

湖南省怀化市 2023 园区建设专项债券项目预期收益与融资
平衡方案

怀化市 2023 年园区建设共涉及 1 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 3,300.00 万元，其中会同县 3,300.00 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 |
|-----|---------------------|----------|------|
| 会同县 | 会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目 | 3,300.00 | 20 |
| 合计 | - | 3,300.00 | - |

怀化市会同县
会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目
预期收益与融资平衡方案

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目拟发行政
府专项债券 3,300.00 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 |
|---------------------|--|----------|--------|----------------------|
| 会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目 | 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） | 3,300.00 | 20 年 | 会同产业开 发区管理委 员会 |

一、项目概况

（一）区域介绍

会同地处湘西南边陲、怀化市南部，是视同少数民族自治县，是湖南省 6 个少数民族人口过半县之一，是共和国第一大将粟裕同志的故乡，属革命老区县、全国双拥模范县。全县土地总面积 2258 平方公里，辖 8 镇 10 乡 230 个村 13 个居委会，总人口 36.01 万，县政府驻地林城镇。

会同区位优势独特。会同素为湘黔边界地区政治、经济、文化交往的咽喉要冲，会同资源丰富。会同是国家重点生态功能区。交通十分便利，境内公路、铁路、水路纵横交织，209 国道、S222 省道贯穿县境南北，焦柳铁路(枝柳铁路)纵贯全境，总长 38.25 公里，渠水、巫水两河由南向北腹穿全境。尤其是沪昆高铁和包茂高速怀化段全线通车，标志着会同进入了高铁、高速时代，会同的发展也驶入快车道。

会同资源丰富。会同是全国生态功能区，全县林地面积 255 万亩，拥有森林蓄积量 678 万立方米，立竹蓄积达 8000 万根，森林覆盖率 72.14%，居全省第一，是全国重点林区县。会同水电、矿产及旅游资源丰富，水能理论蕴藏量 22.24 万千瓦，其中可开发的达 17.56 万千瓦;探明的各类金属和非金属矿产达 24 种，其中黄金储量居全省前列，石煤储量达 9.4 亿吨。会同旅游资源丰富，粟裕故居和纪念馆、高椅古村、鹰嘴界国家级自然保护区、连山炎帝故里和浓郁的侗苗民族风情吸引了众多中外游客。

2022 年，全县地区生产总值（GDP）实现 104.63 亿元，比上年增长 3.7%。其中：第一产业增加值 18.40 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 19.10 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 67.14 亿元，增长 3.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值 35982 元，增长 4.4%。全县三次产业结构为 17.6:18.3:64.1，与上年比较，第一产业比重下降 0.3 个百分点，第二产业比重上升 0.9 个百分点，第三产业比重下降 1.4 个百分点。

2022 年，全县完成一般公共预算总收入 74662 万元，比上年增长 11.78%。其中：税务部门完成 59914 万元，同比增长 5.29%；财政部门完成 14748 万元，增长 49.08%。在财政总收入中，各项税收收入完成 58573 万元，比上年增长 6.92%，税收收入占财政总收入的比重为 78.45%；非税收入完成 16089 万元，增长 33.92%。2022 年，全县完成地方财政收入 58710 万元，比上年增长 30.99%。其中：税务部门完成 43962 万元，增长 25.86%；财政部门完成 14748 万元，增长 49.08%。

在地方公共财政收入中，各项税收收入完成 42621 万元，比上年增长 29.91%，税收收入占地方公共财政收入的比重为 72.6%；非税收入完成 16089 万元，增长 33.92%。

会同县地区 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） | 90.55 | 100.26 | 104.63 |
| 居民人均可支配收入（元） | 16,609 | 18,288 | 19,341 |
| 一般公共预算收入 | 3.98 | 4.48 | 5.87 |
| 政府性基金收入 | 3.03 | 7.01 | 5.25 |
| 其中：国有土地出让收入 | 2.94 | 6.89 | 5.17 |
| 政府性基金支出 | 6.13 | 8.86 | 12.53 |
| 其中：国有土地出让支出 | 1.47 | 5.93 | 5.01 |

注：来源于会同县国民经济和社会发展统计公报和财政决算报告

（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 |
|---------------------|--|--|--------------|---|
| 会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目 | <p>本项目位于会同工业集中区水坪溪片区，涵盖水坪溪电子信息产业园、配套道路工程2个子项目。</p> <p>项目投资估算总额34792.95万元，建设工期为2年，开工日期为2022年3月。</p> | <p>本项目总用地面积141509.10m²（合约212.26亩），总建筑面积119983.52m²，涵盖水坪溪电子信息产业园、配套道路2个子项目。其中水坪溪电子信息产业园建筑面积119983.52m²（全部计容），包括研发转化区15177.92m²、生产加工区73309.93m²、生活配套区11362.44m²、众创孵化区20133.23m²，配套地面生态停车位212个；配套道路共2739.37m，城市次干道，设计时速30km/h。项目投资估算总额34792.95万元，建设工期为2年，从2022年1月动工，到2023年12月竣工验收。</p> | 会同产业开发区管理委员会 | <p>1、会同县发展和改革局《关于会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目可行性研究报告的批复》（会发改投资[2021]20号）；</p> <p>2、《建设项目环境影响登记表》（备案号：20214312250000033）；</p> <p>3、《建设用地规划许可证》（地字第4312252021120006号）；</p> <p>4、《建设工程规划许可证》（建字第4312252021120008）；</p> <p>5、湘（2020）会同县不动产权第0000406号不动产权证书；</p> <p>6、湘（2020）会同县不动产权第0000408号不动产权证书；</p> <p>7、湘（2020）会同县不动产权第0004352号不动产权证书。</p> <p>8、《建筑工程施工许可证》（431225202209020199）</p> |

