

# 湖南省长沙市 2023 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案



湖南省长沙市 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 51,000.00 万元，其中天心区 1,000.00 万元，望城区 50,000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限（年）
天心区	湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目	1,000.00	20
望城区	望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目	50,000.00	15
总计		51,000.00	

# 长沙市天心区园区建设专项债券

## 湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设

### 项目预期收益与融资平衡方案

湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目拟发行园区建设专项债券 1,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
湖南长沙“天心数谷”产业园开发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）	1,000.00 万元	20 年	长沙天心经济开发区管理委员会

# 一、项目概况

## （一）区域介绍

简要介绍项目地区情况

### 天心区 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）	11,206,420.00	12,153,700.00	13,021,565.00
居民人均可支配收入（元）	62,293.00	66,716.00	69,985.00
一般公共预算收入	635,984.00	671,928.00	704,804.00
政府性基金收入	124,242.00	57,983.00	168,366.00
其中：国有土地出让收入	110,162.00	56,747.00	167,826.00
政府性基金支出	126,499.00	62,718.00	206,667.00
其中：国有土地出让支出	110,162.00	56,747.00	167,826.00

## （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
湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目	本项目总投资估算为300,140.50万元。本项目用地位于湖南暮云经济开发区，北邻天心经济开发区，南接湘潭昭山示范区、株洲云龙示范区，东至芙蓉大道，西至湘江大道南延线。项目的建设符合当地发展规划功能分区要求。建设期共5年，2020年-2024年	主要建设规模为大数据(地理信息)产业孵化中心项目建筑面积37,706.8 m²；大数据产业创新中心总建筑面积79,752 m²；科研中心总建筑面积130,400 m²；集中供热供冷能源站设一个总站，建筑面积3,500 m²，地上1层，地下1层；员工配套宿舍总建筑面积89,954 m²；停车场用地面积77,200 m²，门卫建筑面积120 m²，停车场道路及停车坪面积70,000 m²，停车场绿化用地7,000 m²，停车位2,000个；北环路等6条道路排水管网提质改造道路面积123,916 m²；基	长沙天心经济开发区管理委员会	1.《湖南暮云经济开发区管理委员会关于湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目立项的批复》暮开审[2019]23号 2.《湖南暮云经济开发区管理委员会关于湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》暮开审[2019]30号 3.《湖南暮云经济开发区管理委员会《关于湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目环

		<p>基础设施提质改造湖南暮云经济开发区内建成区城市道路绿化提质工程、路面“白改黑”及人行道板改造、公交车站建设、道路标识、标线、信号灯工程，慢行系统建设，综合管线改造工程(含自来水、强电、燃气、弱电、路灯、天网工程、路灯光源改 LED 灯、园区杆线迁移)，海绵城市建设，智慧园区(光伏示范)建设等，道路面积 424,701 m<sup>2</sup>。</p>		<p>境影响报告表的批复》暮开审[2019]31号</p> <p>4. 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》编号：430103202007100101</p> <p>5. 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》编号：430103202007100102</p>
--	--	---	--	---

湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目已经通过上海建纬（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

本项目地处长沙南大门，与株洲、湘潭相连，项目的建设完全契合全国两型发展引领区和长株潭国家自主创新示范区的背景要求；也是长沙继建设湘江智谷、高新麓谷、中国 V 谷、种业硅谷之后的第 5 谷，为天心、长沙的高质量发展提供源源不断的动能。根据项目的建设内容，本项目可直接通过园区配套宿舍、企业总部、科研综合楼、实验室、科技培训中心、园区配建企业入驻办公楼、园区配建生活物业、停车位等建设为园区入驻企业提供良好办公、生活环境，有效带动当地经济发展。

### （二）社会效益分析

本项目建设符合产业政策和发展方向以及长沙市城市

发展的总体规划，符合《湖南省大数据产业发展三年行动计划（2019-2021 年）》，又满足社会需求信息资源开发利用水平，在某种程度上代表着信息时代下社会的整体发展水平和运转效率。大数据与智慧城市是信息化建设的内容和平台，两者互为推动力量。智慧城市是大数据的源头，大数据是智慧城市内核。大数据为政府管理提供强大的决策支持。在城市规划方面，通过对城市地理、气象等自然信息和经济、社会、文化、人口等人文社会信息的挖掘，可以为城市规划提供强大的决策支持，强化城市管理服务的科学性和前瞻性；在交通管理方面，通过对道路交通信息的实时挖掘，能够有效缓解交通拥堵，并快速响应突发状况，为城市交通的良性运转提供科学的决策依据；在舆情监控方面，通过网络关键词搜索及语义智能分析，能提高舆情分析的及时性、全面性，全面掌握社情民意，提供公共服务能力，应对网络突发的公共事件，打击违法犯罪；在安防领域，通过大数据的挖掘，可以及时发现人为或自然灾害、恐怖事件，提高应急处理能力和安全防范能力。

本项目大数据产业中心将提高城市居民的生活品质。与民生密切相关的智慧应用包括智慧交通、智慧医疗、智慧家居、智慧安防等，这些智慧化的应用将极大地拓展民众生活空间，引领大数据时代智慧人生的到来。大数据是未来人们享受智慧生活的基础将改变传统“简单平面”的生活常态，通过大数据的应用服务将使信息变得广泛、使生活变得多维

和立体。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

项目申报的投向领域为园区建设类型。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）、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）等相关法律法规规定，“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目已取得立项批复、可研批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划，不涉及负面清单领域。

“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目已取得下列审批文件：

1. 《湖南暮云经济开发区管理委员会关于湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目立项的批复》暮开审[2019]23号。

2. 《湖南暮云经济开发区管理委员会关于湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》暮开审[2019]30号。

3. 《湖南暮云经济开发区管理委员会《关于湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目环境影响报告表的批复》暮开审[2019]31号。

4. 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》编号：  
430103202007100101

5. 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》编号：  
4301032020071001025

项目计划从 2020 年开始，到 2024 年完工，建设周期 5 年。

#### **（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，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，本次项目专项债券资金需求 1,000.00 万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

根据财政部关于引发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预[2021]61 号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]209）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性与项目成熟度高；项目资金来源和到位可行；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

#### **（六）项目存续期**

在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固。符合使用年限长于债券存续期要求。设计使用年限应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定：（1）临时性结

构，设计使用年限为 5 年，（2）易于替换的结构构件，设计使用年限为 25 年，（3）普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，（4）纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为 100 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目				
主管部门及其编码	长沙天心经济开发区管理委员会				
项目资金 (万元)	资金总额： 300,140.50 万元				
	一、项目资本金 60,140.50 万元				
	二、发行地方政府专项债券 140,000.00 万元				
	三、银行贷款 100,000.00 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目	2020 年 11 月		2024 年 11 月	
项目绩效目标	提升融城片区道路交通品质，完善片区基础设施建设，打造产城融合、宜居宜业的长株潭融城核心区必不可少的一部分。一方面加强对可研中心的建设，引入上下游相关企业，另一方面，对片区道路进行提质改造，极大的提升区域整体形象以及交通组织效率。				
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	建设内容及规模	按计划建设完成	完成率≥90%
			资金支出	按计划投入资金	完成率≥90%
		质量指标	质量合格率	100%	100%
		时效指标	进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	支出在投资估算范围内	不超过投资估算
	效益指标	经济效益指标	发展园区数字经济增加居民就业机会，提高居民经济	效果显著	
		社会效益指标		效果显著	



			收入		
		生态效益指标	减少片区碳排放量	效果显著	
		可持续影响指标	促进园区数字经济发展，构建特色产业园区	效果显著	
		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：

总投资估算详细情况如下：

#### 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	经济技术指标			合计
					单位	数量	指标(元/*)	
一	建设投资部分	190,843.30	6,285.00	88,254.21	/	/	/	285,382.51
1	大数据（地理信息）产业孵化中心	10263.9	4675.1	7198.2	m²	37706.8	3961.9	22137.2
2	大数据产业创新中心	23394.1	8235.9	17331.7	m²	79752	3966.0	48961.7
3	科研中心	36567.5	12692.9	22463.1	m²	130400	3777.6	71723.5
4	集中供热供冷能源站	10427.0	6285.0	1484.6	/	/	/	20016.3
5	园区配套宿舍	24287.3	9026.9	14295.6	m²	89954	3703.5	47609.8
6	停车场	3052.0	/	634.4	/	/	/	3686.4
7	园区污水管网	5674.3	/	1425.7	/	/	/	7100.0
8	配套园区路网基础设施	42,546.40		3,564.40				46,110.80
二	预备费及建设期利息							50,197.10
三	合计	190,843.30	6,285.00	23,004.80		29,810.30	50,197.10	300,140.50

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。

湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目总投资 300,140.50 万元，2023 年投入金额 60,000.00 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
湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目	300,140.50	107,400.00	60,000.00	132,740.50

2023 年度，湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目本年度专项债券预计根据项目建设进度采用分期发行，预计 3 月发行 1000 万元，9 月发行 9000 万元。分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目	投资金额	2,000.00	4,500.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00	7,500.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	0.00
月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计

投资金额	3,000.00	3,000.00	4,000.00	6,000.00	7,000.00	7,000.00	60,000.00
其中：专项债券金额	0.00	0.00	5,000.00	2,000.00	0.00	2,000.00	10,000.00

## （二）项目资金筹措方案

湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目资金来源主要为资本金、政府专项债券资金、和其他融资。项目总投资 300,140.50 万元，其中：用于项目支出的资本金 60,140.50 万元，占投资总额的 20.04%；拟申请发行政府专项债券资金 140,000.00 万元；拟市场化融资 100,000.00 万元。湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目已发行专项债券 72,200.00 万元，本次申请发行专项债券 1,000.00 万元，未来拟继续申请发行 66,800.00 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	
湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目	300,140.50	60,140.50	72,200.00	1,000.00	-	66,800.00	-	100,000.00	20 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

本项目不属于市场化运作；不属于商业项目，主要收入来源类型包括员区配套宿舍、企业总部、科研综合楼、实验室、科技培训中心、停车位等租赁收入以及能源站供热供冷收入。

### 收入参考案例信息：

#### 1、租赁收入：

结合长沙市同类物业市场，以及项目周边地产的租赁经营情况（见下表）：

序号	地址	租赁物业名称	租赁价格	数据来源
1	天心区芙蓉南路二段 229 号	中建芙蓉嘉苑	50 元/m <sup>2</sup> . 月	58 同城
2	天心区芙蓉南路	暮云鑫远揽月	55 元/m <sup>2</sup> . 月	贝壳网
3	天心区芙蓉南路与新电路交汇处	新长海 D1 站	60 元/m <sup>2</sup> . 月	贝壳网
4	黄土岭	建发汇金国际	80 元/m <sup>2</sup> . 月	58 同城
5	马栏山视频科技园	兴旺 V 视界	80 元/m <sup>2</sup> . 月	58 同城
6	第一师范湘江中路二段 178 号	汇景发展环球中心	105 元/m <sup>2</sup> . 月	58 同城
7	湘府中路 80 号	复地星光天地	104 元/m <sup>2</sup> . 月	58 同城
8	大托铺中路二路 111 号	中海环宇城	204 元/m <sup>2</sup> . 月	58 同城
9	雨花亭街道香樟路	醴水综合楼	236 元/m <sup>2</sup> . 月	58 同城
10	天心区暮云街道高云村	高云菜市场	240 元/m <sup>2</sup> . 月	58 同城
11	洞井街道红星村	红星农批市场	241 元/m <sup>2</sup> . 月	58 同城

案例 1：暮云菜市场门面 240 元/m<sup>2</sup>. 月






长沙 [切换城市]
58APP
58首页
登录 / 注册
个人中心
商家中心
帮助中心
联系我们

58同城·房产
请输入房源相关信息
搜房源

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙商铺出租 > 天心南铺出租 > 暮云南铺出租

(出租) 比树木岭市场人气还旺的卤菜店出租

档口摊位
新房
临街
可明火
更新于2022-12-21
58人已浏览

4800元/月
8元/m²/天


20m²
建筑面积


档口摊位
物业类型


12个月
起租期


区 域: 天心区 - 暮云

地 址: 高云菜市场


葛先生
个人
已在58注册2年
已实名认证



 点击查看电话

 扫一扫

案例 2: 红星市场门面 241 元/m². 月

长沙 [切换城市]
58APP
58首页
登录 / 注册
个人中心
商家中心
帮助中心
联系客服
网站导航

58同城·房产
请输入房源相关信息
搜房源
免费发布

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙商铺出租 > 雨花南铺出租 > 红星南铺出租

(出租) 本门面位于红星农批中心的水果市场旁

商业街店铺
新房
临街
上水
下水
更新于2022-12-19
6人已浏览







1.7万/月
8.05元/m²/天

70.41m²
建筑面积

商业街店铺
物业类型

12个月
起租期

区 域: 雨花区 - 红星

地 址: 红星全球农批中心


王女士
个人
已在58注册12年
已实名认证



 点击查看电话

 扫一扫, 进详情

门面销售价格调查表

楼盘名称	均 价（元/m²）	位置
暮云菜市场	240	长沙市天心区暮云
红星市场	241	长沙市雨花区红星全球农批中心

园区配建企业入驻办公楼案例

案例 1：汇景环球租金：105 元/m². 月

长沙 [切换城市]

58APP

58首页

登录/注册

个人中心

商家中心

帮助中心

联系客服

网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 天心写字楼出租 > 第一师范写字楼出租

(出租) 年前福利来咯! 汇景环球中心! 一线江景! 俯瞰橘子洲风景! 特!!

