（二）环境风险

从项目的环境生态影响分析来看，本项目建设对环境的影响在于项目存续期间的污水及噪声。本项目产生的污水，将全部进入城市污水管网，送污水处理站处理达标后排放，以控制项目污水影响。启动风险排查，完善以预防为主的环境风险管理制度，实行动态和全过程管理。此外，还要完善信息公开机制。政府及时、准确地公开信息，有助于缓解突发紧急状态，使公众了解真相，避免群体性事件发生，有利于公众、社会团体和组织对环境应急主动参与，能起到好的参与效果，降低环境影响的处理成本。

（三）工程建设风险

风险描述：工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的风险。本项目工程风险主要有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段

建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目的建设和运营中出现问题，造成损失，工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

应对措施：为确保项目工程质量，顺利完工，建议采取以下措施：①把好设计质量关，设计是决定工程质量的关键环节。把好设计审核关，确保设计符合相关要求。同时做好施工中的设计变更审查。②招选资质健全、资信记录良好的施工方。工程施工过程中要严格以工程施工图为蓝本，同时要审查施工方是否有足够专业施工队伍和技术人员。③积极做好技术、组织准备，建立健全采购、施工、检查验收等机制和规章，加强设计和施工的协调管理；④提前安排前期征地、拆迁和施工准备工作，科学统筹安排施工进度和工期。

（四）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营，以及项目收费价格、数量不及预期导致的风险。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。在项目运营过程中，引入专业运营商，确保项目收益，最大限度地减小项目收益风险给项目带来的冲击。

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

本项目主管部门是湘潭经济技术开发区管理委员会。

主管部门负责按照产业园区基础设施项目专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资

计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《湘潭经开区新能源和汽车制造千亿产业集群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）



湘潭经济技术开发区管理委员会
2023年3月2日