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益

1、是优化经济区位与产业结构、带动相关产业发展、增加社会就业的需要

本项目的建设，能拓展和延伸电子信息相关产业链，强化产业集聚效应以形成倍增效应，增强产品、企业、产业乃至整个地区的综合竞争力。同时，本项目的建设能进一步改善会同工业集中区的产业设施水平，吸引更多的外部资本和人才进入会同，推动会同产业发展，形成规模更大的产业集群，增加社会就业，从整体上提高综合经济实力。

2、是实现集约节约用地、资源优化配置、生态环境保护的需要

本项目的建设始终贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，走集中开发的规模经营之路。园区能提供进行社会大生产的基础设施和综合服务、企业的科技研发与协调、企业污染的综合治理与环境美化、各企业之间的协作联合等。充分实现了资源共享，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源配置得到优化，大大提高了资源的产出效率。

（二）经济效益

1、是实施创新驱动发展战略、促进产业园创新发展的

需要

党的十九大报告提出了要坚定实施“创新驱动发展战略”的要求，2017年，国务院《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》指出开发区要成为创新驱动发展战略的载体，特别提到鼓励开发区加快发展创业服务平台，培育创新创业生态，支持开发区基础设施建设。

本项目的建设正是推进电子信息产业链的建设，积极响应国家、省市创新驱动发展战略的要求，把握好新一轮科技革命和产业变革的历史契机，以创新驱动发展质量变革、效率变革、动力变革，用新动能推动新发展。

2、有利于增加建设单位经营性收入来源，加快市场化转型步伐

据会同县政府制定的平台公司转型方案，建设单位将凭借政府资产和资源注入、开发经营性项目等方式逐步实现市场化转型。本项目建成后，可通过创标准厂房、人才公寓、停车场等收益性项目产生稳定可预测的现金流，将大大增加建设单位经营性收入水平，且通过带动建设单位在项目区域范围内土地增值，将进一步增强建设单位资产实力。因此本项目的建设符合建设单位市场化转型的需要。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

项目投资符合专项债券园区建设领域要求。项目已取得会同县发展和改革局《关于会同水坪溪电子信息产业园

及配套设施项目可行性研究报告的批复》（会发改投资[2021]20号）、《建设项目环境影响登记表》（备案号：202143122500000033）、《建设用地规划许可证》（地字第4312252021120006号）、《建设工程规划许可证》（建字第4312252021120008）、湘（2020）会同县不动产权第0000406号不动产权证书、湘（2020）会同县不动产权第0000408号不动产权证书、湘（2020）会同县不动产权第0004352号不动产权证书、《建筑工程施工许可证》（431225202209020199）

（四）债券资金需求合理性分析

本项目申请债券资金20000.00万元，占项目总投资比重57.48%，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

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。

本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）项目存续期

本项目建设内容涵盖水坪溪电子信息产业园、配套道路 2 个子项目。其中水坪溪电子信息产业园建筑面积 119983.52 m²（全部计容），包括研发转化区 15177.92 m²、生产加工区 73309.93 m²、生活配套区 11362.44 m²、众创孵化区 20133.23 m²，配套地面生态停车位 212 个；配套道路共 2739.37m，城市次干道，设计时速 30km/h。本项目存续期预计在 30 年以上。

（七）项目绩效目标

本项目建成后，可通过创标准厂房、人才公寓、停车场等收益性项目产生稳定可预测的现金流，将大大增加建设单位经营性收入水平，且通过带动建设单位在项目区域范围内土地增值，将进一步增强建设单位资产实力。项目建成后年预期收入不低于 2500 万元。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、估算范围

本项目投资估算范围主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息等。

2、编制依据

（1）《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价[2020]56 号；《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价[2016]160 号）；

（2）湘建价[2016]72 号文《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与使用的规定》；

（3）湘建价[2019]130 号《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》；

（4）《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号；

（5）中国勘察设计协会文件《设计收费参考标准》（中设协字[2016]89 号）；

（6）[2000]湘价房字第 95 号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283 号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