生成房源报告

☆ 收藏

🔔 举报

0人气

安选 实拍 纯写字楼 新房 价格可面议 随时入住 随时可看 精装修 可注册 办公家具 免费车位 更新于2023-02-02 4人已浏览

3.5元/m²/天 4.5万/月 (价格可面议)

428m² 建筑面积

60~121个 约容纳工位数

豪华装修 装修程度

安选 安选实拍实地拍摄核验视频

楼盘: 汇景发展环球中心

地址: 天心区·第一师范湘江中段178号

地图

蒙蒙

长沙市雨花区小康生活房屋信息服务部

营业执照编码: 92430111MA4MEMB945

电话联系TA

在线沟通

扫一扫, 进详情

案例 2：复地星光天地园区配建企业入驻办公楼 104 元/m². 月

长沙 [切换城市]

58APP

58首页

登录/注册

个人中心

商家中心

帮助中心

联系客服

网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 雨花写字楼出租 > 洞井镇写字楼出租

(出租) 【办公室】德思勤300平高档精装修甲级写字楼配套齐全

生成房源报告

☆ 收藏

🔔 举报

1人气

纯写字楼 新房 精装修 可注册 办公家具 更新于2022-11-16 38人已浏览

3.44元/m²/天 3.1万/月

300m² 建筑面积

47~95个 约容纳工位数

豪华装修 装修程度

楼盘: 复地星光天地甲级写字楼

地址: 雨花区·洞井镇 湖南省长沙市雨花区湘府中...

地图

叶小姐

个人

已在58注册6年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通

扫一扫, 进详情

入驻企业售价格调查表

楼盘名称	均价 (元/m²)	位置
汇景环球	105	长沙市天心区湘江中路二段178号
复地星光天地	104	长沙市雨花区洞井镇

配建宿舍案例

整租•鑫远揽悦 1室1厅 东南

房源维护时间: 2022-12-31

1139067925769483

房源发布机构

贝壳官方投诉电话: 10106188



1/10



2200元/月 (季付价)

近地铁 精装 随时看房

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 40.00㎡ 精装修

朝向楼层: 东南 中楼层/16层

更多信息: [用户风险提示](#)



王倩倩  
德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录  
微信扫码免费拨打

案例 2: 新长海 D1 站 60 元/m². 月

整租•新长海D1站 1室1厅 LOFT 北

房源维护时间: 2023-01-09

1067146347409015

房源发布机构

贝壳官方投诉电话: 10106188



1/1



1800元/月

近地铁 精装

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 30.00㎡ 精装修

朝向楼层: 北 中楼层/8层

更多信息: [用户风险提示](#)



蒋俊梅  
德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录  
微信扫码免费拨打

房屋信息 费用详情 位置周边 附近房源 推荐房源

电话咨询

预约看房

真实存在, 真实在租, 真实价格, 假一赔百

我要举报

配建宿舍销售价格调查表

楼盘名称	均 价 (元/m²)	位置
暮云鑫远揽月	55	长沙市天心区
新长海 D1 站	60	长沙市天心区

14



企业总部案例

楼盘首页

楼盘详情

楼盘相册

楼盘时刻

实时动态

楼盘户型

周边配套



楼盘图

位置图

售楼处

### 兴旺·V视界

别名: 兴旺科技园

写字楼

在售

招租中

价格 **14000** 元/m<sup>2</sup> [变价通知我](#)

租金 **80** 元/m<sup>2</sup>/月

开盘 2021年05月20日 [开盘通知我](#)

交房 2022年06月

地址 [开福·马栏山] 滨河北路280号 滨河路与金鹰路交会处 [查看地图](#)

点击查看购房顾问电话

安全通话隐藏真实号码, 致电购房顾问了解更多信息



扫码, 快速预订

企业总部销售价格调查表

楼盘名称	均价 (元/m <sup>2</sup> )	位置
马栏山视频科技园	80	长沙市开福区

根据国家统计局公布的 70 个大中城市房价数据，长沙 2010-2020 年房价增长了 84.40%，年均增长 8.40%，结合长沙市房屋市场租赁情况，本项目房屋租售价格增长率按照 3.0%考虑。

综上所述，根据公益性原则，本项目定价普遍低于市场价格：按照园区配套宿舍赁价格 55 元/m<sup>2</sup>. 月，企业总部、科研综合楼、实验室租赁价格 85 元/m<sup>2</sup>. 月，科技培训中心租赁价格 75 元/m<sup>2</sup>. 月，园区配建企业入驻办公楼赁价格 60 元/m<sup>2</sup>. 月计算租赁收入，并逐年递增 3%。项目第 6 年开始运营，当年经营负荷为 70%，第 7 年经营负荷为 80%，第 8 年起经营负荷为 90%。



2010-2020年8月中国217个城市房价涨幅排名					
序号	城市	2010年12月 房价(元/m <sup>2</sup> )	2020年8月 房价(元/m <sup>2</sup> )	10年房价增长 (元/m <sup>2</sup> )	10年房价涨幅
1	深圳	17313	75249	57936	334.6%
2	厦门	12281	48285	36004	293.2%
3	东莞	6402	19265	12863	200.9%
4	佛山	2887	8594	5707	197.7%
5	南阳	2757	8175	5418	196.5%
6	大理	4807	13680	8873	184.6%
7	广州	13120	37261	24141	184.0%
8	临沂	3353	9281	5928	176.8%
9	北京	22612	62514	39902	176.5%
10	合肥	6092	16671	10579	173.7%
11	宿迁	3472	9058	5586	160.9%
121	唐山	6962	12876	5914	84.9%
122	南昌	6657	12295	5638	84.7%
123	长沙	6026	11111	5085	84.4%
124	恩施	3237	5953	2716	83.9%
125	湖州	3100	5678	2578	83.2%
126	资阳	3245	5937	2692	83.0%
127	长春	5595	10223	4628	82.7%
128	盐城	5807	10595	4788	82.5%
129	邯郸	5357	9770	4413	82.4%
130	阳江	3340	6075	2735	81.9%
131	龙岩	6409	11594	5185	80.9%

## (2) 能源站供热供冷收入:

参考《梅溪湖国际新城2号区域能源站》、《滨江新城B片区域供冷（供热）能源站及配套管网工程》、《#区地下水热泵中在空调系统建设项目》供热、供冷单价，本项目建成后，达产年年均供热量为1010.2万kwh，以含税价0.55元/kwh估算；年均供冷量为2337.7万kwh，以含税价0.55元/kwh计，运营期前7年每年根据接入面积收取接入费，保守测算，不考虑相关增长率。

案例	收费情况
滨江新城B片区域供冷（供热） 能源站及配套管网工程	供热、冷以含税价0.55元/kwh估算

## (3) 停车场收入

停车位 2000 个，根据长发改价费[2021]69 号关于印发《长沙市机动车停放服务收费实施细则》的通知，其附件《长沙市机动车停放服务收费实施细则》第七条：“定价形式。机动车停放服务收费按照不同类别分别实行政府指导价和市场调节价。”，本项目为第（一）类：实行市场调节价。参考友阿奥特莱斯、天心软件产业园、中建芙蓉嘉苑停车位单价（实地调查），目前停车位紧张，不考虑空置率。按 5 元/小时，30 元/天计停车收入。

### 湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目 收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	营业收入	577,553.40	20,380.83	23,320.22	26,410.92	27,700.63	28,554.38
	经营负荷		70%	80%	90%	90%	90%
1.1	大数据（地理信息）产业孵化中心项目	54,388.74	1,932.53	2,230.06	2,543.93	2,612.65	2,683.45
1.1.1	企业总部	34,108.48	1,149.54	1,353.17	1,567.99	1,615.03	1,663.48
	租赁价格（元/m <sup>2</sup> 年）		1,020.00	1,050.60	1,082.12	1,114.58	1,148.02
	租赁面积（m <sup>2</sup> ）		11,270.00	12,880.00	14,490.00	14,490.00	14,490.00
1.1.2	入驻企业办公中心	15,727.24	530.05	623.94	722.99	744.68	767.02
	租赁价格（元/m <sup>2</sup> 年）		720.00	741.60	763.85	786.76	810.37
	租赁面积（m <sup>2</sup> ）		7,361.76	8,413.44	9,465.12	9,465.12	9,465.12
1.1.3	停车位收入	4,553.10	252.95	252.95	252.95	252.95	252.95
	单价（元/个）		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数量（个）		231.00	231.00	231.00	231.00	231.00

1. 2	大数据产业创新中心	131,154.46	4,614.58	5,337.17	6,099.44	6,292.32	6,465.03
1. 2. 1	园区配建员工宿舍	5,417.81	166.32	195.78	226.86	259.63	267.42
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		660.00	679.80	700.19	721.20	742.84
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		2,520.00	2,880.00	3,240.00	3,600.00	3,600.00
1. 2. 2	入驻企业办公中心	75,160.78	2,533.10	2,981.83	3,455.19	3,558.85	3,665.61
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		720.00	741.60	763.85	786.76	810.37
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		35,182.00	40,208.00	45,234.00	45,234.00	45,234.00
1. 2. 3	园区配建生活物业	40,937.65	1,379.70	1,624.10	1,881.93	1,938.39	1,996.54
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		2,700.00	2,781.00	2,864.43	2,950.36	3,038.87
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	7,300.00	5,110.00	5,840.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
1. 2. 4	停车位收入	9,638.28	535.46	535.46	535.46	535.46	535.46
	单价(元/个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数量 (个)		489.00	489.00	489.00	489.00	489.00
1. 3	科研中心	200,978.18	7,118.04	8,223.77	9,390.23	9,645.66	9,908.75
1. 3. 1	科研综合楼	65,674.69	2,213.40	2,605.49	3,019.11	3,109.68	3,202.97
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,020.00	1,050.60	1,082.12	1,114.58	1,148.02
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		21,700.00	24,800.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00
1. 3. 2	入驻企业办公中心	57,723.96	1,945.44	2,290.06	2,653.61	2,733.22	2,815.21
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		720.00	741.60	763.85	786.76	810.37
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	38,600.00	27,020.00	30,880.00	34,740.00	34,740.00	34,740.00
1. 3. 3	实验室	42,370.78	1,428.00	1,680.96	1,947.81	2,006.25	2,066.43
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,020.00	1,050.60	1,082.12	1,114.58	1,148.02
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		14,000.00	16,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1. 3. 4	科技培训	19,440.71	655.20	771.26	893.70	920.51	948.13

	中心						
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		900.00	927.00	954.81	983.45	1,012.96
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	10,400.00	7,280.00	8,320.00	9,360.00	9,360.00	9,360.00
1.3.5	停车位收入	15,768.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数量 (个)		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
1.4	园区配建 员工宿舍	124,544.12	4,157.43	4,786.82	5,450.77	6,039.30	6,202.35
1.4.1	公寓	92,471.94	2,838.76	3,341.62	3,872.11	4,431.41	4,564.35
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		660.00	679.80	700.19	721.20	742.84
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		43,011.50	49,156.00	55,300.50	61,445.00	61,445.00
1.4.2	园区配建 生活物业	21,192.25	714.23	840.75	974.22	1,003.45	1,033.55
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		2,700.00	2,781.00	2,864.43	2,950.36	3,038.87
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	3,779.00	2,645.30	3,023.20	3,401.10	3,401.10	3,401.10
1.4.3	停车位收入	10,879.92	604.44	604.44	604.44	604.44	604.44
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数量 (个)		552.00	552.00	552.00	552.00	552.00
1.5	停车场	39,420.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
1.5.1	停车场停 车位收入		2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数量 (个)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
1.6	能源站	27,067.90	368.25	552.40	736.55	920.70	1,104.80
	供热接入 率		0.20	0.30	0.40	0.50	0.60
1.6.1	年供热收 入	8,167.47	111.12	166.68	222.24	277.81	333.37
	供热接入 面积(m <sup>2</sup> )		50,600.16	75,900.24	101,200.32	126,500.40	151,800.48
	年供热量 (万kwh)		202.04	303.06	404.08	505.10	606.12
	供热单价 (元/ kwh)		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55

1.6.2	年供冷收入	18,900.44	257.13	385.72	514.31	642.90	771.43
	供冷接入面积 (m <sup>2</sup> )		50,600.16	75,900.24	101,200.32	126,500.40	151,800.48
	年供冷量 (万 kwh)		467.50	701.30	935.10	1,168.90	1,402.60
	供冷单价 (元 /kwh)		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
序号	项目	合计	运营期				
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入	577,553.40	29,612.38	30,506.95	31,422.78	32,176.46	32,952.74
	经营负荷		90%	90%	90%	90%	90%
1.1	大数据 (地理信息) 产业孵化中心项目	54,388.74	2,756.36	2,831.46	2,908.82	2,988.50	3,070.56
1.1.1	企业总部	34,108.48	1,713.38	1,764.79	1,817.73	1,872.26	1,928.43
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,182.46	1,217.93	1,254.47	1,292.11	1,330.87
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		14,490.00	14,490.00	14,490.00	14,490.00	14,490.00
1.1.2	入驻企业办公中心	15,727.24	790.03	813.73	838.15	863.29	889.19
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		834.68	859.72	885.51	912.07	939.44
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		9,465.12	9,465.12	9,465.12	9,465.12	9,465.12
1.1.3	停车位收入	4,553.10	252.95	252.95	252.95	252.95	252.95
	单价 (元/个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数量 (个)		231.00	231.00	231.00	231.00	231.00
1.2	大数据产业创新中心	131,154.46	6,642.91	6,826.14	7,014.86	7,209.24	7,409.45
1.2.1	园区配建员工宿舍	5,417.81	275.44	283.71	292.22	300.98	310.01
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		765.12	788.07	811.72	836.07	861.15
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
1.2.2	入驻企业办公中心	75,160.78	3,775.58	3,888.85	4,005.51	4,125.68	4,249.45
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		834.68	859.72	885.51	912.07	939.44

	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		45,234.00	45,234.00	45,234.00	45,234.00	45,234.00
1. 2. 3	园区配建 生活物业	40,937.65	2,056.44	2,118.13	2,181.67	2,247.12	2,314.54
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		3,130.04	3,223.94	3,320.66	3,420.28	3,522.89
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	7,300.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
1. 2. 4	停车位收 入	9,638.28	535.46	535.46	535.46	535.46	535.46
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位 数(个)		489.00	489.00	489.00	489.00	489.00
1. 3	科研中心	200,978.18	10,179.73	10,458.84	10,746.33	11,042.44	11,347.43
1. 3. 1	科研综合 楼	65,674.69	3,299.06	3,398.03	3,499.98	3,604.97	3,713.12
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,182.46	1,217.93	1,254.47	1,292.11	1,330.87
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		27,900.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00
1. 3. 2	入驻企业 办公中心	57,723.96	2,899.67	2,986.66	3,076.26	3,168.55	3,263.60
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		834.68	859.72	885.51	912.07	939.44
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	38,600.00	34,740.00	34,740.00	34,740.00	34,740.00	34,740.00
1. 3. 3	实验室	42,370.78	2,128.43	2,192.28	2,258.05	2,325.79	2,395.56
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,182.46	1,217.93	1,254.47	1,292.11	1,330.87
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1. 3. 4	科技培训 中心	19,440.71	976.57	1,005.87	1,036.05	1,067.13	1,099.14
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,043.35	1,074.65	1,106.89	1,140.09	1,174.30
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	10,400.00	9,360.00	9,360.00	9,360.00	9,360.00	9,360.00
1. 3. 5	停车位收 入	15,768.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位 数(个)		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
1. 4	园区配建 员工宿舍	124,544.12	6,370.28	6,543.26	6,721.42	6,904.93	7,093.95
1. 4. 1	公寓	92,471.94	4,701.29	4,842.32	4,987.59	5,137.22	5,291.34

	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		765.12	788.07	811.72	836.07	861.15
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		61,445.00	61,445.00	61,445.00	61,445.00	61,445.00
1.4.2	园区配建 生活物业	21,192.25	1,064.56	1,096.49	1,129.39	1,163.27	1,198.17
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		3,130.04	3,223.94	3,320.66	3,420.28	3,522.89
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	3,779.00	3,401.10	3,401.10	3,401.10	3,401.10	3,401.10
1.4.3	停车位收 入	10,879.92	604.44	604.44	604.44	604.44	604.44
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位 数(个)		552.00	552.00	552.00	552.00	552.00
1.5	停车场	39,420.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
1.5.1	停车场停 车位收入		2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位 数(个)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
1.6	能源站	27,067.90	1,473.10	1,657.25	1,841.35	1,841.35	1,841.35
	供热接 入率		0.80	0.90	1.00	100%	100%
1.6.1	年供热 收入	8,167.47	444.49	500.05	555.61	555.61	555.61
	供热接 入面积(m <sup>2</sup> )		202,400.64	227,700.72	253,000.80	253,000.80	253,000.80
	年供热 量(万kwh)		808.16	909.18	1,010.20	1,010.20	1,010.20
	供热单 价(元/ kwh)		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
1.6.2	年供冷 收入	18,900.44	1,028.61	1,157.20	1,285.74	1,285.74	1,285.74
	供冷接 入面积(m <sup>2</sup> )		202,400.64	227,700.72	253,000.80	253,000.80	253,000.80
	年供冷 量(万kwh)		1,870.20	2,104.00	2,337.70	2,337.70	2,337.70
	供冷单 价(元/ kwh)		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
序号	项目	合计	运营期				
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	营业收入	577,553.40	33,752.31	34,575.88	35,424.16	36,297.88	37,197.81
	经营负 荷		90%	90%	90%	90%	90%

1.1	大数据 (地理信息)产业 孵化中心 项目	54,388.74	3,155.09	3,242.15	3,331.83	3,424.20	3,519.34
1.1.1	企业总部	34,108.48	1,986.28	2,045.87	2,107.25	2,170.46	2,235.58
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,370.79	1,411.92	1,454.28	1,497.90	1,542.84
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		14,490.00	14,490.00	14,490.00	14,490.00	14,490.00
1.1.2	入驻企业 办公中心	15,727.24	915.86	943.34	971.64	1,000.79	1,030.81
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		967.62	996.65	1,026.55	1,057.34	1,089.06
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		9,465.12	9,465.12	9,465.12	9,465.12	9,465.12
1.1.3	停车位收 入	4,553.10	252.95	252.95	252.95	252.95	252.95
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位 数(个)		231.00	231.00	231.00	231.00	231.00
1.2	大数据产 业创新中 心	131,154.46	7,615.67	7,828.08	8,046.86	8,272.20	8,504.30
1.2.1	园区配建 员工宿舍	5,417.81	319.31	328.89	338.76	348.92	359.39
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		886.98	913.59	941.00	969.23	998.31
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
1.2.2	入驻企业 办公中心	75,160.78	4,376.93	4,508.24	4,643.49	4,782.79	4,926.27
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		967.62	996.65	1,026.55	1,057.34	1,089.06
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		45,234.00	45,234.00	45,234.00	45,234.00	45,234.00
1.2.3	园区配建 生活物业	40,937.65	2,383.97	2,455.49	2,529.16	2,605.03	2,683.18
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		3,628.57	3,737.43	3,849.55	3,965.04	4,083.99
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	7,300.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
1.2.4	停车位收 入	9,638.28	535.46	535.46	535.46	535.46	535.46
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00



	停车位 (个)		489.00	489.00	489.00	489.00	489.00
1.3	科研中心	200,978.18	11,661.57	11,985.14	12,318.42	12,661.69	13,015.26
1.3.1	科研综合楼	65,674.69	3,824.52	3,939.25	4,057.43	4,179.15	4,304.53
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,370.79	1,411.92	1,454.28	1,497.90	1,542.84
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		27,900.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00
1.3.2	入驻企业 办公中心	57,723.96	3,361.51	3,462.36	3,566.23	3,673.21	3,783.41
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		967.62	996.65	1,026.55	1,057.34	1,089.06
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	38,600.00	34,740.00	34,740.00	34,740.00	34,740.00	34,740.00
1.3.3	实验室	42,370.78	2,467.43	2,541.45	2,617.70	2,696.23	2,777.11
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,370.79	1,411.92	1,454.28	1,497.90	1,542.84
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1.3.4	科技培训 中心	19,440.71	1,132.12	1,166.08	1,201.06	1,237.09	1,274.21
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,209.52	1,245.81	1,283.18	1,321.68	1,361.33
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	10,400.00	9,360.00	9,360.00	9,360.00	9,360.00	9,360.00
1.3.5	停车位收 入	15,768.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位 (个)		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
1.4	园区配建 员工宿舍	124,544.12	7,288.63	7,489.16	7,695.70	7,908.44	8,127.56
1.4.1	公寓	92,471.94	5,450.08	5,613.58	5,781.99	5,955.45	6,134.11
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		886.98	913.59	941.00	969.23	998.31
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		61,445.00	61,445.00	61,445.00	61,445.00	61,445.00
1.4.2	园区配建 生活物业	21,192.25	1,234.11	1,271.14	1,309.27	1,348.55	1,389.01
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		3,628.57	3,737.43	3,849.55	3,965.04	4,083.99
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	3,779.00	3,401.10	3,401.10	3,401.10	3,401.10	3,401.10
1.4.3	停车位收	10,879.92	604.44	604.44	604.44	604.44	604.44

	入						
	单价 (元/个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数量 (个)		552.00	552.00	552.00	552.00	552.00
1.5	停车场	39,420.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
1.5.1	停车场停车位收入		2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
	单价 (元/个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数量 (个)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
1.6	能源站	27,067.90	1,841.35	1,841.35	1,841.35	1,841.35	1,841.35
	供热接入率		100%	100%	100%	100%	100%
1.6.1	年供热收入	8,167.47	555.61	555.61	555.61	555.61	555.61
	供热接入面积 (m <sup>2</sup> )		253,000.80	253,000.80	253,000.80	253,000.80	253,000.80
	年供热量 (万 kwh)		1,010.20	1,010.20	1,010.20	1,010.20	1,010.20
	供热单价 (元/kwh)		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
1.6.2	年供冷收入	18,900.44	1,285.74	1,285.74	1,285.74	1,285.74	1,285.74
	供冷接入面积 (m <sup>2</sup> )		253,000.80	253,000.80	253,000.80	253,000.80	253,000.80
	年供冷量 (万 kwh)		2,337.70	2,337.70	2,337.70	2,337.70	2,337.70
	供冷单价 (元/kwh)		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
序号	项目	合计	运营期				
			2040 年	2041 年	2042 年		
1	营业收入	577,553.40	38,124.74	39,079.48	40,062.85		
	经营负荷		90%	90%	90%		
1.1	大数据(地理信息)产业孵化中心项目	54,388.74	3,617.33	3,718.26	3,822.22		
1.1.1	企业总部	34,108.48	2,302.64	2,371.72	2,442.88		
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,589.13	1,636.80	1,685.90		
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		14,490.00	14,490.00	14,490.00		
1.1.2	入驻企业办公中心	15,727.24	1,061.74	1,093.59	1,126.40		

	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,121.74	1,155.39	1,190.05
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		9,465.12	9,465.12	9,465.12
1.1.3	停车位收入	4,553.10	252.95	252.95	252.95
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数 (个)		231.00	231.00	231.00
1.2	大数据产业创新中心	131,154.46	8,743.37	8,989.61	9,243.23
1.2.1	园区配建 员工宿舍	5,417.81	370.17	381.28	392.72
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,028.26	1,059.11	1,090.88
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		3,600.00	3,600.00	3,600.00
1.2.2	入驻企业 办公中心	75,160.78	5,074.06	5,226.28	5,383.07
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,121.74	1,155.39	1,190.05
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		45,234.00	45,234.00	45,234.00
1.2.3	园区配建 生活物业	40,937.65	2,763.68	2,846.59	2,931.99
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		4,206.51	4,332.71	4,462.69
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	7,300.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
1.2.4	停车位收入	9,638.28	535.46	535.46	535.46
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数 (个)		489.00	489.00	489.00
1.3	科研中心	200,978.18	13,379.44	13,754.54	14,140.90
1.3.1	科研综合 楼	65,674.69	4,433.66	4,566.67	4,703.67
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,589.13	1,636.80	1,685.90
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		27,900.00	27,900.00	27,900.00
1.3.2	入驻企业 办公中心	57,723.96	3,896.91	4,013.82	4,134.23