（7）湘招协[2015]6 号湖南省招投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知；

（8）计价格[2002]125 号国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知；

（9）湘价服[2014]33 号湖南省物价局关于印发《湖南省公共资源交易服务收费管理办法（试行）》的通知；

（10）《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25 号）；

（11）建设单位管理费参照财建〔2016〕504 号文；

（12）基本预备费按工程费用和其他工程费用的 5%计取；

(13) 工程质量检测费参照建标[2007]164 号；

(14) 类似工程技术经济指标。

具体如下表所示：

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(元) |
|-----|---------|----------|--------|---------|------|----------|----|-----------|-----------|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 | | | |
| 一 | 工程费用 | 25264.78 | 454.59 | 4079.19 | 0.00 | 29798.57 | | | |
| (一) | 电子信息产业园 | 20541.87 | 192.00 | 3153.29 | 0.00 | 23887.15 | | | |
| 1 | 建筑工程 | 19177.81 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 19177.81 | | | |
| 1.1 | 研发转化区 | 2504.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2504.36 | | | |
| | 主体工程 | 1897.24 | | | | 1897.24 | m² | 15177.92 | 1250.00 |
| | 装饰装修工程 | 607.12 | | | | 607.12 | m² | 15177.92 | 400.00 |
| 1.2 | 生产加工区 | 11363.04 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 11363.04 | | | |
| | 主体工程 | 8797.19 | | | | 8797.19 | m² | 73309.93 | 1200.00 |
| | 装饰装修工程 | 2565.85 | | | | 2565.85 | m² | 73309.93 | 350.00 |
| 1.3 | 生活配套区 | 1988.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1988.43 | | | |
| | 主体工程 | 1420.30 | | | | 1420.30 | m² | 11362.44 | 1250.00 |
| | 装饰装修工程 | 568.12 | | | | 568.12 | m² | 11362.44 | 500.00 |
| 1.4 | 众创孵化区 | 3321.98 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3321.98 | | | |
| | 主体工程 | 2516.65 | | | | 2516.65 | m² | 20133.23 | 1250.00 |
| | 装饰装修工程 | 805.33 | | | | 805.33 | m² | 20133.23 | 400.00 |
| 2 | 设备及安装工程 | 0.00 | 192.00 | 2819.61 | 0.00 | 3011.61 | | | |
| 2.1 | 给排水工程 | | | 719.90 | | 719.90 | m² | 119983.52 | 60.00 |
| 2.2 | 强电工程 | | | 959.87 | | 959.87 | m² | 119983.52 | 80.00 |
| 2.3 | 弱电工程 | | | 539.93 | | 539.93 | m² | 119983.52 | 45.00 |
| 2.4 | 消防工程 | | | 599.92 | | 599.92 | m² | 119983.52 | 50.00 |
| 2.5 | 电梯工程 | | 192.00 | | | 192.00 | 台 | 8 | 240000.00 |

| 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) |
|------------|---------------|----------------|---------------|---------------|-------------|----------------|----|-----------|------------|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 | | | |
| 3 | 总图工程 | 1364.06 | 0.00 | 333.67 | 0.00 | 1697.73 | | | |
| 3.1 | 室外管网工程 | | | 250.26 | | 250.26 | m² | 41709.23 | 60.00 |
| 3.2 | 地面硬化及广场铺装 | 744.97 | | | | 744.97 | m² | 21284.99 | 350.00 |
| 3.3 | 生态停车场 | 116.60 | | | | 116.60 | m² | 5300.00 | 220.00 |
| 3.4 | 绿化工程 | 302.48 | | | | 302.48 | m² | 15124.24 | 200.00 |
| 3.5 | 照明工程 | | | 83.42 | | 83.42 | m² | 41709.23 | 20.00 |
| 3.6 | 其他配套工程 | 200.00 | | | | 200.00 | 项 | 1 | 2000000.00 |
| (二) | 配套道路工程 | 4722.92 | 262.59 | 925.91 | 0.00 | 5911.42 | | | |
| 1 | 土石方工程 | 925.13 | | | | 925.13 | m³ | 231282.35 | 40.00 |
| 2 | 路基处理 | 1387.69 | | | | 1387.69 | m³ | 92512.94 | 150.00 |
| 3 | 路面工程 | 2069.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2069.20 | | | |
| | 沥青砼机动车道 | 1849.07 | | | | 1849.07 | m² | 41090.55 | 450.00 |
| | 透水铺装人行道 | 220.12 | | | | 220.12 | m² | 14674.92 | 150.00 |
| 4 | 排水工程 | 0.00 | 0.00 | 925.91 | 0.00 | 925.91 | | | |
| | 雨水管 | | | 493.09 | | 493.09 | m | 2739.37 | 1800.00 |
| | 污水管 | | | 432.82 | | 432.82 | m | 2739.37 | 1580.00 |
| 5 | 照明工程 | 0.00 | 235.20 | 0.00 | 0.00 | 235.20 | | | |
| | 路灯及安装 | | 70.20 | | | 70.20 | 套 | 156.00 | 4500.00 |
| | 箱式变电站 | | 165.00 | | | 165.00 | 座 | 3.00 | 550000.00 |
| 6 | 景观工程 | 313.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 313.50 | | | |
| | 行道树 | 197.28 | | | | 197.28 | 棵 | 1096.00 | 1800.00 |
| | 绿化带 | 116.22 | | | | 116.22 | m² | 6456.81 | 180.00 |
| 7 | 附属工程 | 27.39 | 27.39 | 0.00 | 0.00 | 54.79 | | | |

| 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) |
|----|---------------|----------|-------|-------|---------|---------|----|------|-----------|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 | | | |
| | 标志标线 | 27.39 | | | | 27.39 | km | 2.74 | 100000.00 |
| | 标志牌等其他配套设施 | | 27.39 | | | 27.39 | km | 2.74 | 100000.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 2042.33 | 2042.33 | | | |
| 1 | 项目建设管理费 | | | | 271.39 | 271.39 | | | |
| 2 | 建设工程监理费 | | | | 383.34 | 383.34 | | | |
| 3 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 36.75 | 36.75 | | | |
| 4 | 工程勘察费 | | | | 121.58 | 121.58 | | | |
| 5 | 设计费 | | | | 237.00 | 237.00 | | | |
| 6 | 工程量清单及清单计价编制费 | | | | 31.65 | 31.65 | | | |
| 7 | 工程量清单审查 | | | | 16.18 | 16.18 | | | |
| 8 | 结算审查费 | | | | 32.36 | 32.36 | | | |
| 9 | 工程保险费 | | | | 44.70 | 44.70 | | | |
| 10 | 水保方案编制费 | | | | 16.36 | 16.36 | | | |
| 11 | 质量检验费 | | | | 22.35 | 22.35 | | | |
| 12 | 招标代理费 | | | | 25.20 | 25.20 | | | |
| 13 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 29.80 | 29.80 | | | |
| 14 | 场地准备及临时设施费 | | | | 143.99 | 143.99 | | | |
| 15 | 公共资源交易服务收费 | | | | 21.63 | 21.63 | | | |

| 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) |
|----|-----------|-----------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----|-----------|---------|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 | | | |
| 16 | 社会稳定风险评估费 | | | | 8.13 | 8.13 | | | |
| 17 | 报建费 | | | | 599.92 | 599.92 | m² | 119983.52 | 50.00 |
| 三 | 预备费 | | | | 1592.05 | 1592.05 | | | |
| 1 | 基本预备费 | | | | 1592.05 | 1592.05 | | | |
| 四 | 静态投资 | 25264.78 | 454.59 | 4079.19 | 3634.38 | 33432.95 | | | |
| 五 | 建设期利息 | | | | 1360.00 | 1360.00 | | | |
| 六 | 总投资 | 25264.78 | 454.59 | 4079.19 | 4994.38 | 34792.95 | | | |
| | 增值税进项 | 2086.08 | 37.54 | 469.29 | 205.72 | 2798.63 | | | |
| | 原值 | 23178.70 | 417.06 | 3609.91 | 4788.66 | 31994.32 | | | |

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。

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目总投资 34,792.95 万元，2023 年投入金额 13,000.00 万元，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 | 以往年度 | 2023 年 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| 会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目 | 34,792.95 | 21,000.00 | 13,792.95 |

2023 年，会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目月度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 | 1 月 | 2 月 | 3 月 | 4 月 | 5 月 | 6 月 |
|---------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目 | 投资金额 | 1,100.00 | 1,100.00 | 1,100.00 | 1,100.00 | 1,100.00 | 1,100.00 |
| | 其中：专项债券金额 | - | | 1,100.00 | 1,100.00 | 1,100.00 | - |

(续上表)

| 7 月 | 8 月 | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月 | 合计 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1,100.00 | 1,100.00 | 1,100.00 | 1,100.00 | 1,100.00 | 1,692.95 | 13,792.95 |
| - | - | - | - | - | - | 3,300.00 |

(二) 资金筹措方案

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目资金来源主要为资本金 14,792.95 万元、政府专项债券资金 20,000.00 万元。项目总投资 34,792.95 万元，其中：用于项目支出的资本金 14,792.95 万元，占投资总额的 42.51%；拟申请发行

政府专项债券资金 20,000.00 万元；本次申请发行专项债券 3,300.00 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 | 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 | |
| 会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目 | 34,792.95 | 14,792.95 | 16,700.00 | 3,300.00 | 无 | 无 | 无 | 无 | 20 年 |

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

项目经营收入主要包括出租收入和停车位收入。

（1）生产加工区出租收入

生产加工区为生产类建筑，本项目该项按厂房定价。根据对会同县类似项目市场调研，从下表可知，标准厂房租赁价格平稳，租赁价格在 22~31 元/m²·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目生产加工区租赁价格为 25 元/m²·月。生产加工区面积为 73309.93 m²，全部用来出租，单价预计每 5 年上浮 10%，计算期第 3-8 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 95%考虑。债券存续期内生产加工区出租收入为 41,271.69 万元。

周边地区出租价格参考价格如下：

| 编号 | 项目名称 | 位置 | 租金（元/m²·月） |
|----|------|--------|------------|
| 1 | 厂房 | 鹤城区怀北路 | 22.5 |
| 2 | 厂房 | 中方县花桥镇 | 27 |
| 3 | 厂房 | 芷江公坪镇 | 30 |