	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,121.74	1,155.39	1,190.05
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	38,600.00	34,740.00	34,740.00	34,740.00
1.3.3	实验室	42,370.78	2,860.43	2,946.24	3,034.63
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,589.13	1,636.80	1,685.90
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		18,000.00	18,000.00	18,000.00
1.3.4	科技培训中心	19,440.71	1,312.43	1,351.80	1,392.36
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,402.17	1,444.24	1,487.56
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	10,400.00	9,360.00	9,360.00	9,360.00
1.3.5	停车位收入	15,768.00	876.00	876.00	876.00
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数 (个)		800.00	800.00	800.00
1.4	园区配建 员工宿舍	124,544.12	8,353.25	8,585.72	8,825.15
1.4.1	公寓	92,471.94	6,318.13	6,507.68	6,702.91
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		1,028.26	1,059.11	1,090.88
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )		61,445.00	61,445.00	61,445.00
1.4.2	园区配建 生活物业	21,192.25	1,430.68	1,473.60	1,517.81
	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> 年)		4,206.51	4,332.71	4,462.69
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	3,779.00	3,401.10	3,401.10	3,401.10
1.4.3	停车位收入	10,879.92	604.44	604.44	604.44
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数 (个)		552.00	552.00	552.00
1.5	停车场	39,420.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
1.5.1	停车场停 车位收入		2,190.00	2,190.00	2,190.00
	单价(元/ 个)		10,950.00	10,950.00	10,950.00
	停车位数 (个)		2,000.00	2,000.00	2,000.00

1.6	能源站	27,067.90	1,841.35	1,841.35	1,841.35
	供热接入率		100%	100%	100%
1.6.1	年供热收入	8,167.47	555.61	555.61	555.61
	供热接入面积 (m <sup>2</sup> )		253,000.80	253,000.80	253,000.80
	年供热量 (万 kwh)		1,010.20	1,010.20	1,010.20
	供热单价 (元 /kwh)		0.55	0.55	0.55
1.6.2	年供冷收入	18,900.44	1,285.74	1,285.74	1,285.74
	供冷接入面积 (m <sup>2</sup> )		253,000.80	253,000.80	253,000.80
	年供冷量 (万 kwh)		2,337.70	2,337.70	2,337.70
	供冷单价 (元 /kwh)		0.55	0.55	0.55

## (二) 项目预期成本预测

项目成本费用主要有开发建设成本、管理费、维护及修理费等。债券存续期内总支出为 65,470.50 万元。参考同类项目，成本数据如下：

类似项目成本费用情况表

序号	项目名称	参照类型	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	维修费用 管理费用	按固定资产原值的 0.15% 计算； 按经营收入的 1% 计算
2	湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	管理费用 修理费	按租赁、停车、物管、动力收入的 1% 计取；按固定资产折旧额的 1% 计取
3	长沙消费电子产业园一期项目	维修费用 管理费用	按折旧费的 5% 计算 按经营收入的 1% 计算

### (1) 运营成本测算

项目结合园区实际运营情况，成本费用主要考虑管理费

用、维护及修理费：

A. 管理费用

本项目管理费用按销售收入的 2%估算。

B. 维护及修理费

根据项目特点，维护修理费综合按租赁收入的 1.5% 估算。

(2) 税费预测

本项目涉及税费为增值税、税金及附加及所得税。根据项目性质及营业安排，增值税税率按 9% 计算，城市维护建设税及教育费附加分别按增值税的 7% 和 5% 计算，所得税按应纳税所得额的 25% 计算。

## 湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业成本	<b>9,199.90</b>	329.85	374.86	422.14	442.41	456.13	473.85
1.1	维护及修理费	<b>7,053.40</b>	233.31	274.63	318.23	334.82	344.86	355.21
1.2	管理费	<b>2,146.50</b>	96.54	100.23	<b>103.91</b>	107.59	111.27	118.64
2	税金及附加	<b>2,481.04</b>	-	-	-	-	-	-
3	增值税	<b>20,675.24</b>	-	-	-	-	-	-
4	所得税	<b>33,114.32</b>	-	-	-	-	-	327.63
	合计	<b>65,470.50</b>	<b>329.85</b>	<b>374.86</b>	<b>422.14</b>	<b>442.41</b>	<b>456.13</b>	<b>801.48</b>
序号	项目名称	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业成本	<b>9,199.90</b>	488.18	502.84	514.14	525.79	537.78	550.14
1.1	维护及修理费	<b>7,053.40</b>	365.86	376.84	388.14	399.79	411.78	424.14
1.2	管理费	<b>2,146.50</b>	122.32	126	126	126	126	126
2	税金及附加	<b>2,481.04</b>	-	-	-	-	-	239.91

3	增值税	20,675.24	-	-	-	-	-	1,999.26
4	所得税	33,114.32	1,618.40	1,937.29	2,219.83	2,507.46	2,800.35	2,426.36
合计		65,470.50	2,106.58	2,440.13	2,733.97	3,033.25	3,328.13	5,215.68
序号	项目名称	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	营业成本	9,199.90	562.86	575.97	589.46	603.37	617.69	632.44
1.1	维护及修理费	7,053.40	436.86	449.97	463.46	477.37	491.69	506.44
1.2	管理费	2,146.50	126	126	126	126	126	126
2	税金及附加	2,481.04	351.00	359.64	368.57	377.75	387.21	396.96
3	增值税	20,675.24	2,924.93	2,997.07	3,071.38	3,147.91	3,226.75	3,307.94
4	所得税	33,114.32	2,358.55	2,535.47	2,979.24	3,428.48	3,715.37	4,259.89
合计		65,470.50	6,283.20	6,468.15	7,008.65	7,557.51	7,947.02	8,597.23

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，该项目预期总收入 577,553.40 万元，预期总成本 65,470.50 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 512,082.90 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

该项目本次拟申请政府专项债券 1,000.00 万元，项目已发行政府专项债 72,200.00 万元，后续拟申请政府专项债 66,800.00 万元，项目其他融资 100,000.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。地方政府专项债券拟分七期发行。第一期于 2020 年 5 月已发行 22,700.00 万元，债券期限为 10 年，已发行利率 2.95%；第二期于 2020 年 9 月已发行 9,500.00 万元，债券期限为 20 年，已发行利率 3.94%；第三期于 2021 年 11 月发行 19,600.00 万元，债券期限为 20 年，已发行利率 3.51%；第四期于 2021 年 11 月发行 20,400.00 万元，债券期限为 20 年，已发行利

率 3.40%。本次拟发行 1,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率根据 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，设定 20 年期债券利率 3.71%。第六期计划于 2023 年下半年发行 9,000.00 万元，债券期限为 20 年，计划发行利率 3.71%。第七期计划于 2024 年发行 57,800.00 万元，债券期限为 15 年，计划发行利率 3.62%。债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清。

本项目建成后收入类型主要包括租赁收入和能源站供热供冷收入。其中租赁收入又分为园区配套宿舍、企业总部、科研综合楼、实验室、科技培训中心、园区配建企业入驻办公楼、园区配建生活物业、停车位等租赁收入，其中能源站供热供冷收入为政府性基金收入，租赁收入为专项收入。本项目政府性基金收入不用于偿还市场化融资。

湖南长沙“天心数谷”产业园开发配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券及市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行/新增	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2020 年 5 月		22,700.00		22,700.00		
2020 年 9 月	22,700.00	9,500.00		32,200.00	334.83	334.83
2021 年 11 月	32,200.00	40,000.00		72,200.00	1,043.95	1,043.95
2022 年	72,200.00			72,200.00	2,425.51	2,425.51
2023 年 3 月	72,200.00	1,000.00		73,200.00		
2023 年 9 月	73,200.00	49,000.00		122,200.00	2,444.06	2,444.06
2024 年 5 月	122,200.00	117,800.00		240,000.00	8,342.69	8,342.69
2025 年	240,000.00		10,000.00	230,000.00	9,388.87	19,388.87
2026 年	230,000.00		10,000.00	220,000.00	8,938.87	18,938.87
2027 年	220,000.00		10,000.00	210,000.00	8,488.87	18,488.87
2028 年	210,000.00		10,000.00	200,000.00	8,038.87	18,038.87



年度	期初余额	本期发行/新增	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2029 年	200,000.00		10,000.00	190,000.00	7,588.87	17,588.87
2030 年 5 月	190,000.00		32,700.00	157,300.00	6,804.05	39,504.05
2031 年	157,300.00		10,000.00	147,300.00	6,019.22	16,019.22
2032 年	147,300.00		10,000.00	137,300.00	5,569.22	15,569.22
2033 年	137,300.00		10,000.00	127,300.00	5,119.22	15,119.22
2034 年	127,300.00		10,000.00	117,300.00	4,669.22	14,669.22
2035 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2036 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2037 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2038 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2039 年 5 月	117,300.00		57,800.00	59,500.00	3,173.04	60,973.04
2040 年 9 月	59,500.00		9,500.00	50,000.00	2,126.86	11,626.86
2041 年 11 月	50,000.00		40,000.00	10,000.00	1,752.56	41,752.56
2042 年	10,000.00			10,000.00	371.00	371.00
2043 年 3 月	10,000.00		1,000.00	9,000.00	185.50	1,185.50
2043 年 9 月	9,000.00		9,000.00		166.95	9,166.95
合 计		240,000.00	240,000.00		109,869.11	349,869.11

## 项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2020 年 5 月		22,700.00		22,700.00		
2020 年 9 月	22,700.00	9,500.00		32,200.00	334.83	334.83
2021 年 11 月	32,200.00	40,000.00		72,200.00	1,043.95	1,043.95
2022 年	72,200.00			72,200.00	2,425.51	2,425.51
2023 年 3 月	72,200.00	1,000.00		73,200.00		
2023 年 9 月	73,200.00	9,000.00		82,200.00	2,444.06	2,444.06
2024 年 5 月	82,200.00	57,800.00		140,000.00	3,842.69	3,842.69
2025 年	140,000.00			140,000.00	4,888.87	4,888.87
2026 年	140,000.00			140,000.00	4,888.87	4,888.87
2027 年	140,000.00			140,000.00	4,888.87	4,888.87
2028 年	140,000.00			140,000.00	4,888.87	4,888.87
2029 年	140,000.00			140,000.00	4,888.87	4,888.87
2030 年 5 月	140,000.00		22,700.00	117,300.00	4,554.05	27,254.05
2031 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2032 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2033 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2034 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2035 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2036 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2037 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2038 年	117,300.00			117,300.00	4,219.22	4,219.22
2039 年 5 月	117,300.00		57,800.00	59,500.00	3,173.04	60,973.04
2040 年 9 月	59,500.00		9,500.00	50,000.00	2,126.86	11,626.86
2041 年 11 月	50,000.00		40,000.00	10,000.00	1,752.56	41,752.56
2042 年	10,000.00			10,000.00	371.00	371.00
2043 年 3 月	10,000.00		1,000.00	9,000.00	185.50	1,185.50
2043 年 9 月	9,000.00		9,000.00		166.95	9,166.95
合 计		140,000.00	140,000.00		80,619.11	220,619.11

## 市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期新增	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2023 年		40,000.00		40,000.00		
2024 年	40,000.00	60,000.00		100,000.00	4,500.00	4,500.00
2025 年	100,000.00		10,000.00	90,000.00	4,500.00	14,500.00
2026 年	90,000.00		10,000.00	80,000.00	4,050.00	14,050.00
2027 年	80,000.00		10,000.00	70,000.00	3,600.00	13,600.00
2028 年	70,000.00		10,000.00	60,000.00	3,150.00	13,150.00
2029 年	60,000.00		10,000.00	50,000.00	2,700.00	12,700.00
2030 年	50,000.00		10,000.00	40,000.00	2,250.00	12,250.00
2031 年	40,000.00		10,000.00	30,000.00	1,800.00	11,800.00
2032 年	30,000.00		10,000.00	20,000.00	1,350.00	11,350.00
2033 年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	900.00	10,900.00
2034 年	10,000.00		10,000.00		450.00	10,450.00
合 计		100,000.00	100,000.00		29,250.00	129,250.00

## （三）项目融资平衡情况

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 512,082.90 万元，债券及银行融资本息合计 349,869.11 万元，本息保障倍数为 1.46 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

项目偿债资金来源为配套宿舍、企业总部、科研综合楼、实验室、科技培训中心、入驻企业工作中心、园区配套物业、停车位等租赁收入以及能源站供热供冷收入。除供能收入外，其余均为专项收入。能源站供热供冷收入 27,067.90 万元为政府性基金收入，项目政府性基金收入不用于偿还市场化融资。项目整体考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 512,082.90 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.46 倍。

专项债券偿债资金来源为部分科研中心相关物业租赁收入、园区配件宿舍相关物业租赁收入、园区整体停车场租赁收入、能源站供能收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 307,249.74 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39 倍；市场化融资偿债资金来源为大数据(地理信息)产业孵化中心项目租赁收入、大数据产业创新中心租赁收入以及部分科研中心租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 204,833.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.58 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

湖南长沙“天心数谷”产业园 开发配套基础设施建设项目	512,082.90	240,000.00	349,869.11	1.46
-------------------------------	------------	------------	------------	------

### 专项债券收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目专项债券 预计融资本金	项目专项债券 融资本息	预计用于专项债券融资平衡 的相关收益对融资本息的覆盖 倍数
湖南长沙“天心数谷”产业园 开发配套基础设施建设项目	307,249.74	140,000.00	220,619.11	1.39

### 市场化融资收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目市场化融 资预计融资本 金	项目市场化融 资本息	预计用于市场化融资平衡 的相关收益对融资本息的覆盖 倍数
湖南长沙“天心数谷”产业园 开发配套基础设施建设项目	204,833.16	100,000.00	129,250.00	1.58