(出租) (速转店) 出租 鹤城区怀北路厂房 靠公路边 交通便利

更新于2022-01-17 20人已浏览



4166元/月 0.75元/m²/天

186m² 标准厂房 186m²
建筑面积 厂房类型 起租面积

区域：鹤城区-城北
地址：怀北路-道路-怀化市鹤城区 地图

马杨杨 ★★☆☆☆
个人 已在58注册1年 已实名认证

电话联系TA

(出租) 离高速路1.5公里方便马路宽阔

更新于2021-12-11 39人已浏览



27万/月 0.9元/m²/天

10000m² 暂无数据 暂无数据
建筑面积 厂房类型 起租面积

区域：中方区
地址：怀化市中方县花桥镇卫生院旁 地图

罗女士
个人 已在58注册1年 已实名认证

电话联系TA

(出租) 1700平方钢结构厂房出租

更新于2022-01-10 | 52人已浏览



5.1 万/月 1元/m²/天

1700m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 正江区 - 正江城区

地址: 公坪镇 [地图](#)



谢先生

个人

已在58注册8年

[已实名认证](#)

[电话联系TA](#)

(2) 研发转化区、众创孵化区出租收入

研发转化区、众创孵化区为办公类建筑，根据对会同县类似项目市场调研，从下表可知，办公类建筑租赁价格平稳，租赁价格在 28~42 元/m²·月，由于目前会同县无同类型公示案例，本项目通过查询周边同类型项目价格，再结合本项目实际情况考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目研发转化区 30 元/m²·月，众创孵化区租赁价格为 28 元/m²·月。

研发转化区面积为 15177.92 m²，全部用来出租，由于目前会同县无同类型公示案例，本项目通过查询周边同类型项目价格，再结合本项目实际情况考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目出租单价 30 元/m²·月，预计每 5 年上浮 10%，计算期第 3-8 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 95% 考虑。则债券存续期内研发转化区出租收入为 10253.70 万

元。

众创孵化区面积为 20133.23 m²，全部用来出租，由于目前会同县无同类型公示案例，本项目通过查询周边同类型项目价格，再结合本项目实际情况考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目出租单价 28 元/m²·月，每 5 年上浮 10%，计算期第 3-8 年出租率为 70%、75%、80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 95%考虑。则债券存续期内众创孵化区出租收入为 12694.67 万元。

周边地区出租价格参考价格如下（可公开查询的周边区域可比物业租金）：

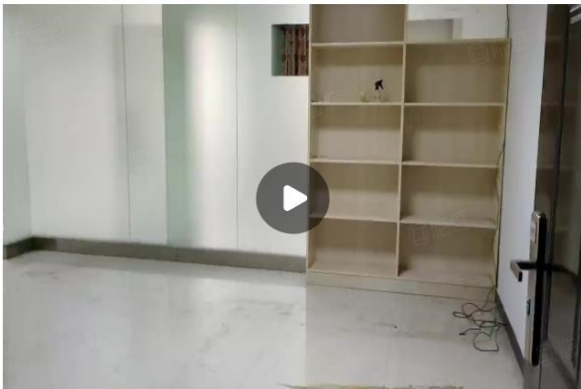
| 编号 | 项目名称 | 位置 | 租金（元/m ² ·月） |
|----|-------|--------------|-------------------------|
| 1 | 办公楼 | 金磊富域城（鹤城 城南） | 27.3 |
| 2 | 写字楼 | 凯邦万象城（鹤城 城中） | 29.51 |
| 3 | 商务写字楼 | 太平桥城市中央大厦 | 36.9 |

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化写字楼出租 > 鹤城写字楼出租 > 城南写字楼出租

(出租) 金磊富域城电梯口有安玻璃安全门103平米写字楼近万达高铁南站

纯写字楼 随时可看 精装修 可注册 可分割 更新于2022-01-05 26人已浏览



0.91元/m²/天 2800元/月

103m²

建筑面积

12~25个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼盘: 金磊富域城

地址: 鹤城区·城南 湖天大道与南环路交叉口

唐华

★★★★☆

怀化市百士达房地产经纪有限公司

营业执照编号: 91431202MA4PR0MY2K

电话联系TA

(出租) (速转店) 出租 凯邦万象城1325号写字楼 带家具 租金便宜

生成房源报告

纯写字楼 精装修 可分割 办公家具 更新于2022-01-14 31人已浏览



0.98元/m²/天 4300元/月

145.71m²

建筑面积

21~43个

推荐工位数

精装修

装修程度

区域: 鹤城区 - 城中

地址: 大润发(怀化店)-怀化市鹤城区

地图



马杨杨 ★☆☆☆☆

电话联系TA

(出租) 太平桥城市中央精装写字楼 (办公设备齐全) 出租

生成房源报告

商业综合楼 新房 精装修 可注册 办公家具 更新于2022-01-20 43人已浏览



1.23元/m²/天 6200元/月

168m²

建筑面积

28~56个

推荐工位数

豪华装修

装修程度

楼盘: 怀化市城市中央大厦

地址: 鹤城区 湖南省怀化市鹤城区迎丰中路100号

地图



杨女士

个人

已在58注册4年

已实名认证

电话联系TA

(3) 生活配套区出租收入

生活配套区为住宅类，根据对会同县类似项目市场调研，从下表可知，住宅类用房租赁价格平稳，租赁价格在28~38元/m²·月，由于目前会同县无同类型公示案例，本项目通过查询周边同类型项目价格，再结合本项目实际情况考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目生活配套区租赁价格为20元/m²·月。生活配套区面积为11362.44 m²，全部用来出租，预计每5年上浮10%，计算期第3-8年出租率

为 70%、75%、80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 95%考虑。则债券存续期内生活配套区出租收入为 5117.42 万元。

周边地区出租价格参考价格如下：

| 编号 | 项目名称 | 位置 | 租金（元/m²·月） |
|----|------|---------------|------------|
| 1 | 住宅 | 宝园财富广场（鹤城 城中） | 28.89 |
| 2 | 住宅 | 润兰大厦(鹤城 城中) | 31.58 |
| 3 | 住宅 | 尚品国际（鹤城 城中） | 30 |

迎丰公园公寓出租 押一付一 拎包入住 可短租 无中介 免费看

1300元/月 | 1室1厅 | 45平方米 | 整租 | 朝南



房屋信息

房屋编码: 2342995335308302, 发布时间: 2022年01月19日

1300元/月 面议

户型: 1室1厅1卫

面积: 45平方米

朝向: 朝南

楼层: 高层(共30层)

装修: 精装修

类型: 公寓

小区: 宝园财富广场 (鹤城 城中)

城市花园电梯公寓押一付一可月付可短租，靠近大润发新天地火车站

1200元/月 | 1室1厅 | 38平方米 | 整租 | 南北



房屋信息

房屋编码: 2327585429495809, 发布时间: 2022年01月13日

1200元/月 付1押1

户型: 1室1厅1卫

面积: 38平方米

朝向: 南北

楼层: 中层(共24层)

装修: 精装修

类型: 普通住宅

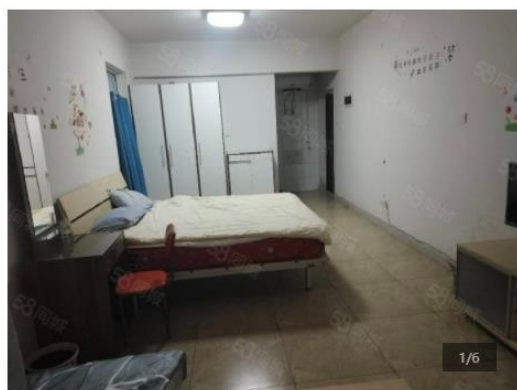
小区: 润兰大厦 (鹤城 城中)

58同城·房产

怀化房产网 > 怀化整租房 > 鹤城整租房 > 城中整租房

押一付一可月付尚品国际精装公寓，靠近湖天一色靠近实验小学。

13小时前



1200元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 40平 精装修

朝向楼层: 南北 高层 / 31层

所在小区: 尚品国际(在租 60套)

所属区域: 鹤城 城中

详细地址: 塘冲路39号 附近高薪工作 查看地图



电话联系TA



(4) 停车位收入

根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和《怀化

市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》：怀化市道路临时停车泊位、公共停车场和公立医院停车泊位相对紧缺，收费不设上限，每日 8 时至 21 时每小时 5 元，15 分钟内免费，15 分钟后按小时计费，夜间 21 时至次日 8 时不收费。本项目停车位收费采用分段计时收费的方式，适度审慎考虑，本项目停车位综合单价按 15 元/个·天计算。本项目 212 个停车位均按天收费。结合会同县实际情况，预计本项目停车位按 15 元/个·天计费，每 5 年增加 5 元，计算期第 3-8 年停车率为 70%、75%、80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 8 年及以后均按 95%考虑。则计算期内停车场收入合计 2779.87 万元。

（二）项目收入预测

考虑到本项目建设工期 2 年，本着谨慎的原则假定项目完全竣工后才产生收入。会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目在债券存续期内取得运营收入 72,117.35 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

| 收入类别 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 生产加工区出租收入 | 1,539.51 | 1,649.47 | 1,759.44 | 1,869.40 | 1,979.37 | 2,298.27 | 2,298.27 | 2,298.27 | 2,298.27 |
| 研发转化区出租收入 | 382.48 | 409.80 | 437.12 | 464.44 | 491.76 | 570.99 | 570.99 | 570.99 | 570.99 |
| 众创孵化区出租收入 | 473.53 | 507.36 | 541.18 | 575.01 | 608.83 | 706.92 | 706.92 | 706.92 | 706.92 |
| 生活配套区出租收入 | 190.89 | 204.52 | 218.16 | 231.79 | 245.43 | 284.97 | 284.97 | 284.97 | 284.97 |
| 停车位停车收入 | 81.25 | 87.05 | 92.86 | 98.66 | 104.46 | 147.02 | 147.02 | 147.02 | 147.02 |
| 合计 | 2,667.66 | 2,858.20 | 3,048.76 | 3,239.30 | 3,429.85 | 4,008.17 | 4,008.17 | 4,008.17 | 4,008.17 |