项目融资平衡情况已经通过湖南大信会计师事务所审计通过。

#### （四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	577,553.40	519,798.06	577,553.40
累计现金流出	65,470.50	65,470.50	72,017.55
累计净现金	512,082.90	454,327.56	505,535.85
本息合计	349,869.11	349,869.11	349,869.11

本息保障倍数	1.46	1.30	1.44
--------	------	------	------

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，对总融资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%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.44，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：

项目现金流测算表

单位：万元

项目\年份		经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量
建设期	2020 年	0.00	-42,865.17	42,865.17	0.00	0.00
	2021 年	0.00	-60,156.05	60,156.05	0.00	0.00
	2022 年	0.00	-574.49	574.49	0.00	0.00
	2023 年	0.00	-57,555.94	57,555.94	0.00	0.00
	2024 年	0.00	-124397.81	124,397.81	0.00	0.00
运营期	2025 年	20,050.98		-19,388.87	662.11	662.1
	2026 年	22,945.36		-18,938.87	4,006.49	4,668.60
	2027 年	25,988.78		-18,488.87	7,499.91	12,168.51
	2028 年	27,258.22		-18,038.87	9,219.35	21,387.86
	2029 年	28,098.25		-17,588.87	10,509.38	31,897.24
	2030 年	28,810.90		-39,504.05	-10,693.15	21,204.09
	2031 年	28,400.37		-16,019.22	12,381.15	33,585.24
	2032 年	28,982.65		-15,569.22	13,413.43	46,998.67
	2033 年	29,442.33		-15,119.22	14,323.27	61,321.94
	2034 年	29,919.49		-14,669.22	15,250.27	76,572.21
	2035 年	30,414.18		-4,219.22	26,194.96	102,767.17
	2036 年	29,360.21		-4,219.22	25,140.99	127,908.16

	2037 年	29,226.82		-4,219.22	25,007.60	152,915.76
	2038 年	29,829.73		-4,219.22	25,610.51	178,526.27
	2039 年	30,189.16		-60,973.04	-30783.88	147,742.39
	2040 年	30,567.23		-11,626.86	18,940.37	166,682.76
	2041 年	31,132.46		-41,752.56	-10,620.10	156,062.66
	2042 年	31,465.62		-371.00	31,094.62	187,157.28
	2043 年			-10,185.50	-10,185.50	176,804.83
	<b>512,082.90</b>	<b>-285,549.46</b>	<b>-49,728.61</b>	<b>176,804.83</b>		
合计						

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细。上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 六、潜在风险评估

### （一）潜在风险

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

① 市场风险。主要指土地招拍挂出让的不确定性。

② 技术风险。主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适用性等存在不确定性。

③ 工程风险。主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

④ 投资估算风险。主要是拆迁成本、市场材料价格的变化。

⑤ 筹资风险。本项目投资较大，业主融资速度可能影

响项目进度。

⑥ 体制改革与经济政策风险。当前政治、经济改革不断深化，新的政策不断出台，因此，对拟建项目的实施会产生一些影响，新老体制交替在项目组织机构设置等带来一定风险。

⑦ 社会风险。是项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益群体、当地组织机构及当地技术、文化环境带来的负面影响，项目可能承担的风险。而产生风险。

## **（二）应对措施**

### **① 注重对农民切身利益的保护**

一是严格执行土地补偿标准。按照土地管理法和《长沙市征地补偿安置条例》、长沙市人民政府令 103 号《长沙市征地补偿实施办法》、长沙市人民政府令 104 号《长沙市人民政府关于调整长沙市城市房屋拆迁补偿有关标准的决定》、长沙市人民政府《关于执行湖南省征地补偿有关事项的通知》（长政发[2013]9 号）等规定的精神制定补偿安置方案，为了确保项目的顺利进行，在具体操作的时候，本着有利于保护群众切身利益的角度，制定标准时，取高舍低。

二是动员当地劳动力参加现场的施工作业，提供更多的岗位给本地村民，改善当地村民的收入条件。

三是做好农民进社保工作。在征地补偿安置方案出台后，结合各村实际，制定了被征地农民养老保险方案。涉及的被征地农民实施社会养老保险，具体名单经各村民代表大会报区人民政府核准、公示后确定。

② 科学安排和监管补偿资金使用项目征地补偿安置费通过建立政府、村集体、村民代表三级资金使用和监管体制，确保资金的依法拨付和使用。

③ 减少施工期间的扰民市、区政府及职能部门密切配合，严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，采取下列措施：施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；施工现场车辆进出场时，要避开每日上、下班（学）时段，不要造成施工现场周围交通不畅或发生事故等。

④ 加强舆论宣传教育工作

一是协调涉及村庄召开村民代表会，通报项目征占土地利用情况；协商确定土地补偿、安置补助、青苗补偿标准；介绍项目开工建设及以后运行生产对村民的影响；解答村民对项目的疑问及听取村民的建议，做到人人知情、事事无疑问。

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

三是充分利用电视台、电台、报纸等新闻媒体进行正面报道宣传，引导舆论支持征地拆迁。针对村民所提意见和关心的问题，以问答形式编制成资料，派发至各家各户。在各村设立征地拆迁政策法规流动咨询点，现场解答村民对补偿方案的疑问。对抵触情绪较大的村民，采用“换位”思考方式尽力解决他们的实际问题，消除其对抗心理。



#### ⑤ 保障项目全过程治安安全

项目建设单位紧密联系和依靠两级政府，采取以预防为主治安防范措施。一是确保补偿款到位然后进场施工，首先保证村集体和村民的切身利益。二是确需强制进场的，在补偿款到位的前提下，对现场进行证据保全，同时要求公安、民政等部门到现场维持秩序。三是公安部门在项目全过程加强综合治理工作，保持征地涉及区域日常治安环境的良好。四是密切关注极少数村民可能的因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

### 七、还款保障措施

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

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

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

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**

本项目主管部门是长沙天心经济开发区管理委员会。

主管部门负责按照长沙市天心区 2023 年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《长沙市天心区 2023 年园区建设专项债券湖南长沙“天心数谷”产业园开发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）

长沙市天心区财政局



长沙天心经济开发区管理委员会



2023 年3月 2 日

## 长沙市望城区园区建设专项债券

### 望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目

#### 预期收益与融资平衡方案

长沙市望城区 2023 年园区建设专项债券望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目拟申请发行政府专项债券 75,000.00 万元，本次拟发行政府专项债券资金总额为 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
望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目	2023 年湖南省园区建设专项债券（一期） -2023 年湖南省政府专项债券（十期）	50,000.00	15 年	望城经济技术开发区管理委员会

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

长沙市为湖南省省会，是湖南省政治、经济、文化、交通、科技、金融、信息中心。它位于湖南省东部偏北，湘江下游和长浏盆地西缘；地域范围为北纬 $27^{\circ}53'$ ～ $28^{\circ}41'$ ，东经 $111^{\circ}53'$ ～ $114^{\circ}15'$ ；东邻江西省宜春地区和萍乡市，南接株洲、湘潭两市，西连娄底、益阳两市，北抵岳阳、益阳两市；东西长约230千米，南北宽约88千米。

截止2022年末，长沙市下辖9个区（市）县分别为长沙市区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）及浏阳市、宁乡市、长沙县；拥有5个国家级开发区和1个国家级新区湘江新区，全市国土总面积11,966.50平方公里，常住人口1,023.93万人，实现地区生产总值(GDP)13,966.11亿元，较上年增长4.5%。“十四五”时期长沙经济社会发展的主要目标是：经济高质量发展迈上新台阶，改革开放迈出新步伐，城市现代化建设取得新成效，生态文明建设实现新进步，民生福祉达到新水平，治理效能得到新提升；到2025年，地区生产总值达到1.7万亿元，首位度保持在30%左右，市域常住人口突破1000万人。

望城区位于湖南省长沙市北部，是长沙对接长江经济带、洞庭湖生态经济区的桥头堡。望城是雷锋的故乡，被江泽民同志誉为“希望之城”，是历史文化名城长沙近郊一座正在

崛起的新城。它扼湘西北门户，北连浩瀚洞庭，南毗麓山毓秀，总面积969平方公里，辖16个乡镇、街道(含由长沙高新区托管的雷锋街道、白马街道)，常住人口93.47万。区域全境已纳入《长沙市城市总体规划（2003～2020）》，纳入长株潭“两型社会”综合配套改革试验核心区，属长沙市河西经济发展的火车头。望城是长沙面积最大的城区，也是国家级湘江新区的重要板块，具有广阔的城市拓展空间和产业承载空间。望城以国家级望城经开区为主阵地，以先进制造业为主攻方向，吸引了华为、比亚迪、中信戴卡、益海嘉里等一大批三类500强企业落户，形成了“一主三特”(智能终端、绿色食品、医药器械、新材料先进制造)产业集群，区域经济呈现蓬勃发展态势。

### 望城地区 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）	8,570,400.00	10,028,425.96	10,531,250.00
居民人均可支配收入（元）	53,876.00	57,917.00	60,812.00
一般公共预算收入	639,100.00	860,083.00	900,861.00
政府性基金收入	906,000.00	1,306,873.00	1,312,525.00
其中：国有土地出让收入	930,000.00	1,424,138.00	1,727,430.00
政府性基金支出	855,800.00	1,305,305.00	1,653,196.00
其中：国有土地出让支出	1,162,900.00	1,901,354.00	2,020,451.00

注：由望城区财政局提供

## (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
望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目	项目总投资估算151,131.00万元。建设地点位于望城经济技术开发区。项目建设期为36个月,即从2022年2月开始至2025年1月投入使用。	本项目建设内容主要为: 1、先进储能项目厂区建设工程:先进储能项目用地面积约196亩,总建筑面积约232,588.00 m <sup>2</sup> 。其中工业厂房131,880.00 m <sup>2</sup> ,原材料车间30,200.00 m <sup>2</sup> ,检测试验中心19,820.00 m <sup>2</sup> ,综合站房6,828.00 m <sup>2</sup> ,办公楼25,260.00 m <sup>2</sup> ,员工宿舍12,180.00 m <sup>2</sup> ,食堂1,348.00 m <sup>2</sup> ,总图工程包括道路、广场、绿化及其他设施工程。2、配套道路建设工程:包括腾飞路提质改造工程(长度2,386.00米),郭亮南路(长度1,292.00米),黄桥大道辅道(长度1,213.00米),腾飞路西延线(长度4,981.00米);建设内容包含路基路面、地下排水管网、绿化及其他附属设施等。	望城经济技术开发区管理委员会	1、长沙市望城区发展和改革局出具《关于批准望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目立项的批复》(望发改经投(2022)8号); 2、长沙市望城区发展和改革局出具《关于望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》(望发改经投(2022)11号); 3、长沙市自然资源和规划局望城分局出具《不动产权证书》(湘(2022)望城区不动产权第0053803号); 4、望城经济技术开发区管理委员会规划建设局出具《建设用地规划许可证》(建规(地)字第202208020(经开区)号、地字第201909027(经开区)号); 5、望城经济技术开发区管理委员会规划建设局出具《建设工程规划许可证》(建规(建)字第202209031(经开区)号、第202003202(经开区)号、第202003203(经开区)号) 6、长沙市望城区住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》(编号430122202209160101、430122202007220202、430122202006050202)。

望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目已经通过上海建纬(长沙)律师事务所合法性审查。

## (三) 项目当地整体发展现状

望城经济技术开发区为国家级经济技术开发区,园区“十三五”规划,以“打造千亿主导产业、进军全国百强园区”为奋斗目标,全面实施“产业强园”和“人才兴园”两大战略,全力打造智能制造聚集区、交通物流枢纽区和商贸市场

引领区，努力建设成为名望之城的强劲发动机和现代化长沙的重要产业增长极。

本项目为千亿级智能终端产业链配套建设项目，拟打造智能终端产业链配送生态供应圈，是智能终端产业园建设的重要一环。最近华为公司相关负责人率部分核心供应商考察了望城经开区，拉开了产业链招商的序幕。截至目前，已引进华为一级供应商德赛电池等 6 个项目，该项目品牌优、规模大、效益高、带动强。项目的建设可以发挥龙头带动效应，将战略合作伙伴、配套企业客商、关联行业产业更多地带到望城，做大做强望城电子信息产业集群和开放型经济板块。

#### **（四）项目建设地址、内容和规模**

本项目位于望城经开区内。建设内容具体如下：

1.先进储能项目厂区建设工程：先进储能项目用地面积约196 亩，总建筑面积约 232,588.00 m<sup>2</sup>。其中工业厂房 131,880.00平方米，原材料车间 30,200.00 平方米，检测试验中心 19,820.00平方米，综合站房 6,828.00 平方米，办公楼 25,260.00 平方米，员工宿舍 12,180.00 平方米，食堂 1,348.00 平方米，总图工程包括道路广场、绿化及其他设施工程。

2.配套道路建设工程：包括腾飞路提质改造工程（长度 2,386.00 米），郭亮南路（长度 1,292.00 米），黄桥大道辅道（长度 1,213.00 米），腾飞路西延线（长度 4,981.00 米）；



建设内容包含路基路面、地下排水管网、绿化及其他附属设施等。

### **（五）建设时间**

项目建设期为 36 个月（2022 年 2 月至 2025 年 1 月）。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

本项目不仅可以增加地方财政收入，而且为国家提供了可观的税收，同时通过本项目的建设，为承接国际产业转移、推进区域经济协调发展、促进对外贸易和扩大就业等作出了积极贡献，带动了相关产业的发展和繁荣，不断提高财政收入和进出口值在全区的贡献度。对推动望城区乃至长沙市经济良好、健康发展，促进地方经济高效、快速腾飞具有重要意义。

### **（二）社会效益分析**

项目建设是完善园区基础设施工程，保障园区各项服务功能和服务机制，推动园区储能行业产业链快速发展，能够吸引上下游企业入驻园区，延伸产业链条，促进企业形成配套发展。项目建成后，将会给许多中小企业带来新的商机，对促进企业资源共享、抱团发展、转型升级、提升企业竞争力将具有积极作用，进而推进望城高新技术开发区产业集群的健康发展。

项目规划实施后，可以使经开区的产业、产品结构和企

业布局更趋于合理，园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。其次，项目的建设可以扩大和增加人流、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。

项目的建设，有利于城市建设和经济发展结合起来，处理好长远与眼前、全局与局部的关系，促进生态效益、经济效益和社会效益的协调统一。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

望城区人民政府同意实施望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域中的园区建设领域，符合专项债券支持领域。本项目已取得有权部门的立项、可行批复，项目用地、四证审批等前期工作已经开展，并已取得部分相关批复证件。目前项目成熟度高，已于 2022 年 2 月开工，进展顺利。已取得的文件如下：

1.长沙市望城区发展和改革局出具《关于批准望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目立项的批复》（望发改经投〔2022〕8 号）；

2.长沙市望城区发展和改革局出具《关于望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（望发改经投〔2022〕11 号）；

3.长沙市自然资源和规划局望城分局出具《不动产权证书》(湘〔2022〕望城区不动产权第0053803号);

4.望城经济技术开发区管理委员会规划建设局出具《建设用地规划许可证》(建规〔地〕字第202208020(经开区)号、地字第201909027(经开区)号);

5.望城经济技术开发区管理委员会规划建设局出具《建设工程规划许可证》(建规〔建〕字第202209031(经开区)号、第202003202(经开区)号、第202003203(经开区)号);

6.长沙市望城区住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》(编号430122202209160101、430122202007220202、430122202006050202)。

#### (四) 债券资金需求合理性分析

本项目总投资151,131.00万元,其中自筹资金76,130.00万元,占总投资的50.37%,拟发行政府专项债券资金75,000.00万元,占总投资的49.63%。项目资本金比例符合国务院相关规定,债券资金需求未超过有收益部分建设内容投资。主管部门已对项目投资及资金使用计划进行资金需求评审,各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配,项目已于2022年5月发行专项债券20,000.00万元、2022年6月发行专项债券5,000.00万元,因此本年度项目专项债资金需求50,000.00万元在合理范围内。

#### (五) 项目事前绩效评价结果

本项目公益性强，建设必要性充分；项目建设符合国家政策和地方规划，需求合理；项目为产业园区基础设施建设方向，属于专项债券支持的领域；项目前期手续完备，具备开工条件；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，资金平衡方案科学合理。综上，认定项目事前绩效评估通过。

#### **（六）项目存续期**

本项目属于产业园区基础设施建设项目，所涉及土地使用权最高年限为 40 年或 50 年。项目已于 2022 年 5 月第一次发行 20 年期 2022 年湖南省园区建设专项债券（十期）-2022 年湖南省政府专项债券（三十九期）20,000.00 万元，发行利率 3.27%；于 2022 年 6 月第二次发行 20 年期 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）5,000.00 万元，发行利率 3.28%；拟于 2023 年 3 月申请发行专项债券 50,000.00 万元，发行期限为 15 年，即项目债券存续期为 2022 年 5 月-2042 年 6 月。由此可见，项目存续期远大于发行期限，债券存续期内本项目收入能够实现。本项目于 2025 年 1 月完工，项目运营期按 2025 年 1 月-2042 年 6 月考虑。项目债券存续期与项目计算期基本一致。

#### **（七）项目绩效目标**

项目单位在申请专项债券资金需求时，已同步设定绩效目标，经望城区发展改革局及财政局审核后，对该项目设置

的绩效目标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理，可以有效反映项目预期产出、融资成本、偿债风险等，项目绩效目标表如下。

项目绩效目标表

项目名称	望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目				
项目资金 (万元)	资金总额：151,131.00 万元				
	一、政府专项债券资金：75,000.00 万元				
	二、其他资金：76,130.00 万元				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2022 年 2 月			2025 年 1 月	
项目绩效目标	本项目拟建设：先进储能项目厂区建设工程和配套道路建设工程。项目建成运营后，有利于城市建设和经济发展的结合，能促进生态效益、经济效益和社会效益的协调统一。				
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	总建筑面积	m²	232,588.00
			配套道路建设	m	11092.00
			土地面积	亩	196.00
		质量指标	项目验收通过率	100%	100%
			资金到位率	100%	100%
		时效指标	建设工期	月	36
		成本指标	项目总投资	万元	151131.00
	效益指标	经济效益指标	项目总收入	万元	243,751.72
			项目还本付息	万元	118,510.00
		社会效益指标	对居民就业的影响	带动当地居民就业，对周边地区产业的升级起带动作用	
			对相关利益群体的影响	能够吸引上下游企业入驻园区，延伸产业链条以及可以增加人流、物流量，带动周边产品和消费市场的兴旺和繁荣	
		生态效益指标	城市智慧化水平	显著提升	显著提升
		可持续影响指标	推动产业发展	长期持续	长期持续
		社会公众或服务对象满意度指标	服务主体满意度	≥90%	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 投资估算依据:

项目总投资 151,131.00 万元, 包含工程费用 118,577.00 万元, 工程建设其他费用 16,498.00 万元, 预备费 10,746.00 万元, 建设期利息 5,310.00 万元。估算依据:

1.设计人员提供的设计方案、设计要求、使用功能及建筑标准确定项目投资额;

2.委托方提供的相关数据资料;

3.参照项目所在地同类型、同规模建筑技术经济指标编制;

4.湖南省住房和城乡建设厅《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》(湘建价〔2020〕56 号);

5.国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

6.《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);

7.《湖南省住房和城乡建设厅关于取消劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》(湘建价〔2016〕134 号);

8.《关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知湘建价》((2018) 101 号);

9.湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知(湘建价〔2017〕54 号);

10.工程监理服务费：湘监协〔2016〕2号计列；

11.决算编制费、工程量清单及清单计价编制费：湘建价协〔2016〕25号文；

12.工程勘察费及工程设计费：参考“计价格〔2002〕10号”；

13.建设单位管理费：参考财建〔2016〕504号文计算。

### 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	经济技术指标			合计
					单位	数量	指标 (元/*)	
一	第一部份工程费用	87,948.00	30,629.00	0.00				118,577.00
(一)	先进储能项目厂区建设工程	52,555.00	15,461.00	0.00				68,016.00
1.01	工业厂房建设工程	28,750.00	9,363.00					38,113.00
1.02	原材料车间建设工程	5,074.00	1,752.00					6,826.00
1.03	综合站房建设工程	1,523.00	396.00					1,919.00
1.04	检测试验中心建设工程	4,321.00	1,407.00					5,728.00
1.05	办公楼建设工程	5,633.00	1,465.00					7,098.00
1.06	员工宿舍建设工程	3,082.00	706.00					3,788.00
1.07	食堂建设工程	1,733.00	372.00					2,105.00
1.08	总图工程	2,439.00						2,439.00
1.09	道路广场	1,619.00						1,619.00
1.10	绿化	320.00						320.00
1.11	其他工程	500.00						500.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	经济技术指标			合计
					单位	数量	指标 (元/*)	
(二)	配套道路建设工程	35,393.00	15,168.00	0.00				50,561.00
1.12	腾飞路提质改造工程	8,165.00	3,499.00					11,664.00
1.13	郭亮南路建设工程	4,037.00	1,730.00					5,767.00
1.14	黄桥大道辅道建设工程	4,512.00	1,934.00					6,446.00
1.15	腾飞路西延线建设工程	17,045.00	7,305.00					24,350.00
1.16	规划道路建设工程	1,634.00	700.00					2,334.00
二	第二部分其他费用	0.00	0.00	16,498.00				16,498.00
2.1	先进储能项目土地取得费			7,840.00				7,840.00
2.2	建设工程其他费用			8,658.00				8,658.00
2.2.1	建设单位管理费			1,364.00				1,364.00
2.2.2	工程勘察、设计费(含图纸审查费)			3,237.00				3,237.00
2.2.3	概算、预算(清单标底)结算审核等费用			474.00				474.00
2.2.4	招标代理服务费			107.00				107.00
2.2.5	工程监理费			2,217.00				2,217.00
2.2.6	环评报告编制及评审费			95.00				95.00
2.2.7	可研报告编制及评审费			213.00				213.00
2.2.8	场地准备及临时设施费			593.00				593.00
2.2.9	工程保险费			356.00				356.00
	第一、二部份费用合计	87,948.00	30,629.00	16,498.00				135,075.00
三	预备费			10,746.00				10,746.00



序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	经济技术指标			合计
					单位	数量	指标(元/*)	
1	基本预备费			10,746.00				10,746.00
四	建设期利息			5,310.00				5,310.00
五	总投资	87,948.00	30,629.00	32,554.00				151,131.00

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。

项目总投资 151,131.00 万元，其中工程费用 118,577.00 万元（含先进储能项目厂区建设工程费用 68,016.00 万元、占比 57.36%，配套道路建设工程费用 50,561.00 万元、占比 42.64%），其他费用为 32,554.00 万元，剔除土地费用、工程勘察和设计费（含图纸审查费）、建设期利息后的其他费用为 16,167.00 万元，按工程费用占比原则计算，先进储能项目厂区建设工程分摊的其他费用为 9,273.39 万元。综上，先进储能项目厂区建设工程的工程费用与可分摊的其他费用合计 77,289.39 万元，完全覆盖了 75,000.00 元专项债资金。

望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目总投资 151,131.00 万元，2023 年投入金额 55,969.00 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
望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目	151,131.00	87,608.00	55,969.00	7,554.00

2023 年度，望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目  
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	3 月	4 月	5 月	6 月	后续投入	合计
望城经开区 储能行业厂 房及配套设 施建设项目	投资金额	87,608.00	10,969.00	10,000.00	15,000.00	20,000.00	7,554.00	151,131.00
	其中：专项债 券金额	25,000.00	5,000.00	10,000.00	15,000.00	20,000.00	0.00	75,000.00

## （二）项目资金筹措方案

望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目资金来源主要为资本金 76,131.00 万元、政府专项债券资金 75,000.00 万元。项目总投资 151,131.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 76,131.00 万元，占投资总额的 50.37%；拟申请发行政府专项债券资金 75,000.00 万元，占投资总额的 49.63%。项目已于 2022 年 5 月第一次发行 20 年期 2022 年湖南省园区建设专项债券（十期）-2022 年湖南省政府专项债券（三十九期）20,000.00 万元，发行利率 3.27%；于 2022 年 6 月第二次发行 20 年期 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）5,000.00 万元，发行利率 3.28%；本次申请发行专项债券 50,000.00 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	

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	
望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目	151,131.00	76,131.00	25,000.00	50,000.00	0	0	0	0	15 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

本项目具体收入主要来源于租赁收入、出售收入、物业管理收入等三个部分。

##### 1. 租赁收入

本项目建设标准厂房为 131,880.00 m<sup>2</sup>，配套用房 37,028.00 m<sup>2</sup>；员工宿舍 12,180.00 m<sup>2</sup>；食堂及其他配套用房 51,500.00 m<sup>2</sup>。本项目建设完成后前12年全部对外出租，自第 13 年起，部分标准厂房对外出售，可出售面积为 110,000.00 m<sup>2</sup>，其余用房仍对外出租。根据调查及收集相关资料，项目周边地区类似租金情况如下表：

项目周边地区类似物业出租价格一览表

序号	位置	单位租金 (元/m <sup>2</sup> .月)	用途	备注
1	高新区麓谷钢结构厂房	35	厂房	<a href="https://cs.58.com/fangchan/52308260005893x.shtml?prd=2mOp%2FjgGWlJt%2FiGzmsnOpmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2773415596776463&amp;gpos=68&amp;positionType=promotioninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWys-m6kylsInZhbCI6Inl1ZWxlIn1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e051-0ae0-cf6eec7fde3c&amp;ClickID=28">https://cs.58.com/fangchan/52308260005893x.shtml?prd=2mOp%2FjgGWlJt%2FiGzmsnOpmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2773415596776463&amp;gpos=68&amp;positionType=promotioninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWys-m6kylsInZhbCI6Inl1ZWxlIn1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e051-0ae0-cf6eec7fde3c&amp;ClickID=28</a>