（接上表）

| 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 2,298.27 | 2,528.09 | 2,528.09 | 2,528.09 | 2,528.09 | 2,528.09 | 2,780.90 | 2,780.90 | 2,780.90 | 41,271.69 |
| 570.99 | 628.09 | 628.09 | 628.09 | 628.09 | 628.09 | 690.90 | 690.90 | 690.90 | 10,253.70 |
| 706.92 | 777.61 | 777.61 | 777.61 | 777.61 | 777.61 | 855.37 | 855.37 | 855.37 | 12,694.67 |
| 284.97 | 313.47 | 313.47 | 313.47 | 313.47 | 313.47 | 344.81 | 344.81 | 344.81 | 5,117.42 |
| 147.02 | 183.78 | 183.78 | 183.78 | 183.78 | 183.78 | 220.53 | 220.53 | 220.53 | 2,779.87 |
| 4,008.17 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,892.51 | 4,892.51 | 4,892.51 | 72,117.35 |

(三) 项目预期成本预测

项目运营期间营业成本主要为工资及福利、外购燃料及动力费、维修检修费、管理费用等。

1、工资及福利：项目共需要相关工作人员 21 人，参考会同县平均薪酬数据，人均工资福利按 6.5 万元/年计算。

2、外购燃料及动力费：参照会同县域内各类工业园区、创业中心以及发展服务中心等投入的燃料动力费投入情况，预计本项目公共区域年耗电 2.13 万 kw，年耗水 2.27 万吨；电费按 0.588 元/kwh 计价，水费按 2.4 元/吨计价。

3、维修检修费：参照会同县域内各类工业园区、创业中心以及发展服务中心等投入的维修检修费投入情况，近年来的维修费用为各园区项目固定资产折旧摊销额的 3%-5.5% 之间，本着保守估计的原则，拟按折旧摊销的 5% 计算。

4、管理费用：项目的管理费用主要为相应的合同管理以及相应员工的办公费用，参照会同县域内各类工业园区、创业中心以及发展服务中心等的管理情况，近年来的管理费用为各园区项目收入的 1.8%-3%之间，本着保守估计的原则，本项目的管理费用按项目所有收入的 1.5%计取。

5、相关税费预测评价

(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：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，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 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，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：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

(2) 城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于怀化市会同县内，城市维护建设税按 7%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

(3) 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，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12%税率计算出租房产应缴纳的房产税金；

综上，项目成本及税费总额为 17,401.90 万元。

运营成本及税费测算表

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 工资及福利 | - | 136.50 | 136.50 | 136.50 | 136.50 | 136.50 | 136.50 | 136.50 | 136.50 | 136.50 |
| 外购燃料及动力费 | - | 6.70 | 6.70 | 6.70 | 6.70 | 6.70 | 6.70 | 6.70 | 6.70 | 6.70 |
| 维修检修费 | - | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 |
| 管理费用 | - | 40.01 | 42.87 | 45.73 | 48.59 | 51.45 | 60.12 | 60.12 | 60.12 | 60.12 |
| 税金及附加 | - | 310.37 | 332.54 | 354.71 | 376.88 | 399.05 | 463.34 | 463.34 | 476.31 | 860.16 |
| 合计 | | 547.41 | 572.44 | 597.47 | 622.50 | 647.53 | 720.49 | 720.49 | 733.46 | 1,117.31 |

(续)

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|-----------|
| 工资及福利 | 136.5 | 136.5 | 136.5 | 136.5 | 136.5 | 136.5 | 136.5 | 136.5 | 136.5 | 2,457.00 |
| 外购燃料及动力费 | 6.7 | 6.7 | 6.7 | 6.7 | 6.7 | 6.7 | 6.7 | 6.7 | 6.7 | 120.6 |
| 维修检修费 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 53.83 | 968.94 |
| 管理费用 | 60.12 | 66.47 | 66.47 | 66.47 | 66.47 | 66.47 | 73.39 | 73.39 | 73.39 | 1,081.77 |
| 税金及附加 | 860.16 | 948.34 | 948.34 | 948.34 | 948.34 | 948.34 | 1,045.01 | 1,045.01 | 1,045.01 | 12,773.59 |
| 合计 | 1117.31 | 1211.84 | 1211.84 | 1211.84 | 1211.84 | 1211.84 | 1315.43 | 1315.43 | 1315.43 | 17,401.90 |

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目预期总收入 72,117.35 万元，预期运营成本 17,401.90 万元，项目净收益 54,715.45 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目，本次拟申请政府专项债券 3,300.00 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。