序号	位置	单位租金 (元/㎡·月)	用途	备注
				 <p>58同城·房产</p> <p>(出租) 免中介费独栋6600平加办公楼出租可分租</p> <p>23.1 万/月 1.17元/㎡/天 (均价可面议)</p> <p>6600m² 标准厂房 1200m² 起租面积</p> <p>区域: 岳麓区·麓谷 地址: 长沙高新区·长沙麓谷核心区</p> <p>17108301396</p>
2	含浦厂房	36	厂房	<p><a href="https://cs.58.com/fangchan/53303751108356x.shtml?prd=mzXwXDZA5Vj%2BDYt5C3qOZGdTVi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2900838457795587&amp;gpos=20&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCiI6IuWys-m6kyIsInZhbCI6Inl1ZWx1Inl1dLCJSSVpVSklOljbeyJrZXkiOiIwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlCiI6IuS7t-agvOetm-mAiToxLTEuNeWFgy9twrIv5aSpliwidmFsIjoIiMV8xLjUifV19&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdCxlczVYX3BoYXNlX2w&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e56a-9aee-e24f6a9bbf42&amp;ClickID=26">https://cs.58.com/fangchan/53303751108356x.shtml?prd=mzXwXDZA5Vj%2BDYt5C3qOZGdTVi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2900838457795587&amp;gpos=20&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCiI6IuWys-m6kyIsInZhbCI6Inl1ZWx1Inl1dLCJSSVpVSklOljbeyJrZXkiOiIwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlCiI6IuS7t-agvOetm-mAiToxLTEuNeWFgy9twrIv5aSpliwidmFsIjoIiMV8xLjUifV19&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdCxlczVYX3BoYXNlX2w&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e56a-9aee-e24f6a9bbf42&amp;ClickID=26</a></p>  <p>58同城·房产</p> <p>(出租) 厂房出租岳麓含浦学士铺</p> <p>11.52 万/月 1.2元/㎡/天</p> <p>3200m² 暂无数据 暂无数据</p> <p>区域: 岳麓区·含浦 地址: 湖南省长沙市岳麓区</p> <p>王先生</p>
3	高新区金洲大道	45	厂房	<p><a href="https://cs.58.com/fangchan/51900220666035x.shtml?prd=wZ8lCJecz2h5oJiTeRdsC2dTVi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2721186560912391&amp;gpos=22&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCiI6IuWys-m6kyIsInZhbCI6Inl1ZWx1Inl1dLCJSSVpVSklOljbeyJrZXkiOiIwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlCiI6IuS7t-agvOetm-mAiToxLTEuNeWFgy9twrIv5aSpliwidmFsIjoIiMV8xLjUifV19&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdCxlczVYX3BoYXNlX2w&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e56a-9aee-e24f6a9bbf42&amp;ClickID=34">https://cs.58.com/fangchan/51900220666035x.shtml?prd=wZ8lCJecz2h5oJiTeRdsC2dTVi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2721186560912391&amp;gpos=22&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCiI6IuWys-m6kyIsInZhbCI6Inl1ZWx1Inl1dLCJSSVpVSklOljbeyJrZXkiOiIwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlCiI6IuS7t-agvOetm-mAiToxLTEuNeWFgy9twrIv5aSpliwidmFsIjoIiMV8xLjUifV19&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdCxlczVYX3BoYXNlX2w&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e56a-9aee-e24f6a9bbf42&amp;ClickID=34</a></p>





序号	位置	单位租金 (元/m²·月)	用途	备注
6	月亮岛爆米花公寓	33	公寓	<p><a href="https://cs.58.com/pinpaigongyu/2899632151014408x.shtml?psid=124385241219737732388903966&amp;tid=others-63ecd6bdeb609&amp;houseId=2899632151014408&amp;dataSource=1&amp;from=&amp;legourl=&amp;listSource=gy_58&amp;PGTID=0d3111f6-0545-db19-2aa5-50fab4bc34f6&amp;ClickID=3">https://cs.58.com/pinpaigongyu/2899632151014408x.shtml?psid=124385241219737732388903966&amp;tid=others-63ecd6bdeb609&amp;houseId=2899632151014408&amp;dataSource=1&amp;from=&amp;legourl=&amp;listSource=gy_58&amp;PGTID=0d3111f6-0545-db19-2aa5-50fab4bc34f6&amp;ClickID=3</a></p> 
7	长沙企业中心	45	园区配套用房	<p><a href="https://cs.58.com/shangpu/53170652906784x.shtml?prd=OF%2BVL43RltWKVXpfb%2BOAOg%3D%3D&amp;houseId=2883801887435790&amp;gpos=3&amp;positionType=shikanhouse&amp;key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA%E9%85%8D%E5%A5%97&amp;filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5ljoia2V5liwibGFiZWwiOiLm63ljLrphY3lpZciLCJ2YWwiOiLm63ljLrphY3lpZcifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-e4ab-7f78-d3e48886cc2c&amp;ClickID=6">https://cs.58.com/shangpu/53170652906784x.shtml?prd=OF%2BVL43RltWKVXpfb%2BOAOg%3D%3D&amp;houseId=2883801887435790&amp;gpos=3&amp;positionType=shikanhouse&amp;key=%E5%9B%AD%E5%8C%BA%E9%85%8D%E5%A5%97&amp;filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5ljoia2V5liwibGFiZWwiOiLm63ljLrphY3lpZciLCJ2YWwiOiLm63ljLrphY3lpZcifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-e4ab-7f78-d3e48886cc2c&amp;ClickID=6</a></p> 
8	麓谷新长海	85	园区配套用房	<p><a href="https://cs.58.com/pinpaigongyu/2882367975236608x.shtml?psid=192899096219737704528353146&amp;tid=others-63ecd5e9799c9&amp;houseId=2882367975236608&amp;dataSource=1&amp;from=&amp;legourl=&amp;listSource=gy_58&amp;iuType=p_1&amp;PGTID=0d3111f6-0545-db19-2aa5-50fab4bc34f6&amp;ClickID=1">https://cs.58.com/pinpaigongyu/2882367975236608x.shtml?psid=192899096219737704528353146&amp;tid=others-63ecd5e9799c9&amp;houseId=2882367975236608&amp;dataSource=1&amp;from=&amp;legourl=&amp;listSource=gy_58&amp;iuType=p_1&amp;PGTID=0d3111f6-0545-db19-2aa5-50fab4bc34f6&amp;ClickID=1</a></p>

序号	位置	单位租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	用途	备注
				<p>(转让) 麓谷新长海万人企业办公园区配套餐饮店出租或转让</p> <p>餐饮美食 写字楼配套 可餐饮 380V 更新于2022-12-14   45人已浏览</p>  <p><b>2.42万/月</b> 转让费: 33.3万元</p> <p><b>285m<sup>2</sup></b> 建筑面积 <b>写字楼配套</b> 物业类型 <b>暂无数据</b> 内铺属性</p> <p>区域: 岳麓区·麓谷 地址: 麓谷新长海中心 地图</p> <p>暂无昵称 个人 已在58居住1年 已实名认证</p> <p>点击查看电话</p>
9	麓谷智造示范园食堂配套	45	园区配套用房	<p>(出租) 麓谷智造示范园食堂配套出租</p> <p>写字楼配套 新笋 可餐饮 上水 下水 380V 更新于2022-08-02 22人已浏览</p>  <p><b>45元/月</b> 面议</p> <p><b>2832m<sup>2</sup></b> 建筑面积 <b>写字楼配套</b> 物业类型 <b>60个月</b> 起租期</p> <p>区域: 岳麓区·麓谷 地址: 湖南麓长沙市望城区许龙路 地图</p> <p>欧阳先生 个人 已在58居住10年 已实名认证</p> <p>电话联系TA</p> <p>概况 描述 配套 图片 位置 看现场 楼盘问答</p>

考虑到望城区近年来经济快速增长，房价有一定增幅，预计未来几年内经开区租金水平将保持小幅度的稳步增长，同时结合调查租赁案例，预测标准厂房及配套用房租金标准按 35 元/m<sup>2</sup>/月计算，员工宿舍租金标准按 18 元/m<sup>2</sup>/月计算，食堂及其他配套用房租金标准按45 元/m<sup>2</sup>/月计算；预计租金每三年上涨10%。基于保守原则，房屋出租率项目第 4-5 年分别按 80%、85%计算，第 6 年起按 90%计算。

## 2.出售收入

本项目建设标准厂房面积为 131,880.00 m<sup>2</sup>；根据经营计划，项目建设完成后部分对外出售，出售时间为项目第



16-20 年, 项目第 16-19 年每年出售面积为 22,000.00 m<sup>2</sup>, 第 20 年出售面积为 24,000.00 m<sup>2</sup>; 出售总面积为 112,000.00 m<sup>2</sup>。基于保守原则, 并结合本项目的具体状况, 预测项目建设完成后的房屋销售价格按 4,900 元/m<sup>2</sup> 计算。具体调查案例如下:

序号	位置	出售价格 (元/m <sup>2</sup> )	用途	备注
1	三和智汇广场(麓谷)	8000	厂房	<a href="https://cs.58.com/fangchan/49740831301414x.shtml?prd=mzXwXDZA5Vj%2BDYt5C3qOZGdTVi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2444784722322446&amp;gpos=20&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbnCl6luWys-m6kylslnZhbCl6lnl1ZWxlIn1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb2ltZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdCxl2VyX3BoYXNlX2w&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e5ab-31da-40c69bb964f7&amp;ClickID=25">https://cs.58.com/fangchan/49740831301414x.shtml?prd=mzXwXDZA5Vj%2BDYt5C3qOZGdTVi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2444784722322446&amp;gpos=20&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbnCl6luWys-m6kylslnZhbCl6lnl1ZWxlIn1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb2ltZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdCxl2VyX3BoYXNlX2w&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e5ab-31da-40c69bb964f7&amp;ClickID=25</a> 
2	中电软件园	7000	厂房	<a href="https://cs.58.com/fangchan/53203137730568x.shtml?prd=CMI5C43ls7lFj6lJ0UwDQ%3D%3D&amp;houseId=2887959945227273&amp;gpos=2&amp;legourel=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DsZqW0z3draOWUvYfuh78uvPCmy3fPHnznjnQn10Ln1TdPW63sMPCIAAd_TyEVP1EYnj7-mHDVUw9QniYYuAmvsH-6rADVmyDOmyR6P1DzPvF-THEYnWnkPIEvTEDZrj9LrHNORHEdnWcLnW01THcQPjTkTHcQPjTkTHD_nHmKPjDYsjEQPEDQPW0vPjmvj0dnHTkTHcKwbPxNDPxNd-DEd4-WCshBsqxHD-HR7q2yTDQTHDKTiYQTEDQPWczPjcQnj03rjEvPhcOPHnLTHmK0A7zmyd1n1NvrWD_0A7zmyd1nWT1rWcKnEDYn17brAEvPiYYnvzshWwPvDVRjR6uBd-nAwBrjPbuj6bP1NKnmznWEznHTLrj9YPWNQP1cYrEDQPWczPjcQnj03rjOP1EknjnzTEDKTEDKsEDKTE7dUWFbnd17yHKgHZ7CINR-N17vX--M5HYKn1m8nHNLsWcknz33PEDVnEDkTEDQsjDvTgVqTHDknjYTHDknjEkP1mKmvuWrj7hPjEVmHmvmzYYnW0LsH-BnADVujnLPjbOnHIBm19QTEDkTEDKnTDYnHE_PjDdsj9krjEKNE78IyQ_TyNYmv7-njTOuAFWujckrAN&amp;referinfo=false&amp;utm_source=&amp;spm=&amp;positionType=legojingxuanhouse&amp;lgid_shangyatie=cfc81f44-a66c-4277-9b0a-d3749917bc81&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbnCl6luWys-m6kylslnZhbCl6lnl1ZWxlIn1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb2ltZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdCxl2VyX3BoYXNlX2w&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e5ab-31da-40c69bb964f7&amp;ClickID=25">https://cs.58.com/fangchan/53203137730568x.shtml?prd=CMI5C43ls7lFj6lJ0UwDQ%3D%3D&amp;houseId=2887959945227273&amp;gpos=2&amp;legourel=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DsZqW0z3draOWUvYfuh78uvPCmy3fPHnznjnQn10Ln1TdPW63sMPCIAAd_TyEVP1EYnj7-mHDVUw9QniYYuAmvsH-6rADVmyDOmyR6P1DzPvF-THEYnWnkPIEvTEDZrj9LrHNORHEdnWcLnW01THcQPjTkTHcQPjTkTHD_nHmKPjDYsjEQPEDQPW0vPjmvj0dnHTkTHcKwbPxNDPxNd-DEd4-WCshBsqxHD-HR7q2yTDQTHDKTiYQTEDQPWczPjcQnj03rjEvPhcOPHnLTHmK0A7zmyd1n1NvrWD_0A7zmyd1nWT1rWcKnEDYn17brAEvPiYYnvzshWwPvDVRjR6uBd-nAwBrjPbuj6bP1NKnmznWEznHTLrj9YPWNQP1cYrEDQPWczPjcQnj03rjOP1EknjnzTEDKTEDKsEDKTE7dUWFbnd17yHKgHZ7CINR-N17vX--M5HYKn1m8nHNLsWcknz33PEDVnEDkTEDQsjDvTgVqTHDknjYTHDknjEkP1mKmvuWrj7hPjEVmHmvmzYYnW0LsH-BnADVujnLPjbOnHIBm19QTEDkTEDKnTDYnHE_PjDdsj9krjEKNE78IyQ_TyNYmv7-njTOuAFWujckrAN&amp;referinfo=false&amp;utm_source=&amp;spm=&amp;positionType=legojingxuanhouse&amp;lgid_shangyatie=cfc81f44-a66c-4277-9b0a-d3749917bc81&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbnCl6luWys-m6kylslnZhbCl6lnl1ZWxlIn1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb2ltZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdCxl2VyX3BoYXNlX2w&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e5ab-31da-40c69bb964f7&amp;ClickID=25</a>



序号	位置	出售价格 (元/m²)	用途	备注
				<p>WJlbCI6luWys-m6kyIsInZhbCI6Inl1ZWx1In1dfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkJZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdCxl c2VyX3BoYXNlX2w&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30576d-0019-e5ab-31da-40c69bb964f7&amp;ClickID=32</p> <p>(出售) 出售麓谷中电软件园二期厂房办公楼2000平有产权证可按揭 现房</p> <p>1400 万元 7000元/m² (价格可面议)</p> <p>2000m² 标准厂房 全新 厂房新屋</p> <p>区域: 岳麓区·麓谷 中电软件园二期·长沙市岳麓区</p> <p>杨家政 经纪人 91410100AAJAM2U001</p> <p>电话联系TA</p>

### 3.物业管理费收益

本项目建设标准厂房为 131,880.00 m²，配套用房 37,028.00m²；员工宿舍 12,180.00 m²；食堂及其他配套用房 51,500.00 m²，共计 232,588.00 m²，拟全部用于出租，出租单价参照项目周边市场行情调查，结合本项目实际情况，暂按 3.00 元/m²·月计算，第 4~6 年各年出租率分别为 80.00%、85.00%、90.00%，第 6 年及之后年份保持第 6 年的出租率水平（即正常年份空置率10.00%）。具体调查案例如下：

序号	案例位置	物业管理费	物业类型	物业公司
1	德普企业公元 (长沙县黄兴大道与漓湘路交汇处往北 500 米)	3 元/m²/月	创意园区	长沙常青藤物业有限公司

序号	案例位置	物业管理费	物业类型	物业公司						
				<div>德普企业公寓   望城·雷锋   黄兴大道与漓湘路交汇处北500米</div> <div>已签约租户 长沙青藤物业有限公司</div> <div>临近CBD 经开区南面</div> <div>售楼处地址 长沙县黄兴大道与漓湘路交汇处北500米</div> <div>小区情况</div> <div>出售类型 散售</div> <div>绿化率 23% [查看详情]</div> <div>公共部分精装修 带装修</div> <div>得房率 0</div> <div>标准层面积 0-2200m²</div> <div>楼层状况 1楼-4楼为多层, 1楼层高4.6米, 2-4楼层高3.9米</div> <div>物业管理费 3元/m²/月</div> <div>物业公司 长沙青藤物业有限公司</div>						
2	长沙市检验检测园(含浦学士路)	3 元/m²/月 -5 元/m²/月		<div>附件 5:</div> <div>【湖南省检验检测特色产业园】物业收费一览表(暂行)</div> <table><tr><th>项目</th><th>费用</th><th>备注</th></tr><tr><td>物业管理费</td><td>高层: 5 元/月·建筑平方米 多层: 3 元/月·建筑平方米 公寓: 3 元/月·建筑平方米 商铺: 10 元/月·建筑平方米</td><td>1、按前期物业服务合同,预收物业管理费,每半年缴纳一次 2、高层、公寓及商铺空调费用按基本费用加使用电费收取</td></tr></table>	项目	费用	备注	物业管理费	高层: 5 元/月·建筑平方米 多层: 3 元/月·建筑平方米 公寓: 3 元/月·建筑平方米 商铺: 10 元/月·建筑平方米	1、按前期物业服务合同,预收物业管理费,每半年缴纳一次 2、高层、公寓及商铺空调费用按基本费用加使用电费收取
项目	费用	备注								
物业管理费	高层: 5 元/月·建筑平方米 多层: 3 元/月·建筑平方米 公寓: 3 元/月·建筑平方米 商铺: 10 元/月·建筑平方米	1、按前期物业服务合同,预收物业管理费,每半年缴纳一次 2、高层、公寓及商铺空调费用按基本费用加使用电费收取								

望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目收入预测表

单位: 万元

项目	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目	租赁收入	8133.96	8642.34	9150.71	10065.78	10065.78	10065.78	11072.36	11072.36	11072.36
	厂房出售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	物业管理费收入	669.85	711.72	753.59	753.59	753.59	753.59	753.59	753.59	753.59
	小计	8,803.81	9,354.06	9,904.30	10,819.37	10,819.37	10,819.37	11,825.95	11,825.95	11,825.95
	收入类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
	租赁收入	12179.60	12179.60	12179.60	12180.01	10962.46	9744.92	9380.11	7919.06	175,626.32
	厂房出售收入	0.00	0.00	0.00	10780.00	10780.00	10780.00	10780.00	11760.00	54,880.00
	物业管理费收入	753.59	753.59	753.59	761.51	769.43	777.35	785.27	793.91	12,804.94
	小计	12,933.19	12,933.19	12,933.19	23,721.52	22,511.89	21,302.27	20,945.38	20,472.97	243,751.72

(二) 项目预期成本预测

本项目的成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包括工资及福利费用、维护维修费用、其他费用（含管理费）等。债券存续期内总支出为 61,002.19 万元，其中运营成本为 17,430.00 万元、税金及附加为 43,572.19 万元。

(1) 工资及福利费：根据项目建设规模以及运营方式，项目运营期间需财务、出让、产权运营管理人员约 6 人，人均工资福利按 8 万元/年（包含 14% 的福利，3% 的社保）。人员工资与福利合计为 48 万元；其他管理费包含办公费用等，按 12 万元/年。以上两项按 60 万元/年计算。管理费（含人员工资与福利）按每年 3% 进行增长。

(2) 维护维修费用：按运营固定资产建设成本的 0.5% 计算，每年 647.00 万元计算。

(3) 其他费用：其他费用含其他管理费用和其他营业费用。按 12 万元/年计算，每年 3% 增长。

望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目成本预测表

单位：万元

序号	成本类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	维护费用	647.00	647.00	647.00	647.00	647.00	647.00	647.00	647.00	647.00
2	人员薪酬	60.00	62.00	64.00	66.00	68.00	70.00	72.00	74.00	76.00
3	其他费用	268.00	285.00	302.00	302.00	302.00	302.00	302.00	302.00	302.00
4	税金	1,325.70	1,501.26	1,676.08	1,980.84	1,980.34	1,979.84	2,314.99	2,314.49	2,313.99
小计		<b>2,300.70</b>	<b>2,495.26</b>	<b>2,689.08</b>	<b>2,995.84</b>	<b>2,997.34</b>	<b>2,998.84</b>	<b>3,335.99</b>	<b>3,337.49</b>	<b>3,338.99</b>
序号	成本类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	维护费用	647.00	647.00	647.00	647.00	647.00	647.00	647.00	647.00	<b>10,999.00</b>
2	人员薪酬	78.00	80.00	82.00	84.00	87.00	90.00	93.00	96.00	<b>1,302.00</b>
3	其他费用	302.00	302.00	302.00	305.00	308.00	311.00	314.00	318.00	<b>5,129.00</b>

4	税金	2,682.55	2,682.05	2,681.55	3,306.13	4,212.22	3,723.07	3,577.60	3,319.49	43,572.19
	小计	3,709.55	3,711.05	3,712.55	4,342.13	5,254.22	4,771.07	4,631.60	4,380.49	61,002.19

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目预期总收入 243,751.72 万元，预期运营成本 61,002.19 万元，项目净收益 182,749.53 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目拟申请发行政府专项债券 75,000.00 万元，已发行第一笔 20 年期政府专项债 20,000.00 万元、票面利率 3.27%，已发行第二笔政府专项债 5,000.00 万元、票面利率 3.28%，拟于 2023 年发行第三笔 15 年期政府专项债 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，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。

望城经开区储能行业厂房及配套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
望城经开区储能行业	2022 年		25,000.00		25,000.00	818.00	818.00
	2023 年	25,000.00	50,000.00		75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2024 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00

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
厂房及配套设施建设项目	2025 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2026 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2027 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2028 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2029 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2030 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2031 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2032 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2033 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2034 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2035 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2036 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2037 年	75,000.00			75,000.00	2,628.00	2,628.00
	2038 年	75,000.00		50,000.00	25,000.00	818.00	50,818.00
	2039 年	25,000.00			25,000.00	818.00	818.00
	2040 年	25,000.00			25,000.00	818.00	818.00
	2041 年	25,000.00			25,000.00	818.00	818.00
	2042 年	25,000.00		25,000.00	0		25,000.00
	合计		75,000.00	75,000.00		43,510.00	118,510.00

### （三）项目融资平衡情况

望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目偿债资金来源为租赁收入、出售收入、物业管理收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 182,749.53 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.54。

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
望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目	182,749.53	75,000.00	118,510.00	1.54

项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计通过。

#### （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：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计经营现金流入	243,751.72	219,376.55	243,751.72
累计经营现金流出	61,002.19	61,002.19	67,102.41
累计净经营现金	182,749.53	158,374.36	176,649.31
本息合计	118,510.00	118,510.00	118,510.00
本息保障倍数	1.54	1.34	1.49

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 1.34，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 1.49，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

年期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2022年				86,790.00	87,608.00	818.00		
2023年				53,341.00	55,969.00	2,628.00		
2024年				4,926.00	7,554.00	2,628.00		
2025年	8,803.81	2,300.70				2,628.00	3,875.11	3,875.11
2026年	9,354.06	2,495.26				2,628.00	4,230.80	8,105.91
2027年	9,904.30	2,689.08				2,628.00	4,587.22	12,693.13
2028年	10,819.37	2,995.84				2,628.00	5,195.53	17,888.66
2029年	10,819.37	2,997.34				2,628.00	5,194.03	23,082.70
2030年	10,819.37	2,998.84				2,628.00	5,192.53	28,275.23
2031年	11,825.95	3,335.99				2,628.00	5,861.96	34,137.19
2032年	11,825.95	3,337.49				2,628.00	5,860.46	39,997.65
2033年	11,825.95	3,338.99				2,628.00	5,858.96	45,856.61
2034年	12,933.19	3,709.55				2,628.00	6,595.64	52,452.24
2035年	12,933.19	3,711.05				2,628.00	6,594.14	59,046.38
2036年	12,933.19	3,712.55				2,628.00	6,592.64	65,639.01
2037年	23,721.52	4,342.13				2,628.00	16,751.39	82,390.40
2038年	22,511.89	5,254.22				50,818.00	-33,560.33	48,830.08
2039年	21,302.27	4,771.07				818.00	15,713.20	64,543.27
2040年	20,945.38	4,631.60				818.00	15,495.78	80,039.05
2041年	20,472.97	4,380.49				818.00	15,274.48	95,313.53
2042年						25,000.00	-25,000.00	70,313.53
合计	243,751.72	61,002.19		145,057.00	151,131.00	118,510.00	70,313.53	

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。

### 1.社会稳定风险

风险描述：由于项目建设对社会产生的不良影响而带来的社会冲突、社会动荡等风险，主要包括征地拆迁问题、与用地范围内已建设施所有者的衔接等。

应对措施：加强项目承办单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制

### 2.工程建设风险

风险描述：主要指工程地质条件、水文气象条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。

应对措施：加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

### 3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目建设后收益与预期差异较大。



应对措施：加强资金筹措力度，确保建设资金及时到位，编制资金使用计划，严格控制投资；通过加强内部管理、资金管理、招投标管理等降低建设成本。

## 七、还款保障措施

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

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

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是指望城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工作要求并根据产业园区基础设施项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行产业园区基础设施专项债券项目库，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，做好产业园区基础设施专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区基础设施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《望城经开区储能行业厂房及配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



望城经济技术开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日