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施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 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 2022 年 | - | 16,700.00 | - | 16,700.00 | 276.37 | 276.37 |
| 2023 年 3 月 | 16,700.00 | 3,300.00 | - | 20,000.00 | 276.37 | 276.37 |
| 2023 年 9 月 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 337.59 | 337.59 |
| 2024 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2025 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2026 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2027 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2028 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2029 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2030 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2031 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2032 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2033 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2034 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2035 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2036 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2037 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2038 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2039 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2040 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2041 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 675.17 | 675.17 |
| 2042 年 | 20,000.00 | - | 16,700.00 | 3,300.00 | 398.80 | 17,098.80 |
| 2043 年 | 3,300.00 | - | 3,300.00 | - | 61.21 | 3,361.21 |

| | | | | | | |
|----|---|-----------|-----------|---|-----------|-----------|
| 合计 | - | 20,000.00 | 20,000.00 | - | 13,503.40 | 33,503.40 |
|----|---|-----------|-----------|---|-----------|-----------|

（三）项目融资平衡情况

会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目偿债资金来源为出租收入和停车位收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 54,715.45 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.63。

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 |
|---------------------|---------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目 | 54,715.45 | 20,000.00 | 33,503.40 | 1.63 |

同时，会同水坪溪电子信息产业园及配套设施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）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 | -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 | 1.42 | 1.63 | 1.85 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.69 | 1.63 | 1.58 |

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.42，能通过压力测试。当整个项目的成本上

升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.58，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、营业收入、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：

项目现金流量预测表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | |
|---------|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
| 现金流入 | 106,910.30 | 21,000.00 | 13,792.95 | 2,667.66 | 2,858.20 | 3,048.76 | 3,239.30 | 3,429.85 | 4,008.17 | 4,008.17 | 4,008.17 |
| 资本金 | 14,792.95 | 4,300.00 | 10,492.95 | - | - | | | | | | |
| 债券资金流入 | 20,000.00 | 16,700.00 | 3,300.00 | | | | | | | | |
| 运营收入 | 72,117.35 | - | - | 2,667.66 | 2,858.20 | 3,048.76 | 3,239.30 | 3,429.85 | 4,008.17 | 4,008.17 | 4,008.17 |
| 现金流出 | 85,698.25 | 21,276.37 | 14,468.12 | 1,222.58 | 1,247.61 | 1,272.64 | 1,297.67 | 1,322.70 | 1,395.66 | 1,395.66 | 1,408.63 |
| 建设投资 | 34,792.95 | 21,000.00 | 13,792.95 | - | - | | | | | | |
| 运营成本 | 4,628.31 | - | - | 237.04 | 239.90 | 242.76 | 245.62 | 248.48 | 257.15 | 257.15 | 257.15 |
| 税金及附加 | 12,773.59 | - | - | 310.37 | 332.54 | 354.71 | 376.88 | 399.05 | 463.34 | 463.34 | 476.31 |
| 利息 | 13,503.40 | 276.37 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 |
| 本金 | 20,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 净现金流量 | 21,212.05 | -276.37 | -675.17 | 1,445.08 | 1,610.59 | 1,776.12 | 1,941.63 | 2,107.15 | 2,612.51 | 2,612.51 | 2,599.54 |
| 累计净现金流量 | 21,212.05 | -276.37 | -951.54 | 493.54 | 2,104.13 | 3,880.25 | 5,821.88 | 7,929.03 | 10,541.54 | 13,154.05 | 15,753.59 |

（接上表）

| 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | | |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 |
| 现金流入 | 4,008.17 | 4,008.17 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,892.51 | 4,892.51 | 4,892.51 | | |
| 资本金 | | | | | | | | | | | | |
| 债券资金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 运营收入 | 4,008.17 | 4,008.17 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,431.04 | 4,892.51 | 4,892.51 | 4,892.51 | | |
| 现金流出 | 1,792.48 | 1,792.48 | 1,887.01 | 1,887.01 | 1,887.01 | 1,887.01 | 1,887.01 | 1,990.60 | 1,990.60 | 1,990.60 | 17,098.80 | 3,300.00 |
| 建设投资 | | | | | | | | | | | | |
| 运营成本 | 257.15 | 257.15 | 263.50 | 263.50 | 263.50 | 263.50 | 263.50 | 270.42 | 270.42 | 270.42 | | |
| 税金及附加 | 860.16 | 860.16 | 948.34 | 948.34 | 948.34 | 948.34 | 948.34 | 1,045.01 | 1,045.01 | 1,045.01 | | |
| 利息 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 675.17 | 398.80 | - |
| 本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 16,700.00 | 3,300.00 |
| 净现金流量 | 2,215.69 | 2,215.69 | 2,544.03 | 2,544.03 | 2,544.03 | 2,544.03 | 2,544.03 | 2,901.91 | 2,901.91 | 2,901.91 | -17,098.80 | -3,300.00 |
| 累计净现金流量 | 17,969.28 | 20,184.97 | 22,729.00 | 25,273.03 | 27,817.06 | 30,361.09 | 32,905.12 | 35,807.03 | 38,708.94 | 41,610.85 | 24,512.05 | 21,212.05 |

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：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权

益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

风险描述：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好

各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

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

本项目主管部门是指会同产业开发区管理委员会。

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

(本页无正文，为《会同水坪溪电子信息产业园及配套设施项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)

会同产业开



会同县财政局



2023年3月2日